

# GAZİANTEP BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ İMAR YÖNETMELİĞİ

## I. Bölüm

### AMAÇ, KAPSAM VE YASAL DAYANAK

<i>Madde 1</i> : Amaç .....	5
<i>Madde 2</i> : Kapsam .....	5
<i>Madde 3</i> : Yasal Dayanak .....	5
<i>Madde 4</i> : Yetki ve Sorumluluklar .....	5

## II. Bölüm

### GENEL ESASLAR

<i>Madde 4</i> : İmar Planı Hükümlerinin Önceliği .....	5
<i>Madde 5</i> : İmar Planlarında ve Yönetmelikte Olmayan Hususlar .....	5
<i>Madde 6</i> : İlgili Mevzuatın Geçerliliği .....	5
<i>Madde 7</i> : Ruhsatsız veya Ruhsat Eklerine Aykırı Yapılar .....	6
<i>Madde 8</i> : Belediye Tasarrufundaki Yerler Üzerinde Yapılacak Tesisler .....	6
<i>Madde 9</i> : Yapıların Estetiğinde Belediye Yetkisi .....	
<i>Madde 10</i> : Cezai Hüküm .....	
<i>Madde 11</i> : Ölçülerin Tanımı .....	
<i>Madde 12</i> : Standartlara Uyulması .....	
<i>Madde 13</i> : Yönetmeliğin ve İlgili Mevzuat Hükümlerinin Devam Eden ve Bitmiş Yapılarda Uygulanması .....	

## III. Bölüm

### İSTİSNALAR

<i>Madde 14</i> : Resmi ve Umumi Binalar .....	
--	--

## IV. Bölüm

### TANIMLAR

<i>Madde 15</i> : Tanımlar .....	
a) İmar Planlarına İlişkin Tanımlar	
b) Kentsel Kullanım Alanları	
<i>Madde 16</i> : Adalara ve Parsellere İlişkin Tanımlar .....	
<i>Madde 17</i> : Yapı Düzenine İlişkin Tanımlar .....	

## V. Bölüm

### İFRAZ, TEVHİT VE ARSALAR İLE İLGİLİ GENEL HÜKÜMLER

<i>Madde 18</i> : Parsel Büyüklükleri .....	
<i>Madde 19</i> : Parsel Genişlikleri .....	
<i>Madde 20</i> : Parsel Derinlikleri .....	
<i>Madde 21</i> : Bahçe Mesafeleri .....	
<i>Madde 22</i> : İfraz, Tevhit ve İrtifak Haklarına Ait Genel Esaslar .....	
<i>Madde 23</i> : Tamamı Veya Bir Kısmı Umumi Hizmetlere Ayrılan Yerlere Rastlayan Arsalarda İfraz ...	
<i>Madde 24</i> : İmar Planına Göre Kapanan Yollar ve Mahreci Bulunmayan Parseller .....	

Madde 25 : Tehlikeli Alanlarda İfraz .....

## VI. Bölüm YAPI

Madde 26 : Parsellerde Yapılanma Şartları .....

Madde 27 : Bir Parselde Birden Fazla Bina Yapılması .....

Madde 28 : Siluet .....

Madde 29 : Bina Cepheleri .....

Madde 30 : Ayrık Yapı Nizamına Tabi Yerlerde Yapı Yerinin Tespiti .....

Madde 31 : Bina Derinlikleri .....

Madde 32 : İmar Yükseklikleri .....

Madde 33 : Bitişik Veya Ön Bahçesiz Blok Nizamına Tabi Adalarda Kot Verilmesi .....

Madde 34 : Ayrık Yapı Nizamına Tabi Bölgelerde Kot Verilmesi .....

Madde 35 : Subasman Seviyesi .....

Madde 36 : Yapıların Güvenliği İle İlgili Hususlar .....

Madde 37 : Hafriyatlar .....

Madde 38 : Yıkılacak Derecede Tehlikeli Olan Yapılar .....

Madde 39 : Büyükşehir Belediye Sınırları İçinde İmar Planı Sınırları Dışında Kalan Yapılar .....

Madde 40 : Kamunun Yararı İçin Alınması Gereken Tedbirler .....

Madde 41 : Isı Yalıtımı .....

Madde 42 : Temel Topraklaması .....

Madde 43 : Çatılar .....

Madde 44 : Saçaklar .....

Madde 45 : Dış Görünüm .....

Madde 46 : Çıkmalar .....

Madde 47 : Işıklıklar .....

Madde 48 : Yapılarda Bulunması Zorunlu Mekanlar ve Ölçüleri .....

Madde 49 : İç Yükseklikler .....

Madde 50 : Pencereler .....

Madde 51 : Kapılar .....

Madde 52 : Komşu Parsele Cephe Açılması .....

Madde 53 : Merdivenler .....

Madde 54 : Korkuluklar .....

Madde 55 : Yangın Merdivenleri .....

Madde 56 : Asansörler .....

Madde 57 : Kazan Daireleri, Kombiler ve Klorifer Yakıtları .....

Madde 58 : Bacalar .....

Madde 59 : Portikler .....

Madde 60 : Asma Katlar .....

Madde 61 : Çay Ocakları .....

Madde 62 : Su Depoları ve Sıhhi Tesisatlar .....

Madde 63 : Bodrum Katlar .....

Madde 64 : Kapıcı Daireleri .....

Madde 65 : Sığınaklar .....

Madde 66 : Müstemilatlar .....

Madde 67 : Paratonerler ve Antenler .....

Madde 68 : Bahçe Duvarları ve Bahçe Düzenlemesi .....

Madde 69 : Köprülü Bina Girişleri .....

Madde 70 : Şantiye Binaları .....

Madde 71 : Kuranglez ve Diğer Basit Tesisler .....

Madde 72 : Kuyular ve Fosseptikler, Rögarlar, Pis Su Bağlantıları .....

VII. Bölüm  
ÖZEL HÜKÜMLER İÇEREN MEKANLAR VE BİNALAR

<i>Madde 73 :</i>	<b>Genel Hükümler</b> .....
<i>Madde 74 :</i>	<b>Özel Eğitim ve Öğretim Kurumları</b> .....
<i>Madde 75 :</i>	<b>Özel hastaneler</b> .....
<i>Madde 76 :</i>	<b>Pasajlar Kapalı Çarşılar ve Çok Katlı Mağazalar</b> .....
<i>Madde 77 :</i>	<b>Düğün Salonu-Gazino-Gece Kulübü-Taverna-Toplu Eğlence Mekanları-Diskotek-Bar vb.</b> ...
<i>Madde 78 :</i>	<b>İnternet Kafeler, Bilgisayar Oyun Salonları Çay-Kahve Salonları ve Kahvehaneler</b> .....
<i>Madde 79 :</i>	<b>Sinema ve Tiyatrolar</b> .....
<i>Madde 80 :</i>	<b>Açık Hava Sinemaları</b> .....
<i>Madde 81 :</i>	<b>Hamam-Sauna ve Sıhhi Banyolar</b> .....
<i>Madde 82 :</i>	<b>Ekmek Fabrikaları ve Ekmek Fırınları</b> .....
<i>Madde 83 :</i>	<b>Dini Tesisler</b> .....
<i>Madde 84 :</i>	<b>Akaryakıt ve Servis İstasyonları</b> .....
<i>Madde 85 :</i>	<b>Sıvılaştırılmış Petrol Gazları (lpg) Motorlu Araçlar İkmal İstasyonları</b> .....
<i>Madde 86 :</i>	<b>Sanayi Tesisleri</b> .....
<i>Madde 87 :</i>	<b>Bankalar ve Bankamatikler</b> .....
<i>Madde 88 :</i>	<b>Ticari Açık Otoparklar</b> .....
<i>Madde 89 :</i>	<b>Ticari Açık Spor Alanları</b> .....

VIII. Bölüm  
YÜKSEK YAPILAR

<i>Madde 90 :</i>	<b>Tanımlar</b> .....
<i>Madde 91 :</i>	<b>Genel Hükümler</b> .....
<i>Madde 92 :</i>	<b>Yerleşim Düzenine İlişkin Esaslar</b> .....
<i>Madde 93 :</i>	<b>Yüksek Yapılarda Yangın Önlemleri</b> .....
<i>Madde 94 :</i>	<b>Yüksek Yapılarda Asansörler</b> .....
<i>Madde 95 :</i>	<b>Statik ve Betonarmeye İlişkin Esaslar</b> .....
<i>Madde 96 :</i>	<b>Mekanik Tesisata İlişkin Önlemler</b> .....
<i>Madde 97 :</i>	<b>Elektrik Tesisatına İlişkin Esaslar</b> .....
<i>Madde 98 :</i>	<b>Ruhsat Başvurusunda İstenen Belgeler</b> .....

IX. Bölüm  
MUVAKKAT YAPILAR

<i>Madde 99 :</i>	<b>Muvakkat Yapılar</b> .....
-------------------	-------------------------------

X. Bölüm  
AVAN PROJEYE GÖRE UYGULAMA YAPILAN TESİSLER

<i>Madde 99 :</i>	<b>Avan Projeye Göre Uygulama Yapılan Tesisler</b> .....
-------------------	--

XI. Bölüm  
RUHSATLAR

<i>Madde 101 :</i>	<b>Ruhsat Alınması Koşulu Yapı Ruhsat Başvurusu Öncesi Alınacak Belgeler</b> .....
<i>Madde 102 :</i>	<b>İmar Durumu Almak İçin İstenen Belgeler</b> .....
<i>Madde 103 :</i>	<b>İnşaat İstikamet Rölövesi ve Kot Kesit Belgesi Talebinde İstenen Evraklar</b> .....
<i>Madde 104 :</i>	<b>Kotlu Kroki Almak İçin İstenen Belgeler</b> .....
<i>Madde 105 :</i>	<b>Tevhid-İfraz-Terk-İhdas İçin İstenen Belgeler</b> .....

<i>Madde 106</i> :	<b>Projelerin Çizim Standartları</b>	.....
<i>Madde 107</i> :	<b>Projelerin Çizim ve Tanzim Normları</b>	.....
<i>Madde 108</i> :	<b>Projelerin Başlık Paftalarında Bulunması Gereken Bilgiler</b>	.....
<i>Madde 109</i> :	<b>Yapı Ruhsat Başvurusu İçin İstenen Belgeler</b>	.....
<i>Madde 110</i> :	<b>Projelerin Tetkiki Aşamasında Uyulacak Esaslar</b>	.....
<i>Madde 111</i> :	<b>Yapı Ruhsatı Verme İşlemi</b>	.....
<i>Madde 112</i> :	<b>Esaslı Tamir ve Tadilat-İlave İnşaat ve Ruhsat Yenileme İşlemleri</b>	.....
<i>Madde 113</i> :	<b>Ruhsat Süresi</b>	.....
<i>Madde 114</i> :	<b>Yapı Yerinde Bulundurulması Gereken Levha ve Belgeler</b>	.....
<i>Madde 115</i> :	<b>İnşaat Yerinde Alınması Gerekli Önlemler</b>	.....
<i>Madde 116</i> :	<b>Ceza Hükümleri</b>	.....

## XII. Bölüm

### VİZELER VE KAT MÜLKİYETİ İŞLEMLERİ İÇİN GEREKLİ BELGELER

<i>Madde 117</i> :	<b>Toprak Vizesi</b>	.....
<i>Madde 118</i> :	<b>Temel Üstü Vizesi</b>	.....
<i>Madde 119</i> :	<b>Isı Yalıtım Vizesi</b>	.....
<i>Madde 120</i> :	<b>Asansör İletme Ruhsatı</b>	.....
<i>Madde 121</i> :	<b>Sığınak Vizesi</b>	.....
<i>Madde 122</i> :	<b>Yapı Kullanma İzni</b>	.....
<i>Madde 123</i> :	<b>Kat İrtifakı</b>	.....
<i>Madde 124</i> :	<b>Yapı Fotoğraf Tasdiki</b>	.....

## XIII. Bölüm

### RUHSATA TABİ OLMAYAN YAPILAR

<i>Madde 125</i> :	<b>Ruhsata tabi olmayan yapılar</b>	.....
--------------------	-------------------------------------	-------

## XIV. Bölüm

### PROJE MÜELLİFLERİ - TEKNİK UYGULAMA SORUMLULARI İLE İLGİLİ GENEL ESASLAR

<i>Madde 126</i> :	<b>Proje Müelliflik Hizmetleri</b>	.....
<i>Madde 127</i> :	<b>Fenni Mesuliyet İle İlgili Hükümler</b>	.....
<i>Madde 128</i> :	<b>Fenni Mesuliyet Yüklenebilme Koşulları</b>	.....
<i>Madde 129</i> :	<b>Fenni Mesuliyet Hizmetleri</b>	.....
	<b>a) Fenni Mesullerin (TUS) İhtisas Ayrımı Esasına Göre Görevleri</b>	
	<b>b) Fenni Mesullerin (TUS) Görevleri</b>	

## XV. Bölüm

### ÇEŞİTLİ HÜKÜMLER

<i>Madde 130</i> :	<b>Yürürlük</b>	.....
<i>Madde 131</i> :	<b>Uygulama</b>	.....
<i>Geçici Madde 1</i>		.....
<i>Geçici Madde 2</i>		.....
<i>Geçici Madde 3</i>		.....
<i>Geçici Madde 4</i>		.....

# GAZİANTEP BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ İMAR YÖNETMELİĞİ

## I. BÖLÜM

### AMAÇ, KAPSAM VE YASAL DAYANAK

#### AMAÇ

##### MADDE 1

Bu yönetmeliğin amacı, Gaziantep Büyükşehir Belediyesi, sınırları içerisindeki yerleşme yerleri ile yapılaşmaların İmar Planları, İmar Kanunu ve ilgili mevzuat hükümleri ile fen, sağlık ve çevre koşullarına uygun oluşumunu sağlamaktır.

#### KAPSAM

##### MADDE 2

Bu yönetmelik, Gaziantep Büyükşehir Belediye sınırları içerisinde uygulanır.

Bu yönetmelikte adı geçen Büyükşehir Belediyesi ile Gaziantep Büyükşehir Belediyesi, ilçe belediyesi veya belediyeleri ile de Gaziantep Büyükşehir Belediye sınırları içerisindeki ilçe ve ilk kademe belediyesi veya belediyeleri kastedilmektedir.

#### YASAL DAYANAK

##### MADDE 3

Bu yönetmelik, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 4'üncü maddesi ve 5216 sayılı Kanunun 27. maddesi ile 5393 sayılı Kanunun 15. maddesinin (b) bendi gereğince hazırlanmıştır.

#### YETKİ VE SORUMLULUKLAR

##### MADDE 4

Bu yönetmelikte belediyelere bırakılmış olan takdir yetkileri ve sorumlulukları belediye başkanlığına aittir.

## II. BÖLÜM GENEL ESASLAR

### İMAR PLANI HÜKÜMLERİNİN ÖNCELİĞİ

##### MADDE 4

Bu yönetmelikte yazılı hükümler, İmar planları ve imar plan notlarında aksine açıklama bulunmadığı takdirde uygulanır. Ancak İmar planlarında; parselasyon durumları ve bina kitleleri, bina ölçüleri ve irtifa veya KAKS veya yapılaşma simgesi bilhassa bu maksatla etüt edilerek belirlenmediği, sadece ayrık veya bitişik bina yapılacağını, ön bahçeli veya ön bahçesiz nizamın kabul olunacağını, binaların tertip şeklini veya yüz alacakları cepheyi tespit maksadı ile şematik olarak gösterildiği takdirde, bunlara ait ifadeler imar planlarının kayıtlarından sayılmazlar. Bu durumda bu yönetmelik hükümleri uygulanır.

### İMAR PLANLARINDA VE YÖNETMELİKTE OLMAYAN HUSUSLAR

##### MADDE 5

İmar planlarında açıklanmamış ve bu yönetmelikte de yer almamış hususlarda; lüzum, ihtiyaca ve civarın karakterine göre uygulanacak şekil ile ilgili İlçe ve İlk Kademe Belediye Başkanlığınca tereddüt edilen konularda, Gaziantep Büyükşehir Belediye Başkanlığının görüşü alınır ve bu görüşe göre uygulama yapılır.

Gaziantep Büyükşehir Belediyesi, İlçe ve İlk Kademe Belediyeleri, mevzuat ve standartlarda özürlüler konusunda getirilen hükümlere uymak ve bunları uygulamakla yükümlüdür. Ayrıca Büyükşehir Belediyesi yörenin koşullarını göz önünde bulundurarak mevzuat ve standartlarda yer almayan hususlarda da özürlülerle ilgili gerekli önlemleri almaya yetkilidir. Bunun dışında bu yönetmelik esaslarına aykırı olarak, prensip kararları veya benzeri kararlar alınıp uygulanamaz.

## İLGİLİ MEVZUATIN GEÇERLİLİĞİ

### MADDE 6

Bu Yönetmelik esaslarına göre yapılacak bütün yapılar; Türk Standartları Enstitüsü Standartları dikkate alınarak plan, teknik, fen, sağlık, yangın güvenliği ve çevre koşulları, ÇED ile diğer ilgili yürürlükte bulunan kanun, tüzük ve yönetmelik hükümlerine de uyulması zorunludur.

4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun kapsamında kalan yapılarda "Yapı Denetimi Hakkında Kanun" ve "Yapı Denetimi Uygulama Esasları Yönetmeliği" hükümleri uygulanır.

775 sayılı Gecekondu Kanunu ve Gecekondu Kanunu Uygulanma Yönetmeliği kapsamında kalan yapılarda "Gecekondu Kanunu ve Gecekondu Kanunu Uygulanma Yönetmeliği" hükümleri uygulanır.

Yapı güvenliği açısından bütün binalar " Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik" in ilkelerine uygun projelendirilecek ve buna göre inşa edilecektir.

Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Bölge Kurulunca belirlenmiş tescilli parsel ile komşu parsellerde 2863, 3386 ve 5226 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Kanunu ve Koruma Yüksek Kurulu ilke kararları uyarınca alınacak Adana Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Bölge Kurulu kararları doğrultusunda işlem yapılır.

Bu yönetmelikte adı ve numarası belirtilmiş kanun, yönetmelik, standart ve mevzuat ile ilgili kurumlarınca değişiklik yapılması, adı veya numarasının değiştirilmesi halinde yürürlüğe giren yeni belgeler geçerlidir. Her yönetmelikteki tanım o yönetmeliğin uygulanması için geçerlidir.

Bu Yönetmelik hükümleri ile diğer yönetmelik hükümlerinin çelişmesi durumunda, Büyükşehir Belediyesinden görüş alınır ve bu görüşe uyulur.

Bu yönetmeliğin "Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik" ve "Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik" hükümlerine aykırı hükümleri uygulanmaz.

Binalarda Isı Yalıtım Yönetmeliği (TS 825) hükümlerine uyulması gerekmektedir.

## RUHSATSIZ VEYA RUHSAT EKLERİNE AYKIRI YAPILAR

### MADDE 7

Ruhsat alınması gerektiği halde ruhsat alınmadan veya ruhsat ve eklerine aykırı olarak yapılan yapılar; kanun, imar planı ve yönetmelik esaslarına uygun hale getirilmedikçe bunların esaslı tamir, tadil, ilave ve devamına izin verilmez.

Bir yapıda bağımsız bölümlerden herhangi birinde plan ve/veya yönetmelik hükümleri ve ruhsat ve eki projelerdeki aykırılıklar giderilmedikçe yapının inşasına devam edilemez, iskan edilen diğer bağımsız bölümlerde tamir, tadil veya ilave inşaat işlemleri yapılamaz.

Tek ruhsata bağlanmış birden fazla yapı varsa bu yapılardan herhangi birisinin İmar Kanunu, imar planı veya yönetmelik hükümlerine aykırı olması, bunlara aykırı olmayan diğer yapıların tamir, tadil veya ilave işlemlerini durdurmaz.

Yapı kullanma izni alarak kat mülkiyetine geçmiş binalarda bir bağımsız bölümdeki imar mevzuatına aykırılık diğer bağımsız bölümdeki esaslı tamir, tadil veya ilave inşaat işlemlerini durdurmaz. Ancak mevzuata aykırılık ortak alanlarda ise, esaslı tamir, tadil veya ilave işlemleri bütün bölümlerde durdurulur.

## BELEDİYE TASARRUFUNDAKİ YERLER ÜZERİNDE YAPILACAK TESİSLER

### MADDE 8

Belediyelerin; tasarrufundaki yol, otopark, park, yaya bölgesi, kaldırım gibi kamu malı olarak terkinli yerler üzerinde otobüs durağı, doğalgaz dağıtım kontrol noktaları, ulaşım ve haberleşme noktaları, sinyalizasyon ve aydınlatma elemanları, çöp kutusu, bank, reklam ve bilgilendirme levha ve panoları gibi kamu hizmetlerinin görülebilmesi için gerekli tesisler, kent mobilyaları ile peyzaj elemanlarını, tarihi ve doğal dokuyu bozmayacak, yaya ile taşıt trafiğini olumsuz yönde etkilemeyecek yol ve yeşil alanları işgal etmeyecek, yaya kullanım alanlarına taşmayacak arka tarafta bulunan bina cephelerini kapatmayacak ve binaların girişini engellemeyecek şekilde söz konusu yerin karakterini muhafaza etmek şartı ile Türk Standartları Enstitüsü standartlarına da uymak koşuluyla ilgili kuruluşların, müdürlüklerin görüşü alınarak ilgili belediyesi yapar veya yaptırır.

Belediyelerin; tasarrufundaki yol, otopark, park, yaya bölgesi, kaldırım gibi kamu malı olarak terkinli yerler üzerinde; wc, (10.00) m<sup>2</sup>'yi geçmeyen muhtarlık binaları tarihi ve doğal dokuyu bozmayacak, yaya ile taşıt trafiğini olumsuz yönde etkilemeyecek yol ve yeşil alanları işgal etmeyecek, yaya kullanım alanlarına taşmayacak arka tarafta bulunan bina cephelerini kapatmayacak ve binaların girişini engellemeyecek şekilde söz konusu yerin karakterini muhafaza etmek şartı ile Türk Standartları Enstitüsü standartlarına da uymak koşuluyla ilgili kuruluşların, müdürlüklerin görüşü alınarak ilgili belediye encümeninin uygun görmesi koşuluyla yapar veya yaptırır.

Ana arter yollar ve meydanlar üzerinde yapılacak tesisler için ise ilgili kuruluşların, müdürlüklerin görüşü alınmak kaydıyla Büyükşehir Belediyesi yetkilidir.

Yol, otopark, park, kaldırım vb. düzenlemelerde, özürülerin kullanımının sağlanması amacıyla özürülerle ilgili Türk Standartları Enstitüsü standartlarına uyulması zorunludur.

## YAPILARIN ESTETİĞİNDE BELEDİYE YETKİSİ

### MADDE 9

Büyükşehir, İlçe ve İlk Kademe Belediye Başkanlıkları, sorumlu oldukları sınırları içerisinde gerekli gördükleri bölge, cadde ve sokaklardaki yapıların cepheleri ile ilgili şehircilik ve estetik yönünden kurallar getirmeye yetkilidir. (dış cephe estetiği, boya ve kaplamaları ile çatının malzemesinin ve rengini belirlemeye yetkilidirler. Bu yetki daha önce yapılmış binalar içinde kullanılabilir).

Belediye Başkanının uygun gördüğü ilgili meslek odaları ve üniversite temsilcileri, konusunda uzman kişi ve kuruluşlar ile belediye meclis üyesi ve belediye teknik elemanlarından oluşan estetik kurullar/komisyonlar oluşturulabilir. Estetik kurullardan çıkan her türlü karar Büyükşehir Belediye Başkanının onayından sonra kesinlik kazanır. Estetik kurul oluşturulamaması halinde belediyelerce düzenlenecek bölge, cadde, sokak ve yapıların estetiği ile ilgili oluşturulacak kurallar ve projelerde ilgili meslek odalarının görüşü alınabilir.

Kurul özürülülerin ulaşabilirliğini engelleyici kararlar alamaz.

## **CEZAI HÜKÜM**

### **MADDE 10**

İmar mevzuatı kapsamında bulunan imar yönetmeliğine aykırı olarak yapılan yapı sahibine, müteahhidine ve teknik uygulama sorumlusuna İmar Kanununun 42. maddesi hükümlerine göre cezai hüküm uygulanır.

## **ÖLÇÜLERİN TANIMI**

### **MADDE 11**

Bu Yönetmelikte belirtilmeyen ölçüler için Türk Standartları Enstitüsü standartları ölçüleri geçerlidir.

## **STANDARTLARA UYULMASI**

### **MADDE 12**

Binaların yapımında (TSE) standartlarına uygun malzeme kullanılması zorunludur.

Bu yönetmelik esaslarına göre yapılacak bütün yapılarda, Türk Standartları dikkate alınarak, plan, fen, sağlık ve çevre şartları ile ilgili diğer kanun, tüzük ve yönetmelik hükümlerine uyulmak zorundadır.

Resmi ve umumi binalar, Kentsel Çalışma, Sosyal ve Kültürel altyapı alanlarında yapılacak tüm yapı, tesis ve açık alan düzenlemelerinin özürülülerin de ulaşmasını ve kullanmasını sağlayacak şekilde Türk Standartları Enstitüsü standartlarına uygun olarak yapılması zorunludur.

## **YÖNETMELİĞİN VE İLGİLİ MEVZUAT HÜKÜMLERİNİN DEVAM EDEN VE BİTMİŞ YAPILARDA UYGULANMASI**

### **MADDE 13**

Ruhsat süresi içinde tamamlanamayan yapılar için ruhsat süresi dolmadan yapılacak ruhsat yenileme işlemlerinde, ruhsat alma tarihinde yürürlükte bulunan mevzuat hükümleri uygulanır.

İnşasına iki yıl içinde başlanmayan (yapı ruhsatı formunun 'Başlama Tarihinde İnşaatı Mahallinde Kontrol eden Teknik Görevliler' kısmı vize ettirilmeyen) veya ruhsat süresi içinde tamamlanmayan ve beş yıllık ruhsat süresi içinde ruhsat yenilemesi yapılmayan yapılar, ruhsat süresi geçmiş yapı olarak değerlendirilir. Bu yapılar hakkında, yeniden ruhsat alma tarihinde yürürlükte bulunan plan ve mevzuat hükümleri uygulanır.

Ruhsat süresi içerisinde yapı ile ilgili alınacak olan yenileme ruhsatı işlemleri hariç diğer ruhsat işlemleri ruhsat süresini uzatmaz.

Yine bu yönetmeliğin yürürlüğe girmesinden önce, ruhsatname eklerine aykırı olarak yapılan yapılar, gerek yapıldığı tarihte yürürlükte olan esaslara, gerekse bu yönetmelik esaslarına göre incelenerek hakkında lehte olan hüküm uygulanır.

## **III. BÖLÜM İSTİSNALAR**

### **RESMİ VE UMUMİ BİNALAR**

#### **MADDE 14**

Resmi binalar; bu yönetmeliğin iç ölçülerine ait hükümlerine tabi değildir. Ayrıca ayrık nizamda ve imar planlarında kendilerine tahsis edilmiş yerlerde olmak, planda verilen hükümlere aykırı olmamak ve bu yönetmelikte resmi binalar için getirilmiş hükümlere uymak koşulu ile bu yönetmeliğin, TAKS, yükseklik, cephe ve derinlikler hakkındaki kayıtlarına da bağlı değildir.

## **IV. BÖLÜM TANIMLAR**

### **TANIMLAR**

## MADDE 15

### A) İMAR PLANLARINA İLİŞKİN TANIMLAR

1) **Büyükşehir Belediye Sınırı** : Gaziantep Büyükşehir Belediyesinin sınırlarıdır. İlçe ve İlk kademe Belediye sınırlarından oluşur.

2) **İlçe Belediye Sınırı** : Gaziantep Büyükşehir Belediyesi kapsamında kurulan İlçe Belediyelerinin, Büyükşehir Belediye sınırı içinde kalan sınırlarıdır.

3) **İlk Kademe Belediye Sınırı** : Gaziantep Büyükşehir Belediyesi kapsamında kurulan İlk Kademe Belediyelerinin, Büyükşehir Belediye sınırı içinde kalan sınırlarıdır.

4) **Belediyeler** : Gaziantep Büyükşehir Belediyesi ve Büyükşehir Belediye sınırları içindeki ilçe ve ilk kademe belediyeleridir.

5) **Mücadir Alan Sınırı** : İmar mevzuatı bakımından Belediyelerin kontrol ve sorumluluğu altına verilmiş olan alan sınırlarıdır.

5) **Çevre Düzeni Planı** : Ülke ve Bölge plan kararlarına uygun olarak konut, sanayi, tarım, turizm, ulaşım gibi yerleşme ve arazi kullanım kararlarını belirleyen ve 1/25.000, 1/50.000, 1/100.000 veya daha küçük ölçekli olarak hazırlanan plandır.

6) **Nazım İmar Planı** : Varsa bölge veya çevre düzeni planlarının ilke kararlarına uygun olarak halihazır haritalar üzerine, yine varsa kadastral durumu işlenmiş olarak çizilen ve arazi parçalarının; genel kullanım biçimlerini, başlıca bölge tiplerini, bölgelerin gelecekteki nüfus yoğunluklarını, gerektiğinde yapı yoğunluğunu, çeşitli yerleşme alanlarının gelişme yön ve büyüklükleri ile ilkelerini, ulaşım sistemlerini ve problemlerinin çözümü gibi hususları göstermek ve uygulama imar planlarının hazırlanmasına esas olmak üzere düzenlenen, detaylı bir raporla açıklanan ve raporuyla beraber bütün olan plandır.

7) **Uygulama İmar Planı** : Tasdikli halihazır haritalar üzerine varsa kadastral durumu işlenmiş olarak nazım imar planı esaslarına göre çizilen ve çeşitli bölgelerin yapı adalarını, bunların yoğunluk fonksiyon ve düzenini, yolları, uygulama için gerekli imar uygulama programlarına esas olacak uygulama etaplarını ve diğer bilgileri ayrıntıları ile gösteren detaylı bir raporla açıklanan raporuyla beraber bütün olan plandır.

8) **Revizyon İmar Planı** : Gerek nazım ve gerekse uygulama imar planlarının ihtiyaca cevap vermediği ve uygulamasının problem olduğu durumlarda. planın tümünün veya büyük bir kısmının plan yapım tekniklerine uyularak yenilenmesi sonucu elde edilmiş raporu ile beraber bütün olan plandır.

9) **İlave İmar Planı** : Mevcut imar planının gelişme alanları açısından ihtiyaca cevap veremediği hallerde, mevcut imar planına bitişik; mevcut imar planının genel arazi kullanım kararları ile tutarlı; yine mevcut imar planı ile ulaşım açısından bütünlük ve uyum sağlayacak biçimde hazırlanmış raporuyla beraber bütün olan plandır.

10) **Mevzii İmar Planı** : Mevcut imar planı sınırları dışında olup bu planla bütünleşmeyen bir konumda bulunan alanlar üzerinde hazırlanan sosyal ve teknik alt yapı ihtiyaçlarını kendi bünyesinde sağlamış olan plandır.

11) **Koruma Amaçlı İmar Planı** : Sit alanlarında, alanın etkileşim-geçiş sahasını da göz önünde bulundurarak, kültür ve tabiat varlıklarının sürdürülebilirlik ilkesi doğrultusunda korunması amacıyla arkeolojik, tarihi, doğal, mimarî, demografik, kültürel, sosyo-ekonomik, mülkiyet ve yapılaşma verilerini içeren alan araştırmasına dayalı olarak; hali hazır haritalar üzerine, koruma alanı içinde yaşayan hane halkları ve faaliyet gösteren iş yerlerinin sosyal ve ekonomik yapılarını iyileştiren, istihdam ve katma değer yaratan stratejileri, koruma esasları ve kullanma şartları ile yapılaşma sınırlamalarını, sağlıklaştırma, yenileme alan ve projelerini, uygulama etap ve programlarını, açık alan sistemini, yaya dolaşımı ve taşıt ulaşımını, alt yapı tesislerinin tasarım esasları, yoğunluklar ve parsel tasarımlarını, yerel sahiplilik, uygulamanın finansmanı ilkeleri uyarınca katılımcı alan yönetimi modellerini de içerecek şekilde hazırlanan, hedefler, araçlar, stratejiler ile plânlama kararları, tutumları, plân notları ve açıklama raporu ile bir bütün olan nazım ve uygulama imar plânlarının gerektirdiği ölçekteki plânlardır.

12) **İmar Planı Değişikliği** : Plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, teknik ve sosyal donatı dengesini bozmayacak nitelikte, bilimsel, nesnel ve teknik gerekçelere dayanan, kamu yararının zorunlu kılması halinde yapılan plan düzenlemeleridir.

13) **İslah İmar Planı** : İmar Affi Kanununda önce düzensiz ve sağlıksız biçimde oluşmuş yapı toplulukları kapsayan yerleşme alanlarının, sınırları belli edilmek suretiyle, mevcut durumu da dikkate alınarak dengeli, düzenli ve sağlıklı hale getirilmesi amacıyla, halihazır haritalar üzerine yapılan ve yapılanma şartlarını da belirleyen imar planıdır.

### B) KENTSEL KULLANIM ALANLARI

#### 1. KONUT ALANLARI

İmar planlarında konut yapımı için ayrılan meskun konut alanları ve kentin gelişmesi için ayrılan gelişme konut alanlarıyla, gecekondular bölge, toplu konut alanları gibi üst ölçekli plan kararlarına uygun olarak, imar planları ile belirlenmiş ve iskan edilmiş alanlardır.



İmar planlarında aksi bir hüküm bulunmuyorsa; A-2 nizamındaki konut adaları hariç, bu alanlarda zemin üstü katlar konut olarak kullanılmak kaydıyla zemin katta, halkın günlük ihtiyaçlarını karşılamak üzere ticarete yönelik (dükkan, bakkal, manav, kuaför, muayenehane, vb.) bağımsız bölümler oluşturulabilir.

Bu fonksiyonlar verilirken ses, gürültü, duman, atık üretmemesi ve imalathane fonksiyonu verilmemesi önkoşulu aranacaktır.

**a- Meskun Konut Alanları:** İmar planlarında belirlenmiş yapılaşma yoğunluğuna göre (yüksek, orta, düşük), yapı düzeni korunacak, düzeltilecek, sağıklaştırılacak ikamet bölgeleridir. Meskun konut alanlarında, binaların zemin katlarında, sadece günlük ticarete yönelik bağımsız bölümler oluşturulabilir.

**b-Gelişme Konut Alanı :** Üst ölçekli plan kararlarına uygun olarak, imar planlarında kentin gelişmesine ayrılmış alanlardır.

**c-Toplu Konut Alanı :** Üst ölçekli plan kararlarına uygun olarak, 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu ve 5273 sayılı (Arsa Ofisi Kanunu ve Toplu Konut Kanununda Değişiklik Yapılması ile Arsa Ofisi Genel Müdürlüğünün Kaldırılması Hakkında Kanun) Kanuna bağlı mevzuatına uygun olarak ilan edilen alanlardır.

**d-Gecekondu Önleme Bölgesi :** Üst ölçekli plan kararlarına uygun olarak, 775 sayılı gecekondu kanunu ve bağlı mevzuatına uygun olarak tanımlanan bölgelerdir.

**e-Gecekondu İslah Bölgeleri:** 775 sayılı Gecekondu Kanunu ve bağlı mevzuatına uygun olarak tanımlanan bölgelerdir.

**f-İslah Edilecek Konut Alanı :** 2981, 3290 ve 3366 sayılı kanunlara göre ıslah planı yapılmış alanlardır.

**g-Sağıklaştırma alanları :** Mevcut dokusu ve sosyal ve teknik altyapı ihtiyaçları açısından günün koşullarına ve gelecekteki ön görü ve ihtiyaçlara cevap vermemesi nedeniyle genel planlama kararları bozulmaksızın plan değişikliği yapılmak suretiyle kısmi tasfiye ve yenilemelerinin yapılacağı alanlardır.

**h- Kentsel dönüşüm alanları :** Mevcut dokusu sosyal ve teknik altyapı ihtiyaçları açısından günün koşullarına ve gelecekteki öngörü ve ihtiyaçlara cevap vermemesi nedeni ile içerisinde varsa gecekondu, imar mevzuatına aykırı yapılarında bulunduğu, tasfiye, yenileme, iyileştirme ve dönüşümü gerçekleştirmek üzere, çağdaş kentsel standartlarda sosyal ve teknik altyapısı hazırlanarak günün koşullarına ve gelecekteki ihtiyaçlara göre belirlenen alanlardır.

**k- Ticaret+Konut Alanları :** İmar planlarında bodrum ve zemin katlarda ticaret olmak üzere üst katlarda konut yapılacak olan alanlardır.

## 2. KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

İmar planlarında, kamu kurumu, kentsel ve bölgesel iş merkezleri, toptan ticaret, pazarlama, depolama, sanayi ve organize sanayi, küçük ve orta ölçekli sanayi, konut dışı kentsel çalışma alanlarına ayrılan sahalardır.

**a- Ticaret, Ticaret + Hizmet Alanları :** İmar planlarında yönetim sosyo-kültürel ve ticari amaçlı yapılar için ayrılmış bölgedir. Bu bölgede Alışveriş merkezi, büro, iş hani, gazino, lokanta, çarşı, çok katlı mağaza, banka, otel, sinema, tiyatro, dayanıklı tüketim satış mağazaları, bakkal, manav, kasap, berber, terzi, ve benzeri fonksiyonlardaki iş kolları, özel; eğitim, yurt, sağık tesisleri, katlı otopark, sosyal kültürel ve yönetimle ilgili tesisler gibi yapılar yapılabilir.

Ticaret bölgelerinde zemin üstü katlar istendiğinde konut olarak kullanılabilir.

**b- Toptan Ticaret Alanları:** Toptan ticaret ve bu amaçla ilgili hizmet görecek diğer yapı ve tesislerin yer aldığı alanlardır

### c- Sanayi ve Organize Sanayi Bölgeleri :

İmar Planları ile 4562 sayılı OSB Kanunu ve İlgili Yönetmeliğine uygun olarak kentlerden belirli uzaklıkta ve bir arada bulunmaları uygun görülerek planlanan, alt yapı ve hizmet donanımları tamamlanarak belirli standartlarla işletilmek üzere organize

edilmiş, genellikle küçük ve orta büyüklükteki sanayi kuruluşlarının belirli bir plana göre yer aldığı sanayi bölgeleridir.

Bu bölgeler içerisinde amaca göre hizmet görecek diğer yapı ve tesisler de yapılabilir.

**d- Küçük ve Orta Ölçekli Sanayi Bölgeleri :** Daha çok doğrudan kentiye yönelik hizmet üreten, bununla birlikte ilgili yasa ve yönetmeliğine uygun olarak çevre ve sağık koşulları açısından ayrılmalı ve gruplaşmaları gerekli görülen bu yönetmelikle özel hüküm getirilmemiş 3. sınıf gayri sıhhi müesseseler ile küçük ve orta ölçekli sanayicilerin yer aldığı, organize olan veya olmayan sanayi kullanımına ayrılmış alanlardır.

**e- Kamu Kurumu Alanları :** Resmi veya idari tesis alanlarını, büyük alan kullanımını gerektiren kamu kuruluş ve servis alanlarını ve askeri alanları veya yapı ölçeğinde resmi, idari, dini, sosyal hizmet ve kültür tesisleri ve umumi binaları içeren alanlardır. Bu alanlarda, hizmet binasının yanısıra ilgili belediyesinin uygun görüşü alınarak lojman yapılabilir. Ancak , lojman alanı toplam inşaat alanının % 10'unun geçemez.

**f- Prestij Hizmet Alanları (PH):** İş merkezi, iş hani, ofis, büro, alışveriş merkezleri, çok katlı mağazalar, çarşı, konaklama tesisleri, sinema, tiyatro, müze, kütüphane, sergi salonu, lokanta, restaurant, gazino, yönetim binaları, banka ve finans kurumları, özel eğitim, özel yurt ve özel sağık tesisleri vb. yapıların yer aldığı alanlardır.

**g- Merkezi İş Alanları (MİA) :** İş merkezi, iş hani, ofis, büro, alışveriş merkezleri, çok katlı mağazalar, çarşı, konaklama tesisleri, sinema, tiyatro, müze, kütüphane, sergi salonu, lokanta, restaurant, gazino, yönetim binaları, banka ve finans kurumları, özel eğitim, özel yurt ve özel sağık tesisleri vb. yapıların yer aldığı alanlardır.

**h-Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı (Kentsel Servis Alanı):**İçerisinde; motel, lokantada, resmi ve sosyal tesisler, çevreyi kirletmeyen dumansız, atıksız, hizmet ağırlıklı bilgisayar üretimi, montajı, plastik, matbaa, tekstil,

konfeksiyon, araç yıkama yağlama, bakım servisleri ve benzeri iş kolları ile patlayıcı, parlayıcı ve yanıcı maddeler içermeyen depoların yapılabileceği alanlardır.

**k- Karayolu Servis Alanları :** İmar planlarında belirtilen yıkama- yağlama, araç bakım servis istasyonu, motel, kamping, teşhir ve satışa yönelik ticari üniteler, gazino, lokanta gibi karayoluna hizmet verecek tesislerin yapılabileceği alanlardır.

**l- Pasaajlar :** (İki yanında dükkanlar bulunan örtülü yaya geçidi) müstakil parsellerde veya tapuda tescil edilmek koşulu ile komşu bir parsel üzerinde aynı nitelikte başka bir binaya geçiş sağlayan çarşılar olup, bünyesindeki işyerlerinin ayrı, ayrı bağımsız bölüm numarası alması zorunludur.

**m- Kapalı çarşılar:** Bir veya daha fazla giriş çıkışı olan çarşılar olup, bünyesindeki işyerlerinin ayrı, ayrı bağımsız bölüm numarası alması zorunludur.

**n- Çok katlı mağazalar:** Bir veya daha fazla girişi olan bünyesinde tek bir mağaza veya değişik amaçlı satış birimleri ile sosyal içerikli mekanlar bulunan tek bir işletmeye ait işyeri olup tek bir bağımsız bölüm numarası alması zorunludur.

**o- Pazar Yerleri:** İmar planında tanımı getirilmiş fonksiyonların yer alacağı açık ve kapalı pazar yerleridir.

**p- Sanayi Depolama Alanları:** Sanayi ürünlerin depolanacağı tesislerin yer aldığı bölgelerdir.

**r- Ticari Depolama Alanları:** Ticari ürünlerin depolanacağı tesislerin yer aldığı bölgelerdir.

**s- Yönetim Merkezi:** İmar planlarında, kentin yönetim merkezlerini tanımlayan yönetim birimlerinin yer aldığı alanlardır.

**t- Turizm Yerleşme Alanları:** İmar planında; turizm konaklama tesisleri, turizm ve ikinci konut alanları, turizm ve tercihli kentsel kullanım alanları, günübirlik tesis alanları ile geleneksel üretim / satış ve pansiyon konut alanları gibi kullanımların yer aldığı alanlardır.

**v- Konaklama Tesisleri:** Bu alanlar otel, motel, apart otel (bir turizm tesisine bağımlı olmak koşuluyla), tatil köyü, kamping gibi yataklı tesisler ile bunların lokanta, kafeterya, bar, diskotek gibi yan birimlerinin yer aldığı alanlardır.

**y- Günübirlik Tesis Alanları:** Bu alanlar yapılaşma koşulları, imar planında belirtilen sadece günübirlik kullanımlara dönük lokanta, gazino, kafeterya, çay bahçesi gibi toplumun yararlanabileceği tesislerin yer aldığı alanlardır.

**z) Ünite Merkezleri :** Günlük gıda satışı yapılabilecek dükkanlar, lokanta, fırın, kahvehane, berber, terzi, kuru temizleyici vb. ticari fonksiyonların yer alabileceği özel veya kamuya konu olan yapıların yapılabileceği alanlardır. Bu alanlarda ( imar planında aksi bir hüküm yok ise) Max E=1.00 ve Max. H=10.50 dir.

**ab) Akaryakıt ve/veya LPG Satış ve Servis İstasyonları:** Akaryakıt ve/veya LPG satış ve taşıtlara yönelik bakım servislerinin yapılabileceği alanlardır. Bu alanlarda, mikro ölçekte, akaryakıt istasyonuna hitap edecek nitelikte 'market' yapılabilir.

### 3. KENTSEL, SOSYAL VE KÜLTÜREL ALTYAPI ALANLARI

**a- Yeşil Alanlar :** Toplumun yararlanması için ayrılan fuar alanları, botanik ve hayvanat bahçeleri, bölgesel parklar ile çocuk bahçesi, çocuk oyun - eğitim alanları, dinlenme, gezinti, piknik, eğlence, alanları toplamıdır.

**b- Aktif (Etkin)Yeşil Alanlar :** Parklar, dinlenme alanları, çocuk bahçeleri, oyun alanlarıdır.

**c- Çocuk Bahçeleri :** Çocukların oyun ihtiyaçlarını karşılayacak alanlardır. Bitki örtüsü ile çocuk oyunları için gerekli araç gereçlerden, (emsali (0.03)'i, toplam inşaat alanı 250m<sup>2</sup>'yi, yüksekliği 3.50 m'yi geçmemek kaydıyla) büfe, havuz, pergola ve umumi WC' yapılabilir

**d- Parklar :** Kentte yaşayanların yeşil bitki örtüsü ile dinlenme ihtiyaçlarına cevap veren alanlardır. İmar planında park alanlarının içerisinde, park için gerekli başka tesisler gösterilmemiş ise; emsali (0.05)'i, yüksekliği 3.50 m'yi ve her yapı için 250 m<sup>2</sup>'yi geçmemek kaydıyla büfeler, havuzlar, pergolalar, açık çayhane ve umumi WC yapılabilir Gereği halinde açık spor tesisleri yapılabilir.

**e- Pasif Yeşil Alanlar:** Orman alanları, ağaçlandırılacak alanlar, makilik, fundalık ve çalılık alanlar, fuar, panayır, festival alanları, mezarlıklar, milli parklar, doğal karakteri korunacak vb. alanlardır.

**f- Piknik, Mesire, Dinlenme, Eğlence Alanları:** Kentin açık ve yeşil alan ihtiyacı başta olmak üzere kent içinde ve çevresinde günü birlik kullanıma yönelik eğlence, dinlenme piknik ihtiyaçlarının karşılanabileceği lokanta, gazino, kahvehane, çay bahçesi, büfe, otopark, çeşme, gibi kullanımlar ile tenis mini golf, oto kros gibi her tür spor faaliyetler ile yeşil bitki örtüsünde yer alabileceği alanlardır. İmar planında aksine bir hüküm yok ise bu alanlarda yapılacak binaların emsali (0,05)'i, yüksekliği (3,50) m'yi geçemez.

**g- Rekreasyon Alanları:** Bu alanlar kentlilerin günübirlik eğlenecekleri, dinlenecekleri, sportif etkinlikler yapabilecekleri alanlardır.

Bu alanlarda, yoğun yeşil bitki örtüsünün yanında yeterli sayıda otopark, oturma ve yemek yerleri, çeşmeler, oyun alanları, yemek pişirme yerleri, wc ve bulaşık yıkama yerleri, sadece günübirlik kullanımlara dönük su ve kara sporlarına ilişkin üstü açık tesisler, açık hava tiyatroları ile yapılaşma emsali (0,05)'i, yapı yüksekliği 2 kat 6.50 m. yi geçmemek koşulu ile su ve kara sporlarına ilişkin kapalı tesisler ile lokanta, çayhane, satış yeri v.b tesisler yapılabilir. İmar planında ayrılan alanın tümü projelendirilir ve emsal bütün alan dikkate alınarak hesaplanır.

Özel mülk sahiplerince yapılması durumunda ilgili belediyesi encümen kararı alınarak yapılabilir.

**h- Ticari Rekreasyon Alanları:** Özel mülk alanlarında yapılabilecek kentlilerin günübirlik eğlenecekleri, dinlenecekleri, sportif etkinlikler yapabilecekleri alanlardır. Bu alanlarda kafe, lokanta, çay bahçesi, vb. günübirlik turizm tesisleri, açık kapalı spor tesisleri, sinema-tiyatro gibi kültürel servisler ile bu işlevleri de barındıran alışveriş merkezleri yer alabilir.

Özel mülk sahiplerince yapılması durumunda ilgili belediyesi encümen kararı alınarak yapılabilir.

**k- Yeşil Bant:** Yeni gelişim alanlarında ve kent çeperlerinde, belirli bölgeleri veya kullanımları ayıran ve/veya birbirleriyle yaya bağlantılarını sağlayan, devamlılık gösteren ağaçların yoğun bulunduğu yaya dolaşma ve yürüme olanakları veren yeşil alanlardır.

**l- Fuar Alanları:** Aktif açık alan ve kültürel eğitim alanı olup, eğlence ve dinlenme amacı yanında sanayi, tarım vbg. ürünlerin sergilendiği, ticaret yapılan, çağdaş, teknolojik sosyal tesis ve ilgili yönetim merkezleri ile donatılmış alanlardır.

**m- Spor ve Oyun Sahaları :** Spor ve oyun ihtiyaçlarını karşılayan alanlardır. Bu alanlarda kent ölçeği hiyerarşisine göre gerekli spor ve oyun alanları ile birlikte spor, eğitim ve dinlenme tesisleri (kentsel ve bölgesel büyük spor alanları, kapalı ve açık semt spor alanları) yapılabilir. Bunlar futbol, basketbol, voleybol, tenis, yüzme, atletizm, buz pateni vb. spor faaliyetlerini içeren açık ve kapalı tesis alanlarıdır. Bu alanlarda imar planlarında aksine bir hüküm bulunmadığı takdirde, tesisin kullanımını tamamlayıcı nitelikte olan soyunma, hakem ve idareci odası, wc-duş, lokal, kantin, kafeterya vbg. tesisler H=(6.50) m (2 kat), KAKS: 0.05'i aşmamak kaydı ile yapılabilir.

**n- Kırsal Alanlar :** Nazım İmar planında korunacak tarım alanı ve bağ bahçe alanı olarak belirtilen alanlardır. Bu alanlarda yapılacak yapıların imar planında aksine bir hüküm yoksa, brüt inşaat alanı (250) m<sup>2</sup> 'yi, H=(6.50) m (2 kat), KAKS: 0.05' i aşmaz.

**o- Ağaçlandırılacak Alanlar :** Nazım ve İmar planlarında bu amaçla ayrılmış alanlardır. Bu alanlarda (Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik hükümleri saklı kalmak kaydıyla), imar planı ve plan notları ile getirilmiş herhangi bir hüküm yoksa yapılaşma ve ifraz izni verilmez. Ancak kamulaştırılincaya kadar sahiplerince olduğu gibi kullanılmaya devam olunur.

**p- Kentsel Sosyal Altyapı Alanları:** İmar planlarında kentlinin ihtiyacını karşılayacak eğitim, sağlık, kültürel, vb. sosyal tesislerin yer alacağı alanlardır. İmar planlarında aksine bir açıklama getirilmediği takdirde bu tür alanlar ilgili kamu kurum ve kuruluşları tarafından plandaki kullanım amacına uygun olarak değerlendirilir.

Bu alanlarda yapılacak tüm düzenleme ve tesislerde Türk Standartları Enstitüsünün engelliler ile ilgili standartlarına uyulması zorunludur.

**r- Eğitim Tesisleri Alanı :**

Nazım ve uygulama imar planlarında bu amaçlara ayrılmış alanlardır. Bu alanlarda temel eğitim, ortaöğretim, ilköğretim, mesleki ve teknik öğretim tesisleri yapılabilir.

**s- Sağlık Tesisleri Alanı :**

Nazım ve uygulama imar planlarında bu amaçlara ayrılmış alanlardır. Bu alanlarda hastane, sağlık ocağı, doğumevi, dispanser, poliklinik v.b.fonksiyonlarda hizmet verecek tesisler yapılabilir.

**t- Sosyal ve Kültürel Tesisler Alanı :**

Nazım ve uygulama imar planlarında kültürel hizmet tesislerine ayrılan alanlardır. Bu alanlarda kültürel hizmet binaları, yurtlar, yetiştirme yurdu, kreş, çocuk yuvaları, huzurevi (yaşlılar bakımevi), halk eğitim merkezleri, kütüphane, sinema, tiyatro vb. tesisler yapılabilir.

**u- Dini Tesisler Alanı :**

Nazım ve uygulama İmar planlarında bu amaca ayrılmış alanlardır. Cami, mescit, kilise, havra vb.

**v- Belediye Hizmet Alanı:** Yasalarda belirtilen belediye hizmetlerini gerçekleştirmek amacıyla imar planlarında ayrılan alanlardır.

## ADALARA VE PARSELLERE İLİŞKİN TANIMLAR

### MADDE 16

**1) İmar Adası :** İmar planındaki esaslara göre meydana gelen yollarla çevrili ya da çevresinin bir kısmı park veya orman gibi genel kullanılışlı alanlarla çevrili alandır.

**2) Kadastro Adası :** Kadastro yapıldığı zaman var olan kadastral yollarla ya da çevresinin bir bölümü park, orman gibi genel kullanılışlı alanlarla çevrili alandır

**2) İmar Parseli :** İmar adaları içerisindeki kadastro parsellerinin İmar Kanunu, İmar Planı ve Yönetmelik esaslarına göre bir imar yoluna çıkışı sağlanarak düzenlenmiş şeklidir.

**3) Kadastro Parseli :** Kadastro yapıldığı zaman, kadastro adaları içinde bulunan mülkiyeti tescilli parseldir.

**4) Parselasyon Planı:** Mevzuata, uygulama imar planı ve plan notlarına uygun yapılaşmaya temel oluşturmak ve kamu hizmet ve tesis alanlarının kamu eline geçişini sağlamak amacıyla hazırlanan, kesin parselasyon durumunu gösteren ve tapuya tescil işlemlerinde esas alınan arazi ve arsa düzenleme işlemini gösteren plandır.

**5) Parsel Köşe Koordinatları :** Parsel köşelerinin ülke yüzey ağına göre X,Y,Z koordinatlarıdır.

**6) Ülke Yüzey Ağı Koordinat Sistemi (ÜYAKS) :** Ülke koordinat sistemine dayalı olarak kurulmuş yüzey ağı koordinat sistemidir.

7) **Parsel cephesi** : Parselin üzerinde bulunduğu yoldaki veya yollardaki cephesidir. Köşe başı veya iki yoldan yüz alan parsellerde geniş yol üzerindeki kenar parsel cephesidir. İki yolun genişliklerinin eşit olması halinde dar kenar parsel cephesidir.

8) **Parsel Derinliği** : Parsel ön cephe hattına, arka cephe hattı köşe noktalarından indirilen dik hatların uzunluklarının ortalamasıdır.

9) **İfraz (Ayrırma)** : Parselin imar planı ve yönetmeliklere uygun olarak ayrılmasıdır.

10) **Tevhit (Birleştirme)**: Parsellerin imar planı ve yönetmeliklere uygun olarak birleştirilmesidir.

11) **Tabii Zemin (Siyah Kot)** : Arazinin hafredilmemiş, doldurulmamış doğal halidir.

12) **Düzenlenmiş Zemin (Kırmızı Kot)**: Bu yönetmelikte belirtilen esaslara ve belediyece hazırlanarak onaylanan yol profiline göre hafredilerek veya doldurularak parselin aldığı son zemin durumudur.

13) **Kotlu Kroki**: İmar durumu veya vaziyet planına göre ada ve parsellerin köşe noktaları ile yapılacak binaların köşe noktalarının (varsa Ülke Nivelman Sistemine dayalı) gösterildiği krokidir.

14) **Plankote**: Ada veya parselin 5'er m'lik karelaçlara bölünerek, Ülke Koordinat Sistemindeki (x,y,z) değerlerinin belirlenmesiyle elde edilen proje ölçeğindeki sayısal haritadır.

15) **Kadastro aplikasyon krokisi**: Kadastro müdürlüklerinde alınan, ada ve parsellerin ilgili Belediyesince veya Kadastro Müdürlüğü'nce arazide applike edilmesi, varsa sabit tesislerden röperlenmesi, kenar ölçüleri ile birlikte köşe koordinatlarının yazılması ile oluşan krokidir.

15) **Aplikasyon Projesi (Yapı Yeri Uygulama Krokisi)** : Kadastro müdürlüğünden yada lisanslı harita ve kadastro mühendislik bürosundan alınan aplikasyon krokisi ve belediyesince verilen imar durumu (imar çapı) esas alınarak ve zeminle karşılaştırıldıktan sonra sayısal hale getirilmiş parsel üzerinde; mimari projedeki vaziyet planı, kat yüksekliklerini gösteren kesit planları ile yol ve kanal kotu tutanağındaki bilgiler doğrultusunda yapının köşe koordinatlarının (x,y) temel su basman ve gabari (h max) kotlarının (z) Ülke Koordinat Sistemindeki (x,y,z) değerlerinin gösterilerek ölçekli olarak düzenlenen ve uygulamaya esas aplikasyon değerlerinin de yer aldığı projedir.

16) **İmar Durum Raporu**: Bir parselde inşa edilecek yapı veya yapıların İmar Kanunu, imar planı ve imar yönetmeliği ile öngörülen proje yapım koşullarını, yazı ve kroki ile belirten, ilgili belediyelerce tanzim ve onaylanan yapı ruhsatına esas belgedir.

17) **İmar Çapı**: Bir parselin imar planı ve yönetmelik şartlarına göre tevhit ifraz yola terk, yoldan ihdas sonucu oluşan net imar parselini gösteren durumudur.

18) **Röperli Kroki**: Ada veya parsellerin yeri değişmeyen sabit tesislere bağlı olarak zeminden alınan ölçülerinin yazılı olduğu krokidir.

19) **İnşaat İstikamet Rölevesi** : İnşaat Ruhsatı alınmadan önce çizilecek olan mimari projeye altlık olmak üzere imar durumuna uygun olarak hazırlanan parselin mesafelerini ve yapılacak olan binanın ebatlarını gösterir krokidir. İmar durumu almış ve plandan gelen, imar durum folyesinde gösterilen yol, yeşil alan terkleri veya ihdas ifraz işlemleri için düzenlenir.

20) **Kot – Kesit Rölevesi** : İmar Durumu veya vaziyet planına göre parselin köşe noktaları ile yapılacak binaların köşe noktalarının gösterildiği krokidir.

## YAPI DÜZENİNE İLİŞKİN TANIMLAR

### MADDE 17

1) **Taban Alanı (TA)** : Yapının parselde oturacak bölümünün; iç bahçe, ışıklık, yangın merdiveni, yüzme havuzu, asansör boşluğu, kanopi, alanı (5.00) m<sup>2</sup>'yi aşmayan rüzgarlık, giriş holleri, ilgili kurumunca gerekli görülerek bahçede yapılan trafo ile düzenlenmiş zeminden (0.50) m yüksekliğe kadar yapılan yapılar, altı toprak dolgulu ve üstündeki çıkma sınırları hakkını aşmayan teraslar, TAKS'ın % 20'ni geçmeyen havuz iç boşluğu çıktıktan sonra geriye kalan alanların yatay izdüşümünün zeminde kaplayacağı alandır.

#### Taban alanına dahil edilen alanlar:

Bahçede yapılacak eklenti ve müştemilatlar, konsol olarak yapılan sundurmaların genişliği (2.00) m'yi aşan kısımları ile kolonlu olarak tertip edilen kullanım alanlarının tamamı taban alanına dahildir.

#### Taban alanına dahil edilmeyen alanlar:

Yapının parselde oturacak bölümünün; iç bahçe, ışıklık, yangın merdiveni, yüzme havuzu, asansör boşluğu, kanopi, alanı, (5.00) m<sup>2</sup>'yi aşmayan rüzgarlık, giriş holleri, ilgili kurumunca gerekli görülerek bahçede yapılan trafo ile düzenlenmiş zeminden (0.50) m yüksekliğe kadar yapılan yapılar, altı toprak dolgulu ve üstündeki çıkma sınırları hakkını aşmayan teraslar, TAKS'ın % 20'ni geçmeyen havuz iç boşluğu, düzenlenmiş bahçe kotunun en az (0.50) m altında kalmak suretiyle ve yol cephelerinde yaklaştığı yol kırmızı kotunu, hiçbir noktada aşmayacak ve dışarıdan görünmeyecek şekilde ön bahçe ve yola gelen cephelerde 5 m'ye kadar olan kısımlar hariç komşu parselde gelen cephelerin altı müşterek otopark amacı ile düzenlenen alanlar.

2) **Taban Alanı Katsayısı (TAKS)** : Yapı Taban Alanının imar parseli alanına oranıdır. İmar mevzuatına göre imar planlarında aksine bir hüküm olmadığı takdirde ayrık nizam tabii arsalarda binaların taban alanı, irtifa sınırlaması getirilmiş ve imar planında bahçe mesafeleri belirlenmemiş ise %35'i; irtifa serbest ise %25 i geçemez. Bu miktarların tespitinde mevcut binaların ve müştemilatların taban alanları da hesaba katılır.

Sanayi tesisleri ve resmi binalarda, planda aksine bir hüküm yoksa bu madde şartları aranmaz.

**3) Katlar Alanı (KA) :** 1. bodrum katta iskan edilen katların %50'si ve asma kat, çekme kat dahil iskanı mümkün olan bütün katların toplam alanından, ışıklıklar ve hava bacaları çıktıktan sonraki alanların toplamıdır. Kapalı çıkımlar yapı inşaat alanına dahildir.

İskanı mümkün katlar ifadesi ile konut, iş yeri, eğlence ve dinlenme yerleri gibi ikamete çalışmaya ve eğlenmeye tahsis edilmek üzere yapılan katlar kastedilmektedir.

5000 m<sup>2</sup> ve daha büyük ticari parsellerde kullanma emsali, imar adası ortalama kullanma emsalinin (k) katsayısı ile çarpımı ile elde edilecektir. (k:1,2'dir) Bu alanlarda plan üzerine yazılmış kullanım biçimlerinden tercihe göre biri veya birkaçı uygulanabilir.

Kooperatif, şahıs/shahıslar ve firmalarca tümü satın alınan konut imar adalarında kullanma emsali (k) katsayısı çarpımı ile elde edilecektir. (k:1,2 dir) Bu çarpım sonucunda kullanma emsali 2.00'yi geçemez.

**Katlar alanı hesabına dahil edilmeyen alanlar:**

a- Açık çıkımlar, zemin kat terasları ve üç tarafı kapalı çıkımların 1 m<sup>2</sup>'ye kadar olan kısımları

b- İç bahçeler, en az ölçüdeki ışıklıklar, hava ve tesisat bacaları, yangın merdiveni niteliğinde yapılan genel merdivenler dışındaki yangın merdiven(ler)i, yangın kaçış koridorları, asansör boşlukları.

c- Teknik ölçülerin gerektirdiği yüksekliği (1.80 m ) geçmeyen ve sadece tesisatın geçirildiği tesisat galerisi ve katları,

d- Ticari amacı olmayan ve binanın kendi ihtiyacı için gerekli ortak alan niteliğindeki otoparklar, tek başına bağımsız bölüm niteliğinde olmayan (30 m<sup>2</sup>'yi geçmeyen bağımsız bölüm eklentisi) otoparklar, doğal kotun altında inşa edilen (30 m<sup>2</sup>'yi geçmeyen ) bağımsız bölüm otoparklar, ve en az ölçülerdeki sığınak olarak kullanılan bölüm ve katlar,

e- Kalorifer dairesi, konut binalarının bodrum katlarında bu yönetmelik hükümlerine göre yapılabilen ve toplam alanı ait olduğu bağımsız bölümün 0.10' unu geçmeyen eklenti niteliğindeki odunluk/kömürlük/ depolar, su deposu, asansör makine dairesi, 60m<sup>2</sup>'yi geçmeyen kapıcı dairesi, 20 m<sup>2</sup> yi geçmeyen kaloriferci dairesi, bekçi, bahçıvan daireleri, toplantı mahalli, gibi müştemilat nevinden ortak mahaller ve TEDAŞ tarafından gerekli görülen trafo alanı

f- Son katı çatı arasına ve asansör makine dairesine bağlayan merdivenler, iskan edilmeyen kat ve bodrumlara inen ve çıkan merdivenlerin işgal ettiği alanların tamamı, birinci bodrum kat hariç gömülü bodrumlarda yapılan işyeri eklentilerinin ait olduğu bağımsız bölümün 0.10' unu geçmeyen kısımları

g- Taban alanının % 10'nunu geçmeyen bina giriş holleri,

h- Konut kullanımlı binalarda iskan edilen her kattaki açık ve kapalı merdiven, sahanlık ve koridorlar alanlarının, bir ve iki dairesi bloklarda (15.00) m<sup>2</sup> si, üç ve üçten fazla dairenin aynı merdivenden faydalanması halinde ise artan her daire için (5.00) m<sup>2</sup> ilave edilmek suretiyle bulunacak alanlar (artırılan alan kat brüt alanının %10' nu geçmez),

Ticari kullanımlı binalarda ait olduğu katın brüt alanının %10'nu geçmeyen açık ve kapalı merdiven, sahanlık ve koridor alanları,

k- Fabrika, villa, benzin istasyonu ve bunun gibi tek bağımsız bölümlü binalarda yapılan sığınak, kömürlük, kanopi, otopark gibi müştemilat nevinden yerler ile tek bağımsız bölümlü ticari kullanımlı binalar, kültür merkezleri, spor tesisleri, otel, yurt ve sağlık tesisleri vbg. yapılarda bodrum katlarda çamaşırhane, mutfak, ilkyardım, teknik servis hizmetleri gibi müştemilat niteliğindeki alanlar ile zemin ve üstü katlarda en fazla 5m<sup>2</sup> yi geçmeyen kat servis odaları, kat hizmetli odaları dahil edilmez.

l- Konut ve otel kullanımlı binaların bodrum katlarında bağımsız bölüm oluşturmamak ve ticari amaçla kullanılmamak şartıyla binaya ait sauna, jimnastik salonu, yüzme havuzu, mescit vb sosyal tesis ve spor birimleri,

m- Kentsel sit alanlarında yapılacak yeni yapıların geleneksel taş sistemi ile yapılması halinde taş duvarların toplam alanı,

**Katlar alanı hesabına dahil edilen alanlar:**

a- Kapalı çıkımlar, işyerlerinde yapılabilecek pasaj koridorları,

b- Yönetmelik gereği yapılan müştemilatlar dışındaki daire ve işyeri eklentileri dahil edilir.

**4) İnşaat (Kat) Alanı Katsayısı (KAKS, Emsal) :** Toplam yapı inşaat alanının (katlar alanının toplamı) imar parseli alanına oranıdır.

**5) Yapı İnşaat Alanı (Brüt İnşaat Alanı) :** Bodrum kat, asma kat ve çatı arasındaki piyesler açık ve kapalı çıkımlar dahil binanın inşa edilen tüm katlarının toplam alanıdır. Bu alana üstü açık tabii zemin terasları avlular ışıklıklar, hava bacaları, saçaklar, bina dışında tertiplenen yangın merdivenleri hariç, diğer ortak alanlar ( kapıcı dairesi, yüzme havuzu vb. ) bu alana dahildir.

**6) Bağımsız Bölüm Brüt Alanı:** Bağımsız bölümün, dış duvarlarda duvar dışı, ortak duvarlarda duvarın yarısı ile çevrelenmiş kendi katındaki kapalı alanın ışıklık, hava bacası, tesisat ve çöp bacaları, çok katlı bağımsız bölümlerdeki merdiven boşluğu (merdivenin kendisi dahil) düşüldükten sonraki alandır. Eklentisi olan bağımsız bölümlerin brüt alanı, bu alana eklenti brüt alanının ilavesi ile bulunur.

**7) Net Alan (Kullanım Alanı) :**

Konut içersinde duvarlar arasında kalan temiz alandır. Çok katlı binalarda genel giriş, merdivenler sahanlıklar, asansörler, binalarda kapı ve pencere şeritleri, duman ve çöp bacası çıkıntıları, ışıklıklar ve hava bacaları, karkas

binalardaki kolonların duvarlardan taşan dişleri, açık çıkmalar ve teraslar, 2 katlı tek ev olarak yapılan konutlarda iç merdivenlerin altlarında 1.70 m. yüksekliğinden az olan yerler, bodrumlarda konut başına bir adet konutun bulunduğu bina dışında konut başına 4m<sup>2</sup>'den büyük olmamak üzere yapılan kömürlük veya depo, kalorifer dairesi, yakıt deposu, sığınak, kapıcı veya kaloriferci dairesi, müşterek hizmete ayrılan depo, çamaşırılık, bina içindeki otoparklar ile bina dışında konut başına 20m<sup>2</sup>'den büyük olmamak üzere yapılan otoparklar net alan dışındadır.

Net alan, duvar yüzlerinde (2,5) cm. sıva bulunduğu kabul edilerek proje üzerinde gösterilmiş bulunan kaba yapı boyutlarının her birinden (5) er cm. düşülmek suretiyle hesap edilir.

**8) Yapı yaklaşma mesafesi:** Yapının plan ve yönetmelikte belirtilmiş yola ve komşu parsellere en fazla yaklaşabileceği mesafedir. Ancak yönetmeliğin çıkmalarla ilgili maddesindeki kurallara uymak kaydı ile bina yaklaşma mesafesi hattına çıkma yapılabilir.

**9) Ön Bahçe :** Parsel ön cephe hattı ile yapı cephe hattı arasında kalan parsel bölümüdür. Birden fazla yola cephesi olan parsellerde, yapı ile yol arasında kalan parsel bölümleri de bu tanıma girer.

Ön bahçe mesafeleri bina köşe noktalarına göre farklılık gösteren hallerde bina köşe noktalarından yola çıkan dik mesafelerin ortalaması alınarak ön bahçe mesafesi belirlenir.

**10) Arka Bahçe :** Yapı arka cephe hattı ile parsel arka cephe hattı arasında kalan parsel bölümüdür.

**11) Yan Bahçe :** Yapı yan cephe hattı ile parsel yan cephe hattı arasında kalan parsel bölümüdür.

**12) İç Bahçe :** Yapı kitlesi içerisinde estetik değerler için düzenlenen üstü kapatılmayan bahçedir. Bu alana açık ve kapalı çıkma yapılamaz.

**13) Bina derinliği :** Binanın ön cephe hattına arka cephe hattı köşe noktalarından indirilen dik hatların ortalamasıdır.

**14) Bina yüksekliği :** Binanın kot aldığı düzenlenmiş zemini üstünden, saçak seviyesine kadar olan imar planı ve yönetmelikte öngörülen yüksekliğidir.

**15) Saçak seviyesi :** Binaların ( $\pm 0,00$ ) kotuna göre belirlenen son kat tavan döşemesi üst kotudur.

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

**17) Bodrum kat :** Zemin katın altındaki kat veya katlardır. Bu katlar konumlarına göre, zemin katın altındaki 1'inci, onun altındaki 2'nci ve devam eden sıra numaraları ile adlandırılırlar.

**18) Zemin kat :** Döşeme üst seviyesi binanın kot aldığı noktadan en çok (1,00) m yukarıda olan ilk kattır.

**19) Asma kat :** İmar planlarında ticaret kullanımına ayrılmış olan binaların zemin katında iş yeri olarak düzenlenen, ait olduğu bağımsız bölümü tamamlayan ve bu kattan bağlantı sağlanan ara kattır.

**20) Normal kat :** Zemin ve bodrum katların dışında zemin katın üzerinde kalan kat veya katlardır.

**21) Son kat :** Binaların çatı altında bulunan normal katlarının en üstte olan katıdır.

**22) Teraslar:**

- **Tabii Zemin Terası:** Tabii zeminden veya tesviye edilmiş zeminden en fazla (0.50) m. yüksekliğe kadar tertiplenen katlarda, döşeme ile parsel zemini seviyeleri arasında konsol uygulaması yapılmadan, altı kapalı olarak parsel zeminine taşıtılan ve direkt olarak bahçe kullanımı ile irtibatlı terastır. Tabii zemin terasları çekme mesafelerini aşmamak kaydıyla komşu parsel sınırlarına en fazla 3.00 m. ye kadar yanaşabilir.

- **Kat Terası:** Binada değişik büyüklüklerde kat alanları düzenlenmesi durumunda saçak seviyesi altındaki normal kat tavan döşeme seviyelerinde ortaya çıkan düz çatı niteliğindeki teraslardır.

- **Çatı Terası:** Son kat tavan döşemesi üzerinde oluşan ve sadece müşterek kullanıma açık olan bina en üst terasıdır.

**23) Piyes:** Bağımsız bölüm içerisinde iç duvar veya bölme elemanları ile çerçevesi tanımlanmış yada niş oluşturularak meydana getirilmiş, belirli bir işlev görerek kendi bağımsız bölümünün kullanım amacını tamamlayan iç mekandır.

**24) Veranda :** Üstü örtülü camlı balkondur.

**25) Pergole (Gölgelik) :** Ahşap dikmeler ve sık kirişleme (mertekleme) ile yapılan, üzerine yeşillik sardırılan gölgeliktir.

**26) Çardak (Kameriye)** Bahçelerde küçük köşk biçiminde yapılan, üstü yeşilliklerle sarılan süslü çardaktır.

**27) Sundurma :** Yağmur ve güneşten korunmak için, bir duvar önüne bahçe katlarında yapılabilen örtü elemanıdır

Sundurmalar binaların cephesinde çekme ve bahçe mesafelerine tecavüz etmemek kaydıyla taşıyıcı eleman üzerine çatı ile örtülü, iki veya üç tarafı açık olmak koşuluyla yapılabilir. Sundurmalar duvar vbg. elemanlarla bölünemezler. Genişliği (5.00) m'den fazla olamaz. Her halükarda ait olduğu binanın taban alanının (1/3) ünü geçemez.

**28) Arkat:** Üstü bina ile kapalı en az iki kenarı açık olan, imar planında belirtilen yerlerde yapılan, kamu kullanımına açık, imar planı ve bu yönetmelik hükümlerine göre düzenlenen yaya geçitleridir.

**29) Portik :** Bina cephelerinde; yol seviyesinde, üstü örtülü, önu sütunlu ve umuma açık yaya geçişleri için kullanılan açık galeridir.

**30) Kanopi:** Benzin istasyonlarında pompaları, beş yıldızlı otel girişlerinde müşterileri, kamusal yapılarda (havaalanı vb.) kullanıcıları dış hava şartlarından koruyan mimari elemandır.

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

**32) Baca:** Ebatları ve koşulları bu Yönetmelikte belirtilen ve faydalanıldığı tüm katlara ulaşan, ışıklık hariç çeşitli kullanımda bina içi boşluğudur.

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

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

**35) Tesisat Bacası:** Binada düşey doğrultuda kablo, boru, kanal gibi tesisat elemanlarının topluca geçirildiği, ortak mahallere açılabilen ve müdahale edilebilen bacadır.

**36) Çöp Bacası:** Binada düşey doğrultuda katı atıkların zemin veya bodrum kata ulaştırılması için kullanılan bacadır. Çöp bacalarının Türk Standartları Enstitüsünün standartlarına uygun yapılması gerekmektedir.

**37) Parapet Duvarı:** Pencere altlarında ve düz çatılarda korkuluk olarak ve çatılarda tesisatları veya çatı kaplamasını gizlemek amacıyla yapılabilen duvardır.

**38) Kalkan Duvarı:** Beşik çatı ile örtülü bir yapının mahyaya dik gelen duvarındaki üçgen bölüm, alın duvarıdır.

**39) Korkuluk:** Balkon, kat ve çatı terasları, beşten fazla basamağı bulunan açık merdivenler (50 cm. den fazla yüksekliğe çıkan merdivenler), bina iç boşlukları, zemin katın üzerindeki katlardaki açık ulaşım alanları vb. yerlerde bu Yönetmeliğe ve teknik gereksinmelere uygun yapılan koruma elemanıdır.

**40) Blok Başı :** Bitişik veya blok nizam binalarda blok'un cephe uzunluğunun başlangıç ve bitim parsellerinde teşekkül eden üç cepheli binadır.

**41) Ayrık Nizam :** Hiç bir yanından parsel hudutlarına ve komşu binalara bitişik olmayan yapı nizamıdır.

**42) İkiz Nizam:** Aynı yola cepheli parsellerde tek bir yan parsel bitişik yapı nizamıdır.

**43) Blok Nizam :** İmar planı veya bu yönetmelikte cephe uzunluğu, derinliği ve yüksekliği belirlenmiş tek yapı kütlesinin, bir veya birden fazla parsel üzerine oturduğu bahçeli yapı nizamıdır.

**44) Bitişik Nizam :** Bir veya birden fazla komşu parsellerdeki binalara, bitişik olan yapı nizamıdır.

**45) Avlulu Nizam:** Eski evlerde, özellikle Güneydoğu Anadolu evlerinde avluya bakan yüzü açık, yalnızca bir ailenin oturabileceği şekilde ve büyüklükte yapılmış konut.

**46) Resmi Bina :** Genel, Katma ve Özel Bütçeli İdarelerle, İl Özel İdaresi ve Belediye'ye veya bu kurumlarca, sermayesinin yarısından fazlası karşılanan kurumlara ait olan ve kamu hizmeti için kullanılan bina ve tesislerdir.

**47) Umumi Bina :** Kamu hizmeti için kullanılan resmi binalarla, ibadet yerleri, özel eğitim, özel sağlık tesisleri, sinema, tiyatro, opera, müze, kütüphane, konferans salonu gibi kültürel binalar ile gazino, düğün salonu gibi eğlence yapıları, otel, özel yurt, iş hanı, büro, pasaj, çarşı gibi ticari yapılar, spor tesisleri, genel otopark ve buna benzer herkesin kullanımına açık binalardır.

**48) Yüksek Yapı :** Binanın herhangi bir cephesinden, görünen bina yüksekliği (30.50) m'yi geçen veya görünen-görünmeyen bodrum katlar dahil olmak üzere toplam kat adedi 13 ü geçen yapılar, yüksek yapı olarak kabul edilir.

**49) Tarım ve Hayvancılığa Yönelik Yapılar :** Mandıra, kümes, ahır, ağıl, yem ve hububat depoları, soğuk hava deposu, gübre ve silaj çukurları, arıhane, su ürünleri üretimi tesisi, değirmen, beton temeli olmayan sera türü yapılarıdır.

**50) Mevcut Bina :** 1957 yılından önce yapıldığı ilgili kurumlar tarafından belgelene binalar ile İnşa edildiği tarihte yürürlükte olan hükümlere uygun olarak yapılmış (ruhsatlı) veya halen o yerde uygulanması gereken plan ve yönetmelik hükümlerine göre aynen veya statik sakınca göstermeksizin ek ve değişiklik yapılmak sureti ile korunması mümkün bina veya korunması gerekli eski eser tescilli binadır. 2981, 3290 ve 3366 sayılı imar affi kanununa göre hak sahibi olmuş binalar kendisi de dahil olmak üzere hiç bir yapıya örnek olamaz.

**51) Mevcut Teşekkül :** Bir yapı adasında yada yüz aldığı yol boyunca, mevcut ve muhafazası gereken binaların belirlediği oluşumdur.

**52) Teknik altyapı :** Yer altındaki; kanalizasyon, yağmur suyu şebekesi, yangın suyu şebekesi, drenaj, temiz ve pis su şebekesi, geçici atık su depolama alanı ve biyolojik ve kimyasal atık su arıtma tesisi, elektrik, her türlü ulaşım, ulaştırma, doğal gaz, ısıtma ve havalandırma, iletişim altyapısı, bölge içi ve dışı aydınlatma, güvenlik/alarm vb. hatlar ve yardımcı tesislerdir.

**53) Avan Proje (Ön Proje):** Tatbikat projelerinin yapılmasına esas teşkil eden ön izin niteliğinde ve uygulama projesine esas olmak üzere, geçerli imar durumu, yürürlükte bulunan plan ve yönetmeliklere göre düzenlenen ve içeriğinde; projenin vaziyet planında bahçe tanzimi, otopark girişi, yangın merdiveni, bu yönetmeliğin izin verdiği durumlarda bahçe içine yapılabilecek trafo ve garajlar ile bahçe ve bina yaklaşım mesafe ve kotları, tüm kat planları ve yeterli miktarda kesitleri, yapı inşaat alanının hesaplanması için gerekli olan tüm ölçü ve kotları, proje tertibi nedeniyle tam anlamıyla tanımlanamayan yapı kütleleri gösteren 1 /200, 1 /100 veya daha büyük ölçeklerde, düzenlenen projedir.

Avan proje ile ruhsat verilemez, imar planında meydana gelecek değişikliklerden veya yönetmelik değişikliklerinden dolayı hiç bir hak iddia edilemez.

**54) Basit Onarım (Tamir ve Tadilat) :** Yapılarda derz, iç ve dış sıva, boya, badana, oluk , dere, doğrama, döşeme ve tavan kaplamaları (tescilli yapılarda mimari öge olarak ve sanat tarihi açısından özellik arz eden tavan kaplamaları hariç), elektrik ve sıhhi tesisat tamirleri ile çatı onarımı ve kiremit aktarılması ile yapının taşıyıcı unsurlarını etkilemeyen, brüt inşaat alanını arttırmayan, kullanım amacını ve cephe görünümünü değiştirmeyen işlemlerdir. İmar planlarında aksine bir hüküm yoksa zemin kattaki vitrin değişiklikleri de basit tadilden sayılır.

**55) Esaslı Onarım (Tamir ve Tadilat) :** Taşıyıcı unsurları etkileyen veya brüt inşaat alanını ve kullanım amacını değiştiren işlemlerdir.

**56) Ortak Alanlar :** Bina giriş holleri, ışıklıklar, hava ve tesisat bacaları, saçaklar, tesisat galerileri ve katları, açık ve kapalı merdivenler, merdiven holü, yangın merdivenleri, asansörler, kalorifer dairesi, kapıcı dairesi, bekçi dairesi, binaya ait depo, kömürlük, sığınak, otopark, çatı ve binanın ortak merdiveni ile irtibatlandırılan teraslar gibi o binayı kullananların ortak kullanımına açık olan alanlardır.

**57) Fenni Mesul (Teknik Uygulama Sorumlusu TUS) :** Yapının yürürlükteki kanun, imar planı, ilgili yönetmelik hükümleri, Türk Standartları, teknik şartnameler, İşçi Sağlığı ve İş Güvenliği Tüzüğü ile fen, sanat ve sağlık kurallarına uygun olarak düzenlenen ruhsat eki projelerine göre gerçekleştirilmesinde ilgili idarelere karşı sorumlu olan mühendis ve mimarlardır.

**58) Yapı Denetim Kuruluşu :** Bakanlıktan aldığı izin belgesi ile münhasıran yapı denetimi görevini yapan, ortaklarının tamamı mimar ve mühendislerden oluşan tüzel kişiliğe sahip kuruluşlardır. Yapı denetimi hakkında kanun kapsamında kalan yapılarda denetim hizmetlerini yapı denetim kuruluşları yürütür.

**59) Şantiye Şefi:** Yapının uygulanması için gerekli olan inşaat ve iş organizasyonunu mal sahibi veya müteahhit adına yöneten ve İş Kanunu ile İşçi Sağlığı ve İş Güvenliği Tüzüğü'ne göre zorunlu tedbirleri almak ve uygulamak ile sorumlu olan yapı denetim kuruluşunun teknik konulardaki talimatlarına uygun olarak, yapım işlerini yöneten ve uygulayan mimar veya inşaat mühendisidir.

**60) Yapı Denetim Defteri:** İlgili belediyesi ve ilgili meslek odaları tarafından onaylanan ve denetlenebilen, fenni mesuller tarafından yapı denetimlerindeki tespitlerin yazıldığı, şantiyede bulundurulması zorunlu defterdir. Bu defterde yapım aşamasında aşağıda sıralanan işlerin yapılmış olduğuna ilişkin açıklamaların bulunması zorunludur.

- a) Aplikasyon,
- b) Toprak vizesi
- c) Temel vizesi,
- d) Temel ve çatı dahil her katın kalıp, demir, beton ve tesisat donanımı kontrolü,
- e) Beton çelik test sonuçları
- f) Isı yalıtım vizesi (sıvadan önce),
- g) Malzemenin kullanımından önce Türk Standartları Enstitüsü standartlarına uygunluğunun denetimi,

**61) Jeolojik Etüt Raporu:** İmar planı için zorunlu olan ve imar planına veri olan yapılaşma kararlarını etkileyen, arazi yapısına göre gözlemsel, alel etütler ve sondajlarla elde edilen ve bölge araştırma alanının genel ve yapısal jeolojisini, birimlerin litolojisini, stratigrafisini, yeraltı suyu ve deprem durumunu, birimlerin mühendislik jeolojisi yönünden özelliklerinin belirlenmesini ve sonucunda, araştırma alanının jeolojik olarak yerleşime uygunluğunun (yerleşime uygun alanlar, yerleşime önlemler alanlar, ayrıntılı jeoteknik etüt gerektiren alanlar, uygun olmayan alanlar) saptamasını içeren ilgili idare tarafından yaptırılan, jeoloji mühendislerince hazırlanan rapordur.

**62) İmar Planına Esas Jeolojik- Jeoteknik Etüt Rapor:** İmar planı için zorunlu olan ve imar planına veri olan, yapılaşma kararlarını etkileyen, yüzeyde görülen zemin ve kayaların, derine doğru yanal ve düşey yöndeki özellik değişimleri, ana kaya derinliği, boşluklar, kayma düzlemi derinliği ve geometrisi, sismik dalga hız değerleri, zeminin dinamik parametleri, sökülebilirlik, gömülü fay izleri, deprem etki ve riski, yer altı su seviyesi, dinamik yüklere karşı zemin davranışı, ivme, zemin hakim titreşim periyodu, zemin büyütmesi, yerel zemin yapısı, deprensellik ve zemin-temel-yapı etkileşimine ilişkin, arazi yapısına göre sismik, rezistivite ve diğer jeofizik çalışmalarını içeren rapordur.

**63) Jeoteknik Rapor:** Ruhsata esas statik projelerin hazırlanmasından önce, imar planına esas oluşturan afet harita verileri, jeolojik veriler, jeofizik veriler, arazi deney sonuçları ve sondajlardan elde edilen örselenmiş ve örselenmemiş numunelerin laboratuvarında elde edilen endeks ve mühendislik özellikleri birlikte kullanılarak statik ve dinamik kuvvetlere göre zemin-temel-yapı etkileşiminin değerlendirilmesi neticesinde temel sistemlerinin, tasarım parametlerinin, karşılaştırılması muhtemel sorunların ve çözüm önerilerinin verildiği, zemin mekaniği ve temel inşaatı konusunda uzman inşaat mühendisi tarafından hazırlanan rapordur.

**64) Zemin Etüt Raporu:** Her parsel için ayrı, ayrı hazırlanan, yerel zemin yapısı, deprensellik ve zemin-temel-yapı etkileşimine ilişkin tüm sorunları göz önüne alarak inceleyen ve çözüm önerileri sunan, jeoloji-jeofizik-inşaat mühendisleri tarafından ortak hazırlanan ve projelendirmeye esas teşkil eden rapordur.

**65) Su Ve Atık Su Tesisatı Vizesi:** Yapının temiz su, pis su ve yağmur suyu parsel içi tesisatının kent şebekesine bağlanması işleminin GASKİ Genel Müdürlüğü tarafından onaylandığını gösteren ve inşaat ruhsatı eki niteliğinde olan iki kademeli belgedir.

**66) Tesisat Ön Vizesi:** Gerek iskan edilmiş alanlarda gerekse kent şebekesi bulunmayan gelişme alanlarında, inşaat ruhsatı alınması aşamasında gerekli olan sıhhi tesisat projesinin ilgili belediyesinden onaylanmasından önce, yapının



içme suyu, atık su ve yağmur suyu parsel içi tesisat projelerinin kent şebekesine veya fosseptiğe bağlantısı yönünden GASKİ Genel Müdürlüğü tarafından görülüp onaylandığını gösterir vizedir.

**67) Tesisat Son Vizesi (Kanal Bağlantı Belgesi):** Ön vizeyi projeye uygun olarak yapımçı tarafından yapılan işlem ve imalatın üstü kapatılmadan önce ilgili kuruluş tarafından görülüp kabul edildiğini gösterir kullanma iznine esas belgedir.

**68) Elektrik Tesisatı Vizesi :** Yapının parsel içi elektrik tesisatının ve gerektiğinde trafosunun kent şebekesine bağlanacağı yeri, şekli ve toplam gücü gösteren projesinin ilgili kuruluş tarafından görülüp onaylandığını proje üzerinde gösterir vizedir.

**69) Fen (Yol–Tretuvar) Vizesi :** Ruhsatlı yapının inşaatı sırasında tahrip edilen veya zarar verilen yol, bordür, kaldırım ve benzeri imalatın fen icaplarına uygun şekilde ruhsat sahibi tarafından tamir edilerek eski durumuna getirildiğini, Büyükşehir Belediyesi tasarrufundaki alanlarda Fen İşleri Daire Başkanlığınca, diğer yerlerde ilçe ve ilk kademe belediyeleri fen işleri birimlerince yerinde kontrol edilerek uygun ise veya uygun hale getirildikten sonra kabul edildiğini veya ruhsat sahibince yaptırılmıyor ise maliyetine %20 eklenerek bedelinin tahsil edildiğini gösterir yapı kullanma iznine esas belgedir.

**70) İnşaat Başlanmadığı Onayı:** Yapı inşaat ruhsatı verilmeden önce, ilgili fenni sorumlunun tarih belirterek, parsel üzerinde yapı bulunup bulunmadığını, inşaat başlanıp başlanmadığını bildiren mimari proje üzerindeki onayıdır.

**71) Oda Sicil Durum Belgesi:** Mevzuata aykırı uygulaması nedeniyle süreli veya süresiz olarak hakları kısıtlanan proje müelliflerinin bu durumunu belirten ilgili meslek odasınınca düzenlenen, meslek adamının o andaki sicil durumunu gösterir, her proje için ayrı, ayrı düzenlenmiş işin adı yazılı belgedir. İlgili belediyenin talebi durumunda idareye bildirilir.

**72) Hafriyat Projesi (Kazı Projesi):** Yapımçı tarafından talep edilmesi halinde inşaat ruhsatı alınmadan önce kotları belirlenmiş bir parselde yapılacak kazı durumu ve miktarını belirtecek şekilde ölçümlendirilmiş ve kotlandırılmış plan ve gerektiği kadar kesitten oluşan, kazı iznine esas veya zemin iyileştirmesine yönelik kazık ve palplanj (gevşek zeminlerde yanal çökmeleri önlemek için çelik, betonarme vb. malzemeden yapılan plaka şeklinde kazıklar) yerlerini gösterir ruhsat eki projedir.

**73) Uygulama Projeleri:** Bir yapının inşa edilebilmesi için, gereken tüm ilgili mevzuat ile, meslek odaları tarafından belirlenen mesleki ve teknik standartlara uygun olarak hazırlanmış, ilgili kuruluşların ön vizelerini almış, ruhsat eki mimari, statik, elektrik ve mekanik tesisat projeleri ile bunların eki detay, hesap ve raporlardır.

**74) Tadilat Projesi:** Yapı bitmiş olsun veya olmasın ruhsat eki onaylı projelerde imar mevzuatı hükümlerine uygun olarak yapılmak istenilen değişikliklere göre sadece değişen kısımlarla ilgili olarak tanzim edilen uygulama projeleridir.

**75) İlave Yapı Projesi:** Yapı bitmiş olsun veya olmasın yapı inşaat alanını aşmamak koşulu ile imar mevzuatı hükümlerine uygun olarak yapılmak istenilen ilavelerin tüm gerekli projelerini kapsayan ilgili kuruluşların ön vizelerini taşıması gereken uygulama proje bütünüdür.

**76) Rölöve Projesi:** Mevcut bir yapının halihazır durumunun tespiti amacıyla vaziyet planı, kat planları, biri merdivenden geçen asgari iki kesit ve bitişik olmayan tüm cephe görünüşleri yerinde ölçüm alınarak çizilen ve gerektiğinde taşıyıcı sistemini anlatan statik raporu ile yeterli sayıda fotoğraf eklenerek oluşan mimari projedir.

**77) Restorasyon Projesi:** Tarihsel belge niteliğindeki kültür yapılarının, gelecek kuşaklara aktarılabilmesi ve yıpranmasının durdurulması amacıyla söz konusu yapılara yapılacak onarım, yenileme, sağıklaştırma ve işlevlendirme gibi her türlü teknik ve sanatsal müdahalelerin ulusal ve uluslararası koruma ilkelerine dayanılarak hazırlanan rapor ve proje bütünüdür.

**78) Restitüsyon Projesi:** Rölöve analizi tarihi araştırma ve örneklerin karşılaştırmalı etüdü sonucunda, sonradan değişikliğe uğramış, kısmen yıkılmış yada yok olmuş yapıların, belgelere ve eldeki kanıtlara dayanarak özgün biçimini belirlemeye yönelik, araştırma raporu, harita, fotoğraf, tarihi belge gibi eklerle desteklenmiş varsayım projesidir.

**79) Fen Adamları:** Yapı, elektrik tesisatı, sıhhi tesisat ve ısıtma, makine, harita kadastro ve benzeri alanlarda mesleki ve teknik öğrenim veren, en az lise dengi okullardan mezun olmuş veya lise mezunu olup, bir öğretim yılı süreyle bakanlıkların açmış olduğu kursları başarıyla tamamlamış olanlar ile 3308 sayılı Çıracılık ve Meslek Eğitimi Kanununa göre ustalık belgesine sahip olan elemanlardır.

## V.BÖLÜM

### İFRAZ, TEVHİT VE ARSALAR İLE İLGİLİ GENEL HÜKÜMLER:

#### PARSEL BÜYÜKLÜKLERİ

##### MADDE 18

İmar planında gösterilen çeşitli bölgelerde imar planı ile getirilmiş farklı hükümler yoksa, yapılacak ifrazlarda elde edilecek yeni parsellerin en az ölçüleri, arazi meyli, yol durumu, mevcut yapılar vs. gibi mevkiinin özellikleri ile bu parsellerde yapılması mümkün olan yapıların ölçüleri ve ihtiyaçları da göz önünde tutularak belediyelerce tespit olunur.

Bu tespit sırasında planda aksine bir hüküm olmadığı takdirde aşağıdaki şartların yerine getirilmesi zorunludur.

## PARSEL GENİŞLİKLERİ

### MADDE 19

#### 1) Konut ve ticaret, sanayi dışı işyeri (büro + otel vb.) Bölgelerinde :

##### A) 4 kata kadar (4 kat dahil) inşaata uygun yerlerde;

- a- Bitişik nizamda : (6.00) m'den,
- b- Blok başlarında : Yan bahçe mesafesi + (6.00) m'den,
- c- Ayrık nizamda : Yan bahçe mesafeleri toplamı + (6.00) m'den az olamaz.

##### B) 5 ve 6 katlı inşaata uygun yerlerde ;

- a- Bitişik nizamda : (9.00) m'den,
- b- Blok başlarında : Yan bahçe mesafesi + (9.00) m'den,
- c- Ayrık nizamda : Yan bahçe mesafeleri toplamı + (9.00) m'den az olamaz.

##### C) 7, 8 ve 9 katlı inşaata uygun yerlerde;

- a- Bitişik nizamda : (12.00) m'den,
- b- Blok başlarında : Yan bahçe mesafesi + (12.00) m'den,
- c- Ayrık nizamda : Yan bahçe mesafeleri toplamı + (12.00) m'den az olamaz.

##### D) 10, 11 ve 12 katlı inşaata uygun yerlerde

- a- Bitişik nizamda : (20.00) m'den,
- b- Blok başlarında : Yan bahçe mesafesi + (20.00) m'den,
- c- Ayrık nizamda : Yan bahçe mesafeleri toplamı + (20.00) m'den az olamaz.

##### E) 13 ve daha yüksek katlı inşaata uygun yerlerde (H max. serbest ve yüksek yapılar dahil);

- a- Bitişik nizamda : (30.00) m'den,
- b- Blok başlarında : Yan bahçe mesafesi + (30.00) m'den,
- c- Ayrık nizamda : Yan bahçe mesafeleri toplamı + (30.00) m'den az olamaz.

#### 2) Yalnız bir katlı dükkan yapılacak ticaret ile küçük sanayi bölgelerinde;

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

3) Sanayi bölgelerinde : (30.00) m'den az olamaz. Konut dışı kentsel çalışma alanlarında (40.00) m'den az olamaz. (31.5.1970 öncesi imar planları hariç)

#### 4) 1., 2.ve 3.fıkralar dışındaki diğer Kentsel Bölgelerde (MİA gibi) : 40.00 m'den az olamaz.

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

## PARSEL DERİNLİKLERİ

### MADDE 20

#### 1-Konut ve Ticaret bölgeleri ile Sanayi dışı diğer işyeri (Büro,otel vb) Bölgelerinde .:

##### a) h=15.50 m. nin altında kalan parsellerde ;

- Ön bahçesiz nizamda : (15.00) m'den,
- Ön bahçeli nizamda : Ön bahçe mesafesi + (15.00) m'den az olamaz

##### b) h: 15.50 m. ve üzerindeki parsellerde ;

- Ön bahçesiz nizamda: 10.00 m. + h/2. den,
- Ön bahçeli nizamda : Ön bahçe mesafesi + 10.00 mt. + h/2. den,

2) Konut ve ticaret bölgeleri ile sanayi dışı işyeri (Büro,otel vb) bölgelerindeki herhangi bir uygulama görmemiş imar adalarında yapılacak parsellasyonlarda en az parsel derinliği ;

##### a) h:15.50 m. nin altında kalan parsellerde ;

- Ön bahçesiz nizamda : (10.00) m + H/2 (arka bahçe mesafesi) ,
- Ön bahçeli nizamda : Ön bahçe mesafesi + (10.00) m+ H/2 ölçüleri aranır.

- b) h: 15.50 m. ve üzerindeki parsellerde ;**  
- **Ön bahçesiz nizamda** : 15.00 m. + h/2. den,  
- **Ön bahçeli nizamda** : Ön bahçe mesafesi + 15.00 mt. + h/2. den,

**3) Köşe başı parsellerde** : Cephelerden birinde en az parsel derinliği şartı aranır.

**4) Yalnız 1 katlı dükkan yapılacak ticaret ile küçük sanayi bölgelerinde;**

**a- Ön bahçesiz nizamda** : (5.00) m'den,

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

**5) Küçük sanayi bölgelerinde** : 10 m.den

**6) Sanayi ve Organize sanayi bölgelerinde:** (30.00) m'den az olamaz.

## **BAHÇE MESAFELERİ**

### **MADDE 21**

#### **AYRIK NİZAMDA**

**1) Ön bahçe mesafeleri** : İskan alanlarında yapılacak binaların ön bahçe mesafeleri en az (5.00) mdir.

**2) Yan bahçe mesafeleri** : İmar yüksekliği 3 kat (3 kat dahil) olan binalarda yan bahçe mesafesi toplamı en az 8.5 m'dir. 3 kattan fazla her kat için toplam yan bahçe mesafesi (2.50) m arttırılır. Yol kenarına, yeşil sahaya, otoparka rastlayan yan bahçe mesafeleri de minimum 5 m'dir.

Ancak yan bahçe mesafesi müşterek otopark amacı ile kullanılmak istenildiğinde toplamı değişmemek kaydıyla yan bahçelerden biri diğerinden dar olabilir. Bu halde minimum mesafe; 3 kata kadar 3 m'den az olmamak üzere artan her kat için 1 m ilave edilerek bulunur.

**3) Arka bahçe mesafeleri** : (3.00) m'den az olmamak koşulu ile arka bahçe mesafesi H/2 dir. Ancak ön bahçesiz nizamda bina derinliğinin (10.00) m'den az kalması halinde arka bahçe mesafesi (2.00) m'ye kadar azaltılabilir.

**4) İç bahçe mesafeleri** : Bitişik nizam yapılarında bağımsız bölümlerin zorunlu direkt ışık ve hava ihtiyacını karşılamak için yapılan iç bahçelerin dar kenarı (4.00) m'den az olamaz. Bu mesafeler çıkmalar ile daraltılamaz.

Ayrık nizamda TAKS, KAKS oranı belirlenmiş parsellerde yapılacak yapıların iç bahçelerinin dar kenarı, 4 m'den az olmamak kaydıyla h/2 den az olamaz. Ayrık nizam yapılarında iç bahçe alanı dahil binanın tabanda kaplayacağı alan; parsel alanının (%40)'ını geçemez. Yapı kitlesi içerisinde tertiplenen bahçelerin, iç bahçe olarak değerlendirilmemesi için, en az dar kenarı genişliğinde dışa açık olması gerekir.

Ayrık, blok veya bitişik olarak imar durumu belirtilmemiş sadece emsal belirtilen konut adalarının blok olarak tertiplenmesi durumunda iki blok arası bahçe mesafesi ayrık nizamdaki gibi hesaplanır.

## **İFRAZ, TEVHİT VE İRTİFAK HAKLARINA AİT GENEL ESASLAR**

### **MADDE 22**

#### **İFRAZ**

**1)** Her türlü imar adasında parselasyon planı yapılmadan, bu adadaki parsellerde ( parselasyonu yapılmış alanlar hariç ) ifraz ve tevhit yapılamaz

**2)** Büyükşehir Belediye sınırları içinde olup da, (imar planı olmayan alanlarda veya imar planında iskan alanı dışında kalan) kadastral parsellerde ifraz yapılabilmesi için ifrazdan sonra oluşacak her parsel alanının 5.000 m<sup>2</sup>'den küçük olmaması ve mevcut bir kadastral yola 25 m cephesi bulunması şarttır.

**3)** Tevhit ile oluşan parsellerin bina taban alanları toplamı, tevhitte önceki bina taban alanları toplamını geçemez.

**4)** İfraz suretiyle yola cephesi olmayan parsel oluşturulamaz.

**5)** İmar planına göre belirlenmiş yapılanma hükümlerini aşmamak üzere bir parselde farklı yapılanma veya fonksiyonlar verilmiş ise bu parsellerin ifraz şartı belediyesince aranmaz ancak ilgisinin talebi halinde ifraz edilebilir.

**6)** İmar planları ile belirlenen yol, yeşil alan vb. gibi donatı alanları ile imar istikameti önünde kalan donatı alanları kamu eline geçmeden imar uygulaması yapılamaz.

**7)** Parselasyon planları neticesi bir imar parselinin parçası olarak oluşacak artık ve kadastro parsellerine geçici inşaat izni verilemez.

**8)** Tarafların rızası veya mahkeme kararı ile şüyuun izalesi ve arazi paylaşımı da yukarıdaki hükümlere tabidir.

**9)** Onaylama işlemi, müracaatın ilgili Belediyeye intikalinden itibaren en geç (30) gün içinde sonuçlandırılır. ve encümen kararı ile ekleri, tescil veya terkin için (15) gün içinde tapuya bildirilir.

**10)** Gayrimenkullerin resen veya müracaat üzerine ifraz veya tevhid, bunlar üzerindeki irtifak hakkı tesisi veya terkinin ilgili Belediye Encümenince onaylanır

11) Yeni parsel oluşturmamak koşulu ile mevcut imar parsellerinde daha uygun şartlar sağlamak ve uygulamayı kolaylaştırmak amacı ile yapılacak sınır düzeltmesine yönelik tevhid ve ifraz işlemlerinde bu Yönetmelikte sözü geçen asgari ifraz şartları aranmayabilir

### **TAMAMI VEYA BİR KISMI UMUMİ HİZMETLERE AYRILAN YERLERE RASTLAYAN ARSALARDA İFRAZ**

#### **MADDE 23**

İmar planlarına göre tamamı resmi yapılar ve tesisler ile okul, cami, karakol, yol, meydan, yeşil alan, park, otopark, toplu taşıma, terminal, hal, mezbaha gibi umumi hizmetlere ayrılan yerlere rastlayan gayrimenkullerin ifrazına veya tevhidine izin verilmez.

Ancak bir kısmı kamu hizmet tesis ve alanlarına ayrılan yerlere rastlayan parsellerin bu kamu ve hizmet tesislerinin gerçekleştirilmesi maksadı ile yapılması gereken kamulaştırmalar yüzünden, bu hizmet ve tesisler için, imar planı ve yönetmelik esaslarına göre uygun parsellere ayrılabilir. Keza imar planı ve yönetmelik esaslarına göre uygun olduğu takdirde bunlar üzerinde yapı izni verilebilir.

Tamamı umumi hizmetlere ayrılan yerlere rastlayan veya kalan parçası plan ve yönetmelik hükümlerine göre, yapı yapılmasına uygun olmayan arsalar kamulaştırılınca kadar sahipleri tarafından olduğu gibi kullanılmaya devam olunur. Bu gibi yerlerden 5 yıllık programa dahil bulunmayanlara yönetmeliğin 95. maddesindeki şartlara göre, muvakkat inşaat izni verilebilir.

### **İMAR PLANINA GÖRE KAPANAN YOLLAR VE MAHRECI BULUNMAYAN PARSELLER**

#### **MADDE 24**

İmar planına göre, kapanan çıkar veya çıkmaz sokaklar veya yollar üzerinde ya da mahreci bulunmasına rağmen yapı adası ortasında kalan parseller ifraz edilemezler. Bu gibi yerlerde imar kanununun ilgili hükümleri uygulanmadığı ve yapı yapılmasına uygun bir durum elde edilemediği takdirde imar mevzuatı hükümleri uygulanınca kadar, sahiplerince olduğu gibi kullanılmaya devam olunur.

Bu gibi arsalarda beş yıllık programa dahil olmayan ve bu yönetmelik hüküm ve ölçülerine göre, bina yapılmasına uygun bulunanların da bu yönetmeliğin 95. maddedeki şartlara göre muvakkat yapı inşaat izni verilir.

### **TEHLİKELİ ALANLARDA İFRAZ**

#### **MADDE 25**

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

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

Bitişiginde bulunan yerlerden ayrılmak veya aynı parselde imara açık alanlar olmak kaydıyla birbirinden ayırmak üzere ifraz yapılabilir.

## **VI. BÖLÜM YAPI**

### **PARSELLERDE YAPILANMA ŞARTLARI**

#### **MADDE 26**

Bir parselin bulunduğu imar adasında parselasyon planı yapıлып, Belediye Encümenince onaylanmadan yeni inşaat izni için imar durumu verilemez.

Parselasyon planına göre, müstakil yapı yapılmasına uygun olmayan parsellere, imar parseli oluşmadan ve tapuya tescili tamamlanmadan ruhsat verilemez.

Genel olarak da, bu yönetmeliğin parsel büyüklükleri hakkındaki hükümlere uymayan parsel veya arsalarda yeni inşaat ve ilaveler ile mevcut yapıların esaslı tadiline izin verilmez.

Bu gibi parsel veya arsalar, imar kanunu hükümlerine göre yapı yapılmasına uygun hale getirilinceye kadar, sahiplerince eskiden olduğu gibi kullanılmasına devam edilir.

Ancak iki tarafın da imar plan ve mevzuatına aykırı olmamak şartıyla yapılmış bina veya korunması gerekli eski eser tescilli bina ile bir tarafında imar planı ve mevzuatına aykırı olmamak şartıyla yapılmış bina, diğer tarafında korunması gerekli eski eser tescilli bina veya bir tarafında yukarıda bahsedilen binalardan biri ile diğer tarafında plana göre tespit edilmiş bir yol bulunan arsalarda plan ve yönetmeliğin diğer şartlarına aykırı olmamak koşulu ile bu yönetmelikteki parsel büyüklükleri ile ilgili hükümlere uyulmaksızın yapı yapılmasına izin verilir.

( 2981, 3290, 3366 sayılı İmar Affı Kanunundan faydalanmış binalar hariç.)

## **BİR PARSELDE BİRDEN FAZLA BİNA YAPILMASI**

### **MADDE 27**

Bir parselde plan ve yönetmelik hükümlerine uygun olması şartı ile birden fazla bina yapılabilir.

Bu durumda binaların birbirine olan mesafeleri her bina için imar planı ve yönetmelikte ayrı, ayrı belirlenen ön, yan ve arka bahçe mesafelerinin toplamından az olamaz.

Maliklerin talebi halinde tapu idareleri, imar parsellerini imar adası içinde tevhit ederek, elde edilen yeni imar parselleri üzerine yatay kat irtifakı veya kat mülkiyeti tesis edebilirler

## **SİLÜET**

### **MADDE 28**

İmar planlarında belirtilen yapılaşma yükseklikleri maksimum değerde olup, parselin imar adasında yüz aldığı cephedeki mevcut ruhsatlı yapı(lar) gabarilerine göre en az kat yüksekliğini korumak kaydıyla bina yüksekliği azaltılabilir.

Bu hükmün uygulanmasını sağlamak amacıyla, belediyeye sunulan uygulama projelerinin başlık paftasına, komşu parsellerdeki mevcut yapılaşmayı gösterecek şekilde ölçekli ve kotları belirlenmiş silüet eklenir.

## **BİNA CEPHELERİ**

### **MADDE 29**

Ayrık yapı nizamına tabi olan yerlerde yapılacak binaların bina cephesi, çıkmalar hariç (30.00) m'yi geçemez.

İkili veya üçlü blok yapılması gereken yerlerde, bir kaç dar parseli birlikte mütalaa ederek, o yer için tespit edilen yapı karakterine uyacak bir tertipten uzaklaşmamak üzere, bloklar arasında dilatasyonu sağlamak koşuluyla bina cepheleri (30.00) m olan ikili veya üçlü bloklar teşkil etmeye ilgili Belediye Başkanlığı yetkilidir.

Resmi binalar ve sanayi tesisleri, otel, alışveriş merkezi, hastane, yurt gibi ticari amaçlı yapılarda (30.00) m cephe boyu şartı aranmaz.

Blok yapı nizamına tabi olan yerlerde ise, blok boyu (50.00) m'yi geçemez.

## **AYRIK YAPI NİZAMINA TABİ YERLERDE YAPI YERİNİN TESPİTİ**

### **MADDE 30**

Ayrık yapı nizamına tabi olan yerlerde yönetmelik hükümlerine dayanılarak tayin edilen taban alanını aşmamak ve en az bahçe mesafelerini korumak, şartı ile yapı yerini tespiti ilgili Belediye Başkanlığı yetkilidir.

## **BİNA DERİNLİKLERİ**

### **MADDE 31**

**İmar planında bina derinlikleri belirlenmemiş yerlerde :**

1) Bitişik blok nizamına tabi parsellerde bina derinlikleri, (30.00) m'yi geçmemek ve hiçbir yerde arka bahçe sınırına (3.00) m'den fazla yaklaşmamak şartı ile  $D = L - (K + H/2)$  formülü ile hesaplanır.

Burada, D = Bina derinliği, L = Parsel derinliği, K = Ön bahçe mesafesi, H = İmar yüksekliğini gösterir.

Bu formüle göre bulunacak bina derinliğinin (10.00) m'den az kalması halinde, arka bahçe (2.00) m'den az olmamak şartı ile bina derinliği (10.00) m'ye kadar arttırılır.

İlave kat müsaadelerinde mevcut yapı derinliği, ilave katlarda aynen devam ettirilir.( 2981, 3290, 3366 sayılı İmar Affi Kanunundan faydalanmış binalar hariç.)

2) Bitişik ve blok nizamına tabi olup, iki yol arasında kalan ve varsa ön bahçe mesafeleri çıktıktan sonraki ortalama derinliği (30.00) m'den az olan parsellerde bu derinliğe kadar bina yapılabilir. Ancak, verilecek bina derinliklerinin ada içi boşluğunu bölücü bir nitelik kazanması halinde, bu parselde verilecek bina derinliği mevcut teşekküle göre düzenlenir.

3) Ayrık yapı nizamına tabi parsellerde, taban alanı katsayısı (%40) veya imar planında öngörülen TAKS dahilinde kalsa bile bina derinliği (30.00) m'yi aşamaz. Resmi binalar ve sanayi tesisleri, otel, alışveriş merkezi, hastane, yurt gibi ticari amaçlı yapılarda (30.00) m derinlik şartı aranmaz.

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

5) Parselin bitişik iki tarafında imar planına, yönetmeliğine göre ruhsatlı teşekkül eden (2981, 3290, 3366 sayılı İmar Affi Kanunundan faydalanmış binalar hariç) veya olduğu gibi korunması mümkün bina bulunan parsellerde bina derinliği; en az (2.00) m arka bahçe mesafesini korumak kaydı ile komşu binaların derinliğine kadar arttırılır.

6) Ayrık nizam yapılaşmadaki, resmi binalar ve sanayi tesislerinde en az bahçe mesafelerine tecavüz etmemek kaydı ile bu madde hükümleri aranmaz.

### **1-Bitişik ve Blok Nizamına Tabi Parsellerde;**

İmar planlarında bina derinlikleri belirlenmemiş yerlerde, bina derinliği azami 30.00 m' yi geçmemek ve arka bahçe sınırlarına 3.00 m den fazla yaklaşmamak şartı ile arka bahçe H/2'dir.

$D=L-(K+H/2)$  formülü ile belirlenir.

Burada; D=Bina Derinliği, L=Parsel Derinliği, K=Ön Bahçe Mesafesi, H=Bina Yüksekliği, H/2=Arka bahçe

Formüle göre bulunacak derinlik değerlerinin küsuratı (0,50) m'den az olanlar (0,50) m'ye; (0,50) m'den fazla olanlar (1,00) m'ye tamamlanır.

Bu formüle göre bulunacak bina derinliğinin 10.00 m'den az kalması halinde, arka bahçe herhangi bir noktada 2.00 m' den az kalmamak şartı ile bina derinliği 10.00 m'ye kadar artırılır. Mevcut arka bahçe teşekkülü varsa mevcut teşekküle uyulur. Değişik derinlikteki parsellerden oluşan adalarda yukarıdaki formüle göre hesaplanacak değişik bina derinliklerinin sebep olacağı düzensizliği gidermek amacı ile bir yapı adasının tamamında arka çizgi düzenlemeleri yapılabilir. Bu düzenlemeler yapılırken:

a) Ada içindeki istisnai derinlikteki, bir parsel için hesaplanan bina derinliğinin, aynı sırada verilecek bina derinliklerini aşması ve ada içi boşluğunu bölücü bir nitelik kazanması halinde bu binaya verilecek derinlik azaltılabilir.

b) Köşe başına rastlayan parsellerde bina derinliği parselin yüz aldığı yollar üzerindeki komşu parsellere verilecek derinliklere göre belirlenir. Yapı adasında bu yollara göre verilen bina derinliklerinin ada köşesindeki bir veya daha fazla parselin ada içi boşluğu ile irtibatını kesecek ölçüde olması halinde bu parsellere verilen derinliklerin 10.00 m olması şartına bakılmaksızın nizami aydınlıkla parsel tamamında bina izni verilebilir.

c) Yapı adasının bir kenarında verilecek bina derinliklerinin aynı sıradaki mevcut ve muhafaza edilecek binaların derinlikleri ile uyumlu olması gerekir. Bunu sağlamak amacı ile gereken yerlerde H/2 arka bahçe şartı aranmayabilir. Ancak hiç bir parselde yapı derinliği parsel arka sınırının herhangi bir noktasına 2.00m.'den fazla yanaşamaz.

d) Köşe başı olmayıp iki yola yüzü bulunan ve varsa ön bahçe mesafeleri çıktıktan sonraki ortalama derinliği 30.00 m'den az olan parsellerde, bu derinliğe kadar bina yapılabilir.

Ancak verilecek bina derinliklerinin ada içi boşluğunu bölecek bir nitelik kazanması halinde bu parsellere verilecek bina derinliği mevcut teşekküle göre düzenlenir.

e) Bitişik, blok ve ikiz nizama tabi yapılarda bitişik olan cephelerde afet bölgesinde yapılacak yapılarla ilgili yönetmelik hükümlerine göre deprem derzi yapılması zorunludur.

### **2-Ayrık Nizama tabi parsellerde**

İmar planı veya bu yönetmelikte belirlenen ön bahçe ve bahçe mesafelerinin belirlendiği yaklaşma sınırları içerisinde kalmak şartı ile yapı derinliği 30.00 m'den fazla olamaz.

### **3-Ticaret Bölgelerinde :**

İmar Planlarında ticaret bölgesi olarak gösterilen veya ticaret bölgesi olarak oluşmuş yerlerde yapılacak bitişik nizam ve blok başı binaların derinlikleri teşekkül ve parselasyon durumuna göre 30.00 m yi geçemez. Ancak bodrum, zemin ve 1. katlarda bu şart aranmaz.

## **İMAR YÜKSEKLİKLERİ**

### **MADDE 32**

1) İmar planlarında kat adetleri veya imar yükseklikleri belirtilmemiş yerlerde imar yükseklikleri ve bunlara tekabül eden kat adetleri aşağıda gösterilen miktarları aşmamak üzere belirlenir.

#### **İmar planına göre genişliği:**

- 7.00 m'ye kadar olan yollarda: İmar yüksekliği (6.50) m'den, kat adedi bodrum hariç 2 den fazla,
- 7.00 m (7.00 m dahil) 9.00 m'ye kadar olan yollarda: İmar yüksekliği (9.50) m'den, kat adedi bodrum hariç 3 den fazla,
- 9.00 m (9.00 m dahil) 12.00 m'ye kadar olan yollarda: İmar yüksekliği (12.50) m'den, kat adedi bodrum hariç 4 den fazla,
- 12.00 m (12.00 m dahil) 15.00 m'ye kadar olan yollarda: İmar yüksekliği (15.50) m'den, kat adedi bodrum hariç 5 den fazla,
- 15.00 m (15.00 m dahil) 18.00 m'ye kadar olan yollarda: İmar yüksekliği (18.50) m'den, kat adedi bodrum hariç 6 dan fazla,
- 18.00 m (18.00 m dahil) 21.00 m'ye kadar olan yollarda: İmar yüksekliği (21.50) m'den, kat adedi bodrum hariç 7 den fazla,
- 21.00 m'den daha geniş olan yollarda: İmar yüksekliği (24.50) m'den, kat adedi bodrum hariç 8 den fazla olamaz.

İmar planlarında gösterilen imar yüksekliklerinin veya kat adetlerinin neye tekabül ettiklerinin tespitinde de bu esaslar göz önünde bulundurulur.

2) Temel, statik hesapları, bahçe mesafeleri, merdiven, ışıklık, kat adedi, bina yüksekliği ile ilgili faktörleri plan ve yönetmelikte gösterilen azami yüksekliğe göre hesaplanmak, gerektiğinde asansör yeri bırakılmak, proje mesuliyeti ile fiilen yapılacak bölümün fenni mesuliyet hizmetleri bu esaslara göre aranmak koşulu ile daha az katlı inşaat yapılabilir.

İmar planında verilen hakları saklı kalmak kaydıyla yapılaşma hakkının tamamının kullanılmadığı binalarda, temel ve statik hesapları, bahçe mesafeleri, otopark, ışıklık, asansör, yangın merdiveni imar planında verilen kat adedi ve yüksekliğe göre değerlendirilir.

3) Bu maddelerin uygulanmasında yollardaki kısmi genişleme ve daralmalar ile ön bahçe, yeşil alan, refüj, meydan, otopark, demiryolu, su kanalı gibi unsurlar yol genişliğine dahil edilmez.

4) Herhangi bir korunması gerekli tescilli taşınmaz kültür varlığı veya abidenin herhangi bir tarafında (bitişğinde, arkasında veya karşısında) bulunan yapıların bu mimari eserlerin görüşünü bozan yönetmelik ve planda gösterilen yükseklikleri bu yapıların yüksekliğini geçemez.

5) İmar planı veya bu yönetmelik gereği sonradan bir kat ilavesi verilen ruhsatlı binalara, ilave katlarını yapabilmeleri için statik bakımdan kat ilavesine mahsur olmadığını belgelemeleri kaydı ile ilave kattan dolayı uyulması zaruri hale gelen bu yönetmeliğin ilgili hükümleri aranmaksızın ruhsat verilebilir.

6) Bitişik nizam tabii imar adalarında, iki veya daha fazla yola cepheli köşe başına rastlayan parsellerde yapılacak binalar, daha fazla yükseklik alabileceği sokağın şartlarına tabidir. Ancak, bu yükseklik diğer sokakta (20.00) m bina derinliğinden fazla devam edemez.

7) Bina yüksekliği bina dar kenarının 3 katından daha fazla olamaz.

## BİNALARA KOT VERİLMESİ

### BITİŞİK VEYA ÖN BAHÇESİZ BLOK NİZAMINA TABİ ADALARDA KOT VERİLMESİ

#### MADDE 33

1) Genel olarak binalara arsanın cephe aldığı, yolun kırmızı kotuna göre ve yolun yüksek tarafına rastlayan bina kenarı hizasındaki tretuvar üst seviyesinden kot verilir. Kaplaması yapılmış yollarda mevcut yol kotları, yapılmamış yollarda ise yol profili ile belirlenen kırmızı kotlar esas kabul edilir. Henüz tretuvarı ikmal olunmamış ve kırmızı kotu tespit edilmemiş olan yollarda bu tespit işi ilgisinin müracaatı üzerine ilgili Belediye Başkanlığı'na 30 gün içinde yapılır.

Kot alınan yola olan mesafesi 6.00 m.'yi ( 6.00 m hariç) aşan ayrık nizam binalarda kot bina ön cephesi tabii zemin ortalamasından alınır. Ancak kot alınan yola göre tabii zemini yükselen parsellerde ise kot binanın köşe kotları ortalamasından alınır.

Ancak dik meyilli olan (yapının oturduğu yerde meyili %15'i aşan arazi) arsalarda yapılacak binalara civarın karakterine göre kot verilir. Blok başına rastlayan ön bahçeli binalara blokun diğer parsellerin bulunduğu şartlara göre kot verilir.

İkili blok teşkil edilen binaların her blokuna ayrı ayrı bu madde hükümlerine göre kot verilir.

2) Köşebaşı parseller ile iki yola cephesi olan ara parsellerde,

a-Parselin cephe aldığı iki sokağa imar nizamına göre verilen yüksekliklerde farklı ise; parselde daha fazla yüksekliğin verildiği sokağın şartlarına göre,

b-Parselin yüz aldığı iki sokağa aynı yükseklik veriliyor ise daha yüksek kottaki sokağın şartlarına göre;

c-Blok başına rastlayan köşebaşı parsellere blokun diğer parsellerinin bulunduğu şartlara göre kot verilir.

3) Köşebaşı parsellerde (2.) bendinin a. ve b. fıkralarına göre kot verilen bitişik nizam yapıların bu yükseklikleri diğer sokakta en çok 20.00 m derinliğinde devam edebilir. 20.00 m'den sonra komşu parselde en az 3.00 m kala bu yükseklik kademelendirilerek diğer sokağın şartlarına uydurulur.

4) İki yola cephesi olan ara parsellerde (2.) bendinin a. ve b. fıkralarına göre kot verilen bitişik nizam yapılar kademelendirilerek diğer sokak şartlarına uydurulur, bu kademe binanın diğer yol cephesine 3.00 m'den fazla yaklaşamaz. Ancak aynı ada da teşekkülün kademesiz olması halinde mevcut teşekküle uyulur.

Ayrıca bir yapı adasının tamamı iki yola cepheli tek sıra parsellerden teşekkül etmiş ise iki ayrı yoldaki kot farkından dolayı kademe yaptırılmaz.

5) Yol kenarında korunması gereken bir set üzerinde yapılacak ön bahçe binaya set üstünden kot verilebilir. Aksi halde binaya yoldan kot verilerek parsel yol kotunda tesviye edilebilir. Bu maddede sözü geçen setli arazi yoldan en az 1.50 m. yükseklik ile başlayarak yükselen arazidir.

6) Ayrık nizam ve blok nizamına tabii yapılarla arazi kot alınan noktaya göre ve yapının arsaya oturduğu alanın sınırlarından en çok 3.50 m. mesafede, tesviye olunur. Varsa istinad duvarı bu ölçünün dışındadır. Tesviye olunan zemin tabii zemin kabul edilir. Yoldan kot verilmesi halinde ön cephe kotu altına düşmemek şartıyla hafredilir. Bitişik nizam yapılarla ise arka bahçedeki tabii zemin kotu kot alınan +0.00 kotuna göre 1.80 m. kotunda hafredilebilir. Ancak arka bahçe tabii zemin kotunun 1.80 kotundan daha aşağıda olması ve binanın tabii zemine oturduğu köşe kotlarının farklı

kotlarda olması halinde arka bahçe tabii zemini bina arka cephesinden en çok 3.50 m mesafede ve en düşük bina arka cephesi köşe kotuna göre hafredilebilir.

7) Bir parselde birden fazla bina yapılması halinde her bina müstakil düşünülerek yakın olduğu yolun ve çevrenin şartlarına ve yukarıdaki fıkralar hükümlerine göre değerlendirilerek kot verilir. Özellikle arz eden durumlarda kot yerinin tespitine ilgili Belediye Başkanlığı yetkilidir.

## **AYRIK YAPI NİZAMINA TABİ BÖLGELERDE KOT VERİLMESİ**

### **MADDE 34**

1) Parselin cephe aldığı yol veya yolların en yüksek yaya kaldırımı seviyesi veya binanın parsel içinde oturduğu alanın ortalama tabii zemin kotu, binalara esas olan kottur. Binalar, istenirse daha düşük kotlar esas alınmak suretiyle yapılabilir.

2) Arazi meyli dolayısıyla, parsel içinde düzenlenmiş bahçe seviyesinden itibaren, bina yüksekliğinin (3.00) m'den, kat adedinin de birden fazla artmasına sebep olacak bina yüksekliklerinin (kat araları boş bırakılsa dahi) oluşmasına izin verilmez.

3) Konut bölgelerinde düzenlenmiş bahçe seviyesi üzerinde, görünebilen bir bodrum katın dışında ayrıca bahçe seviyesinin tamamen altında kalmak ve dışarıdan görünmemek kaydı ile bir bodrum kat daha yapılmasına izin verilir.

İkinci bodrum katın tabii zeminden itibaren görünen yüksekliği (2.00) m'ye kadar ise teraslama ve benzeri düzenlemeler yapılarak dışarıdan görünmemesi sağlanır.

Bu katın görünen yüksekliği (2.00) m'yi aşması halinde ilgili belediye tarafından belirlenir.

Ancak yukarıda belirtilen koşullara uyulması kaydıyla bir ve ikinci bodrum kattan başka bodrum katların tamamı, binanın ihtiyacı olan müşterek otopark alanı olarak düzenlenmesi halinde ikiden fazla bodrum kat yapılabilir.

## **SUBASMAN SEVİYESİ**

### **MADDE 35**

1) Bitişik nizam ile ön bahçesiz blok yapı nizamına tabi parsellerde, binaların zemin kat taban kotu, kot alınan noktayı (1.00) m'den fazla aşamaz.

2) Yol meylinin otopark girişini karşılayamayacak kadar az olduğu bitişik nizam ile ön bahçesiz blok yapı nizamına tabi parsellerde; öncelikle otopark ihtiyacını karşılamak üzere birinci bodrum katın tamamını ortak kullanıma tahsis etmek ve bağımsız bölüm veya eklentiler tertiplememek, imar planında ön görülen bina yüksekliğini kot alınan noktaya göre aşmamak kaydıyla, zemin kat taban kotunun, kot alınacak noktadan itibaren (2.00) m'ye kadar yükseltilmesine izin verilir.

3) Ayrık yapı nizamı ile ön bahçeli blok nizamda, zemin kat taban kotu, kot alınacak noktaya göre imar yüksekliğini aşmamak üzere (2.40) m'ye kadar yükseltilebilir.

## **YAPILARIN GÜVENLİĞİ İLE İLGİLİ HUSUSLAR**

### **MADDE 36**

#### **Hesap Esasları:**

a) Yapılara ait projeler hazırlanırken yürürlükteki yönetmelikler ve ilgili Türk Standartları normlarına uyulması zorunludur.

b) Yapı taşıyıcı elemanlarını etkilemeyen tadilatlarda, ruhsat aldığı tarihte geçerli olan afet yönetmeliğine göre statik hesaplar yapılır. Ruhsat aldığı tarihteki yönetmeliğe göre taşıyıcı sistemi güvenli yapılar yerindeki uygulama, zemin beton, çelik, test sonuçları tespit edilerek karşılaştırılır. Her iki duruma uygun olması halinde ilgili belediyesince, ruhsat aldığı tarihteki mevzuat hükümlerine göre tadilat ruhsatı verilir. Tespit edilen taşıyıcı sistem yetersizliği veya yerinde tespit edilen zemin, beton, çelik, uygulama test sonuçları uygun olmayan yapılar, yürürlükteki Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmeliğe göre yeniden irdelenir. Binada güçlendirme projeleri hazırlandıktan sonra ilgili belediyesince güçlendirme ve tadilat ruhsatı verilir.

İlave kat taleplerinde; her halükarda yapılar, yürürlükteki Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmeliğe göre yeniden irdelenir. Güçlendirme projeleri hazırlandıktan sonra ilgili belediyesince güçlendirme ve tadilat ruhsatı verilir.

Bağımsız bölüm olarak kullanılmayan sığınak, depo, otopark olarak kullanılan veya boş olan zemin katlardaki çerçeve araları normal katlarda bulunan akslara uyum sağlayacak şekilde bölme duvarları ile mümkün olduğunca örülecektir.

c) Yapıda kullanılacak tüm malzemeler TSE'li olacaktır.

d) Yapı denetimini üstlenen kuruluş veya denetçilerin (Yapı Denetimine tabi olmayan yapılarda fenni mesulün ) onayı ve "Beton Döküm Tutanağı" olmadan beton dökülemez.

e) El ile beton dökümü yapılamaz.



f) Gaziantep Büyükşehir Belediyesi sınırları içinde yapılacak olan zemin ve temel etüd raporları Bayındırlık ve İskan Bakanlığınca yayınlanan “Bina ve Bina Türü yapılar İçin Zemin ve Temel Etüdü Raporu Genel Formatına” uyularak yapılır.

## **HAFRİYATLAR**

### **MADDE 37**

Bir parselde hafriyat yapılabilmesi için ruhsat alınması, zorunludur. Hafriyattan doğan her türlü kazalara ait sorumluluk mal sahibine ve yapı sorumlularına aittir. Yan parseldeki yapılar ve toprak kaymaları ile ilgili önlemlerin alınması gerekmektedir. Aksi takdirde imar kanununun 40, 32 ve 42.maddeleri hükümlerine göre işlem yapılır.

## **YIKILACAK DERECEDE TEHLİKELİ OLAN YAPILAR**

### **MADDE 38**

Yapıların bakımsızlık, yangın, su baskını, deprem veya çeşitli nedenlerle yıkılacak derecede tehlikeli bir durum alması sonucu belediyesi’nce bu yerin kısmen veya tamamen yıkılacak derecede tehlikeli olduğu bir raporla tespit edilerek mal sahiplerine tehlikenin giderilmesi hususunda (en çok 10 gün içinde) tebligat yapılır.

Mal sahibinin bulunmadığı durumlarda tebligat binanın içindekilere yapılır. Binanın içinde de kimse bulunmazsa tebliğ varakası, tebligat yerine geçmek üzere tehlikeli yere asılır. Bu durum o yerin muhtarıyla birlikte müşterek bir tutanak ile tespit olunur.(Eski eser olan binalarda K.T.V.K Kurulunun görüşü alınır.)

Yapının tehlikeli durumu o yerin ve civarının boşaltılmasını gerektirdiği durumlarda tehlikeli bina ile civarı mahkeme kararına gerek duyulmaksızın ilgili idare tarafından zabıta marifetiyle derhal boşaltılır.

Mal sahibi tebligat yapıldıktan sonra yapıyı esaslı biçimde onarmak veya yıktırmak suretiyle tehlikeyi gidermekle yükümlüdür. Verilen süre içinde tehlike giderilmediği takdirde bu işlem belediyesince yerine getirilir. Yıkım masrafı %20 fazlası ile ilgisinden tahsil edilir. İlgilisinin fakirliği tespit edilirse yapılan masraflar ilgili belediye bütçesinden karşılanır.

## **BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE SINIRLARI İÇİNDE İMAR PLANI SINIRLARI DIŞINDA KALAN YAPILAR**

### **MADDE 39**

Belediye sınırları içinde planı bulunmayan alanlarda ve yerleşme alanı dışında kalan (iskan dışı) alanlarda “Plansız Alanlar Yönetmeliği” hükümleri uygulanır.

1) İmar planı ve yerleşik alan sınırları dışında kalan alanlarda yapılacak ifrazlardan sonra elde edilecek her parsel 5000 m<sup>2</sup>’den küçük olamaz. Bu parsellerin tapu kadastro veya tapulama haritasında bulunan veya var olan bir yola yapılan ifrazdan sonra en az (25.00m) cephesi bulunması zorunludur.

2) Bu yerlerde bulunan parsellerde sihi ve estetik mahzur bulunmadığı takdirde, parsel alanının %5’inden fazla yer işgal etmemek, inşaat alanları toplamı (2) katta (250)m<sup>2</sup>’yi, saçak seviyelerinin tabii zeminden yüksekliği (6.50) m’yi aşmamak, yola ve parsel sınırlarına (5.00) m’den fazla yaklaşmamak şartı ile bir ailenin oturmasına mahsus bağ veya sayfiye evleri veya eğlence veya turizm tesisleri ile bu gibi tesislerin müşterimat binalarının yapılmasına izin verilebilir.

3) Üst ölçek planı bulunmayan iskan dışı alanlarda bulunan parsellerde; inşaat alanı katsayısı %5’den fazla olmamak, yapı inşaat alanları toplamı hiçbir koşulda (250) m<sup>2</sup> yi geçmemek, saçak seviyelerinin tabii zeminden yüksekliği (6.50) m.yi ve 2 katı aşmamak, yola ve parsel sınırlarına (5.00) m.den fazla yaklaşmamak şartı ile bir ailenin oturmasına mahsus bağ ve sayfiye evleri, kır kahvesi, lokanta ve bu tesislerin müşterimat binaları yapılabilir.

Bu alanlarda tarımsal üretimi korumak amacı ile üretim’den pazarlamaya kadar tüm faaliyetleri içeren entegre tesis niteliğinde olmamak kaydıyla, konutla birlikte veya ayrı yapılan mandıra, kümes, ahır, ağıl, su ve yem depoları, hububat depoları, gübre ve silaj çukurları, arı haneler, balık üretim tesisleri ve un değirmenleri gibi konut dışı yapılar, mahreç aldığı yola (10.00) m.den, parsel hudutlarına (5.00) m.den fazla yaklaşmamak , parselde bulunan bütün yapılara ait inşaat alanı katsayısı %40’ı ve yapı yüksekliği (6.50) m.yi ve 2 katı aşmamak şartı ile yapılabilir. Bu yapıların birinci fıkra koşullarına uyulmak üzere yapılacak konutla birlikte yapımı halinde de inşaat alanı katsayısı (0.40)’ı geçemez.

Beton temel ve çelik çatılı seralar yapı yaklaşma mesafelerine uyulmak şartı ile inşaat alanı katsayısına tabidir.

Beton temel ve çelik çatı dışındaki basit örtü mahiyetindeki seralar ise yukarıda belirtilen çekme mesafeleri ve inşaat alanı kat sayısına tabi değildir.

Ayrıca bu tesisler hakkında Tarım ve Köyişleri Bakanlığı ve diğer ilgili kurum ve kuruluşların taşra teşkilatlarının uygun görüşünün alınması ve başka bir amaçla kullanılmayacağı hususunda tesis sahiplerince ilgili idareye noterlikçe tasdikli yazılı taahhütte bulunulması gerekmektedir.

Bu maddede anılan yapılar ilgili Bakanlık ve kuruluşlarca hazırlanmış bulunan 1/50 veya 1/100 ölçekli tip projeler üzerinden yapılabilir.

Bu maddede sözü geçen sihi ve estetik mahzurların takdir yetkisi ilgili belediye’ye aittir.

Bu maddede anılan yapılarda ilgili bakanlık ve kuruluşlarca hazırlanmış bulunan 1/50 ölçekli veya 1/100 ölçekli tip projelerde kullanılabilir.

## **KAMUNUN YARARI İÇİN ALINMASI GEREKEN TEDBİRLER**

### **MADDE 40**

Sağlık, şehircilik, estetik ve trafik bakımlarından alınması gereken önlemler :

#### **Atık Su Mecraları :**

Yapıların pis su mecralarının kanalizasyon şebekesine veya genel fosseptiğe bağlanması zorunludur.

Yapıların bulunduğu sokakta kanalizasyon şebekesi veya genel fosseptik varsa ilgili idare, mal sahibine tebligatta bulunarak belirtilen süre içinde pis su mecrasını kanalizasyon veya genel fosseptiğe bağlanmasını bildirir. Mal sahibi bu bağlantıyı gerçekleştirmekle yükümlüdür. Aksi takdirde bağlantı belediyesince yaptırılır ve yapılan masraflar %20 fazlasıyla mal sahibinden tahsil edilir.

Yapının bulunduğu sokakta kanalizasyon şebekesi veya genel fosseptik yoksa ilgili idare alınması gereken tedbirleri mal sahibine bildirir. Bu bildirimde mevcut olanaklar esas alınacaktır. Mal sahibi idarenin istekleri doğrultusunda taşınmaz içinde tesisat yapmaya zorunludur. Bu tesisatın yaptırılması için ilk önce mal sahibine gerekli tebligat yapılır. Verilen süre içinde idarenin isteği yerine getirilmediği takdirde bu işlem ilgili idare tarafından yapılarak masrafı %20 fazlasıyla ilgisinden tahsil edilir.

#### **Enkaz, Birikinti, Gürültü ve Duman İçin Tedbirler :**

Arsalarda, binalarda ve diğer yerlerde kamunun sağlık ve huzurunu bozan veya şehircilik estetik yada trafik bakımından mahzurlu görülen enkaz veya birikintiler, gürültü veya duman oluşturan tesisler, özel mecra, lağım, çukur, kuyu, mağara ve benzerleri mal sahipleri tarafından ıslah edilerek bunlara ait mahzurlar giderilecektir. Ayrıca bu mahsurların oluşmaması için gerekli tedbirlerin alınması zorunludur.

Yukarıda belirtilen mahsurlardan birinin olması durumunda belediyesi'nce tebligat yapılır ve belirtilen sürede mahzur giderilmediği takdirde belediyesince bu mahzuru giderilerek masrafı %20 fazlasıyla mal sahibinden tahsil edilir. Mahzuru meydana getirenlerin faaliyetlerine de son verilir.

#### **Yollar Üzerindeki Binalı veya Binasız Taşınmaz Maliklerinin Yükümlülükleri :**

Belediyelerce tespit edilen yollar üzerindeki binalı ve binasız arsaların yola bakan cephelerini mal sahipleri ilgili idarenin istediği biçimde kapatmaya zorunludur. Bunun için ilgili idare belirtilen sürede arsa cephesinin kapatılmasını mal sahibinden isteyebilir. Mal sahibi verilen süre içinde idarenin isteğini yerine getirmek zorundadır. Aksi halde bu iş idarece yerine getirilir ve harcanan para mal sahibinden %20 fazlasıyla tahsil edilir.

Yaya kaldırımları yasalarda belirtilen istisnalar dışında işgal edilemez. Yasalarda yer alan istisnai durumlarda ise belediyesi'nden izin almak ve gereken şartları yerine getirmek suretiyle kullanılabilir.

## **ISI YALITIMI**

### **MADDE 41**

Yürürlükte bulunan 'Binalarda Isı Yalıtım Yönetmeliği (TS 825)' çerçevesinde binalar ısı kayıpları bakımından çevre şartlarına ve binaların yangından korunması hakkındaki yönetmelikte belirtilen ısı yalıtım ile ilgili maddeler doğrultusunda uygun düzeyde yalıtılacak ve bu husus düzenlenecek 'Isı Yalıtım Projesi' ile gösterilecek, ayrıca ısı yalıtım detayları mimari projelerde işlenecektir.

## **TEMEL TOPRAKLAMASI**

### **MADDE 42**

Elektrik Tesislerinde Topraklamalar Yönetmeliği gereği yeni yapılacak binalarda temel topraklayıcı tesis edilmesi zorunludur.

Temel topraklama ve diğer topraklayıcı türlerine ilişkin yapılaş ve boyutlandırma esasları Elektrik Tesislerinde Topraklamalar Yönetmeliği'nin Ek- L ve Ek- T bölümlerinde verilmiştir.

## **ÇATILAR**

### **MADDE 43**

Çatıların, çevresindeki cadde ve sokakların karakterine uygun olması ve inşaa edilecek yapının gereksinimlerine uygun olması gereklidir.

Çatı yapılması gereken yerlerde; çatı meyli %33 ü geçemez. Bu eğim içersinde kalmak şartı ile Çatı şekli serbesttir. Çatı meyli binanın bitişik olmayan her cephesinden ve saçak ucundan hesaplanır. Saçak genişliği max = 0.50 m'dir. Tek satırlı çatı yapılamaz.

Ayrık ve blok nizamına tabi kiremit örtülü çatı kullanılan yerlerde; max. H=6.50m'yi ve blok ebadı 15x20m'yi geçmeyen yapılarda çatı meylinin %40'a kadar yapılmasına izin verilir. Daha büyük boyutlardaki yapılarda %33 meyil aşılamaz.

Çatı aralarına bağımsız bölüm yapılamaz. Bu kısımlarda ancak su deposu, asansör kulesi, doğalgaz yönetmeliğine uygun olarak kazan dairesi ile son kattaki bağımsız bölümle kendi içinde irtibatlandırılmak, ait olduğu bağımsız bölümün alanının % 30'unu geçmemek minimum piyes ölçülerini sağlamak piyesteki en düşük h=1.80 m olmak kaydı ile son katın sınırlarından taşmamak şartı ile piyesler yapılabilir. Ayrıca çatının son kat bağımsız bölümü ile birlikte kullanılması amacı

ile son kat tavan betonu kısmen veya tamamen yapılmayabilir. Çatıların yukarıdaki şekilde düzenlenmesi halinde üzeri pergola yapılmak kaydıyla kullanılabilir. Pergola yapımında kullanılan malzemeyi tespiti belediyesi yetkilidir. Konut kullanımlı binalar dışında teras çatı yapılabilir.

Teras Çatılarda; merdiven evi, asansör kulesi, teknik olarak gerekli ise ortak anten, güneş enerjisi, su deposu, havuz gibi tesisler ve bahçe düzenlemesi yapılabilir. .

Çatı arasına konulan su depoları mimari projede gösterilecek ve statik hesaplarda dikkate alınacaktır.

Teras çatılarda, ısı ve su yalıtımı uygulanması ve kenarlarda (0.90) m yüksekliğinde parapet yapılması zorunludur. Teras çatılarda yapılacak en çok (0.90) m yüksekliğinde kağır korkuluk, bina yüksekliğine dahil değildir.

Teras çatılar sadece ortak alan olarak kullanılabilir ve ortak merdivenle irtibatlandırılır. Merdiven evi, ve ışıklıklar çatı gabarisini (0.80 ) m aşabilir

Duman ve hava bacaları ile son kattaki bağımsız bölümlerle irtibatlı piyeslerin aydınlatılması amacı ile yapılacak pencereler hariç olmak üzere çatı örtüsü üzerinde hiç bir çıkma ve çıkıntı yapılamaz. Ancak, TS 863 şartlarının gerektirdiği hallerde asansör kulelerinin çatı örtüsünü aşmasına izin verilir.

Tescilli eski eser yapılar, anıtsal yapılar, resmi ve umumi yapılar, dini yapıların çatı örtüleri ve bunların yeni yapılacak yada tamir veya tadil edilecek bölümlerinin çatı örtüleri bu madde hükümlerine tabi değildir.

## SAÇAKLAR

### MADDE 44

Blok / bitişik nizam binalarda saçak genişliği (1,20) m, ayrık nizama tabi binalarda ise, bahçe mesafesi içinde kalmak ve yaya kaldırımı aşmamak kaydı ile (1,50) m'yi aşamaz.

Giriş saçaklarının en alçak noktası yaya kaldırımı üst seviyesinden en az (2.40) m yükseklikte olacaktır.

Ayrık yapı nizamına tabi olan yerlerde zemin katta ve dış cephelerde bina sahasına dahil edilmeyen boşluklar oluşturularak yapılan binalarda, bu boşluklar üzerinde yapılacak saçak uçlarının arası (1,00) m veya daha az ise bu saçaklar birleştirilebilir.

Binaların saçaksız olması veya saçak genişliği hakkında çevresindeki ve bitişikindeki binalar ile mimari ahenk temin edecek şekilde karar almaya ilgili belediyenin imar birimi yetkilidir.

Mevcut saçaklı binalara ek kat yapıldığı takdirde, bu saçaklar yönetmeliğin çıkmalarla ilgili hükümlerine göre düzeltilmedikçe yapı kullanma izni verilmez.

Tescilli sivil mimari örneği ve anıtsal yapılar bu kayıtlara tabi değildir.

## DIŞ GÖRÜNÜM

### MADDE 45

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

## ÇIKMALAR

### MADDE 46

#### 1) Genel hükümler

a) H=24.50 m. 8 kat irtifaya kadar 24.50 m dahil olan yapılarda kapalı çıkma genişliği maksimum 1.50m'dir.

b) H=27.50 m.9 kat dahil ve daha yüksek binalarda bina cepheleri boyunca devamlı çıkma yapılamaz. Ancak bina zemin kat cephe uzunluğu toplamının 1/3 ü kadar genişliği maksimum 1.00m. kapalı çıkma yapılabilir.

c) H=24.50 m 8 kat dahil yapılarda maksimum 1.70 m. genişliğinde açık çıkma yapılabilir. Yapılacak açık çıkma, ait olduğu bağımsız bölümün brüt alanının %15 unu geçemez. 8 kattan sonra açık çıkmalar maksimum 1.20 m olabilir, ait olduğu bağımsız bölümün brüt alanının %15 unu geçemez.

d) Genişliği 0,10 m.'yi aşmayan denizlikler, genişliği 0,60 m.'yi aşmayan güneş kesicileri bu yönetmelik hükümlerine göre yapılmasına izin verilen bina saçakları, genişliği 0,20 m.'yi aşmayan açık ve kapalı çıkmalar, motifler, bahçe içinde yapılacak giriş merdivenleri çıkma sayılmaz. Binaların cephelerine konulmak istenen klimaların yerlerinin tespitinde ilgili belediyesi yetkilidir.

#### 2) Bitişik ve ön bahçesiz blok nizama tabi parsellerde bina sahası dışında;

a) (10.00) m'den daha dar yollarda çıkma yapılamaz.

b) (10.00) m ve daha geniş yollarda, karşılıklı cepheler arasında en az (8.00) m mesafe kalmak, genişliği (1.00) m'yi ve yaya kaldırımı ucunu aşmamak üzere, çıkma mesafesi yolun her iki cephesi için eşit olarak tespit olunur. Yollardaki kısmi genişlemeler yol genişliğine dahil edilmez. Binaya çıkma yapıldığı takdirde çıkma yapılan kısım üzerinde korkuluk, çiçeklik vbg. çıkıntılar hariç ayrıca motif çıkma yapılamaz.

Ön cephede yapılacak çıkmalarda, yaya kaldırımından çıkma altına kadar en yakın şakuli mesafe (3.00) m'den az olamaz.

Ön cephelerde (1.00) m ve arka cephelerde (1.50) m genişliği geçmemek kaydı ile yapılacak açık ve kapalı çıkımlar, komşu hudutlarına (2.00) m'ye kadar yaklaşabilir.

### 3) Ayrık ve ön bahçeli blok nizama tabi imar adalarında;

Parsel hudutlarını aşmamak, kapalı çıkımların genişliği (1.50) m'den , açık çıkımların genişliği 1.70 m'den fazla olmamak ve düzenlenmiş zemin ile çıkma altına kadar en yakın şakuli mesafe (2.40) m'den az olmamak üzere;

a) Binaların yol cephelerine her halükârda çıkma yapılabilir.

b) Yan ve arka cephelerinde komşu hudutlarına çıkımlarda (2.00) m'den fazla yaklaşmamak üzere açık, 3.00 m'den fazla yaklaşmamak üzere kapalı çıkma yapılabilir.

c) Bir parselde birden fazla bina yapıldığında yapılacak çıkımlar arasındaki mesafe 3 kata kadar en az (6.00) m, artan her kat için +2 mt olacaktır.

d) Blok nizama tabi parsellerde, binanın komşu parseli bitişik cephelerinde yapılacak açık çıkımlar komşu parseli 2.00 m'den, kapalı çıkımlar komşu parseli (3.00) m'den fazla yaklaşamaz.

4) Yeşil alan, çocuk bahçesi, meydan ve otopark gibi kamu kullanımına ayrılmış yerlere cephe parsellerde, parsel sınırı dışında yapılacak çıkımlarda bitişik nizama tabi parsellerde aranan niteliklere uymak kaydı ile çıkma yapılabilir. Yeşil alan ile parsel arasında trafik yada yaya yolu olması durumunda da yine bu şartlara göre (1.00) m çıkma yapılabilir.

5) Komşu parsel maliklerinden muvafakatname alınması durumunda, çıkımların yan komşu hududuna kadar yaklaşdırılmasına izin verilebilir. Ancak, bu durumda bitişik kısımlar duvar ile kapatılır.

Komşu parsellerde daha önce parsel sınırına kadar çıkma yapılmış ise çıkımlarda aranan yaklaşma mesafesi ve komşu parsel maliklerinin muvafakatı aranmaz.

İlave kat müsaadelerinde, alt kattaki mevcut çıkımlar, ilave katta aynen uygulanır. (2981, 3290, 3366 sayılı İmar Affi kanunundan faydalanmış binalar hariç.)

## İŞIKLIKLAR

### MADDE 47

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

İşıklıklar 1 ve 2 katlı binalarda dar kenarı (1.00) m'den ve alanı (3.00) m<sup>2</sup>'den, 3 ila 9 katlı binalarda dar kenarı (1.50) m'den ve alanı (4.50) m<sup>2</sup>'den, 10 ve daha fazla katlı binalarda dar kenarı (2.00) m'den ve alanı (9.00) m<sup>2</sup>'den az olamaz.

Otel, pansiyon, işhanı ve benzeri binalarda odaların faydalanacakları ışıklıklar 1 ve 2 katlılarda dar kenarı 1.50 m 'den ve sahası 4.50 m<sup>2</sup> 'den 3 ila 9 katlı binalarda dar kenarı 2.00 m 'den sahası 6.00 m<sup>2</sup> den, diğerlerinde ise dar kenarı 2.50 m 'den sahası 10.00 m<sup>2</sup> den az olamaz.

Her türlü binada hava bacalarının asgari ölçüsü 0.50x0.60 m 'dir. Hava bacalarının içinden tesisat geçirilemez.

Asgari ölçüdeki bir ışıklıktan her katta en çok dört mekan faydalanabilir. Bu mekanların adetlerinin artması halinde, dörtten fazla her mekan için ışıklık ölçüsü (1.00) m<sup>2</sup> arttırılır.

Ancak, yukarıda belirtilen şekillerde ışık ve hava alması gerekmeyen veya lüzumlu ışık ve havayı bu yönetmelikte tarif edilen şekilde esasen alması mümkün olan piyeslerden, herhangi bir ışıklık veya hava bacasına pencere açılması bu ışıklık veya hava bacası ölçülerinin artırılmasını gerektirmez.

Her binanın lüzumlu ışıklık veya hava bacası kendi parseli üzerinde bulunacaktır. Komşu bina veya parsellerin ışıklık veya hava bacasından faydalanmak suretiyle bu elemanların yapılmaması veya ölçülerinin azaltılması mümkün değildir.

İşıklık ve hava bacaları bunlara ihtiyacı olan kattan itibaren başlatılabilir.

Binaların bitişik olması gereken komşu tarafında yapılacak ışıklıklarda kirişler gerekirse devam ettirilebilir. Bu kısımların duvar ile kapatılma zorunluluğu yoktur.

Ancak hava bacalarının komşu parseli bitişik kenarının duvar ile kapatılması şarttır.

Binaların bitişik olması gereken komşu tarafında boydan boya ışıklık yapılması halinde, civarın inşaat nizamına aykırı bir görünüm meydana getirmemek üzere, sokak cephesinde bina yüksekliğinde kapatılması mecburidir.

Ortadan aydınlıklı işhanlarında dışarıdan doğrudan ışık almayan büroların toplam alanının 1/8 inden küçük ve dar kenarı 2.00 m 'den az olmamak kaydı ile avlu biçiminde ışıklık yapılabilir.

Bu ışıklığa açılan 1.50 m'lik galeri ile girilen büroların doğrudan ışık aldığı kabul edilir. Galerinin geniş tutulması halinde 1.50 m'den fazla olan miktar kadar ışıklık dar kenarı arttırılır. Ayrıca Asansör, merdiven gibi kısımlar ışıklık alanına tecavüz edemez.

Ayrıca merkezi havalandırma ve klima sistemi ile donatılmış otel veya benzeri yapılarda direkt ışık ve hava gerektiren hacimlerin, gerekli ışık ve havalandırması yapılacak teknik tesisatla sağlandığını kanıtlamak şartı ile ışıklık aranmayabilir.

**Kuranglezler:** Parsel sınırı içinde kalmak ve binaya bitişik olmak şartıyla bina cepheleri boyunca 1.00 m genişlikte kuranglez yapılabilir. Kuranglezler en az alan şartını sağlamak koşulu ile sığınak, kömürlük, kazan dairesi,

depo, bir üst kata bağlantılı piyesler- konutlarda, wc. ve yıkanma yeri için kullanılır. Sanayi bölgelerinde bodrum katların imalathane olarak düzenlenmesi durumunda ise yol cephesi dışındaki cephelerde kuranglez genişlikleri 1.40. m olarak düzenlenebilir. Ayrık nizamda bina etrafında mütemadi kuranglez tesis edilemez. Kuranglezlerden giriş çıkış yapılamaz. Kuranglez yapılan yerlerde kuranglez boşluğu kolonlara 50 cm den daha yakın teşkil edilemez.

## YAPILARDA BULUNMASI ZORUNLU MEKANLAR VE ÖLÇÜLERİ

### MADDE 48

#### 1) Konutlarda bulunması zorunlu piyesler ve en az ölçüleri:

1 oda, 1 yatak odası veya yatak nişi, 1 mutfak veya yemek pişirme yeri, 1 banyo veya yıkanma yeri, 1 wc piyesi bulunacaktır. Yıkanma yeri ile wc bir arada olabilir.

#### Bu piyeslerden:

	Dar kenarı	Alanı
En az 1 oda :.....	3.00 m.....	12 m <sup>2</sup>
Yatak ve çalışma odaları: .....	2.40 m.....	8 m <sup>2</sup>
Yatak nişi:.....	1.50 m.....	3 m <sup>2</sup>
Mutfak veya yemek pişirme yerleri:..	1.50 m.....	3 m <sup>2</sup>
Banyo veya yıkanma yerleri:.....	1.20 m .....	2.5m <sup>2</sup>
Wc. :.....	1.00 m.....	1.2 m <sup>2</sup>
Hol, giriş, koridor, ofis:.....	1.10.m.....	-

ölçülerinden daha küçük yapılamaz.

Yemek nişleri dar kenarı 3.00 m. ve alanı 12.00 m<sup>2</sup> olan bir odaya açılacaktır. Yemek pişirme yerleri veya açık olarak düzenlenecek mutfaklar hava ve duman bacaları ile irtibatlı olmak şartı ile düzenlenebilir. Tüm piyeslerde tefriş yapılması zorunludur. Giriş holü, soyunma yeri, sandık odası, veya kiler gibi mekanlar oda sayılmazlar.

Islak hacimlerde tefriş yapılması zorunludur.

#### 2-Dükkan ve bürolarda bulunması gereken piyesler ve en az ölçüleri :

- Her dükkan için 1 adet wc. ve lavabo (20 m<sup>2</sup>'den küçük dükkanlar hariç),
- Her bağımsız büro için 1 adet lv+wc ayrılması zorunludur.
- Dükkan ve büroların dar kenarı 2,5' den az olmamak üzere alanı 10 m<sup>2</sup>'den az olamaz.
- Özellik arz eden binalarda bu yönetmeliğin kendileri için belirtilen hükümleri geçerlidir.

#### 3-Resmi ve umumi binalarda bulunması gereken piyesler ve en az ölçüleri :

Resmi ve umumi binalarda ihtiyaca göre bay ve bayan ayrı olmak üzere wc ve lavabo ayrılması zorunlu olup bunlardan en az bir adedi bedensel engelliler için ayrılacak ve bedensel engellilerin kolaylıkla ulaşabileceği gibi min. 1.40mt.x 1.40m. ebadında olacak, kapısı eşiksiz ve kapı kanadı en az 0.95m. genişliğinde olacak ve dışa açılacaktır. Resmi ve umumi binalarda koridor uzunluğu 20.00 m olduğunda koridor genişliği 2 m, koridor uzunluğu 20.00 m'yi geçtiğinde koridor genişliği 2.50 m olacaktır.

Resmi Kurumlarca yaptırılacak eğitim binaları, sağlık binaları, spor tesisleri vbg. binalarında ilgili bakanlıklarca onaylanmış projeleri esas alınır. Bu amaçla yaptırılacak özel binalarda, bu yönetmelikte kendileri ile ilgili verilenler dışında ilgili bakanlıkların yönetmelikleri dikkate alınacaktır.

Otel ve motellerde, oda sayısının (%3)ü ve en az bir odada hijyenik bakım dahil, tekerlekli sandalyelinin ihtiyaçlarına yanıt verecek şekilde olacaktır. (Bu oranlar %3 hesabında tam sayı esas alınacaktır.)

## İÇ YÜKSEKLİKLER

### MADDE 49

1) Genel olarak iskan edilen katların taban döşeme kaplaması üzerinden, tavan sıva altına kadar olan temiz iç yüksekliği (2.60) m'den az olamaz.

2) Bina giriş koridorları temiz iç yüksekliği, hiç bir yerde (2.40) m'den az olamadığı gibi bina giriş koridorlarının kotu, önündeki yaya kaldırımı kotundan da düşük olamaz.

3) Yıkanma yeri, banyo, duş, lavabo yeri, WC, kiler, ofis, antre, koridor, yatak holü, merdiven altı, her türlü iç ve dış geçitler ile müştemilat binalarında temiz iç yükseklik (2.40) m'den aşağı olamaz.

4) Bodrum katlarda garaj, kalorifer dairesi, odunluk, kömürlük gibi özellik arz eden yerlerin temiz iç yüksekliği (2.20) m'den az olamaz.

5) Düşün salonları, her türlü oyun salonları, kahvehane, gazino ve gece kulübü, pastane, birahane, diskotek, içkili ve içkisiz lokantalar, taverna, bar, internet, sergi salonları vbg. halkın toplu olarak uzun süre kaldığı mahallerin, taban döşemesi üzerinden tavan altına kadar olan temiz iç yüksekliği (3.50) mt.den, okul, yurt, hastane, poliklinik gibi binaların temiz iç yüksekliği (3.00) mt az olamaz.

6) Mevcut inşaat ve işletme ruhsatlı düğün salonları, oyun salonları, birahaneler, barlar, içkili, içkisiz lokantalar, kahvehaneler, gazinolar ve benzerlerinin kullanımlarında 5. bentte belirtilen fonksiyonlar dahilinde değişiklik olması halinde ve sahip değiştirme durumlarında, yeterli düzeyde havalandırılmış olmaları için iklimlendirme yapılması koşuluyla 5'inci bentteki şartlar aranmaz.

7) Resmi binalarda ilgili bakanlıklarca onaylanmış projeler esas alınacaktır. Bu amaçla yaptırılacak özel binalarda bu yönetmelikte kendileri ile ilgili verilenler dışında, ilgili bakanlıkların yönetmelikleri dikkate alınacaktır

8) İskan edilen çatı aralarında yükseklik en düşük yerde temiz 1,80m'den az olamaz.

## **PENCERELER**

### **MADDE 50**

Binalarda pencere boşlukları toplamı, uygulama projesinde gösterilen mekanların toplam net döşeme alanının (%12)sinden az olamaz. Yığma yapılarda Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmeliğin ilgili madde şartları aranır.

Çatı arasında yapılan piyeslerin pencere boşlukları 0.80m<sup>2</sup>'den büyük olmamak, her piyese bir çatı altında en çok 2 pencere açılmak ve pencereler birbirine eklenerek bant haline getirilmemek koşuluyla yapılabilir.

Isı Yalıtım Yönetmeliği hükümleri saklıdır.

## **KAPILAR**

### **MADDE 51**

#### **1) Kapı Yükseklikleri :**

Ana giriş kapılarında (2.20) m'den.

Daire girişi, oda ve servis kapılarında (2.10) m'den az olamaz.

Dükkan giriş kapıları (2.20) m'den az olamaz.

Garaj kapıları (2.00) m'den az olamaz.

Odunluk, kömürlük, depo ve benzeri özellik arz eden yerlerin kapı yükseklikleri ise (2.00) m'den az olamaz.

#### **2) Kapı genişlikleri :**

Ana giriş kapıları, daire adedi 4 den fazla olan apartmanlarda 1.50m'den bunun dışında kalan binalarda 1.30 m'den az olamaz.

Tek aileye mahsus ev yada villalarda bu ölçü (1.00) m'ye kadar düşürülebilir.

Daire ve dükkan kapılarında (1.00) m'den az olamaz.

Oda kapılarında (0.90) m'den, diğer kapılarda (0.80) m'den az olamaz.

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

Garaj veya otopark giriş kapısı (2.50) m'den az olamaz.

Otopark girişi ile bina ana giriş kapısının aynı yerde düzenlenmesi halinde kapıların toplam genişliği (3.70) m'den az olamaz.

Bina giriş koridorları ana merdivene ulaşana kadar en az (1.50) m genişlikte olacaktır.

Banyo kapılarında alttan temiz hava girişini tabii olarak sağlayan bir düzen bulunacaktır.

Eşik yapılması halinde özürülülerin hareketini, yangın çıkışlarını ve benzeri eylemleri engellemeyecek önlemler alınır.

#### **3) Umumi binalarda giriş kapıları:**

Ana giriş kapılarının genişliği en az (2.00) m olacaktır. Açılan kanatlardan birisi en az (0.95) m genişliğinde ve eşiksiz yapılmalıdır.

Umumi binalarda, bina ana giriş kapısına merdivenle ulaşıyorsa özürülülerin kullanımı için en fazla (%6) eğimli, en az (1.20) m genişlikte koruma bordürlü ve korkuluklu rampa yapılacaktır. İç kapılar tamamen eşiksiz ve en az (0.95) m genişliğinde olacaktır. Umumi binalarda, bütün kapılar kaçış yönüne açılacaktır.

#### **4) Umumi Binalarda Yangın Kaçış Kapıları :**

Yangın durumunda binadaki insanların emniyetli olarak süratle tahliyesi için gereken çıkış sayısı ve çıkış genişliği " Binaların Yangından korunması Hakkında Yönetmelik" hükümlerine göre yapılır.

50 den fazla kişinin bulunabileceği her mekanda ve 25 den fazla kişinin bulunabileceği sinema, tiyatro, bar gibi eğlence yerlerinde ve yüksek riskli mekanlarda, çıkışlara erişmek için en az 2 kapı bulunacaktır.

Kişi sayısı 500'ü geçerse en az 3 çıkış, 1000 kişiyi geçerse 4 çıkış olacaktır. Kapılar birbirinden olabildiğince uzakta olacak ve iki kapı hiçbir noktadan 45 dereceden daha dar bir açı ile görünmeyecektir.

## **KOMŞU PARSELE CEPHE AÇILMASI**

## MADDE 52

Binaların bitişik komşu tarafına, ilgili komşu parsel sahibinin muvafakati ve Belediye Encümen kararı alınıp tapuya şerh verilmedikçe pencere veya kapı açılmaz.

## MERDİVENLER

### MADDE 53

“Bu yönetmelikte sözü geçen umumi binalar ile ikiden fazla katı olan ev ve apartmanların ahşap olmayan en az bir ana merdiveni olacaktır. Merdivenlerin her iki tarafında da özürülüler ile ilgili Türk Standartları Enstitüsü standartlarına uygun korkuluk ve küpeşte yapılması, ayrıca sahanlık ve merdiven döşemelerinde ve kaplamalarında da standartlara uyulması zorunludur.”

Merdiven evlerinin bina cephesinden, çatıdan veya ışıklıktan doğrudan ışık alması ve merdivenlerin ana merdiven ölçülerinde çatıyla ve bodrumla irtibatlandırılması zorunludur. İki kat h:6.50 m olan konutlarda ana merdiven ölçülerinde çatıyla irtibatlandırılması zorunlu değildir.

#### 1) Merdiven kolu ve sahanlık genişlikleri :

Yukarıda belirtilen binalarda ve 4'ten fazla dairesi bulunan apartmanlarda merdiven kolu ve sahanlık genişlikleri (1.20) m'den, diğer binalarda (1.00) m'den az olamaz. Bu ölçüler tek aileye mahsus evlerde (0.90) m'ye, çatı araları ve bodrum katlarıyla, servis merdivenlerinde (0.70) m'ye kadar indirilebilir.

Merdiven tanziminde her 18 rıhtan sonra ara sahanlık bırakılacaktır. Tek kollu merdivende ara sahanlık yapılacaktır.

#### 2) Merdiven basamaklarının ölçüleri:

Basamak genişliği  $2a + b = 60$  ila  $64$  formülüne göre hesaplanır.

Formüldeki (a) basamak yüksekliğini gösterir ve (0.18) m'den fazla olamaz. Formüldeki (b) basamak genişliğini gösterir ve (0.27) m'den az olamaz.

Balansmanlı merdivenlerde basamak genişliği en dar kenarda (0.10) m olacak, bu genişlik basamak ortasında (0.27) m'den az olamaz.

Binalarda, son kattaki bağımsız bölümlerle irtibatlı çatı arası mekanlarına çıkan merdivenlerde yukarıdaki şartlar aranmaz.

İmar Kanunu ile plan ve yönetmelik hükümlerine göre korunması mümkün olan binalarda kat ilavesi halinde, mevcut merdivenler bu madde hükümlerine uymadığı takdirde, bu konuda yapılacak işlemi saptamaya ilgili belediyesi yetkilidir.

#### 3) Umumi binalarda merdiven ölçüleri:

Umumi binaların merdiven kolu genişliği (1.50) m'den az olamaz. Merdivenlerin her iki yanında korkuluk bulunmalıdır. Yönetmelikte oluşturulması zorunlu tutulan merdivenler dışında tertiplenen merdivenlerin kol genişliği (1.20) m'den az olamaz.

#### Umumi binalarda basamak genişliği ve yüksekliği::

İç merdivenlerde rıht yüksekliği	: (0.16) m'den fazla
Dış merdivenlerde rıht yüksekliği	: (0.15) m'den fazla
Merdivenlerde basamak genişliği	: (0.30) m'den az olamaz.

Balansmanlı merdivenlerde, basamak genişliği en dar kenarda (0.15) m'den, basamak ortasında ise (0.30) m'den az olamaz.

**Kat ve ara sahanlıklar :** Umumi binalarda kat ve ara sahanlıkların genişliği, merdiven kolu genişliğinden az olamaz.

#### 4) Kullanım değişikliği yapılmasında merdiven:

Umumi binaya dönüştürülmesi için inşaat tadili yapılması istenilen mevcut binalardaki merdiven ölçüleri, yukarıdaki ölçülere uygun hale getirilmeden tadiline izin verilmez.

## KORKULUKLAR

### MADDE 54

Her türlü binada; balkon ve teras etrafında, 5'den fazla basamağı bulunan açık merdivenlerde, kotu (0.90) m'den az olan pencere boşluklarında, döşeme kotundan itibaren en az (0.90) m yüksekliğe kadar teknik şartlara uygun olarak korkuluk yapılması mecburidir.

Binaların yol cephelerinde, her ne sebeple olursa olsun daha önce ön bahçelerin yaya kaldırımı seviyesine göre (0.50) m'den daha aşağıda teşekkül ettiği hallerde, yol kenarına bahçe duvarı yapılmadığı takdirde korkuluk yapılması mecburidir.

## **YANGIN MERDİVENLERİ**

### **MADDE 55**

Yangın merdivenleri, yangın durumunda bir binadaki insanların tahliyesinde kullanılmak üzere, bu göreve özel olarak tasarlanan merdivenlerdir. Yangın merdivenleri yangın ile ilgili tahliyelerde kullanılan kaçış yolları ile bir bütün olup diğer kaçış yolları öğelerinden bağımsız tasarlanamazlar.

Kat sınırlamasına bakılmaksızın tüm umumi binalar (tüm işyeri, ticaret merkezi ve topluma açık yapılar, resmi binalar) ile iskan edilebilir bodrum katlar dahil 6, bodrum katında iskan edilemeyen binalarda 5 (zemin dahil) kat ve daha fazla olan binalarda yangın merdiveni yapılması zorunludur.

Yangın merdivenlerinin yapımında "Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik" hükümleri uygulanacaktır.

## **ASANSÖRLER**

### **MADDE 56**

Binanın kullanım amacı ve konfor düzeyine göre teknik kriterler dikkate alınarak bina içi yaya trafik hesabı yapıp, asansör sayısı, kapasitesi, hız ve kuyu ölçüleri belirlenecektir.

3 katı geçen umumi binalarda, imar yüksekliği h: 12.50'yi (4 kat) geçen yapılar ile bodrumda iskan edilen katlarla birlikte 5 ve daha fazla katlı binalarda bodrumdan başlayan ve tüm katlara hizmet veren asansör yapılması zorunludur.

Bina giriş döşemesinden son kat tavan kotuna kadar fiili yükseklik veya bu yükseklik içindeki kat sayısı bu maddenin uygulanmasında asansör yapma zorunluluğuna esas alınacaktır.

Bina giriş döşemesi ile son kat tavan kotu arasında 10 dan fazla kat bulunan veya fiili yüksekliğe göre asansör yapılması mecburiyeti bulunan binalarda toplam konut sayısı 20'yi geçtiği, ticari kullanımlı binalarda toplam inşaat alanı 3000m<sup>2</sup>'yi geçtiği takdirde en az 2 adet asansör yapılması zorunludur. Bu asansörlerden birisi hem insan, hem yük taşıyabilecek nitelikte olmalıdır.

Yürürlükte bulunan ilgili asansör yönetmeliklerine uymak şartı ile insan asansörünün kuyu boyutları binalarda giriş katından başlamak, kullanılan tüm katlara hizmet etmek amacıyla 8 daireye kadar dar kenarı 1.20 m.den ve sahası 1.80 m<sup>2</sup>'den, 8 daireden sonra asansör boşluğu dar kenarı min 1.40 ve alanı 2.5 m<sup>2</sup> den az olamaz. Kapı yüksekliği en az (2.10) m, kapı genişliği en az brüt (1.00) m olacaktır.

Asansör makina dairesine çıkış merdiveni, tasarım ve malzeme olarak binanın ana merdiveni özelliğinde olacaktır. Asansör kuyusunun iç yüzü, beton perde değilse toz tutmayacak şekilde perdahlı sıva yapılacaktır.

Umumi binalarda bina içi yaya trafik etüdüne göre bir adet asansörün yeterli olması halinde yapılacak asansörün kuyu ölçüleri (2.00x2.00) m'den, kapı genişliği net açılım (0.95) m'den az olmayacak, kabin içinde yerden (0.85-0.90) m yükseklikte tutunma bandı olacak şekilde Türk Standartları Enstitüsü'nün özürlüler için belirlediği ölçü ve şartlarına uygun yapılmalıdır. Birden fazla asansör yapılması halinde en az bir tanesi bu şartları sağlamak zorundadır. Asansör kapıları tam otomatik olmalıdır. Umumi binalarda yapılacak asansörler herhangi bir tehlike anında, arıza veya elektriklerin kesilmesi halinde zemin kata ulaşıp kapıların açılacağı, yangına dayanıklı malzemeden yapılmış shaft içinde, duman sızdırmaz nitelikte kesintisiz bir güç kaynağından beslenecek şekilde tesis edilmesi zorunludur.

Binalarda asansör makine dairesinin tavan betonu üst kotu ile binanın son kat döşeme kotu arasındaki mesafe makine tesisat projesinin ön gördüğü emniyet mesafesini aşamaz. Özellik arz eden binalarda (Eski eser gibi) asansör makine dairesinin tavan betonu üst kotu belediyelerce belirlenir. Ayrıca asansörün başladığı kat döşemesi altında asansör mahalline rastlayan kısım boş bırakılır.

İmar planı ile kanun ve yönetmelik hükümlerine göre muhafazası mümkün olan yapılara kat ilavesi halinde, asansör yeri ölçüleri mevcuda uydurulabilir.

Asansörlerin imal, montaj ve yıllık bakımları Sanayi ve Ticaret Bakanlığı tarafından yetkili firmalarca yapılacaktır.

Asansörün yapılması ve işletilmesi hususlarında yukarıdaki hükümler de dikkate alınarak, "Asansör Yönetmeliği" ve Türk Standartları hükümlerine uyulur

## **KAZAN DAİRELERİ, KOMBİLER VE KLORİFER YAKICILARI**

### **MADDE 57**

Binalarda, tesis edilecek olan kalorifer kazanı daireleri TS 825 mecburi standart ve yangın yönetmeliğinde belirtilen esaslar dahilinde yapılmalı ve bina içinde bu şartlara uygun mahaller seçilmelidir. Doğalgaz kullanacak olan binalarda kazan daireleri ilgili standart ve yönetmeliklere uygun olmalıdır.

#### **Kalorifer Kazanı ve Kalorifer yakıcıları ile ilgili uyulması gerekli hususlar:**

1- Kalorifer yakıcılarının 'Kalorifer Yakma Sertifikası' olması,



2- Apartman yönetimlerinin apartmanda çalıştırılan kalorifer yakıcılarının yakma sertifikalı olduğunu gösteren Kalorifer Yakma Sertifikası ve Sigorta Tahakkuk Bildirimlerini bulunduğu yerin belediyesine her yıl Eylül-Ekim Aylarında bildirimde bulunması,

3- Binalardaki kalorifer kazanı yakıt dönüşüm proje ve tesisatının sertifikalı ve TSE belgeli olması, ayrıca Sertifikalı kazancı ustası ve teknisyen istihdamı sağlanması,

4- Binalarda yeni kurulan kalorifer kazanlarında CE şerhifika aranması,

5- Kombi ve şofben cihazı kullanılan baca yetersizliği olan mevcut binalarda hermatik kombi kullanımlarının teşvik edilmesi,

6- Kombi ve şofben cihazı kullanılan baca yetersizliği olan yeni yapılan binalarda hermatik kombi kullanılması, aksi halde gaz bağlantısının yapılmaması,

7- Konutalar da takılacak hermatik kombi ve şofbenlerde CE şerhifika işareti aranması.

## **BACALAR**

### **MADDE 58**

Bacaların geri tepmesini önlemek için yalıtılarak üşümemesi sağlanacaktır.

#### **1) Baca yapma zorunluluğu;**

##### **A) Kaloriferli binalarda :**

a) Konut olarak kullanılan bağımsız bölümlerin oturma hacimlerinden biri ile mutfaklarında kullanım sıcak su tesisatı için müstakil birer adet baca, ocak aspiratörleri için de bir adet şönt baca yapılması zorunludur.

b) Otel, iş hanı, pasaj ve bunun gibi umumi binaların her katında en az (1)'er adet soba bacası yapılması gereklidir.

Binalarda sıcak su tesisatı bulunması durumunda banyolarda baca yapılması mecburiyeti yoktur.

Tekniğe uygun olarak şönt baca yapılabilir.

Kalorifer bacaları ile ilgili "Isı Yalıtım Yönetmeliği" ve "Doğalgaz ve Havagazı İç Tesisat ve Dönüşüm Şartnamesi"nde getirilen hükümler saklıdır.

##### **B) Sobalı Binalarda;**

a) Konut olarak kullanılan bağımsız bölümleri , oturma, mutfak piyeslerinde (1)'er adet,

b) Ticari kullanışlı her bağımsız bölümde birer adet müstakil soba bacası yapılması mecburidir.

c) Mutfakların hava bacasına, ışıklığa veya cepheye bakması durumunda soba bacası yapılması mecburiyeti yoktur.

d) Şönt baca yapılamaz.

##### **C) Doğalgaz Uygulama Bölgeleri İçinde :**

İskan edilebilir bodrum katlar dahil 5 katlı binaların mutfaklarında doğalgazla çalışan cihazlar için ayrı bir baca yapılacaktır. Mutfak kokularının atılması amacıyla kullanılan aspiratörü bağlamak için, ikinci bir baca yapılacaktır. Bu bacalar şönt baca olabilir.

Kat kaloriferleri kazanları mutfak dışında özel bir bölmeye konulduğunda bu mahallin en az 6 m<sup>3</sup> hacminde olması, bina dış cephesinden havalandırılması ve 1 müstakil bacasının bulunması gerekir.

Isıtmada denge bacalı sistemde olmayan doğalgaz sobalarının kullanılması halinde, her sobanın yukarıda belirlenen esaslara göre düzenlenen ayrı bir bacaya bağlanması gerekmektedir. Baca kesitleri ve diğer hususlarda doğalgaz iç tesisat yönetmeliğinin şartları aranacaktır.

İskan edilebilir bodrum katlar dahil 5 katın üzerindeki binalarda doğalgazla çalışan cihazları bağlamak ve mutfak kokularını atmak için ayrı bir müstakil baca yapılacaktır. Müstakil bacanın etkili yüksekliği 4.00m.'den fazla olmamalıdır. 11. kattan sonra 3.ncü bir şönt baca yapma zorunluluğu vardır (10.kattan sonra hermatik cihaz kullanılacaktır). Mutfakların hava bacasına, ışıklığa veya cepheye bakması durumunda da bu şartlar uygulanır. Diğer hacimlerdeki duman bacaları için de bu esaslara geçerlidir.

#### **2) Baca ölçüleri ve nitelikleri :**

Bacalar gerek yangına karşı korunmuşluk ve gerekse çekiş bakımından fenni şekilde yapılacak, iç yüzü düzgün bir şekilde sıvanacaktır. Bacaların iç genişlikleri (13.5)x(13.5)cm veya (13.5) cm çapında olacaktır.

İki baca birbirine bağlanmayacağı gibi her ateş kaynağının ayrı bir bacası olacaktır. Baca tesisatı T.S. esaslarına uygun olacaktır.

Duman bacaları 300 C derece, kazan bacaları 500 C derece sıcaklığa dayanıklı olacaktır.

Tüm bacalar paslanmaz çelikten veya yangına, korozyona ve sızdırmaya karşı dayanıklılığı kanıtlanmış malzemeden yapılacak; yangına ve ısıya karşı izole edilecek ve tuğla veya benzeri malzeme ile koruma altına alınacaktır. Baca duvarlarında delikli tuğla veya briket kullanılmayacaktır.

Çatı konstrüksiyonu, ister ahşap, ister çelik olsun bacalara ençok 0.10m. yaklaşabilir şekilde projelendirilecektir. Baca geçen mekanlarda, baca ile temas edecek şekilde ahşap kaplama ve dolap yapılacak ise aralarında gerekli yalıtım sağlanacaktır.

Baca kesiti dairesel veya kare seçilecek, dikdörtgen kesitli ise küçük kenarın büyük kenara oranı ( 2/3)'den büyük olacaktır. Bacalar mahyayı en az (0,50) mt. aşacaktır.

Bitişik blok ve ikili blok binalarda aşağıda kalan bacaların binaya zarar vermesini önlemek için bunların (6.00) mt. yakınında olan yapıdan (0.50) mt. yukarı çıkarılması zorunludur. Son kattaki etkili baca yüksekliği (3,00) mt.'den fazla olmalıdır.

Şönt bacanın bransman boyu en az (1.50) m olmalıdır. İki şönt baca bir ana bacaya bağlanmamalıdır.

Bacalar ile ilgili “Yangın Yönetmeliği, Isı Yalıtım Yönetmeliği” ve “Doğalgaz ve İç Tesisat ve Dönüşüm Şartnamesi”nde getirilen hükümlere uyulacaktır.

## **PORTİKLER**

### **MADDE 59**

Portik düzenlenmesi gereken yerlerde, portik derinliği (4.00) m, yüksekliği ise (3.50) m ile (5.00) m arasında yapılacaktır. Ancak civarın teşekkül tarzı ve mevkiin özellikleri dolayısıyla bu ölçüler belediyesince değiştirilebilir.

Portikler, komşu parsellerdeki portiklerle ve yollarla irtibatlandırılmalıdır.

Portik taban ve tavan kotları belediyesince belirlenecektir.

## **ASMA KATLAR**

### **MADDE 60**

İmar planlarında ticaret kullanımına ayrılmış olan yerlerde, binaların iç yüksekliği en az (5.50) m olan zemin katında iş yeri olarak düzenlenen, ait olduğu bağımsız bölümü tamamlayan ve bu bölüme eklentili kattır.

Asma kat, yüksekliği (2.60) m'den az olmamak, yola bakan cephe veya cephelere (3.00) m'den fazla yaklaşmamak, ait olduğu bağımsız bölüm alanının 2/3'ünü geçmemek kaydıyla tertiplenebilir. Asma katlar ait oldukları bölümlerin sınırlarını aşamaz.

Pasajdan yüz alan dükkanlarda asma kat düzenlenmesi halinde pasaj koridoru veya koridorları yol gibi değerlendirilir. Asma katlarda bina giriş koridorunun üstü ortak yer olarak kullanılabilir.

## **ÇAY OCAKLARI**

### **MADDE 61**

Büro, iş hanı, pasaj gibi ticari binaları ile sanayi çarşıları bünyelerinde; kullanma alanı en az (3.00) m<sup>2</sup>, yüksekliği en az (2.50) m olan bağımsız bölümlerdir. Doğrudan bir ateş bacası ve (0.50x0.50 ) m ebadında bir hava bacası ile irtibatlandırılmaları zorunludur. Çay ocaklarının nizamı ışıklıktan veya doğrudan ışık ve hava alması halinde hava bacasına gerek yoktur.

## **SU DEPOLARI VE SIHHİ TESİSATLAR**

### **MADDE 62**

İskan edilen kat adedi 5 ve daha fazla olan konut yapılarında su deposu yapılması, su şebeke basıncının 4 atmosfer'in altında kaldığı bölgelerdeki binalarda hidrofor yapılması zorunludur. Su depoları galvanizli sacdan, polyesterden veya betonarmeden yapılacaktır. Hijyenik koşulları sağlayacaktır.

Su depoları bina içinde bodrum katta veya çatıda yapılabileceği gibi gerekli drenaj ve yalıtım önlemleri alınarak kendi parseli içinde, bina cephe hattı gerisinde, düzenlenmiş bahçe kotunun en az (0.50) m altında kalmak ve üstüne(0.50) mlik kısmının toprak doldurularak düzenlenmesi halinde toprağa gömülü yapılabilir ve taban alanına dahil edilmez.

Konutlarda 6 daireye kadar (6 daire dahil) su depoları 2 tondur, 6 daireden sonra her daire için (500) lt arttırılır.

Ayrıca, iş hanı, büro, çarşı, pasaj, mağaza gibi binalarla otel ve benzerlerinde en çok 25 kişiye, sinema, tiyatro gibi umumi binalarda ise en çok 50 kişiye, en az 15 ton su deposu yapılması gereklidir.

Çatı arasına konulan su depoları mimarı projede gösterilecek ve statik hesaplarda dikkate alınacaktır.

Özellik arz eden yapılarda, İtfaiye Müdürlüğünün görüşüne göre depo yapılacaktır.

Su depoları ve sıhhi tesisatlarla ilgili uygulamalarda 2560 (değişik 3305) sayılı kanun gereğince GASKİ Genel Müdürlüğüne Ait Yönetmeliğin ilgili hükümlerine uyulacaktır.

Balkon sularının yağmur boruları ile toplanarak bahçe kotuna kadar indirilmesi sağlanacaktır. Ayrıca, asansör ve ışıklık boşluklarının altında su gideri yapılacaktır.

Balkon suları yağmur boruları ile toplanarak, pis su tesisatından ayrı olarak bahçe kotuna kadar indirilmesi sağlanacaktır. Hiçbir şekilde bu sular pis su tesisatına bağlanmayacaktır. Ayrıca asansör ve ışıklık boşluklarının altından süzgeçle su gideri yapılacaktır.

## **BODRUM KATLAR**

## MADDE 63

Konut ve ticaret alanlarında bu yönetmeliğin ilgili maddelerine göre yapılabilecek bodrum katlarında bağımsız bölüm ve eklenti tertip edilebilir. Ancak doğal kotun üzerinde tertip edilecek garajlar bağımsız bölüm meskenlere eklenti olacaktır.

Ticaret bölgeleri ve katlı otopark binalarında zeminin elverişli olması koşulu ile bodrum kat adedi her hangi bir sınırlandırmaya tabi değildir.

Bodrum katlarda, bağımsız bölüm dışında kalan alanların, ortak bir kullanıma tahsis edildiği bina projesinde de ayrıca belirtilir. Bu ortak mahallerin ana merdiven ile irtibatlandırılması zorunludur.

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

Bodrum kat tavan döşemesinin +2.40 kotuna ulaşması durumunda 1. bodrum katta kapıcı dairesi tertip edilebilir.

Bodrum katların hangi şartlarda kullanım amaçlarının ne olabileceği yukarıdaki fıkrada belirtilmiş olup;

1) Bodrum katta daire iskan edilemez

2) Merkezi ve müstakil kalorifer sistemi olmayan ve doğalgaz kullanmayan binaların bodrum katlarında, her daire için en az (2.50)m<sup>2</sup>lik odunluk, kömürlük veya depo ayrılması zorunludur. Bodrum katı bulunmayan veya bodrum katı bulunup ta ilave kömürlük yapılabilecek yer bulunmayan durumlarda katlar için gerekli kömürlük mahalleri kendi bağımsız bölümleri içinde tertiplenir.

3) Binanın ortak mahalli olarak tertiplenen hacimler, sadece dışarıdan irtibatlandırılmayıp, ortak mahaller veya ana merdiven ile de irtibatlandırılmak zorunludur.

4) Bodrum ve zemin katlarda işyeri niteliğinde bağımsız bölüm düzenlenmesi halinde, bu kısımdaki konutlara ait ortak mahallere kapı, pencere ve hava menfezi açılmaz.

5) Konut binalarının zemin katlarının dükkan veya mağaza olarak düzenlenmesi halinde dükkan, mağaza girişleri sadece yol cephesinden yapılır. Apartman umumi giriş holü genişliğinin 2.00 m bina umumi giriş kapısının bina cephesinden 3.00 m içerde olması halinde dükkan veya mağaza girişleri bu holden yapılabilir.

Fazla meyilli yollarda, apartman umumi girişinin bodrum kattan düzenlendiği hallerde yaya kaldırımından itibaren en az (2.20) m yükseklik, (3.00) m genişlik bırakmak suretiyle elde edilecek mahalden işyeri girişleri yapılabileceği gibi bina umumi girişi de yapılabilir.

6) Sinema, tiyatro, konferans salonu, düğün salonu, gece kulübü, sauna, sıhhi banyo, dersane, kurs, kahvehane vbg. halkın toplu olarak bulunduğu mahaller bu yönetmelikte kendileri ile ilgili olarak düzenlenen şartları sağlamak kaydıyla bodrum katlarda yapılabilir.

7) Ayrık veya bitişik nizam yapılarında arka bahçe ve iç bahçe ana merdiven veya ortak mahaller ile irtibatlandırılmak zorundadır.

8) Bina umumi girişinin bina cephesinde meyilden dolayı bodrum kattan sağlanabildiği hallerde bu mahalden bina umumi girişi yapılabilir.

9) İskan sahalarında konut binalarında hiçbir şekilde umumi depolarca veya müstakilen kullanılacak özel depolara izin verilmez. Zemin katında dükkan bulunan binaların bodrum katlarında dükkanlara ait olmak üzere dükkan ile irtibatlı ve bina sınırları içinde dükkan alanının iki katını aşmayan depo tesis edilebilir.

10) Ticaret bölgelerindeki binalarda tek ve müşterek merdivenden yararlanarak birinci katlarda sıhhi ve gayri sıhhi müesseler mevzuatına göre mahsur bulunmayan 3.sınıf gayri sıhhi müesselere izin verilir.

11) Binalarda bağımsız bölüm girişleri ana merdivene bağlantılı, sahanlık ve koridorlardan yapılabilir. Bunun dışında sığınak kalorifer ve kapıcı dairesi gibi ortak yerlerden bağımsız bölüm girişi yapılamaz.

12) Ön bahçeli ayrık ve bitişik nizam binalarda kendi parsel hudutları dışına taşmamak üzere ve tabii zemin altında kalmak kaydı ile en çok 1.5 x 1.5 m kesitinde tüp şeklinde kömür atma kanalı yapılabilir. Ancak bu kanalın kömür atma ağzının bulunduğu kısım 0.50 m'den daha fazla yükseltilemez.

13) Bodrum katta bir üst kat ile bağlantılı piyes yada piyesler düzenlenmesi halinde yeterli ışık, havalandırma ve yalıtım sağlanması zorunludur.

## KAPICI DAİRELERİ

### MADDE 64

Kaloriferli binalarda 12, kat kaloriferli, kombili ve sobalı binalarda 20 konuttan fazla olanlarında kapıcı konutu ayrılması zorunludur. Bir parselde birden fazla bina yapılması durumunda da toplam konut birimi için yukarıdaki esaslara uyulur.

2000 m<sup>2</sup>'den fazla inşaat alanı olan büro ve işyeri niteliğinde binalarda ve 30'dan fazla daire bulunduran binalarda 1 kapıcı bölmesi ( bekçi odası) ayrılması zorunludur.

Bir parsel içinde yapılan ve tek bağımsız bölüm niteliğinde olan münferit konut, villa vbg. toplu yapılardan oluşan uygulamalarda konut adedine bakılmaksızın kapıcı dairesi zorunluluğu aranmaz.

Kalorifer dairesi olduğu halde kapıcı konutu ayrılması gerekli bulunmayan binalarda kaloriferci yeri, Doğalgazlılar hariç kalorifer dairesi 60 dan fazla konuta hizmet eden binalarda kapıcı konutları ve bölmesinden (bekçi

odası ) ayrı olarak 1 kaloriferli daire, Kaloriferli veya kalorifersiz binalarda daire sayısının 60'ın üzerinde olması durumunda bu sayıdan sonraki her 60 daire için ek birer kapıcı daire ayrılması zorunludur.

#### **Kapıcı Dairelerinin Ve Bekçi Odasının Ölçü Ve Nitelikleri:**

Kapıcı daireleri doğrudan ışık ve hava alabilecek şekilde düzenlenecek, düzenlenmiş zemine (0.50) m'den fazla gömülü olmayacaktır. Alanı brüt (40.00) m<sup>2</sup>den az olmamak şartı ile en az (12.00) m<sup>2</sup> ve (8.00) m<sup>2</sup> olmak üzere iki oda, en az (3.00) m<sup>2</sup> mutfak veya mutfak nişi ile (2.50) m<sup>2</sup> banyo veya WC ve duş yeri (ikisi aynı bölümler olabilir) ihtiva edecektir. Bahçede yapıldığı takdirde brüt alanı en fazla (40.00) m<sup>2</sup> ve TAKS'a dahil olacaktır.

Bekçi ve kaloriferli odası en az 8 m<sup>2</sup> büyüklüğünde ve doğrudan ışık ve hava alabilecek şekilde düzenlenecek ve en az 1.5 m<sup>2</sup> lik wc ile yıkanma yeri bulunacaktır.

## **SIĞINAKLAR**

### **MADDE 65**

Nükleer ve konvansiyonel silahlarla, biyolojik ve kimyevi harp maddelerinin tesirlerinden ve tabii afetlerden insanlarla, insanların yaşaması ve ülkenin harp gücünün devamı için zaruri canlı ve cansız kıymetleri korumak amacıyla inşa edilen korunma yerleridir.

Sığınaklarda bulundurulacak malzemeler, sığınak amirlerinin görevleri ve sığınaklarda nasıl hareket edileceğine ilişkin kurallar T.C.İçişleri Bakanlığınca çıkarılacak genelge ile düzenlenir.

İmar planlarının hazırlanması safhasında genel sığınak yerleri işaretlenir.

#### **1) Sığınak Çeşitleri**

**a) Özel sığınaklar :** Evlerde, resmi ve özel daire, fabrika ve müesseselerin bodrumlarında veya bahçelerinde yapılır. Buralarda oturan ailelerin korunmasını sağlamak amacıyla oluşturulan mekanlardır.

**b) Genel sığınaklar :** Nüfus ve trafik yoğunluğunun fazla olduğu yerlerde dışarıda bulunan halkın korunmasını sağlamak amacıyla oluşturulan mekanlardır.

**c) Basınç sığınakları:** Nükleer silahların ani (ışık, ısı, basınç ve radyasyon) ve kalıntı (radyoaktif serpinti) etkileriyle konvansiyonel silahların tesirlerine , kimyasal ve biyolojik harp maddelerine karşı korunmak amacıyla devlet tarafından inşa edilen sığınaklardır.

**d) Serpinti sığınakları :** Nükleer silahların radyoaktif serpinti etkilerine karşı korunmak amacı ile inşa edilen sığınaklardır. Bu sığınaklar; kimyasal ve biyolojik harp maddelerine, nükleer silahların zayıflamış basınç ve ısı tesirlerine ve konvansiyonel silahların parça tesirlerine karşı da korunmayı sağlamak için inşa edilen sığınaklardır. Serpinti sığınakları bina ve tesislerin bodrum katlarında yapılır. Mümkün olmadığı takdirde bahçelerinde toprağın yapısına göre yer üstünde veya yer altında yapılır.

#### **2) Serpinti sığınakların özellikleri ve yapıları :**

Kişi başına en az (1.00) m<sup>2</sup> lik yer ayrılır. Kişi adedi inşaat alanının 20 sayısına bölünmesi sureti ile bulunur. İç yüksekliği ise (2.40) m'den aşağı olamaz.

Duvar kalınlığı (0.60) m beton, (0.75) m tuğla veya taş ya da (0.90) m sıkıştırılmış topraktan olmalıdır. Bahçelerde yapılacak yeraltı veya yer üstü serpinti sığınaklarında döşeme ve tavan kalınlıkları için de bu özelliklere uyulur.

Sığınağın girişi demir kapılı ve en az bir adet dik açılı dönüşlü olmalıdır. 50'den fazla insanın barındırılacağı sığınaklarda “ Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik” hükümlerine uygun en az 2 çıkışın sağlanması zorunludur.

Sığınağın çeşidi ne olursa olsun hem mekanik ve hem de tabii havalandırma ile yeterli olmalı, mekanik havalandırmanın kapasitesi; 25 kişiden az insan barındırarak sığınaklarda; (0.75) m<sup>3</sup>/sn (tek menfez; 0.60x0.40m; iki menfez; 0.45x0.30 m; üç menfez: 0.40x0.25 m), 50 kişiden fazla insan barındırarak sığınaklarda ise (2.00) m<sup>3</sup>/sn (tek menfez: 1.00x0.67 m; iki menfez: 0.75x0.45 m; üç menfez:0.55x0.40 m) olmalıdır. Havalandırma sistemi klima cihazı, menfezler veya yapı perdesi ile sağlanmalıdır. Radyoaktif tozların sığınak içine girmesini önleyici hava filtresi, hava borusuna konulmalıdır.

Çöplerin ve insan pisliklerinin kolayca atılmasını sağlayıcı özellikte olmalı, mümkünse kanalizasyona bağlanmalı ve alaturka WC kullanılmalıdır.

Serpinti sığınakları, Belediye sınırları içinde imar planı bulunan ve bulunmayan alanlardaki binalarda yapılır.

Ancak; 8 daireden az bağımsız bölümü olan konutlarda, inşaat alanı (800) m<sup>2</sup>den az olan işyerlerinde, inşaat alanı (800) m<sup>2</sup>den az olan konut ve işyeri olarak kullanılan yapılarda, **sığınak yapma şartı aranmaz.**

Bir imar parselinde birden fazla bina bulunması durumunda bunların inşaat alanının (800) m<sup>2</sup>'yi aşması halinde parselde ortak tek bir sığınak yapılabileceği gibi birden fazla da yapılabilir.

#### **3) Sığınakların yapım ve bakım giderleri :**

Resmi ve özel bütün tesis ve yapılarda yaptırılacak sığınakların yapım ve bakım giderleri bu yerlerin malik ve idareleri tarafından karşılanır.

#### **4) Gerektiğinde genel sığınak olarak kullanılacak yerler :**

Yapılacak metroların gerektiğinde genel sığınak olarak inşa edilmeleri esastır. Sinema, tiyatro, eğlence yeri, otopark, garaj, kapalı çarşı ve pasaj gibi yapı ve tesislerin yer altında inşa edilmelerini teşvik için belediyelerce her türlü kolaylık sağlanması ve buraların gerektiğinde genel sığınak olarak kullanılması için gerekli tedbirlerin alınması zorunludur.

#### **5) Sığınakların bakım ve denetimi:**

Resmi ve özel bütün tesis ve binalara ait sığınakların bakım ve muhafazası sığınanın bulunduğu binanın görevlendirilen yöneticisi denetiminde bina koruma amirince sağlanır. Meskenlerdeki sığınakların bakım ve muhafazası ise bina malik ve yöneticilerince sağlanır. Sığınak ve sığınak olarak kullanılacak olan yerlerin denetimleri, Mülki İdare Amiri'nin sorumluluğunda belediyeler ve mahalli sivil savunma birimlerince yapılır.

Sığınakların bakımı, muhafazası ve denetiminde, sığınaklar konusunda özel kanunların imar kanununa aykırı olmayan hükümleri de uygulanır.

#### **6) Sığınakların tapuya tescili :**

Yapıların bodrum katlarında veya bahçelerinde yapılacak sığınaklar kat maliklerinin müşterek mülkü olarak tapuya tescil edilir. Sığınaklar kat mülkiyeti kanununda belirtilen ortak alanlardan olup, bu hali ile yönetilir. Bu sığınaklar bağımsız olarak sığınak amacı ile olsa dahi satılamaz, kiralanamaz, devredilemez ve amacı dışında kullanılamaz. Mevcut sığınakların kullanım amacı proje tadilatı ile değiştirilemez.

#### **7) Yapı, ruhsat ve kullanma izinlerinin verilmesi :**

Sığınakların yapımı zorunlu bulunan bina ve tesislere gerekli sığınak yeri ayrılmadıkça yapı izni, sığınak tesis edilmedikçe de kullanma izni verilemez. Oturma ve kullanma izni verilmiş yapıların sığınak olarak ayrılmış bölümlerinde yapı değişikliği yapılamaz. Ancak sığınak özelliğini kaybetmemek ve gerektiğinde sığınak olarak kullanılmak üzere mülki amirin izniyle başka amaçlarla kullanılabilir. Bu hükümlere uyulmadığı tespit edildiği takdirde mülki amirlik ve belediyeler tarafından yapılacak tebligat üzerine maliki, müteahhidi veya yöneticisi tarafından en geç üç ay içerisinde bu aykırılık giderilir. Süresi içerisinde aykırılığın giderilmemesi durumunda bu hizmet mülki amirlik ve belediyeler tarafından yapılır ve karşılığı imar mevzuatı hükümlerine göre ilgililerinden tahsil olunur.

Yapı ruhsatı verilen bina ve tesislere yapı kullanma izin belgesi verilmeden önce, ilgili idarelerce mülki idare amirliklerinin sığınanın yönetmelik hükümlerine uygun olduğuna ilişkin yazılı görüşünün alınması zorunludur.

#### **8) Sığınaklarda bulundurulacak malzemeler, sığınak amirlerinin görevleri:**

Sığınaklarda bulundurulacak malzemeler, sığınak amirlerinin görevleri ve sığınaklarda nasıl hareket edileceğine ilişkin kurallar İçişleri Bakanlığınca çıkartılacak genelge ile düzenlenir.

#### **9) Kamu yapılarında sığınaklar:**

Yönetmeliğin sığınaklar ile ilgili hükümleri yeni yapılacak kamu yapılarında da uygulanır. Halen kullanılmakta olan ve inşaatı devam eden kamu yapılarında gerektiğinde sığınak olarak tadil edilebilecek mahaller şimdiden belirlenecektir.

## **MÜŞTEMİLATLAR**

### **MADDE 66**

Genellikle binaların bodrum katlarında düzenlenen ve garaj, odunluk, kömürlük, depo, sığınak, trafo, müşterek çamaşılık ve çamaşır kurutma yerleri gibi iskan edilmeyen mekanlar ile kapıcı dairesi, bekçi odası ve kaloriferci dairesi gibi iskana ayrılan, binanın ortak hizmetlerine tabi mekanlar olup amacı dışında kullanılamaz. Binanın bodrumunda, bodrum yapılmadığı takdirde giriş katı veya bahçede tertiplenebilir.

1) Esas binaya bitişik oldukları takdirde komşu mesafelerine, aksi halde yönetmeliğin ön, yan ve arka bahçe mesafeleri ile ilgili şartlarına uymak zorundadır.

2) TEDAŞ tarafından gerekli görülen trafo yerlerinin, TAKS ve KAKS miktarları belirlenmiş yerlerde inşaat emsaline dahil edilmeden kabulü, ön ve yan bahçe mesafeleri dışında kalmak, başka amaçla kullanılmamak şartıyla uygundur.

Parsel içerisinde çekme (bahçe) mesafelerinde müştemilat yapılamaz.

## **PARATONERLER VE ANTENLER**

### **MADDE 67**

Patlayıcı maddeler, kibrit, petrol, alkol, sıvılaştırılmış petrol gazı (SPG), doğalgaz gibi kolay yanıcı maddelerin üretimi ve depolanması için kullanılan binalarda; tiyatro, sinema, ibadethane, hastane, okul, sergi binası, cezaevi, tutukevi, elektrik üretim ve dağıtım merkezleri, haberleşme merkezi, banka, silo, otel, eğitim-dinlenme tesisi, su tevzi merkezi ve benzeri yerlerde yıldırımdan korunma tesisatı Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik gereği mecburidir.

Her türlü binanın çatısına merkezi anten sistemleri dışında anten tesis edilemez.

Yüksek yapılar ile havaalanı uçuş koridoru dahilinde, en fazla yükseklikteki yapılarda ve belediyesince uygun görülecek yapılarda uyarı lambası yapılacaktır.

## **BAHÇE DUVARLARI VE BAHÇE DÜZENLEMESİ**

### **MADDE 68**

#### **1) Ön Bahçe Duvarları :**

Bahçe duvarlarının yol üstüne isabet eden kısımlarının yaya kaldırımından itibaren yükseklikleri, harpušta dahil (0.50) m'yi geçemez. Ancak yol meyilinin fazla olduğu yerlerde bahçe duvarlarının yüksekliği yaya kaldırımından (1.00) m'yi aşmamak üzere kademelendirilebilir.

Bu duvarların üzerinde ayrıca görüşü kapamayacak şekilde (1.00) m yükseklikte parmaklık yapılabilir.

Açık sinema, tiyatro, gazino gibi korunması gereken yerlerde, komşuların görüşüne engel olmamak şartıyla (3.00) m yüksekliğinde duvar yapılmasına izin verilebilir. Bu yerler başka amaçla kullanıldığı takdirde duvar yıktırılır ve yönetmeliğin hükümleri uygulanır.

Resmi binalar ile sanayi tesislerinin bahçe duvarları bu madde hükümlerine tabi değildir.

#### **2) Yan ve Arka Bahçe Duvarları:**

Bu duvarların tabii veya tesviye edilmiş zeminden yüksekliği (2.00) m'yi geçemez. Doldurulmak suretiyle tesviye edilmiş bahçelerde bu yükseklik tabii zeminden itibaren ölçülür. Ayrıca bunların üzerine görüşe engel olmayacak şekilde (1.00) m yüksekliğinde parmaklık yapılabilir.

#### **3) İstinat Duvarı Yapılacak Yerler :**

Dik eğimli ve tehlike gösteren veya bahçe seviyesi yola göre yüksek olan parsellerde, projesi yapıp ilgili belediyesince onaylanarak ruhsat verilmesi koşulu ile istinat duvarı yapılması zorunludur

İstinat duvarı yapılması gereken yerlerde, istinat duvarı izni, hafriyat izni ile birlikte verilir.

#### **4) Bahçe düzenlemesi :**

Ayrıık ve ön bahçeli blok nizama tabi parsellerde bulunan bahçeler ile birden fazla istinat duvarı gerektiren bahçelerde, istinat duvarları arasındaki terasların bitkilendirilmesi, ağaç dikimi, zemin ve bahçe düzenlemesi yapılacaktır.

Bahçelerde pergole, süs havuzu, kameriye ve basit ser gibi tesislerin yapılmasına belediyelerce izin verilebilir. Bütün yapı alanlarındaki uygulamalarda, binanın oturduğu sahanın dışında kalan alanın her 25.00 m<sup>2</sup> si için bir ağaç dikilecektir. Parselin ağaç dikimine uygun olmaması halinde yukarıdaki şarta göre çıkacak sayıdaki ağaçlar ilgili ilçe belediye başkanlığı'nın uygun göreceği imar planlarında kamunun kullanımına ayrılmış alanlara dikilecektir. Uygulama yapılacak parsellerde mevcut ağaç varsa revizyonu yapılabilir. Parseldeki korunabilen ağaçlar gerekli olan ağaç sayısından düşüldür.

Parselinde bahçe düzeni yapılmamış ve gerekli sayıda ağaç dikilmemiş yapılara yapı kullanma izni verilemez. Özellik arz eden bölgelerde veya birden fazla istinat duvarları gerektiren parsellerde istinat duvarları arasındaki terasların bitkilendirilmesi ağaç dikimi, zemin ve bahçe düzenlenmesi belediyece onaylanacak bahçe düzenleme peyzaj projesine göre yapılacaktır.

Arazi meyili nedeniyle bahçe düzenlemelerinde gerekecek istinat duvarlarının yüksekliği (2.00) m'yi aşamaz.

Ön bahçe mesafeleri içerisinde; bahçenin bina çıkma altına rastlayan kısımlarında yapılabilecek (0.40) m derinliği aşmayan tesviye niteliğindeki düzenlemeler haricinde yol seviyesinin altında hafriyat yapılamaz.

## **KÖPRÜLÜ BİNA GİRİŞLERİ**

### **MADDE 69**

Ön bahçeleri yaya kaldırımı seviyesi altında teşekkül etmiş binalarda köprülü bina girişleri aşağıdaki şekilde düzenlenir.

1) Yola göre ön bahçeleri parsel kenarında set teşkil eden tabii zemini düşük parsellerde, civar teşekkülüne bakılmaksızın köprülü bina giriőü yapılabilir.

2) Yola göre ön bahçeleri az meyilli parsellerde, köprülü giriş ancak civar teşekkülde varsa yapılabilir.

3) Köprülü girişler, bina umumi giriş genişliğinde yapılır.

4) Binalara giriőü sağlayan köprü ve giriş şeridi ile yaya kaldırımı ve bina giriőü arasında kot farkı olduğu durumlarda ve binalara giriőün merdivenlerle sağlanması zorunlu olduğu hallerde, merdivenlerin yanı sıra, özürlülerin de kullanımını sağlamak amacıyla standardına uygun rampa yapılması zorunludur. Ayrıca, döşeme kaplamalarında kaymayı önleyen, tekerlekli sandalye ve koltuk değneği hareketlerini güçleőtirmeyen standardına uygun malzeme kullanılması zorunludur.

## **ŞANTİYE BİNALARI**

### **MADDE 70**

Esas binanın ruhsatı alınmadan şantiye binası yapılamaz.

Gereksinmelere göre belirli bir süre içinde yapıp yıkılması gereken şantiye binaları bu yönetmelikte belirlenen ölçülere ve yapı iznine tabi değildir. şantiye binalarının bulunduğu parsel içinde yapılması gereken esas bina ve müştemilat binası şartlarına tamamen uyması halinde yıktırılması gerekmez. Gerekli işlemlerin tamamlanması koşuluyla muhafaza edilmesi mümkündür. Aksi halde esas binaya kullanma izni verilebilmesi için şantiye binasının yıktırılması şarttır.

Şantiye binalarının yerini, ölçüsünü ve şeklini ilgili belediye tespit eder.

Özellik arz eden yapılar için parselin alanının veya arazinin topoğrafik durumunun şantiye binası yapılmasına müsait olmaması halinde, mal sahibinin talebi üzerine şantiye binasının ilgili belediyenin uygun göreceği başka bir alanda /

parselde yapılması da mümkündür. Ancak, yapı kullanma izni aşamasında söz konusu şantiye binasının yıktırılmış olduğunun belgelenmesi zorunludur.

## **KURANGLEZ VE DİĞER BASİT TESİSLER**

### **MADDE 71**

Parsel sınırı içinde kalmak ve binaya bitişik olmak, en fazla (0.60 x 1.50) m ölçülerinde olmak koşullarıyla bina cepheleri boyunca kuranglez yapılabilir. Kuranglezler en az alan şartını sağlamak koşulu ile sığınak, kömürlük, kazan dairesi, depo, bir üst kata bağlantılı piyesler- konutlarda, wc. ve yıkanma yeri için kullanılır.

Sanayi bölgelerinde bodrum katların imalathane olarak düzenlenmesi durumunda ise yol cephesi dışındaki cephelerde kuranglez genişlikleri 1.40. m olarak düzenlenebilir. Ayrık nizamda bina etrafında mütemadi kuranglez tesis edilemez. Kuranglezlerden giriş çıkış yapılamaz. Kuranglez yapılan yerlerde kuranglez boşluğu kolonlara 50 cm den daha yakın teşkil edilemez.

## **KUYULAR VE FOSSEPTİKLER, RÖGARLAR, PİS SU BAĞLANTILARI**

### **MADDE 72**

Genel olarak temiz ve pis su kuyuları ile fosseptikler komşu hudutlarına 5.00 m'den fazla yaklaştırılmaz. Ancak bahçe mesafelerinin uygun olmaması halinde özellikle bitişik nizamda tabi yerlerde fenni ve sıhhi mahsurlar olmadığı takdirde bu mesafeleri azaltmaya veya bir kaç komşuya ait fosseptikleri bir arada veya bitiştirerek yaptırmaya belediyeler yetkilidir.

Fosseptiklerin hacimleri konut başına 12 m<sup>3</sup> alınmak suretiyle hesap edilir. Binaların en düşük kanal bağlantı kotu üstünde kalan katların pis suyu cazibe ile uzun mesafe katedilmeden ana mecraya bağlanır. En düşük kanal bağlantı kotu altında kalan, pissu deşarjları ise deşarj pompalarının elektrik kesintisi durumunda çalışmayacağı gözönünde bulundurularak, boyutları binanın kullanım şekillerine göre, geçici depolama imkanı veren ayrı bir rögarda toplamak ve pompalamak suretiyle terfian yapılacaktır.

Su depoları ve sıhhi tesisatlarla ilgili uygulamalarda 2560 (değişik 3305) sayılı kanun gereğince GASKİ Genel Müdürlüğüne ait yönetmeliğin ilgili hükümlerine uyulacaktır.

## **VII. BÖLÜM**

### **ÖZEL HÜKÜMLER İÇEREN MEKANLAR VE BİNALAR**

## **GENEL HÜKÜMLER**

### **MADDE 73**

Özel hükümler içeren mekanlar ve binalar, konut bölgelerinde yapıldığında, giriş katında veya giriş katından en fazla bir kat aşağıda yapılabilir. Daha alt katlarda veya normal katlarda yapılamaz. Diğer bölgelerde yapıldığında ise zemin katta, normal katta veya giriş ve çıkışların sağlandığı kattan en fazla bir kat aşağıda yapılabilir.

Özel hükümler içeren binaların özrümlerinin de ulaşmasını ve kullanılmasını sağlayacak şekilde özrümlerle ilgili Türk Standartları Enstitüsü standartlarına uygun olarak yapılması zorunludur.

Bu gibi yapıların kat planlarında kullanılan tüm mekanların (tekrar var ise en az bir örneğinin) tefrişleri yapılacak ve kişi kapasitesi belirtilecektir .

Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik” hükümlerine uyulacaktır.

## **ÖZEL EĞİTİM VE ÖĞRETİM KURUMLARI**

### **MADDE 74**

#### **Özel Öğretim Kurumu :**

Özel eğitim ve öğretim kurumları; normlarına uymak koşulu ile Milli Eğitim Bakanlığı'nın söz konusu kurumlar ile ilgili yayınladığı yürürlükteki yönetmelik ve tüzük hükümlerine tabi olup, gerçek kişiler, özel hukuk tüzel kişileri veya özel hukuk hükümlerine göre yönetilen tüzel kişiler tarafından açılan, okul öncesi eğitim kurumları, kreş, gündüz bakım evleri, ilk ve orta öğretim okulları, eğitim ve öğretim amaçlı çeşitli kurslar, motorlu taşıt sürücü kursları, çeşitli kurslar, dershaneler, öğrenci etüt eğitim merkezleri ve benzeri kurumlarla diğer okulları kapsar.

Söz konusu eğitim kurumlarının yerleri; yoğun trafikten, hapishaneler, meyhane, kahve, bar gibi yerlerden uzakta seçilmelidir.

#### **Özel öğretim kurumlarına ait binalarda :**

1 Dersliklerde öğrenci başına düşen kullanım alanı (1.20) m<sup>2</sup> den, pencereleri derslik taban alanının (% 18) inden az olamaz.

2) Derslik kapılarının genişliği en az (0.90) mdir. Derslik kapılarının genişliği (1.40) m ve daha fazla olursa kapılar çift kanatlı yapılır. Derslik kapıları koridora doğru açılmalıdır. Çift taraflı derslik bulunan koridorlarda kapılar karşılıklı açılmamalıdır. Derslik kapısı derslik içinde ön sıra ile yazı tahtası arasında olmalıdır. Öndeki sıranın tahtaya olan mesafesi en az 1.70 m. arkadaki sıranın ise tahtaya olan mesafesi en fazla 9.00m.yi geçmemelidir. Söz konusu yapıların kat planlarında tefrişler yapılacak ve öğrenci kapasitesi belirtilecektir.

3) İlk ve orta öğretime ait okul binalarında ana giriş ve öğrenci girişi şeklinde 2 ayrı giriş ayrılır. Giriş kapıları en az 2.00m. olmalı girişlerde rüzgarlık yapılması zorunludur.

4) Bu tür binaların ana merdivenleri, öğrencilerin bir anda rahatlıkla geçmelerine uygun olmalıdır. Merdiven genişliği en az 1.40 m. basamak rıht yüksekliği 0,15 m olmalı, üç veya daha fazla basamaklı merdivenler için kenarlarında korkuluk bulunmalıdır.

Kurum ana merdivenlerinin genişliği 1.40 m genişliğinden az olmamak kaydıyla binaya verilen toplam kontenjana göre ;

- 500 kişiye kadar; her 100 kişi için (0,50) m

- 1000 kişiye kadar, 500 kişiye kadar olan genişliğe ek olarak her 100 kişi için (0.30) m

-1000 kişiden fazlası için 1000 kişiye kadar olan genişliğe ek olarak her 100 kişi için (0.20) m ayrılmak suretiyle hesap edilir.

Merdivenler, toplam genişlikten az olmamak şartıyla birden fazla yapılabilir.

5) Bu tür binaların derslik, laboratuvar, işlik ve benzeri eğitim-öğretim birimlerinde tavan yükseklikleri giriş altına kadar bitmiş net (2.60) m, tavana kadar net (3.00) m'den az olmamalıdır.

Özel öğretim kurumu olarak kullanılmak amacıyla yapılmadığı halde, bu amaçla kullanılmak istenen binalarda bu ölçülerin az olması halinde kontenjan hesabıyla öğrenci başına (4.00)m<sup>3</sup> hacim düşecek şekilde yapılır. Her halükarda tavan yüksekliği temiz (2.60) m'den az olamaz.

#### 6) Bu tür binaların koridorları ;

- Tek taraflı sınıf kapısı açılan koridorlarda; Koridora bir sınıf kapısı açılıyorsa en az (2.00) m. Koridora açılan sınıf kapısı birden fazla ise en az (2.50) m.

- İki taraflı sınıf kapısı açılan koridorlarda en az (3.00) m. genişlikte olmalıdır.

#### 7) Bu tür binalarda ;

- Her 30 öğrenci için bir WC,

- Her 80 öğrenci için bir lavabo,

- Her 30 öğrenci için bir pisuar veya bir WC,

- Her 20 öğretmen için bir WC , bir lavabo

- Her 20 erkek öğretmen için bir pisuar veya bir WC, ayrılır.

WC ve lavabolar kurumda öğrenim gören kız ve erkek öğrencilerin sayısına göre kız ve erkekler için ayrı, ayrı düzenlenir. Özel okullarda kız ve erkeklere ayrılan en az iki öğrenci ve en az iki öğretmen WC'si bulunur.

Bu tip binalarda özürliülerin kullanımına uygun bir erkek ve bir kadın için en az bir lavoba ve WC yapılması zorunludur. Yapılacak olan bu mekanların ebatları (1.40x2.00) m'den az olamaz. Kapısı eşiksiz ve dışa açılır, kapı temiz genişliği en az (0.95) m genişliğinde olacaktır.

#### 8) Özel okul binalarında;

En az; 16 m<sup>2</sup> müdür odası, 12 m<sup>2</sup> müdür yardımcısı odası, 16 m<sup>2</sup> büro hizmetleri odası, 30 m<sup>2</sup> toplantı odası, en büyük derslik alanı kadar okuma salonu, 16 m<sup>2</sup> rehberlik servis odası, ihtiyaç duyulan ölçüde; kurucu odası, arşiv ve dosya odası ve kantin,

İlköğretim okullarında en az 48 m<sup>2</sup>. işlik, kapalı spor salonu olmayan okullarda öğrenci başına en az 2.5 m<sup>2</sup> çok amaçlı salon, 8 Öğretmene kadar en az 16 m<sup>2</sup> öğretmenler odası, 12 öğretmene kadar 24 m<sup>2</sup>, 12'den fazla öğretmen için öğretmen başına ilaveten 1.5 m<sup>2</sup> yer ayrılır

Kapalı beden eğitimi salonunun alanı 140 m<sup>2</sup>'den az olmamak kaydıyla öğrenci başına en az 3.5 m<sup>2</sup> alan düşecek şekilde hesaplanmalıdır

#### 9) Kreş ve gündüz bakımevleri :

0-5 yaş grubundaki çocukların güvenli bir ortam içinde çocuk eğitimi ve bilimsel gereklere uygun olarak açılan tam gün veya yarım gün hizmet veren okul öncesi eğitim kurumlarıdır.

Bu yapılar; demiryolu, yoğun trafiği olan yollardan, ruh ve sinir hastalıkları hastanelerinden ve mezarlıklardan uzak olmalıdır.

Bu yapılar; idari hizmet birimleri (müdür, müdür yardımcısı, öğretmen) öğretim hizmet birimleri, (misafir kabul salonu, kapalı teneffüs salonu, dinlenme salonu, temizlik salonu, oyun odası) yardımcı hizmet birimlerini (sosyal hizmet odası, sağlık odası, mutfak, oyun bahçesi) kapsar

-İdari Hizmet Birimleri : Memur odaları binanın idare bölümünde düzenlenmeli, kişi başına 4 m<sup>2</sup> ölçü alınarak tespit edilmelidir.

-Kapalı Teneffüs ve Dinlenme Salonu : Öğrenci başına en az 3 m<sup>2</sup> lik alan esas alınmalı öğrenci başına en az 18 m<sup>3</sup> hava hacmi olmalıdır. Dinlenme salonu (uyku) öğrenci başına 3 m<sup>2</sup> olmalı hava hacmi ise 10 m<sup>3</sup> olarak hesaplanmalıdır. Oyun odaları dinlenme ve teneffüs solunu ile doğrudan irtibatlı olmalı güneye bakmalı, öğrenci başına 2 m<sup>2</sup> esas alınmalı, her çocuk için hava hacmi 4 m<sup>3</sup> olmalı, her oyun odasında en az 4 m<sup>2</sup> alanlı birer malzeme deposu bulunmalıdır.

-Temizlik salonu ve wc'ler : Temizlik salonunda çocuk başına en az 1.5 m<sup>2</sup> alan esas alınmalı havluları, önlükleri, v.b asılmak için 0.20 m ara ile dizilmiş ahşap malzemedan yapılmış askılıklar olmalı wc-lavabo mekanları cinsiyete göre



düzenlenmeli; 6 çocuğa 1 lavabo her 15 çocuğa 1 wc bulunmalı, her 5 erkek ve 2 bayan çalışan için 1 wc kabini yapılmalıdır. Bakım evlerinde öğrenci sayısı x 25 litre hacimli su deposu yapılmalıdır.

-Yardımcı Hizmet Birimleri : Sosyal hizmet uzmanı, psikolog ve çocuk bakıcıları hizmet birimleri odalarıyla irtibatlı olmalıdır. Kreş ve gündüz bakım evinde oyun bahçesi alanının hesabında ilk 36 çocuk için, çocuk başına 3,5 m2, ikinci 36 çocuk için çocuk başına 3 m2 esas alınır.

**10) Diğer hususlarda Milli Eğitim Bakanlığına ait Standartlar Yönergesindeki hükümlere ve “Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik” hükümlerine uyulacaktır.**

## **ÖZEL HASTANELER:**

### **MADDE 75**

Özel hastaneler; T.S. normlarına uymak koşulu ile; Sağlık Bakanlığı'nın söz konusu kurumlar ile ilgili yayınladığı meriyetteki yönetmelik ve tüzük hükümlerine tabi olup, (söz konusu yönetmelik ve tüzüklerde revizyon olması halinde, revizyonlara da uyulması gereklidir.) hastaların tedavi ve bakımlarına hizmet veren kurumlardır. Bakım, tedavi, ikmal ve idari olmak üzere uzmanlık konularına göre acil tedavi üniteleri, ayakta tedavi için poliklinik (yeterli sayıda), ameliyathane, laboratuvar, röntgen, hasta, yatak sayısına ve işlevine göre hizmet birimleri ayrılmalıdır. Hastaneler gürültülü yerlerden ve havayı kirletecek sanayi kuruluşlarından uzak yerlerde planlanmalıdır.

Tüm kat planlarında servisleri içeren ünitelerin tefrişi yapılacak, ayrıca uzmanlık konusu ve yatak kapasitesi belirtilecektir.

#### **1-Hasta Odaları :**

Doğrudan ve yeterli güneş ışığı ile aydınlatılmalıdır. Ses ve ısı yalıtım yapılmalı, bodrum katlarda hasta odası tertiplenemez.

Tek yataklı hasta odaları içerisinde wc, lavabo bulunduğu takdirde min. 9 m2, birden çok yataklı odalarda hasta başına 7.00 m2, çocuk hastalar için en az 6 m2 ayrılır. Net oda yüksekliği 3.00 m, kapı genişliği net min 1.10 m. olacaktır.

#### **2-Koridorlar :**

Trafiği az olan koridorlar :1.50m.

Hasta odalarının bulunduğu koridorlarının genişliği en az 2.00m. olmalıdır.

#### **3-Merdiven ve Asansörler :**

Özel hastanelerde otomatik devreye giren uygun güç ve nitelikte bir jeneratör ile TSE standartlarına göre imal edilmiş yeteri kadar (en az iki) asansör bulunması zorunlu olup, asansörlerden birinin tekerlekli sandalye ve sedye ile hasta taşımaya elverişli olması gerekir.

Katlar arası sedye ile hasta taşınmasında, gerekli olduğu hallerde kullanılacak olan merdiven ve sahanlık en az net 1.30 m. genişlikte basamak yüksekliği 15-17 cm., basamak genişliği 30-33 cm. arasında olmalıdır. Bedensel engelliler için giriş ve çıkışlar da uygun rampalar yapılacaktır.

#### **4-WC ve Lavabolar :**

Tabandan tavana en az 1.50 m. yüksekliğe kadar olan bölümleri yıkanabilir malzemedan yapılacaktır. Her katta hastalar ve personel için ayrı, ayrı wc'ler tanzim edilir.

Sekiz hasta için en az 1adet wc ile hasta katlarında tuvaletlerin giriş bölümlerinde lavabolardan uzak sürgü temizleme ve saklama yerleri ayrılır.

#### **5- Gerekli Ünitelerin Alanları:**

Hemşire odası: min .6 m2

Doktor muayene odası: min. 15 m2

Hasta banyo odası: min. 15 m2

Servis mutfağı: min. 15 m2

Dinlenme odası: min. 10 m2

Başhekim: min. 20 m2

Başhekim Yardımcısı: min. 15 m2

Personel hazırlık odası: min. 15m2

Hasta bekleme odası: min 10m2

Teşhis odaları: min 6m2

Laboratuvar: min. 10+15 m2 (ön hol + tedavi)

Röntgen çekim odası: min. 25m2 (en az 2 soyunma kabini)

Ameliyathane: (Giriş+hazırlık+ameliyat salonu) min.100m2

Morg: (Soğutma kabini+otopsi odası)min.30m2

Acil hastalar ve yaralıların özel hastanelere başvurusu halinde ilk ve acil müdahalelerin yapılabilmesine imkan verecek nitelikte bir acil ünitenin oluşturulması zorunludur.

## **PASAJLAR KAPALI ÇARŞILAR VE ÇOK KATLI MAĞAZALAR**

### **MADDE 76**

#### **1)Tanımlar :**

**a) Pasaj Uygulaması:** Pasajlar, birden fazla yollara veya başka bir kullanıma veya tapuda tescil edilmek koşulu ile komşu bir parsel üzerinde aynı nitelikteki başka bir binaya geçiş sağlayan çarşılar olup, bünyesindeki işyerlerinin ayrı, ayrı bağımsız bölüm numarası alması zorunludur.

**b) Kapalı Çarşı Uygulaması:** Kapalı çarşılar, bir veya daha fazla giriş-çıkışı olan çarşılar olup, bünyesindeki işyerlerinin ayrı, ayrı bağımsız bölüm numarası alması zorunludur.

**c) Çok Katlı Mağaza Uygulaması:** Çok katlı mağazalar, bir veya daha fazla girişi olan, bünyesinde tek bir mağaza veya değişik amaçlı satış birimleri ile sosyal içerikli mekanlar bulunan, tek bir işletmeye ait işyeri olup tek bir bağımsız bölüm numarası alması zorunludur.

## 2) Giriş ve çıkışlar :

**a)** Pasajlarda her biri en az (1.50) m genişliğinde, en az iki giriş-çıkış yapılacaktır. Açılan kapı kanatlarından birisi en az (0.95) m genişliğinde ve eşiksiz olacaktır.

**b)** Kapalı çarşılarda ve çok katlı mağazalarda toplam inşaat alanı (500.00) m<sup>2</sup> ye kadar en az (2.00) m genişliğinde bir giriş çıkış yapılması, toplam inşaat alanı (500.00) m<sup>2</sup> yi geçtiği takdirde, her biri en az (1.50) m genişliğinde, en az iki ayrı veya (3.00) m genişliğinde bir giriş-çıkış yapılması.

**c)** Giriş-çıkışlar farklı kat ve kotlarda tertiplenebilir.

**d)** Diğer bölümleri büro, otel gibi işyeri ve /veya konut kullanımlı olan binalar içinde düzenlendikleri takdirde, diğer işyeri bölümleri ile konut bölümlerinin giriş ve çıkışları pasajların, kapalı çarşıların veya çok katlı mağazaların bünyesi içinde tertiplenemeyeceği gibi bu kullanımlar konut giriş çıkışı ile irtibatlandırılmazlar. Ancak büro, otel gibi işyeri kullanımlarının giriş ve çıkışları, bu işyerlerinin dolaşım alanları ile irtibatlandırılabilir.

**e)** Kaçış kapılarının sayısı ve genişliği, "Binaların Yangından korunması Hakkında Yönetmelik" hükümlerinde belirlenen ölçülerde yapılacaktır.

**3) İç Yükseklikler:** Pasajların ve kapalı çarşıların kat yüksekliği net (3.50) m'den az olamaz.

## 4) Dolaşım Alanları :

**a)** Yaya dolaşım alanlarının genişliği, koridor aksından ölçülmek koşulu ile (30.00) m uzunluğa kadar (3.00) m'den; (30.00) m'den uzun olanlarda (3.50) m'den az yapılamaz.

**b)** Çok katlı mağazalarda dolaşım alanı tertibi serbesttir.

**c)** Pasajlarda, bulunduğu kattaki pasaj boyunun 1/3 'ünü geçmemek, pasaj genişliğinden dar olmamak ve en çok üç dükkan açılmak şartı ile cepler teşkil olunabilir. Yukarıdaki oran dahilinde teşkil olunan ceplere üçten fazla dükkan açılması istendiğinde cep ölçüleri en az (6.00x6.00) m ebadında tertiplenecektir.

**d)** İrtifaklı pasajlarda pasaj boyu, irtifak kurulan pasajların toplam boyudur. (30.00) m'yi geçmesi halinde her iki pasaj da (3.50) m genişliğinde olur.

## 5) Merdivenler :

**a)** Pasaj, kapalı çarşı ve çok katlı mağazalarda toplam inşaat alanı (500.00) m<sup>2</sup> yi geçmediği takdirde merdiven kolu genişliği en az (1.60) m yapılacaktır.

**b)** Toplam inşaat alanı (500.00) m<sup>2</sup> yi geçtiği takdirde, ana merdivene ilave olarak en az (1.20) m genişliğinde ikinci bir merdiven yapılması zorunludur. Katlar arasında iki merdiven bulunması durumunda, bunlardan biri yürüyen merdiven olarak yapılabilir.

**c)** Kademeli pasajlarda; kademeler arasında merdiven tertiplendiğinde, özürülülerin geçişi için, en az (0.95) m genişliğinde, en fazla (% 8) eğimli rampa yapılması zorunludur. Merdivenlerin her iki yanında korkuluk yapılmalıdır.

**6) Havalandırma :** Kattaki brüt inşaat alanı (500.00) m<sup>2</sup> den büyük pasajlar, kapalı çarşılar veya çok katlı mağazalar ile kattaki brüt inşaat alanı (500.00) m<sup>2</sup> den küçük olmakla birlikte, dolaşım alanlarında iki noktadan hava akımı sağlayacak şekilde direkt olarak doğal havalandırma olanağı bulunmayan bu işyerlerinde havalandırma tesisatı yapılması zorunludur.

**7) WC'ler :** Pasajlar, kapalı çarşılar ve çok katlı mağazalarda, erkek ve kadın için ayrı, ayrı yeterli sayıda lavabo ve wc yapılması zorunludur.

Bu tip binalarda, özürülülerin kullanımına uygun bir kadın ve bir erkek için en az bir lavabo ve wc yapılması zorunludur. Yapılacak olan bu mekanların ebatları, (1.40x2.00) m'den az olamaz. Kapısı eşiksiz ve dışa açılır, kapı temiz genişliği en az (0.95) m genişliğinde olacaktır.

Konut alanlarında, binaların zemin katlarında veya bodrum katlarında, sadece günlük ticarete yönelik oluşturulan ve 30 m<sup>2</sup> yi geçen işyerlerinde 1 adet wc yapılması zorunludur. Bu wc'lerde doğal havalandırma sağlanamıyorsa, mekanik havalandırma yapılır ve en yakın hava bacasına veya dış cepheye bağlanır.

**8) Bölme Duvarları ve Asma Tavanlar :** Pasajlar ile kapalı çarşılardaki bağımsız bölüm dış ve ortak duvarları ile eklentilerinin bölme duvarlarının ve varsa ortak alanlardakiler ile çok katlı mağazalardakiler de dahil tüm asma tavanların yanmaz malzemedendir olması zorunludur. Çok katlı mağazalardaki, dekoratif ara bölmeler bu hükme tabi değildir.

**9) Asansör ve Yük Asansörü :** Tek katlı düzenlemeler dışındaki pasajlar ve kapalı çarşılar ile çok katlı mağazalarda yeterli kapasitede yük asansörü ve en düşük kottaki giriş çıkışa göre üç ve daha fazla katlı olanlarında insan asansörü yapılması zorunludur.

Bu tip binalarda yapılacak asansörlerden en az bir tanesi özürülülerin kullanımına uygun yapılacaktır. Bu asansörlerin iç kabini (2.00x2.00) m ebadında yapılacak, kapı genişliği (net açılım) (0.95) m'den az olmayacaktır. Kabin içinde yerden (0.85-0.90) m yükseklikte tutunma bandı olmalıdır. Asansör kapıları, tam otomatik olmalıdır.

## **DÜĞÜN SALONU-GAZİNO-GECE KULÜBÜ-TAVERNA-TOPLU EĞLENCE MEKANLARI-DİSKOTEK-BAR VB.**

### **MADDE 77**

(T.S.E. nin normlarına uyulacaktır)

**1) Yapım koşulları:** Ticaret ve ticaret+hizmet bölgelerinde, giriş katında veya giriş katı ile irtibatlı en fazla bir kat aşağıda yapılabilir. Daha alt katlarda yapılamaz. Üst katlarda yapılması durumunda, bitişik kısımlarında konut, hastane, yurt, vb. bağımsız bölümler varsa bu kısımlarda yeterli ses izolasyonu yapılmalıdır. Salon alanı en az 300 m<sup>2</sup> olacaktır.

**2) İç yükseklik:** Kat yüksekliği (4.00) m'den az olmamalıdır.

**3) Yoğunluk :** Mekan ölçülendirme hesaplarında 1.50 m<sup>2</sup> /kişi ve 5.25m<sup>3</sup>/kişi esas alınacaktır.

**4) Kapılar: (2.50)** m'den dar olmayan bir giriş-çıkış kapısı ve ayrıca yine cadde ve sokağa açılan en az (2.00) m genişliğinde ve dışa açılabilen bir kapı ile bağlantılı ayrı bir çıkışı içermelidir. Tüm dışa açılan kapılar, en az kapı kanadı veya kanatlardan büyüğünün genişliği kadar içeriden yapılacaktır.

**5) Merdiven:** Bu gibi yerlerde merdiven ahşap olamaz. Merdiven genişliği (1.60)m den az olamaz. Basamak yüksekliği (0.16) m'den fazla, genişliği ise (0.30) m'den az olamaz. Merdiven tanziminde en fazla 16 rıhttan sonra merdiven kolu genişliği kadar ara sahanlık bırakılacaktır.

**6) Havalandırma:** Salonlarda havalandırma ve klima tesisatı olacak ve projesi istenecektir. Ayrıca bodrum katta yapıldığında, yeterli tabii havalandırma sağlanamaması halinde hava bacaları teşkil edilecektir. Arka bahçesi varsa, kuranglez şeklinde toplam alanı (3.00)m<sup>2</sup> den az olmamak kaydı ile yapılabilir. Aksi halde toplam alanı (3.00)m<sup>2</sup>den az olmamak kaydı ile müstakil hava bacası yapılacaktır.

**7) Gerekli mekanlar:** Sanatçılar ve gelin-damat için ayrı, ayrı, dar kenarı (2.50) m'den ve alanı (7.50)m<sup>2</sup> den az olmayan oda bulunacaktır. Gelin odasında hava bacası ve havalandırılabilen wc ve lavabo bulunacaktır. Salonlarda orkestra yeri ve dans pisti bulunacaktır. Salonun dışında, kullanım amacına uygun ve salona bağlantılı servis ve bulaşık üniteleri bulunacaktır. Düğün salonlarında dar kenarı (3.00) m alanı (12.00)m<sup>2</sup> den az olmayan bir servis odası bulunacaktır. Yönetim için dar kenarı (2.50) m, alanı (7.50)m<sup>2</sup> den az olmayan ayrı bir yer ayrılacaktır.

**8) WC'ler:** Her 25 kişiye erkekler için 1 lavabo ve pisuar, bayanlar için bir lavabo, her 50 kişiye en az 1 kadın, 1 erkek olmak üzere wc yapılacaktır. Wc kabinleri 1.10x1.50m olmalı, lavabo konulduğu takdirde 1.10x2.00m olmalıdır.

Bu tip binalarda bedensel özürülülerin kullanımına uygun en az 1 lavabo ve wc yapılması zorunludur. Yapılacak olan bu mekanların ebatları(1.80x1.65)m den az olamaz, kapısı eşiksiz ve dışa açılır, kapı net genişliği en az (0.85m) genişliğinde olacaktır.

**9) Tesisat projeleri:** Tesisat projelerine ilave olarak yangın alarmı ve yangın söndürme tesisat projesi istenecektir.

## **İNTERNET KAFELER, BİLGİSAYAR OYUN SALONLARI ÇAY-KAHVE SALONLARI VE KAHVEHANELER**

### **MADDE 78**

**1)Yapım Koşulları:** Bu yapılarda Türk Standartları Enstitüsünün normlarına uyulması gerekmekte olup, imar planlarında ticaret; ticaret+hizmet alanlarında, yol cephesinde yol kotunun altına düşmemek doğal veya düzenlenmiş zemine 1.00 m'den fazla gömülmemek koşuluyla zemin ve birinci bodrum katta yapılabilir.

**2)İç Yükseklik:** Kat iç yüksekliği en az (3.50) m olacaktır.

**3) WC'ler:** Her 25 kişiye en az bir kadın, bir erkek olmak üzere WC ve lavabo yapılacaktır.

**4) Gerekli Mekanlar:** Kahvehaneler idare odası, wc, antre, salon, çay ocağı ve okuma yeri bölümlerini kapsar. (50.00) m<sup>2</sup> den büyük kahvehanelerde ve oyun salonlarında en az (5.00) m<sup>2</sup> den az olmamak üzere bir depo yapılacaktır.

**5) Kapılar:** Giriş kapıları (2.00) mt. genişliğinde olacak dışarı açılacak en az kapı kanadı veya kanatlardan büyüğünün genişliği kadar içten tertiplenecektir. 50 kişinin aşıldığı her mekanda en az iki kapı bulunacaktır.

**6) Havalandırma:** Tabii havalandırmanın yanında yapay havalandırma da yapılacaktır.

**7) Minimum Alanlar**

**Antre** 3.00 m<sup>2</sup> (1.50x2.00)

**Salon** 40.00 m<sup>2</sup>

**Çay Ocağı** 3.00 m<sup>2</sup> (1,50x2.00)

**İdare Odası** 4 .00 m<sup>2</sup> yaklaşık (2.00x200)

**WC** 1.65 m<sup>2</sup> (1.10x1.50)

## SİNEMA VE TİYATROLAR

### MADDE 79

#### 1) Yapım Koşulları;

a) Gişe ve giriş holü, bekleme salonu, fuayeler, salon ve balkonlar, perde ve sahne, soyunma ve duş yerleri, idare odaları, giriş-çıkış koridor ve merdivenleri, wc, lavabo birimleri vbg. gerekli bölümlerden oluşurlar.

b) Sinema ve tiyatro kullanım alanları pasaj ve kapalı çarşı gibi işyerlerinin buldukları binalar içinde düzenlendikleri takdirde kendi ana girişleri ve ayrı çıkışları bu mekanlardan yapılabilir. Buldukları binada ayrıca konut kullanımı var ise konut ana girişi ile kendi ana girişleri binanın aynı cephesinde tertiplenemez.

c) Sinema ve tiyatro kullanımının, bekleme salonu, fuayeler, salon ve balkon mekanlarında iklimlendirme sistemi tesis etmek zorunludur.

d) Sinema ve tiyatro kullanımının duvarları, dekoratif elemanları ve asma tavanları yanmaz malzemeden yapılacaktır.

#### 2) Bölüm Ve Bölüm İçi Ölçüleri;

##### a) Salon Ve Balkon Mekanı:

- **Mekan Ve Yükseklik Düzenlenmesi** ; Salon ve balkonlarda sahne ve sahne arkası hariç, kişi başına en az (5.00) m<sup>3</sup> hacim isabet etmesi şarttır. Sahneden en uzak seyirci sırasında dahi en az temiz yükseklik (2.40) m altına düşemez ve en üst balkonun en son sırasındaki göz hizası ile perde altı veya sahne önünü birleştiren hattının yatayla teşkil ettiği açı (30) dereceden büyük olamaz. En arka sırada göz seviyesinin (0.35) m üstündeki noktayı perde üstüne birleştiren doğru parçasının hiçbir engelle kesilmemesi gerekmektedir.

- **Tabii Zeminden Salon Ve Balkon Mekanlarının Kot Farkı** ; Seyircinin çıkışta, rahat çıkabilme imkanı bulacak şekilde tabii zemine ulaştığı noktaların kotları ile salon ve balkonda bu kota göre en uygun olmayan konumdaki seyirci sırasının kotları arasındaki farklar (300-600) kişilik salon ve balkonlarda 12.00 m., (600-2000) kişilik salon ve balkonlarda 8.00 m., (2000) den fazla salon ve balkonlarda 5.00 m.'yi geçemez. (300) kişiye kadar kapasiteli salon ve balkonlarda tabii zeminden kot farkı sınırlaması yoktur.

##### - Oturma Sıralarının Düzenlenmesi;

Oturma yerleri sabit, net genişlik ve enleri en az 0,50 m., sıraların arasındaki serbest geçit ise en az 0,30 m. olacaktır. Duvara dayanan yan sıralar en fazla (7) oturma yeri ilave edilir. İki yan geçit arasındaki bir sırada bulunabilecek en fazla oturma sayısı salonlarda (28), balkonlarda (24)'tür. Ancak; salon ve balkonun her iki yanında; en fazla (3) sıra için (1,00) m genişliğinde veya en çok (4) sıra için (1,50) m genişliğinde birer çıkış mevcut ise bir sıradaki oturma adedi (50)'ye çıkartılabilir.

Yan geçitler paralelinde ara geçitler bulunuyorsa; salonlarda yan geçit ile bir sonra gelen ara geçit arasında bir sırada en çok (21), balkonlarda en çok (18) oturma yeri bulunabilir. Ara geçitler arasında bir sırada bulunabilecek en çok oturma yeri sayısı ise salonlarda (14), balkonlarda (12) dir. Ancak yan geçitler paralelindeki bu ara geçitlerin doğrudan doğruya veya sahneye paralel ara geçitler vasıtasıyla çıkışlara ulaşması şarttır. Sinemalarda, en öndeki oturma yeri arkasının perdeye mesafesi (5.00) m'den az olamaz ve perde ortası diki ile en fazla (45) derece açı teşkil edecek tarzda çizilen iki doğrunun dışında kalan kısımlara oturacak yer konulmaz. Localarda tespit edilmiş olarak en çok (10) oturma yeri bulunabilir. Her oturma yeri için en az (0.65) m<sup>2</sup> lik bir alanın bulunması zorunludur. Oturacak yerlerin yerleştirilmesinde en az göz yükseklik farkının (0.06) m olması şarttır. Salonlarda özürülüler için koltuk sayısının en az (%5) i kadar yer ayrılacaktır.

- **Salon ve Balkon İçi ve Yan Geçitler** : Oturma yerleri arasında sahneye dik ve paralel olarak bırakılan geçitlerin genişlikleri, bir seans çıkışında tabii akımla kesitten geçebilecek en fazla seyirci sayısına göre (100) kişiye (1) mlk en az genişlik isabet edecek tarzda hesaplanacak ve geçit enleri (1.50) m'den az olmayacaktır.

b) **Kapılar**: (2,00) mt.'den dar olmayan bir giriş çıkış kapısı yapılacaktır. Ayrıca sayısı ve genişliği yangın yönetmeliği hükümlerine göre belirlenen kaçış kapıları yapılacaktır.

c) **Fuayeler** : Temsil ve toplantı aralarında kullanılan dinlenme yeri olup salon ve balkonların her biri için ayrı olmak üzere, ait olduğu bölümün alanının, sinemalarda en az 1/4 ü tiyatrolarda en az 1/3 ü kadar fuaye tertibi mecburidir.

Fuaye yüksekliği en az (3.50) mdir. Fuayenin kademeli tertiplenmesi halinde bu yükseklik sahanın 1/3 ünden fazla olmamak şartı ile (2.60) m'ye kadar indirilebilir.

d) **Koridor Ve Çıkış Geçitleri**: Seyirci ile ilgili koridor ve çıkış geçitlerinin en az genişlikleri yine salon içi geçitler gibi hesap edilir. Ancak, bunların genişlikleri (2.00) m'den az olamaz. Bunlarda çıkıntılar (0.15) m'yi geçemez. Koridor ve çıkış geçitlerine basamak yapılması halinde özürülüler için asansör veya en az (0.95) m genişliğinde (% 8) eğimli rampa düzenlenmesi gerekir.

e) **Merdivenler** : Seyirci sirkülasyonunun olduğu merdivenlerde minimum merdiven kol genişliği (1.60) m'den az olmaz. Geniş merdiven düzenlenmesi halinde yapılacak korkulukların arası en fazla (2.50) m olacaktır.

f) **WC'ler** : Her 100 kişiye bir kadın ve bir erkek olmak üzere ayrı, ayrı en az (2) wc, (2) lavabo ve erkekler için (2) pisuar bulunacak, bekleme salonunun fuayelerle irtibatı yoksa bu bölüme de en az (1) erkek ve (1) kadın wc si konulacaktır.

Bu tip binalarda, özürülülerin kullanımına uygun bir kadın ve bir erkek için en az bir lavabo ve wc yapılması zorunludur. Yapılacak olan bu mekanların ebatları, (1.40x2.00) m'den az olamaz. Kapısı eşiksiz ve dışa açılır, kapı genişliği net en az (0.95) m olacaktır.

**g) Makina Dairesi :** Sinemaların makine dairesinde ihtiyaca göre film hazırlama odası, makine odası ve akü odasını düzenlenecektir.

Bu mekanlardan; makine odasının genişliği 2 m. ve alanı 10 m<sup>2</sup>, film sarma odasının alanı 8 m<sup>2</sup>, akü odasının alanı 6 m<sup>2</sup>, makine dairesinin net yüksekliği 2.4 m.'den az olamaz.

Tesisat projeleri başlığı altında; Yangın alarm ve yangın tesisat projesi, klima, havalandırma projeleri istenecektir. Elektrik kesintilerinde devreye girecek aydınlatma tesisatı yapılacaktır.

## **AÇIK HAVA SİNEMALARI**

### **MADDE 80**

Açık Hava Sinemaları ; İmar planlarında bu amaçla veya kültürel tesis alanı, fuar, panayır, festival alanı ve rekreasyon alanı olarak ayrılan yerlerdeki imar parsellerinde yapılabilir. İmar parseli büyüklüğü 2500 m<sup>2</sup>'den az olmaz.

Yapılanma koşullarına uygun imar parselinde, komşu parsel sınırlarından en az (3.00) m geri çekilmek şartı ile ayrık yapı nizamında tertiplenebilirler. En yakın konut alanına (100.00) m'den, hastane, huzurevi, yatılı okul ve yurt gibi gürlütüden korunmuş olması gereken yapılara en az (500.00) m'den daha yakın mesafede yapılmayacaktır.

Açık hava sinemalarının iç düzenlemesinde, sinema ve tiyatrolar ile ilgili hükümler uygulanacaktır.

## **HAMAM-SAUNA VE SİHHİ BANYOLAR**

### **MADDE 81**

**1) Yapım Koşulları:** Hamam, sauna, sıhhi banyolar konut bölgelerinde yapılamaz. Ticaret ve ticaret+hizmet bölgelerinde ise zemin katta, normal veya giriş ve çıkışların sağlandığı kattan en fazla bir kat aşağıda yapılabilir, müstemilatları 2.bodrum katta yapılabilir.

**2) Merdiven :** Bu gibi yerlerde merdiven ahşap olamaz. Merdiven kolu genişliği net (1.60) m'den az olamaz. Basamak yüksekliği (0.16) m'den fazla genişliği (0.30) m'den az olamaz. Merdiven tanziminde en fazla 16 rıhttan sonra merdiven kolu genişliği kadar ara sahanlık bırakılacaktır.

**3) Kapılar:** Bu gibi yerlerde bulunan hacimlere ait bütün kapılar mutlaka dışa açılır şekilde tertiplenecektir. Tüm dışa açılan kapılar en az kanat genişliği veya büyük olan kanat genişliği kadar içeriden yapılacaktır.

**4) Gerekli Mekanlar:** İdari bölüm, personel odası, meşrubat servis, çay ocağı, yeteri kadar wc, pisuar ve lavabo teşkil edecektir. Emanet kasa, yatma ve soyunma odaları, çamaşır yıkama, kurutma ve ütüleme üniteleri yapılacaktır.(ikinci bodrum katta yapılabilir.) Hamam, sauna ve sıhhi banyolarda insan sayısının yarısı için dinlenme bankları olacaktır.

**5) Koridor:** Genel kullanıma açık koridor genişlikleri (1.60) m'den az olamaz.

**6) Tesisat Projeleri:** Bu gibi tesisler kendine özgü teknik ve sağlık koşullarına göre projelendirilecektir. "Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik" hükümleri uygulanacaktır.

**7) İç yükseklik :** Kat yüksekliği net (3.50) m'den az olamaz.

## **EKMEK FABRİKALARI VE EKMEK FIRINLARI**

### **MADDE 82**

"Gıda Üretimi Ve Satış Yerleri Hakkında Yönetmelik", "Binaların Yangından Korunması Hakkındaki Yönetmelik" hükümleri geçerlidir.

## **DİNİ TESİSLER**

### **MADDE 83**

**1) Yapılanma Koşulu :** Dini tesisler, imar plânlarında dini tesis olarak belirlenmiş imar parsellerinde yapılabilirler. Yeni planlama bölgelerinde, imar parseli (2500) m<sup>2</sup> den az olmayacak şekilde yapılacaktır.

**2) Yapım Koşulu :**Yapılanma koşullarına uygun imar parselinde, parsel sınırlarına en az (5.00) m mesafe bırakılmak şartı ile ayrık yapı nizamında tertiplenebilirler.

Bina yüksekliği serbesttir. Şadırvan gasilhane, vakfiye ve wc gibi tesisler müstemilat kapsamında yapılabilir. İbadet yerlerinde sadece kullanım amacına hizmet eden birimler yer alabilir. Ticarethane vb birimler yer alamaz.

"Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik" hükümleri uygulanacaktır.

## **AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONLARI**

### **MADDE 84**

İmar Planlarında getirilmiş yapılaşma hükümleriyle, Nazım Planda belirtilen esaslar dahilinde inşaat izni verilir.

Akaryakıt istasyonları ile servis istasyonları Karayolları Trafik Kanunu ile Karayolları Trafik Yönetmeliği ve Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik" ve Petrol Piyasası Kanunu hükümlerine uyularak yapılacaktır.

"Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik" hükümleri uygulanacaktır.

İnşaat ruhsatı verilmeden önce UKOME görüşü alınacaktır.

## **SIVILAŞTIRILMIŞ PETROL GAZLARI (LPG) MOTORLU ARAÇLAR İKMAL İSTASYONLARI MADDE 85**

Sıvılaştırılmış petrol gazlarının sabit tanklarda depolandığı, yakıt olarak sıvılaştırılmış petrol gazlarını kullanan sabit depolu karayolu taşıtlarına dispenser vasıtasıyla ikmal hizmetlerinin verildiği istasyonlardır.

LPG İkmal İstasyonları, "Sıvılaştırılmış Petrol Gazları (LPG) Piyasası Kanunu ve Elektrik Piyasası Kanununda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ve ilgili yönetmelikleri hükümlerine uyularak yapılacaktır.

"Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik" hükümleri uygulanacaktır.

İnşaat ruhsatı verilmeden önce UKOME görüşü alınacaktır.

## **SANAYİ TESİSLERİ**

### **MADDE 86**

Sanayi Tesislerinde;

1) Varsa bölge planı ve imar planı esaslarına göre yönetmelikle bu gibi binalar için getirilmiş hükümlere uyulmak bu yönetmeliğin yapılaşma ile ilgili TAKS, cephe, derinlik, yükseklik ve iç ölçülerine ait hükümlerine tabi olmaksızın avan projesine göre ruhsat verilir.

2) Çevre Bakanlığından alınmış, ÇED yönetmeliği hükümlerine göre işlem yapılacaktır.

3) Bir parselde kendi fonksiyonlarına uygun olarak gerektiği kadar bina yapılabilir. Yapılar arasında bırakılması gereken mesafeler için herhangi bir sınırlama yoktur.

4) İmar planında öngörülen bahçe mesafelerine uyulur. İmar plânında belirtilmemiş bahçe mesafeleri için (5.00) m uygulanır.

5) Yapılacak tesisin ön cephe genişliği, bina derinliği, kat adedi, bina yüksekliği ve bina iç ölçüleri için imar planında bir hüküm getirilmemiş ise tesisin kendi fonksiyonlarına uygun olarak yapılır.

6) Her katta erkek ve kadın olmak üzere umumi duş ve wc grubu bulunacaktır.

7) Bağımsız bölüm olan her iş yerinde bir soyunma mahalli ve en az bir lavabo bulunacaktır

8) Merdiven genişliği en az (1.50) m olacaktır.

9) İç koridorların genişliği min.3.00 m, dış galerileri en az (2.00) m olacaktır.

10) Sanayi bölgelerinde peyzaj projesine göre çevre düzenlemesi tamamlanmadan kullanma izni verilemez.

11) İçme suyu, atık su ve yağmur suyu projelendirilmesinde 2560 (değişik 3305) Sayılı Kanun gereğince GASKİ Genel Müdürlüğüne ait yönetmeliğin ilgili hükümlerine uyulacaktır.

12) Ruhsattan önce ulaşım etüdü-UKOME görüşü istenir.

13) "Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik" hükümleri uygulanacaktır.

14) İmar planlarında yükseklik ve emsal belirtilmemiş ise aşağıdaki hükümlere uyulur.

a) Tekstil tesisleri için max. h=9.50 m

b) Muhtelif imalat tesisleri için max. h=12.50 m

c) Gıda tesisleri için max. h=12.50 m

d) İnşaat malzemesi imalat tesisleri için max. h=9.50 m

e) Temizlik malzemesi imalat tesisleri için max. h=9.50 m

f) Ticaret alanlarında max. h= 15.50 m

g) İdari tesis alanlarında max. h= 15.50 m

h) Labaratuar alanlarında max. h= 7.00 m

k) Depolama alanlarında max. h= 5.50 m

l) Sosyal tesis alanlarında max. h= 15.50 m

m) Kamyon garajında max. h= 5.50 m

n) Un fabrikası ve bağlı entegre tesislerinde max. h=35.00 m dir.

## **BANKALAR VE BANKAMATİKLER**

### **MADDE 87**

Bankaların sokak cephelerinde, mesai saatleri dışında karanlık ve ölü mekanlar oluşturulmaması amacıyla bankaların zemin katta yola bakan cephelerinde, derinliği (1.00) m'den az olmayan, çevresi ile uyum içinde olan vitrin düzenlenecek veya çevresi ile uyumlu olmak kaydıyla zemin katın tamamı veya bir kısmı sanat galerisi vb. kullanımlar ile aktiviteleri içerecek şekilde düzenlenecektir.

Emniyet tedbiri amacıyla yapılmış veya yapılacak düzenlemeler yukarıda belirtilen mekanların arkasında tertiplenecektir.

Bankamatiklere elektrik çarpmalarına karşı ilave güvenlik önlemi olarak Elektrik Tesislerinde Topraklamalar Yönetmeliği'ne uygun olarak potansiyel düzenlemesi yapılacaktır.

Binalarda yapılacak bankamatikler hiçbir şekilde yaya kaldırımını işgal etmemek kaydıyla binanın kendi mülkiyet sınırları içerisinde çözümlenecektir.

Ancak bina mülkiyet sınırları dışında yapılacak olan bankamatiklerin, araç trafiği görüş açısını engellemeyecek, bankamatiği kullanacak kişilerin araçlarını emniyetli parklanma alanı sağlayacak, yaya sirkülasyonunu olumsuz yönde etkilemeyecek ve yaya kullanım alanlarına taşmayacak şekilde veya yeşil alan kenarlarına arka tarafta bulunan bina cephelerini kapatmayacak ve binalara girişi engellemeyecek şekilde ilgili Belediye Encümeninin uygun görmesi halinde izin verilir.

Ana arterler üzerinde ise karar vermeye Büyükşehir Belediye Encümeni yetkilidir.  
“Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik” hükümleri uygulanacaktır.

## **TİCARİ AÇIK OTOYERKLER,**

### **MADDE 88**

#### **YAPILANMA KOŞULLARI:**

##### **a) İmar Parsellerinde:**

İmar planında, İmar Kanunu'nun 13. Maddesi kapsamında umumi hizmetlere ayrılan yerlerden olmamak koşulu ile imarlı boş parseller üzerinde bu yönetmeliğin ilgili hükümlerine göre inşaat ruhsatı olarak,

##### **b) Kadastro Parsellerinde:**

İmar Kanunu'nun 33. Maddesi kapsamında umumi hizmetlere ayrılmış olsun veya olmasın boş kadastro parselleri üzerinde muvakkat inşaat ruhsatı olarak, imar planı'nın belirlediği kullanım dışında ticari açık otoparklar, açık taşıt alım satım yerleri, taksi yazıhaneleri veya bunlar bir arada yapılabilir.

#### **YAPIM KOŞULLARI:**

##### **a) Genel Koşullar:**

Bu gibi tesisler, UKOME uygun görüşü alınarak yol geçiş izni verildikten sonra bina kat planı ve en az iki kesit içeren 1/200 ölçekli vaziyet planı ile inşaat ruhsatı veya kadastro parsel üzerinde ise muvakkat inşaat ruhsatı ve yapı kullanım izni alması zorunludur.

Tesisin yapıldığı parsel içerisinde bakım-onarım ve yağlama yapılamaz, ancak yola ve komşu parsellere su akıtılmasını önlemek üzere gerekli pis su bağlantısı veya fosseptik yapılmak koşulu ile yıkama yapılabilir.

Bu tesisler, amaçları dışında kullanıldıkları veya Zabıta Yönetmeliği hükümlerine uymadıkları takdirde, açma ruhsatları iptal edilerek, İmar Kanunu'nun 40. ve 42. Maddeleri kapsamında işlem yapılır.

##### **b) Bina Yapım Koşulları:**

İmar parseli üzerinde veya muvakkat yapılanma koşullarında belirtilen brüt inşaat alanı ve yüksekliği ölçülerine bağlı olmaksızın kadastro parseli üzerinde;

- Parsel alanının en fazla %10 'u oranında, parsel alanı 1000.00m<sup>2</sup> 'yi geçtiği takdirde en fazla 100.00m<sup>2</sup> toplam inşaat alanı kullanmak,

- Parsel sınırlarına en az 3.00m bahçe mesafesi bırakmak,

- Bina yüksekliğinde 3.75m'yi geçmemek koşullarıyla tesisler için gerekli olan yazıhane, bekleme veya dinlenme, çay ocağı ve hela birimlerini içeren bina veya binalar yapılabilir.

Gölgelik olarak kullanılmak üzere inşaat alanından sayılmayan, yan ve arka parsel sınırlarına gerektiğinde bahçe mesafesi bırakılmadan, en fazla 2.50m yüksekliği aşmamak ve yanları hiçbir şekilde kapatılmamak üzere sundurma yapılabilir.

Sundurma ve binaların sökülerek başka bir yere taşınabilir malzemenin ve buna uygun yapı sisteminde yapılması ve muvakkat inşaat ruhsatı ile yapıların olanaklar çerçevesinde umumi hizmetlere rastlanmayan parsel bölümünde tesis edilmesi zorunludur.

## **TİCARİ AÇIK SPOR ALANLARI**

### **MADDE 89**

#### **a) İmar Parsellerinde:**

İmar planında, İmar Kanunu'nun 13. Maddesi kapsamında umumi hizmetlere ayrılan yerlerden olmamak koşulu ile imarlı boş parseller üzerinde bu yönetmeliğin ilgili hükümlerine göre inşaat ruhsatı olarak,

#### **b) Kadastro Parsellerinde:**

İmar Kanunu'nun 33. Maddesi kapsamında umumi hizmetlere ayrılmış olsun veya olmasın boş kadastro parselleri üzerinde muvakkat inşaat ruhsatı olarak, imar planı'nın belirlediği kullanım dışında ticari açık otoparklar, açık taşıt alım satım yerleri, taksi yazıhaneleri veya bunlar bir arada yapılabilir.

Boş imar parselleri ile boş kadastro parselleri üzerinde, UKOME uygun görüşü, İhtisas Komisyon raporu ve yol geçiş izni koşulları aranmaksızın parsel alanının en fazla %25 'i oranında, parsel alanı 1000.00m<sup>2</sup> 'yi geçtiği takdirde en fazla 250.00m<sup>2</sup> toplam inşaat alanı kullanılmak ve max h=6.50 m yüksekliğinde, yazıhane, bekleme veya dinlenme, büfe, hızlı yemek ve soyunma birimleri duş ve hela gibi ıslak hacimleri içeren iki katlı bina veya binalar yapabilmek koşulu ile gerektiğinde inşaat alanından sayılmayan, yan ve arkası kapalı olabilen tribün sundurması ile portatif tribün tesis edilebilen mini futbol, mini golf, paten sahası, basketbol, voleybol, tenis sahaları gibi ticari açık spor alanları yapılabilir.

## VIII. BÖLÜM YÜKSEK YAPILAR

### TANIMLAR

#### MADDE 90

**Yüksek Yapı :** Genel olarak yakın ve uzak çevresini, fiziksel çevre, kent dokusu ve her türlü kentsel alt yapı yönünden etkileyen, binanın herhangi bir cephesinden görünen bina yüksekliği (30.50) mt.'yi geçen, görünen veya görünmeyen bodrum katlar dahil olmak üzere toplam kat adedi 13'ü geçen yapılar yüksek yapı olarak kabul edilir.

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

**Atalet Momentleri Merkezi :** Bütün taşıyıcı düşey elemanların atalet momentlerinin ağırlık merkezidir.

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

**Yangın bölümü;** Yapının yangına karşı kendi içinde tamamen korunmuş olan kısımlarıdır. Bu kısımlar farklı zonlar içerebilir.

**Yangın zonu;** yangın durumunda, ihbar ve söndürme önlemleri aynı bölüm içindeki diğer sistemlerden ayrı olarak devreye giren bölüm parçalarıdır.

**Yanmaya dayanıklılık sınıfı;** bir yapı elemanı ve malzemesinin standardına uygun ısıtma ve basınç koşullarında yapılan deney sonucu belirlenen yanmaya dayanıklılık süresine bağlı olarak ayrıldığı sınıftır. (Örnek: TS.1263'e ve TS.4065'e göre F90 sınıfının dayanıklılık süresi 90 dakikadır.)

Yüksek yapılara ait uygulama projeleri (kesin projeler) yapılmadan önce; avan mimari proje, statik, mekanik, elektrik, jeolojik, jeoteknik vb. mühendislik kabullerine ait açıklama raporları ve gerekli yerleşim krokileri ile Büyükşehir Belediyesi'ne müracaat edilerek ön olur alınacaktır.

### GENEL HÜKÜMLER

#### MADDE 91

**1) Uygulama:** Uygulamada tereddüde düşülmesi halinde uygulanacak çözümün takdirine, İnceleme Kurulunun görüşünü alarak Gaziantep Büyükşehir Belediye Meclisi yetkilidir.

**2) İnceleme Kurulu:** İnceleme kurulu, yüksek yapıların tasarımı, yapım ve denetim aşamalarında imar yetkilerini kullanacak olan belediyelere teknik danışmanlık hizmeti veren yardımcı birimdir.

Kurul, Büyükşehir Belediyesi İmar İşleri Daire Başkanının başkanlığında, Büyükşehir Belediyesi İmar Uygulama Şube Müdürü, İtfaiye Daire Başkanlığı, İlgili İlçe ve İlk kademe Belediyesinin İmar Müdürü, Mimarlar Odası, İnşaat Mühendisleri Odası, Makine Mühendisleri Odası, Elektrik Mühendisleri Odası'nın birer temsilcisinden oluşur. Kurulda yer alan oda temsilcileri odaların ilgili yönetmeliklerine göre çalışır.

Kurul, mutlak çoğunlukla toplanır ve toplantıya katılanların çoğunluğu ile karar verir. Uzmanlık projelerinin karara bağlanmasında ilgili oda temsilcisinin bulunması zorunludur. Oyların eşitliği halinde başkanın oyu iki oy sayılır.

Kurul, incelemeleri sırasında gerekli gördüğü konular ile ilgili oda temsilcisinin olumsuz görüş bildirdiği hususlarda uzman kişi ve kuruluşlardan görüş alır. Kurulun sekreteryaya hizmetlerini kurul başkanlığı yürütür ve gerekli harcamalar Büyükşehir Belediyesi bütçesinden karşılanır.

**3) Ön Olur ve İnceleme:** Yüksek yapılara ait uygulama projeleri (kesin projeler) yapılmadan önce; avan mimari proje, statik, mekanik, elektrik vbg. mühendislik kabullerine ait açıklama raporları ve gerekli yerleşim krokileri yüksek yapıya ulaşım yolları, yapının araç park kapasitesi hesapları ve parklanma alanlarını içerir ulaşım etüdü ile belediyesine müracaat edilerek, belediyesinden ve inceleme kurulundan ön olur alınacaktır. Kurul ön incelemeyi müracaatın kurula intikal tarihinden itibaren bir ay içinde görüş raporu ile sonuçlandırır.

Belediyesince veya inceleme kurulu tarafından kabul edilmiş bulunan mimari avan proje, mühendislik kabulleri, ulaşım etüdü ve inceleme kurulu raporuna göre hazırlanacak uygulama projeleri, ilgili meslek odalarının mesleki denetiminden geçirecektir.

### YERLEŞİM DÜZENİNE İLİŞKİN ESASLAR

#### MADDE 92

**1)** Mevcut imar planı kararları ile öngörülmüş olan yapı ve nüfus yoğunluğu arttırılamaz. Mevcut yoğunluk, plan kararları ile yüksek yapı olarak kullanılabilir.

**2)** Avan projenin hazırlanması aşamasında aşağıdaki kriterler dikkate alınır.

- Çevresel etkisi, şehir silüetine etkisinin incelenmesi,
- Jeolojik yapının incelenmesi,
- Hava trafiğinin incelenmesi,
- Genel ulaşım ve yangın ulaşım planlarının incelenmesi ,
- Alt yapı bağlantıları ve kapasitelerinin incelenmesi,
- Güneş açılımları ve rüzgara göre çekme mesafelerinin incelenmesi,

**3)** İmar planında aksine bir açıklama getirilmediği hallerde;



- Binanın imar hattından ve parsel sınırından en az çekme mesafesi, H/2 olacaktır.
- Bir parselde birden fazla bina yapılması halinde, binalar arasındaki mesafe, en az binaların yükseklikleri kadar bırakılır. Binalar farklı yüksekliklerde ise bu mesafe yüksek olan binanın yüksekliği kadar olacaktır.
- Yapı adasının konumu, arazi yapısı veya değişik mimari çözümlerin gerektirdiği hallerde, binalar arası mesafenin saptanmasında, inceleme kurulu görüşü dikkate alınarak Büyükşehir Belediye Meclisi yetkilidir.

## **YÜKSEK YAPILARDA YANGIN ÖNLEMLERİ**

### **MADDE 93**

Yüksek yapılarda yangın önlemleri “ Binaların Yangından korunması Hakkında Yönetmelik” hükümlerine göre düzenlenecektir.

## **YÜKSEK YAPILARDA ASANSÖRLER**

### **MADDE 94**

- 1) Binanın kullanım amacı ve konfor düzeyine göre teknik kriterler dikkate alınarak bina içi yaya trafik hesabı yapıp, asansör sayısı, kapasitesi, hızı ve kuyu ölçüleri belirlenecektir.
- 2) Asansörlerden en az bir tanesi yük, eşya ve sedye taşıma amacına uygun olarak yapılacaktır.
- 3) Aynı kuyu içinde 3'ten fazla asansör yerleştirilemez. 4 asansör yerleştirildiği takdirde 2'şerli gruplar halinde ayrılarak, araları yangına karşı dayanıklı bir malzeme ile ayrılacaktır.
- 4) Asansörlerde, kabin kapısı olacak ve kabini havalandırmak için akü şarj grubuna bağlı bir havalandırma düzeneği bulundurulacaktır.
- 5) Yüksek hızlı asansörlerde (1m/sn.nin üzerinde) tahrik sistemi kademesiz hız kontrol ilkelerine bağlı olarak seçilip tasarlanacaktır.
- 6) Asansörlerde kuyu altlarının meskun mahallerin (iskan edilen hacimler) üstüne gelmesi halinde karşı ağırlıklarda da mutlaka paraşüt tertibatı yapılacaktır.1m/sn den yüksek hızda asansörlerde kaymalı fren sistemi kullanılacaktır. Karşı ağırlık için paraşüt donanımı yapılması halinde, bunun için kuyu ölçü tadilatı dikkate alınacaktır.
- 7) Konut dışında halkın toplu bulunduğu (umuma açık) yapılarda, asansörlerden biri bedensel özürülerin kullanımına uygun olarak düzenlenecektir.
- 8) Yangın anında asansörler; yangın ihbarı aldıklarında kapılarını açmadan doğrultuları ne olursa olsun otomatik olarak acil çıkış katına dönecek ve kapıları açık bekleyecektir. Ancak, asansörler gerektiğinde yetkililer tarafından kullanabilecek elektriksel sisteme sahip olacaktır.  
Asansörler yangın ihbarı aldıklarında kat ve koridor çağrılarını kabul etmeyecektir.  
Yangın anında asansör kuyularının yangın etkisi altında kalmaması için kuyu basınçlandırma ünitelerinin kurulması zorunludur. Deprem anında ise; asansörler, ihbarı aldıklarında en yakın kata gidip, kapılarını açıp, hareket etmeyecek şekilde programlanacaktır.
- 9) Bu asansörlerin kat kapıları, elektrik tesisat ve kabloları 2 saat yangına karşı dayanıklı olacaktır.
- 10) Yapı yüksekliği (51.50) m'den daha fazla olan konut dışı yapılarda, ayrıca acil durumlarda kullanılmak üzere en az 1 asansör yangın asansörü olarak düzenlenecektir.  
İtfaiye asansörünün kabin alanı en az (1.50) m<sup>2</sup>, taşıma kapasitesi en az (630) kg, hızı zemin kattan en üst kata bir dakikada erişecek hızda olacak ve enerji kesilmesi halinde jeneratöre bağlı olacaktır  
İtfaiye asansörleri her kata hizmet edecek ve normalde de kullanılabilir olacaktır. Bu asansörlerin kapıları, elektrik tesisat ve kabloları iki saat yangına karşı dayanıklı olacaktır. Asansör boşluğu içindeki tesisat sudan etkilenmeyecektir.  
“Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik” hükümlerine uyulacaktır.

## **STATİK VE BETONARMEYE İLİŞKİN ESASLAR**

### **MADDE 95**

- 1) Her yüksek yapı için proje onayından önce hesaplara esas olmak üzere, arazide ve araziden alınmış numuneler üzerinde jeolojik ve geoteknik çalışmalar içeren zemin raporu, bu işlerde uzmanlaşmış kişi ve kuruluşlar tarafından yapılacaktır.  
1) Her yapı için proje onayından önce hesaplara esas olmak üzere, Bayındırlık ve İskan Bakanlığının Bina ve Bina Türü Yapılar için Zemin ve Temel Etüdü Raporu Genel Formatına uygun raporların hazırlanması zorunludur. Söz konusu raporlar bu konularda uzmanlaşmış ilgili meslek mensubu kişi ve kuruluşlar tarafından yapılacaktır.
- 2) Hazırlanacak geoteknik rapor yapının temel sisteminin seçimi ve oluşturulmasına esas teşkil edecek şekilde düzenlenecektir. Yapılacak sondajlar, arazi çalışmaları ve laboratuvar deneyleri ile oluşturulacak raporda
  - Zemin koşullarının tanıtımı ( idealize zemin profili ),
  - Önerilen tasarım parametleri,
  - İnşaat sırasında karşılaşılabilecek muhtemel sorunların çözümü,
  - Üst yapı ve temel yükleri dikkate alınarak oluşturulacak temel sistemine yönelik öneriler,
  - Yüzeysel temellerde minimum temel derinliği, temel tipinin muhtemel oturmalara göre tespiti,

- Temel sistemi için rijitlik önerileri,
- Derin temel kazık tipi kesite ve boyunun irdelenmesi ve seçimi,
- Kazık yükleme deneyleri ile ilgili öneriler,
- Yüzeysel ve derin temellerin Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar hükümleri çerçevesinde projesinin hesap ve tasarımına imkan verecek öneri ve sayısal değerler,
- Zemin ıslahı gerekiyorsa ıslah türü ile ilgili açıklamalar,
- Özel tür iksa gerekip gerekmediği, özel tür iksaların hesap ve tasarımına imkan verecek parametrik öneriler,
- Kazı işlerine esas kazı güçlüğü ve kazı sınıfı önerileri,
- Kazıdan çıkan zeminin dolgu ve benzeri amaçla korunabilirliği ve koşulları,
- Özel drenaj ve yalıtım önerileri,
- Gerekli hallerde zeminin etki büyütmesi ve sınılaşma riski ile ilgili açıklamalar değerlendirmeler ve öneriler,
- Dinamik etkilere maruz temeller ile ilgili değerlendirmeler,

3) Sondaj yerleri ve derinliği arazi konusunda bilgi verecek yeterli sayıda ve derinlikte seçilecektir.

Belediyesi gerekli görürse daha fazla sondaj isteyebilir.

4) Yüksek yapılarda BS 25'den daha düşük kalitede beton kullanılmaz. Donatı cinsi olarak, birim uzama değeri %10'un altında olan BC III. kullanılmamalıdır.

5) Yüksek yapılarda, tekil temel sistemi uygulanmaz.

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

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

8) Kaya zemine oturan yüksek yapılarda devrilme tahkiki yapılacaktır.

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

10) Yüksek yapılarda, yapının mimari tasarımında düşey ve yatay simetri ve düzenliğe özen gösterilecektir. Bunun için, hesap yapılan yöndeki düşey taşıyıcıların atalet momentlerinin merkeziyle kitle merkezi arasındaki uzaklık, yapının o yöündeki boyutunun (% 5) ini geçemez.

Yüksek yapılarda, kattaki her iki yönde ayrı, ayrı brüt kat alanının (%1)i kadar en kesitine sahip betonarme perde yapılması zorunludur.

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

12) Yüksek yapılarda, yatay yer değiştirmeler için afet bölgeleriyle ilgili yönetmelikte verilen sınırlara uyulmanın yanı sıra, katlar arasındaki nispi elastik deplasmanın kat yüksekliğine bölümü (0.002) den büyük olamaz.

13) Yüksek yapılarda kolon alanı ( $A_c = N_d / 0.6 \cdot f_{ck}$ ) dan daha küçük seçilemez.

14) Temel üst kotundan toplam yüksekliği (75.00) m'yi geçen yapılarda dinamik hesap yapılmalıdır. Ancak dinamik hesabın sonucu bulunan yatay yük, eşdeğer statik yük esasına göre bulunan değer (% 70) inden az olamaz.

15) Temel üst kotundan toplam yüksekliği (75.00) m'yi geçen yapılarda, sıcaklık, sünme ve büzülmeden doğan etkiler de, özellikle kolonların hesabında dikkate alınmalıdır.

16) Yüksek yapıların taşıyıcı elemanları 89. madde hükümlerine uygun olarak tasarlanacaktır.

17) Yangın merdivenlerinde, yangına karşı korunmuş mahallerde pas payı (4) cm'den az olamaz. Taşıyıcı sistemlerin pas payları için TS.1263'teki yanmaya dayanıklılık sınıflarına uygun olarak

TS. 4065 deki çizelgelerde verilen değerler kullanılacaktır.

18) Çelik taşıyıcılı binalarda, çelik elemanlar, sıvama, betonla sarma vb. yöntemlerle yangına karşı korunacaktır.

19) Belediyesince veya İnceleme kurulunca gerekli görülecek ilave hesap ve dökümanlar sağlanacaktır.

## **MEKANİK TESİSATA İLİŞKİN ÖNLEMLER**

### **MADDE 96**

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

2) Yapının temiz su tesisatı, yükseklik zonlarına ayrılacak ve her fon ayrı hidrofor sistemiyle beslenecektir. Binanın tek hidrofor ile beslenmesi halinde her zon girişine basınç düşürücü vana konulacaktır. Bütün zon hidroforları, tesisat katı veya mahallerinde olabileceği gibi, mekanik tesisat merkezine de konulabilir. Konfor standardı yüksek binalarda gerekli görüldüğünde aynı zon dahilindeki kat girişlerine basınç düşürücü vana konulacaktır.

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

- 4) Bakım olanağı olmayan mahallerde kör rögar yapılmayacaktır. Bu gibi yerlerde özel bağlantı elemanları kullanılacaktır. wc, lavabo vbg. gibi elemanların bağlantılarında bunlar için imal edilmiş özel bağlantı elemanları kullanılacaktır.
- 5) Pis su tesisatında, ana kolon havalandırmasının yanında, uç nokta havalandırması yapılacaktır. Vakum hesapları gerektiği takdirde sifonlar ayrı havalık hattına bağlanacaktır.
- 6) Her zonun en altındaki yatay borular düşey darbelerini karşılamak üzere pik veya çelik yapılacaktır. Diğer borular PVC olabilir. Her zonun en altındaki düşey boruya yerden 0.60mt yukarıya temizleme kapağı konulacaktır.
- 7) Düşük döşeme yapılan ıslak hacimlerde su izolasyonu yapılmalı ve dip süzgeci kullanılmalıdır. Düşük döşeme yapılmadığı takdirde asma tavan ile gizlenecektir. Asma tavanlarda, ses izolasyonu sağlanacaktır.
- 8) Ana su deposu, yüksek yapının yapılacağı bölgedeki alt yapı koşulları, günlük su ihtiyacı, ayrıca yangın rezervi de göz önüne alınarak hesaplanacak ve ( $\pm 0.00$ ) kotunun altında yapılacaktır. Tali su depoları, tesisat katları veya mahallerinde olabilir.
- 9) Isıtma ve soğutma tesisatı hesaplarında, güneş ısı kazançları, işletmedeki kullanım fonksiyonları göz önüne alınarak, zonlama yapılacaktır. Zon santralleri veya fan-coilleri, ait olduğu zonun en yüksek değerine, ısıtma kazanları merkezi su soğutma üniteleri binanın en yüksek değerine göre seçilecektir.
- 10) Güneş ısı kazançları hesabında, yapı elemanlarının gölgeleme etkisi zamana bağlı olarak göz önüne alınacaktır.
- 11) İnşaatta, ısı ekonomisi sağlayacak ısı izolasyonu, çift cam, vbg. önlemler öncelikle alınmalıdır. Yapının konumu, kullanım koşulları yukarıdaki izolasyon önlemlerinin birini veya bir kaçını gereksiz kıldığı hallerde; her türlü enerji ekonomisi için yapılan ilave alternatif yatırımların geri ödeme süresi, işletme yoğunluğu göz önüne alınarak her türlü enerji giderleri ile karşılaştırılarak hesaplanacaktır. Bu süre iki yılı geçtiği takdirde ilave yatırımlardan kısmen veya tamamen vazgeçilebilir.
- 12) Isı hesaplarında, yükseklik etkisiyle oluşan baca ve çevre koşulları ile bağımlı, rüzgar etkisinin yaratacağı infiltrasyon ayrıca göz önüne alınacaktır. Isı ekonomisi yönünden infiltrasyonu azaltacak, döner kapı, rüzgarlıklıklı kapı, hava perdesi, vbg. önlemler alınarak mekanik tesisat projesinde ayrıca analiz yapılacaktır.
- 13) Isı hesaplarında, yangına karşı önlemlerde söz konusu edilen pozitif basınç sağlamak üzere verilen dış hava fazlası yanında, kullanıcılar için gerekli taze havada göz önüne alınacaktır.
- 14) Pis su, temiz soğuk ve sıcak su tesisatı, fan-coil ve klima santralı boruları, taze hava kanalları, kirli hava kanallarının geçişi için tesisat şaftları yapılacaktır. Şaftlara en fazla üç katta bir girilecek, şaft kapakları konulacaktır. Şaft kapakları, yangın sirayetini önlemek amacıyla sızdırmaz ve yangına dayanıklılık sınıfı en az F 60 olacaktır. Şaftlarda, çalışmak üzere platform ve gemici merdiveni yapılacaktır.
- 15) Her türlü tesisat mahalli veya tesisat katı, tesisatın imalatını takiben, yangın zonlarına uygun olarak sızdırmaz biçimde kapatılacaktır.
- 16) Her türlü boru, sağlam şekilde sıcaklık etkisi altında uzama ve büzülme için verecek şekilde, kayıcı sabit suportlarla tespit edilecektir. Duvar ve döşeme geçişlerinde, kovanlar kullanılacaktır. Mekanik tesisat projesinde, tip suport detayları verilecektir.
- 17) Boruların genleşme ve büzülmelerini alacak kompensatörlerin kullanım yerleri gösterilecektir.
- 18) Binaların dilatasyon geçişlerinde tesisat boruları ve kanalları için gerekli önlemler alınacaktır.
- “Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik” hükümlerine uyulacaktır.
- 19) Yıldırım boşalmaları potansiyel sürüklenmesinin önlenmesi için yapıya giren ve yapıdan çıkan bütün metal tesisat boruları eş potansiyel dengeleme barasına bağlanacaktır.

## **ELEKTRİK TESİSATINA İLİŞKİN ESASLAR**

### **MADDE 97**

- 1) Yüksek yapılarda, kuvvetli ve zayıf akım tesisat odaları bulunacaktır. Yapıda birden fazla bağımsız bölüm olması halinde, bu oda veya odalar amacına uygun olarak belirli katlarda yada her katta olabilir.
- Sayaç dolabı, panolar, tablolar gibi teçhizatın önlerinde en az (1.00) m geçit mesafesi bırakılacaktır. Karşılıklı her iki duvarda da tesisat dolabı olması halinde bu mesafe(1.20) m'den az olamaz.
- 2) Yapı içinde, kuvvetli ve zayıf akım için tesisat şaftları ayrılacaktır. Gerekli hallerde elektrik tesisatlarının, mekanik etkilere veya suya karşı korunması koşuluyla mekanik tesisat şaftları da kullanılabilir.
- 3) Trafoların zemin üzeri normal katlarda tesis edilmesi halinde, kuru tip trafo kullanılacaktır. OG şaft sistemi ise kapalı tip olacak ve koruma sınıfı en az IP 40 seçilecektir.
- 4) Yapı içindeki yangın derecesi yüksek mahallerdeki AG panoları tam kapalı tipte olacaktır. Yapıya ait trafo olması halinde, elektrik tesisatı dağıtım sisteminde busbar veya benzeri kanal sistemi kullanılacaktır. Yapıda birden fazla bağımsız bölüm olması halinde kablo sistemi de kullanılabilir. Yangın zonları geçişlerinde, kablo kanalları yangına karşı izole edilecektir.
- 5) Yangın algılama ve ihbar devreleri (dedektör, buton, klâkson, ışıklı alarm vbg.) yangın su pompaları, sprinkler pompaları, toz pompaları, pozitif basınçlandırma fanları, duman tahliye fanları, asansör vbg. tesisatlarda kullanılan

kablolar alev iletmez özellikte olacaktır. Aynı zamanda bu tesisatlarda çelik veya yine alev iletmez borular ve ek malzemeleri kullanılacaktır.

#### **6) Yangın Algılama ve Uyarma Sistemleri :**

- Yapının konut amaçlı inşa edilmesi halinde; asansör makine dairesi, kalorifer dairesi, kat holleri, tesisat kat ve mahalleri, asansör boşlukları gibi müşterek kapalı mekanlarda yangın algılama detektörleri konulacak, kat holleri ile yangın merdivenlerinde ayrıca buton tesis edilecektir.

- Yapının, otel, yurt, iş hanı gibi konut dışı bölümlerinde, yukarıda açıklanan özelliklere ek olarak bütün mekanlarda yeterli sayıda ve özellikte detektör tesis edilecektir.

- Her katta en az bir adet ışıklı uyarma sistemi bulunacaktır. Tüm yapıda, (2) tonlu ve tonlardan birinin (500) Hz ile (1000) Hz arasında çalışma frekansı olan, ses seviyesi bütün mahallerde en az (65) dB veya ortam gürültüsünün (5) dB yukarısında, yeterince kornodan oluşan, sesli uyarma sistemi bulunacaktır.

- Yangın algılama sinyalinin alındığı katın belirlenmesi amacıyla, yangın merdivenlerinde her kat çıkışında ışıklı uyarı armatürleri bulunacaktır.

- Her katta yangın kaçış yollarını gösteren, uygun aralıklarla yerleştirilmiş, enerji kesilmesi halinde bile en az (90) dakika çalışabilen acil kaçış yön armatürleri bulunacaktır. Ayrıca, güvenlik aydınlatmaları amacı ile genel mahallerde en az (90) dakika çalışabilen akülü aydınlatma armatürleri bulunacaktır.

- Yangın anında itfaiyenin binaya girmesi istenen girişin üzerinde, ışıklı ve sesli ikaz bulunacaktır.

- Yangın ihbar santraline herhangi bir alarm ve arıza sinyali geldiğinde, sinyal kaynağının bulunduğu zon, santralin göstergelerinden belirlenmelidir. Yangın ihbarı, hat kopukluğu, hat kısa devresi, AC-DC arıza, toprak arızası gibi durumlar santralden sesli ve ışıklı olarak izlenebilmeli, tüm ışıklı göstergeler bir buton ile test edilebilmelidir.

Yangın ihbarı durumunda sesli ve ışıklı genel alarm verilmelidir. Santrale panodan AC 220 V bağımsız bir hat ile beslenmelidir. Alarm sisteminin çalışma gerilimi DC 24V.'dur.

Yangın santralinde; yangın ihbarı alındığında asansörlerin önceden tanımlanmış acil çıkış katına yönelmesinde kullanılacak özel kontağı bulunmalıdır.

#### **7) Jeneratörler**

Konut dışı yapılarda ve (51.00) m'yi aşan konut yapılarında elektrik kesilmelerinde binanın acil gereksinimlerini karşılamak üzere otomatik olarak devreye giren jeneratör grupları kurulacaktır.

Jeneratör yük hesabı yapılarak aşağıdaki kriterlere uyulacaktır.

İkaz bilgi işaretleri, merdivenler ve jeneratör odası aydınlatmaları, asansörler (sıralı çalışacak şekilde ), yangın ihbar sistemi, haberleşme sistemi, pis su emme ve atma pompaları, temiz su pompaları, yangın pompaları, jokey pompaları, kritik havalandırma ve egzoz fanları (%100), Pano odası ve haberleşme merkezi aydınlatmaları (%50), koridorlar ve dış aydınlatmalar (%20), genel amaçlı bölümler (%15) oranında beslenecektir.

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

9) Haberleşme kabloları, haberleşme sisteminden sorumlu kurum tarafından onaylı olacaktır. Kablolar, zayıf akıma ait tesisat şaftları, kanal ve borularından geçirilecektir.

10) Her türlü topraklama tesisatına ait toprak altında kalacak topraklama elemanları inşaatın temel safhasında çözümlenecektir. Yeni yapılacak binalarda temel topraklayıcı tesis edilmesi zorunludur. Tesiste ana tablodan tali tablolara ve alıcıların metal gövdelerine kadar devam eden bir topraklama şebekesi kurulacaktır. Kuvvet ve aydınlatma tesisatına ait metal gövdeli teçhizatlar, hava kanalları, her türlü boru donanımları, yapıya giren ve yapıdan çıkan metal borular, asansör ray ve makineleri eş potansiyel dengeleme barasına bağlanacaktır.

11) Yüksek yapılarda, yıldırımdan koruma sistemi yapılacaktır.

12) Yüksek yapıların çatılarına uyarı ışığı konulacaktır.

“Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik” hükümlerine uyulacaktır.

### **RUHSAT BAŞVURUSUNDA İSTENEN BELGELER**

#### **MADDE 98**

1) Binanın yapılacağı arsaya ilişkin, 91. maddenin (Statik Ve Betonarmeye İlişkin Esaslar Bölümünde ) 1 ve 2 nci şikkında istenen bilgileri içeren raporlar

2) Meteorolojik rüzgar ve dış sıcaklık veri raporları, malzeme etüdünü içeren yapısal analiz raporu, itfaiye raporu.

3) Avan proje, mimar, şehir plancısı, inşaat mühendisi, elektrik mühendisi ve makina mühendisi tarafından kendi uzmanlık dallarında hazırlanmış binada yaptıkları işlemleri ve aldıkları önlemleri belirleyici raporlar, yapıya veya yapılara göre imar

koşullarını ve kentsel tasarım koşullarını içeren rapor.

4) (51.00) m'yi aşan binalar için Çevre Bakanlığından alınmış ÇED raporu.

5) Mimari, statik, mekanik, tesisat, elektrik ve asansör projeleri ve eklerine gerekli olan tasdik belgeleri.

- a) Mimari Uygulama Projeleri,
- c) Statik Hesap ve betonarme Projeleri,
- d) Mekanik Tesisat Projeleri,
  - Sıhhi Tesisat Projesi (Temiz su, pis su.)
  - Yangın Söndürme Projesi,
  - Yangın Tahliye Projesi.
  - Fan – coil veya diğer borulu ısıtma, soğutma sistemi projesi,
  - Havalandırma, klima ve diğer duman emme ve basınçlandırma hava kanallı sistem projesi,
  - Mutfak, çamaşırhane vbg. Projesi,
  - Isıtma – soğutma santralı projesi,
  - Otomatik kontrol sistemi projesi,
  - Gerekli görüldüğünde Arıtma Tesisi Projeleri.
- e) Elektrik Tesisat Projeleri
  - Kuvvetli akım (aydınlatma, motor, kompanzasyon vbg.)
  - Zayıf akım (haberleşme, tv, güvenlik, çağrı vbg.)
  - Yangın Algılama ve Uyarma projesi
  - Topraklama
  - Yıldırımdan korunma
- f) Aplikasyon Projesi (Belgesi)
- g) Isı Yalıtım Projesi

6) GASKİ tarafından onaylanmış pis su ve temiz su tesisatının şehir şebeke suyu ve kanalizasyon ile bağlantısının nasıl kurulacağını belirtir proje veya rapor.

7) Haberleşme sisteminden sorumlu kurum tarafından onaylanmış telefon, kablolu TV tesisat projeleri ve enerji veren kurum tarafından onaylanmış elektrik projesi.

8) Ön olur için yapılacak müracaatlarda, 94. maddenin 1,2,3 ve 4 üncü şıklarında istenen belgeler; inşaat ruhsatı için yapılacak müracaatlarda 94. maddenin 5, 6 ve 7 nci şıklarında istenen belgeler aranacaktır. (Madde 105 deki hükümler saklıdır.)

## IX. BÖLÜM MUVAKKAT YAPILAR

### MUVAKKAT YAPILAR MADDE 99

**Umumi hizmetlere ayrılan yerlerde muvakkat yapılar:** Tamamı kamu hizmetine tahsis edilmiş alanlara rastlayan yerler veya kalan parçası plan ve yönetmelik hükümlerine göre yapı yapılmasına uygun olmayan arsalar kamulaştırılincaya kadar sahipleri tarafından olduğu gibi kullanılmaya devam olunur .

Bu gibi yerlerden 5 yıllık imar programına dahil olmayanlar da imar yükseklikleri iki kat (6.50) m'yi, toplam inşaat alanı (250.00) m<sup>2</sup> yi geçmemek, bodrum kat yapılmamak, imkan dahilinde oluşmuş ve oluşacak yol güzergahlarına tesadüf ettirilmemek suretiyle, imar planı tatbikatına kadar sahiplerinin isteği üzerine Belediye Encümenince muvakkat yapı yapılmasına izin verilebilir. Bir parselde birden fazla muvakkat yapıya izin verilmesi halinde, bu yapıların inşaat alanları toplamı (250.00) m<sup>2</sup> den ve imar yükseklikleri iki kat (6.50) m'den fazla olamaz.

Bu yapının, imar planına göre bulunduğu bölgenin özellikleri ve belediye başkanlığının teklifi de göz önüne alınarak, hangi maksat için yapılabileceği belediye encümenince tayin ve tespit olunur. Mülk sahibi bu amacın dışına çıkamaz. Muvakkat ruhsat süresi 10 yıldır. Yapı izni verilmeden önce, belediye encümeni kararının gün ve sayısının 10 yıllık müddet için muvakkat inşaat olduğunun ve diğer gerekli ölçü ve şartlarının, tapu kaydına şerh edilmesi gereklidir. Muvakkatlık süresi, tapu kaydına şerh verildiği günden başlar.

Plan uygulanırken, muvakkat inşaat ve tesisler yıktırılır. 10 yıllık muvakkatlık süresi dolduktan sonra veya 10 yıl dolmadan yıktırılması veya kamulaştırılması halinde, muvakkat bina ve tesislerin Kamulaştırma Kanunu'nun hükümlerine göre takdir edilecek bedeli sahiplerine ödenir.

## X . BÖLÜM AVAN PROJEYE GÖRE UYGULAMA YAPILAN TESİSLER

### MADDE 100

### **Kamuya Ait Yapı Ve Tesisler**

Kamu kurum ve kuruluşlarınca yapılacak veya yaptırılacak yapılar imar planlarında o maksada tahsis edilmiş olmak ilgili kanunlar ve plan ile plan notlarına aykırı olmamak üzere mimari, statik, tesisat ve her türlü fenni mesuliyeti bu kamu kurum ve kuruluşlarınca üstlenilmesi ve mülkiyetin belgelenmesi kaydı ile yönetmelikle bu gibi binalar için getirilmiş hükümlere uyulmak kaydı ve bu yönetmeliğin yapılaşma ile ilgili taks, cephe, derinlik, yükseklik, iç ölçülerine ait hükümlere tabi olmayıp avan projeye göre uygulama yapılır, ruhsat verilir.

Belediyeler çevreye uyum ve estetik açıdan kurallar getirebilirler.

Kamu kurum ve kuruluşlarınca yapılan veya yaptırılacak olan kara yolu, demir yolu, tünel, köprü, menfez, baraj, hidroelektrik santrali, sulama ve su taşıma hatları, enerji nakil hatları, boru hatları (doğal gaz boru hattı ve benzeri) silo, rafineri gibi enerji, sulama, tabii kaynaklar, ulaştırma ve iletişim hizmetleri ile ilgili tesisler ve bunların müstemilatı niteliğinde olan kontrol kulübesi, trafo, eşanjör, elavator, konveyör gibi yapılar inşaat ruhsatına tabi değildir. Bu tür yapı ve tesislerin inşasına başlanacağına, ilgili yatırımcı kamu kurum ve kuruluşu tarafından mülkiyete ilişkin bilgi ile birlikte yazılı olarak ilgili belediyesine bildirilmesi gerekir. İlgili belediye çevreye uyum ve estetik açıdan inceleme gereği duyduğu yapılarda sadece mimari projeyi onaylayarak izin verir.

Devletin güvenlik ve emniyeti ile Türk Silahlı Kuvvetlerinin hareket ve savunması bakımından gizlilik arz eden yapılara; Belediyeden alınan imar durumuna göre kat nizamı, cephe hattı, inşaat derinliği ve yapı inşaat alanına uyularak projelerinin kurumlarınca onaylandığı, mimari, statik ve tesisat sorumluluğunun kurumlarına ait olduğu ilgili belediyesine yazı ile bildirildiği takdirde 105. maddesinde sayılan belgeler aranmaksızın yapı ruhsatı verilir. Bu alanlarda imar planında yapılaşmaya ilişkin herhangi bir not olmaması halinde bitişik adalardaki bina yüksekliği aşmaz.

## **XI.BÖLÜM RUHSATLAR**

### **RUHSAT ALINMASI KOŞULU**

#### **MADDE 101**

Kişiler ve kuruluşlarca kendilerine ait tapusu bulunan veya tapu yerine geçen kamu kurum ve kuruluşlarının vermiş oldukları tahsis veya irtifak hakkı tesis belgeleri ile Büyükşehir Belediyesi sınırları içinde arazi, arsa veya parsellerde imar kanunu, imar planı ve bu yönetmelik koşullarına uygun olarak yapılacak her türlü yapı için, ilgili belediyesinden yeni, ilave veya esaslı tamir ve tadilat yapı ruhsatı alınması zorunludur. Ruhsat alınmadan hafriyat yapılamaz.

### **YAPI RUHSAT BAŞVURUSU ÖNCESİ ALINACAK BELGELER**

#### **İMAR DURUMU ALMAK İÇİN İSTENEN BELGELER**

##### **MADDE 102**

- 1- Dilekçe
- 2- Tapu (fotokopisi)
- 3- Tapu kaydı
- 3- Çap (aslı)
- 4- Vekaletnamenin aslı (gerektiğinde)

Parselasyon planı gerektiren hallerde, bu işlem için ilgisinden başka bir belge istemeden yukarıdaki evrak, ilgili birime gönderilecek ve sonucunda imar durumu verilecektir.

#### **İNŞAAT İSTİKAMET RÖLÖVESİ VE KOT KESİT BELGESİ TALEBİNDE İSTENEN EVRAKLAR**

##### **MADDE 103**

- 1- Dilekçe,
- 2- Tapu
- 3- Çap,
- 4- İmar durumu,
- 5- Aplikasyon Projesi (Belgesi)

#### **KOTLU KROKİ ALMAK İÇİN İSTENEN BELGELER**

##### **MADDE 104**

- 1- Dilekçe
- 2- İmar Durumu

3- Ayrık nizama tabi yerlerde bina veya binaların köşe noktalarını gösteren yerleşim planı.

## TEVHİD-İFRAZ-TERK-İHDAS İÇİN İSTENEN BELGELER

### MADDE 105

- 1- Dilekçe
  - 2- İmar Durumu
  - 3- Tapu
- Tevhid işlemleri ilgisininin talebi halinde belediyesince yapılır.

## YAPI RUHSATINA ESAS UYGULAMA PROJELERİNİN HAZIRLANMASI

### PROJELERİN ÇİZİM STANDARTLARI

#### MADDE 106

Yapı ruhsatına esas projelerin Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'nca hazırlanarak yayınlanmış bulunan "Mimari Proje Düzenlemesi Esasları", "İnşaat Mühendisliği Proje Düzenleme Esasları", "Makina Mühendisliği Proje Düzenleme Esasları", "Elektrik Mühendisliği Proje Düzenleme Esasları" " Peyzaj Mimarları Proje Düzenleme Esasları" başlıklı şartnamelere, Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığınca hazırlanan "Doğalgaz ve Havagazı İç Tesisat ve Dönüşüm Şartnamesi'ne, 5846 Sayılı Fikir ve Sanat Eserleri Kanununa, 2560 (değişik 3305) sayılı kanun gereğince GASKİ Genel Müdürlüğüne ait yönetmeliğin ilgili hükümlerine, Türk Standartları Enstitüsü Yönetmeliklerine ve ilgili meslek odalarının çizim ve tanzim normlarına uygun olması zorunludur.

İlgili belediyelerin uygun görmesi halinde bilgisayar ortamında üretilmiş tüm projeler yine ilgili belediyenin talep edeceği formatta,disket veya CD olarak düzenlenir.

### PROJELERİN ÇİZİM VE TANZİM NORMLARI

#### MADDE 107

Tüm projeler kendi içlerinde, diğer projelerle uyumlu olmak zorundadır.

**1) Mimari Proje:** Mimarlar tarafından hazırlanan avan veya uygulama projesidir. (4 Takım)

- Parsel büyüklüğünün gerektirdiği ölçekte ( 1/100, 1/200,1/500 vb) olmak üzere düzenlenmiş genel vaziyet planı ve aynı ölçekte en az iki kesit çizilir. Genel vaziyet planı ve kesitlerde yol kotu tutanağına bağlı mevcut kotlar ile arsanın yapıdan sonra alacağı şekil ve kotlar ile ağaç dikme yerleri vaziyet planında mutlaka gösterilecektir.

- 1/50 veya 1/100 ölçekli temel, bodrum kat, kat planları ve çatı planı,

- 1/50 veya 1/100 ölçekli en az 2 tam kesit, kesitlerden biri merdivenden geçmek şartı ile enine ve boyuna olmak üzere ve esas planların ölçeğinde çizilir. Bitişik binalarda bina cephesine paralel kesit herhangi bir özellik taşıyorsa bir kesit ile yetinilebilir. Kesitlerde yol ve yaya kaldırımı kotları bahçelerin tabii ve tesviye edilecek zemin kotları, bitişik nizama binalarda komşu bina veya parsellerin kotları parselin  $\pm 0.00$  röperine bağlı olarak gösterilecektir.

- Gerektiğinde sistem kesitleri ve nokta detayları 1/20, 1/10, 1/5, 1/2, 1/1 ölçekte yapılacaktır.

- 1/50 veya 1/100 ölçekli bütün cephe çizimleri. Binaların bitişik olmayan bütün cepheleri çizilecektir. Cephelerde binanın köşelerine rastlayan arazinin mevcut tabii zemin ve tesviye kotları mutlaka gösterilecektir.

- Belediyelerce, yapıların büyüklüğü ve bazı özellikleri dolayısı ile uygun görülenlerin mimari projeleri 1/100 veya 1/200 ölçekli, ancak 1/50 ölçekli proje tekniğinde çizilmiş olmak kaydı ile de hazırlanabilir.

- Yangın tahliye projesi (3 Takım)

- İlgili belediyesi'nce yapıların dış cephe boya ve kaplamaları ile çatının malzeme ve rengine ait kurallar getirildiğinde bu hususlar mimari projeler üzerinde belirtilecektir.

- Korozyon ve rutubetten korumak amacıyla mimari projede bodrum katlarda su yalıtım ve drenajla ilgili gerekli detaylar gösterilecektir.

- Betonarme kalıp planlarında onaylı mimarlık ve tesisat projelerine uygun duman, havalık, hava bacaları ile ışıklıklar; ayrıca pis ve temiz su tesisat yerleri, hermetik cihazların baca delikleri de tam ölçüleri ile işaretlenir.

**2) Statik Proje:** İnşaat mühendisi tarafından hazırlanan, mimari projeye uygun olarak betonarme karkas, yığma kagir, çelik ve diğer yapıların türlerine göre taşıyıcı sistemlerini gösteren temel ve bodrum katlar dahil tüm kat planları, çatı planları ile bunların kesitleri, detayları ve hesapları kapsayan taşıyıcı sistem projesidir. (Taşıyıcı sistem çizimleri 3 takım, statik hesap 3 takım)

- Statik projelerinin ve detay resimlerinin ölçeği yapının büyüklüğüne ve özelliğine bağlı olmakla birlikte genellikle mimari proje ölçeğindedir: (1/100,1/50,1/20,1/10,1/5,1/1).

- Asma çatılı binaların çatı hesabı ve projesi,

- 1/50 ölçekli proje tekniğinde çizilmiş olmak kaydı ile belediyelerce, yapıların büyüklüğü ve bazı özellikleri göz önünde bulundurularak, uygun görülenlerin statik (taşıyıcı sistem) projeleri 1/100 veya 1/200 ölçekli olarak da hazırlanabilir.

- Hesaplarda Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkındaki Yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.

- Bu Yönetmelik gereği bina blokları arasında bırakılması zorunlu deprem derzleri, (6,00)m yüksekliğe kadar en az (30) milim olacak ve bu değere (6,00) m'den sonraki her (3,00) mlık yükseklik için en az (10) milim eklenecektir.
- Çevre projelerinde olanlarda dahil , varsa istinat duvarları; gerekli ise saha içi yol profilleri (projeleri); ayrıca kanal ve drenaj uygulama projeleri ve detayları da verilir.
- Herhangi bir sebepten dolayı hasar görmüş yapıların tekrar kullanılıp kullanılmayacağı, Bayındırlık ve İskan Bakanlığınca yetkilendirilen proje müşavirlik bürolarında görevli uzman mühendislerin vereceği rapora göre belirlenir. Bu raporlar, proje ve hesap ile yerinde tetkik sonuçlarına dayandırılacaktır.

### 3) Tesisat Projeleri:

**a) Elektrik Tesisat Projesi:** Mimari projeye uygun olarak, elektrik, elektrik-elektronik mühendisleri tarafından hazırlanan, ölçekleri yapının büyüklüğüne ve özelliğine göre belirlenen, yapı içi alçak gerilim dağıtım tesisatı, aydınlatma ve priz tesisatı, jeneratör dağıtım tesisatı, yıldırıma karşı koruma tesisatı, topraklama tesisatı, bina otomasyon sistemleri, telefon dağıtım tesisatı, ortak anten Tv/r ve ya kablolu Tv/r dağıtım tesisatı, güvenlik tesisatı, yangın algılama ve uyarma tesisatı, kesintisiz güç kaynağı dağıtım tesisatı projeleridir.

- Elektrik Tesisat Projesi Elektrik İç Tesisleri Proje Hazırlama Yönetmeliği'nin 9. maddesinde belirtilen tesisat projeleridir. (3 Takım)

- Yangın Algılama Projesi (3 Takım)

**b) Diğer Tesisat Projeleri:** Mimari projeye uygun olarak makine mühendisleri tarafından hazırlanan, ölçekleri yapının büyüklüğüne ve özelliğine göre belirlenen sıhhi tesisat, kalorifer, ısıtma-havalandırma, arıtma, atık su, artık su, kanalizasyon, yangın tesisat, bio-medikal, ısı yalıtım projeleri ile elektrik mühendisleri ile birlikte hazırlanan asansör projeleridir. Belediyesi yapının özelliğine göre bu projelerden gerekli olanları ister.

- Binanın atık ve artık su çıkışlarının kanalizasyon sistemine bağlantısı gösterilecektir tesisat projesi

- Kalorifer Tesisat Projesi (3 Takım)

- Sıhhi Tesisat Projesi (3 Takım)

- Isı Yalıtım Projesi (3 Takım)

- Asansör Projesi (3 Takım)

- Yangın Söndürme ve Tesisat Projesi (3 Takım)

- Havalandırma ve klima tesisatı projeleri

- Doğalgaz tesisatı projeleri;

**4) Aplikasyon Projesi (Belgesi) :** Kadastro müdürlüğünden yada lisanslı harita ve kadastro mühendislik bürosundan alınan aplikasyon krokisi ve belediyesince verilen imar durumu (imar çapı) esas alınarak ve zeminle karşılaştırıldıktan sonra sayısal hale getirilmiş parsel üzerinde; mimari projedeki vaziyet planı, kat yüksekliklerini gösteren kesit planları ile yol ve kanal kotu tutanağındaki bilgiler doğrultusunda yapının köşe koordinatlarının (x,y) temel su basman ve gaberli (h max) kotlarının (z) Ülke Koorninat Sistemindeki (x,y,z) değerlerinin gösterilerek ölçekli olarak düzenlenen ve uygulamaya esas aplikasyon değerlerinin de yer aldığı projedir. (3 Takım)

**6) Peyzaj Projesi :** Mimari projeye uygun olarak peyzaj mimarları tarafından hazırlanan projedir. İmar planında belirtilen yerlerde peyzaj projesi yapılması zorunludur.

- 1/200,1/100, 1/50 ölçekli plan,

- Gerekğinde 1/200,1/100, 1/50 ölçekli yeteri kadar kesit,

- Gerekirse 1/20,1/10, 1/5,1/2, 1/1 nokta detayları olacaktır.

## PROJELERİN BAŞLIK PAFTALARINDA BULUNMASI GEREKEN BİLGİLER

### MADDE 108

#### Uygulama Projelerinin Başlık Paftasında;

Arsanın; Yeri (ilçe, mahalle...), tapu kayıt bilgileri (pafta, ada, parsel numaraları, alanı), özel durumlarda varsa ihtiva ettiği yapılar.

Yapının; cinsi, kat adedi, malzeme listesi, bina taban alanı ve inşaat alanı, kullanma amacı, sahibi, müteahhidi, proje müellifinin, adı ve soyadı, unvanı, diploma no, oda sicil no yıllık büro tescil belgesi no, proje sicil belgesi, denetimini yapacak yapı denetim kuruluşunun adı, Yapı Denetimi Hakkındaki Yasaya tabi olmayan binalar için fenni mesuliyet hizmetlerini görecek elemanlar hakkında da gerekli bilgiler içeren bir bilgi tablosu bulunması zorunludur.

## YAPI RUHSAT BAŞVURUSU İÇİN İSTENEN BELGELER

### MADDE 109

Yapı ruhsatı almak için aşağıda sözü geçen belgeler ve bu belgelere dayanarak ilgili belediyesince onanan yapı projeleri ile parsel maliklerinin veya kanuni vekillerinin müracaatı halinde;

- Dilekçe



- Tapu tescil belgesi aslı (en fazla 6 aylık), tapu kayıt örneği yerine geçen belgeler
- Tüm parsel malikleri veya noterden onaylı vekilleri, gerekli hallerde komşu muvafakatı,
- Çap (aslı)
- İmza sirküsü (şirket ise)
- Gerekli vergi, resim ve harçlar ile ücretlerin tahsil olunması,
- İmar durum raporu (son bir yıl içinde verilmiş ve ruhsat aşamasında geçerliliği kontrol edilecektir.)
- Röperli kroki\_ aplikasyon krokisi (yapı yeri uygulama krokisi), (şuyulama ve imar uygulamaları ve kadastro yenilemesi sonucunda oluşan parsellerde belediye harita bürosunca verilecektir).
- Kotlu kroki (kot- kesit ), ilgili belediyenin harita bürosunca verilecektir.
- Zemin ve Temel etüdü raporu
- Numarataj krokisi
- Parselin üzerinde bina olması halinde yıkım belgesi (Yapıyı etkilemeyen şantiye kullanımına müsait bina bulunması halinde bu şart aranmaz.)
- Gerekli ise trafo belgesi
- Gereken yerlerde yol –kanal katılım payı bedelleri
- Uygulama projeleri (mimari projesi (4 adet), statik projesi ve statik hesaplar (3 adet), asansör projesi, doğalgaz tesisat projesi (doğalgaz uygulanan yerlerde), elektrik tesisat projesi kalorifer tesisat projesi, sıhhi tesisat projesi ..)
- Proje müelliflerinin ilgili meslek odasınınca düzenlenen büro tescil belgesi.
- Yapı denetim kuruluşu ile yapı sahibi arasındaki sözleşme, yapı denetim kuruluşunun taahhünamesi, yapı denetim kuruluşunun izin belgesi, yapı denetim hizmet bedeli makbuzu
- Yapı Denetimi Hakkındaki Kanun ve Yapı Denetimi Uygulama Usul ve Esasları Yönetmeliği gereğince istenilen belgeler.

- Sığınak yazısı (proje tetkik aşamasında)
  - Vergi levhası fotokopisi
  - Maliye bilgi formları
  - GASKİ Genel Md. Yazısı
  - Belediyeden vergi ilişik kesme yazısı
  - Yapı sahibi, yapı müteahhidi kanuni ikametgahını
  - Muvakkat yapılacak binalarda encümen kararı ve tapu şerhi
  - Yangın Söndürme ve Tesisat Projesi için İtfaiye onayı
- Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'nca hazırlanarak yayınlanmış bulunan “Mimari Proje Düzenlemesi Esasları”, “İnşaat Mühendisliği Proje Düzenleme Esasları”, “Makine Mühendisleri Proje Düzenleme Esasları”, “Elektrik Mühendisliği Proje Düzenleme esasları” başlıklı şartnamelere, Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığınca hazırlanan “Doğal gaz ve İç Tesisat ve Dönüşüm Şartnamesi”ne ve GASKİ Genel Müdürlüğü'ne ait yönetmeliğin ilgili hükümlerine uygun olması zorunludur.

İlgili belediyelerin uygun görmesi halinde Ozalit nüshalarla birlikte bilgisayar ortamında üretilmiş tüm projeler yine ilgili belediyenin talep edeceği formatta, disket veya CD olarak düzenlenir.

## **PROJELERİN TETKİKİ AŞAMASINDA UYULACAK ESASLAR**

### **MADDE 110**

1) İmar Yönetmeliği, imar planı ve açıklama raporları, imar istikamet rölövesi ve inşaat kotlandırma belgelerinde belirtilenler dışında proje müellifi tarafından projenin çizimi sırasında hatalı yapılan yada eksik çizilen kısımlar için projelerde düzeltme yapılmaması, hatalı ve eksik kısımların proje orijinalinde düzeltilerek ozalit kopyaların tekrar çekilmesi, zorunluluk halinde yapılan düzeltmelerin proje müellifi ve projeyi inceleyenler tarafından, paraf ve resmi mühürle düzeltilmesi zorunludur.

2) Mimari, statik hesap ve detay resimleri ve mecra projelerinin birleştirilmesi için yapılan ozalit eklentisi dışında, projelerin ozalit kopyalarında ek yapılmaması, mimari proje, statik proje ve mecra projelerinin birleştirilmesi için yapılan, ek yerlerinin proje müellifi ve inceleyenler tarafından iki yerinden imzalanarak resmi mühürle mühürlenmesi, ancak büyük tesislere ait projelerden eklenmesi mümkün olmayanların bir anahtar paftada gösterilmesi ve proje tamamının kaç paftadan ibaret olduğunun proje onay sahifesine yazılarak imzalanıp mühürlenmesi gerekir.

3) Projenin onay sahifesinin, projelerin zamanla yıpranıp imzaların kaybolmasına imkan vermeyecek bir yerinde (Örneğin dıştan bir iç sahifede ya da bir kapak altında) olması ve bu sahifede projeyi mimari, statik ve mecra yönünden inceleyenlerle, onaylayanın adı soyadı, meslek ünvanı, oda numarası, tarih ve imzasının bulunması gerekir.

## **YAPI RUHSATI VERME İŞLEMİ**

### **MADDE 111**

a) İlgili belediyesinin imar birimine teslim edilen başvuru dilekçesi ve ekleri incelendikten sonra eksik ve yanlış yoksa başvuru tarihinden itibaren en geç 30 gün içerisinde yapı ruhsatı verilir. Yapı ruhsatının onaylandığı tarih, yapı ruhsat müddetinin başlama tarihidir.

b) Eksik ve yanlış görülen hususlar tespit edilirse başvuru sahibine en geç 15 gün içerisinde, eksik ve yanlışlar bildirilir. Eksik ve yanlışlar giderildikten sonra yapılan ikinci başvurudan itibaren en geç 15 gün içerisinde yapı ruhsatı verilir.

c) Projeler uygun görülüp, yapı ruhsatı tanzim edilmeden önce yapı ruhsatı verme süresi içinde inşaat başlanıp başlanmadığı yerinde kontrol edilir.

d) Yapı ruhsatının tanzimi sırasında ilgili kanun ve mevzuata göre yapı denetimini üstlenen kuruluş veya kişilerin sorumluluk imzası aranır.

e)Yapı ruhsat işlemlerinde ‘‘Yapı Ruhsatı Ve Yapı Kullanma İzin Belgesi Kullanılmasına İlişkin Mecburi Standard Tebliğ’ine’’ uygun olarak düzenlenmesi zorunludur.

## **ESASLI TAMİR VE TADİLAT-İLAVE İNŞAAT VE RUHSAT YENİLEME İŞLEMLERİ**

### **MADDE 112**

Binalarda yapılacak esaslı tamir ve tadiller ruhsata tabidir.

Ruhsatı alınmış yapılarda herhangi bir değişiklik yapılması halinde;

a) Yapılacak değişiklik binanın bütününde ise; mimari projenin yeniden tanzim edilmesi gereklidir. Bu değişiklik, yapının statik hesaplarında da değişiklik yapılmasını gerektiriyor ise yenilenmiş statik (taşıyıcı sistem) proje ve hesapları istenir.

b) Proje üzerinde basit düzeltmeler yapılması mümkün olan durumlarda, ayrıca tadilat projesi istenmez ve bu düzeltmeler proje müellifi tarafından bütün nüshalarda aynı şekilde yapılarak, proje müellifi ve belediyesince onaylanır.

c) Yapılacak değişiklik yapının dış duvarlarını veya pencerelerini ve dış kapılarını değiştiriyorsa ısı yalıtım projesi ve/veya ısı yalıtım raporu yeni duruma göre yeniden düzenlenir.

d) Ruhsat süresi içinde hiçbir tadilatı olmayan yapılarda; belediye fen elemanları, mal sahibi ve yapının denetimini üstlenen kuruluş veya kişiler tarafından inşaat durum tespiti yapıp, eski onaylı projesinin üzerine vize yapılmak ve yeni ruhsat belgesi düzenlemek suretiyle (yapı sahipleri veya kanuni vekillerinden birinin talebi ile) ruhsat yenileme yapılır.

e) Yapı ruhsatı alınmış inşaatlarda yapılacak, ruhsata tabi ilave ve esaslı tamir ve tadillerde ilgili idarece proje müellifinin uygun görüşü alınır .

f)İmar istikametine tecavüzlü mevcut binalar imar istikametine uygun hale getirilmedikçe tadilatlarına tevzii ve kat ilavelerine izin verilmez.

g)Yapılacak değişiklik belirli bir veya birkaç katı içeriyorsa belediye’ye sadece değiştirilmesi istenen katların planları ibraz olunur.

h)Yapılmak istenen tadilatta fonksiyon değişikliği var ise (konuttan işyerine gibi) veya ortak alanlar ile bina cepheleri tadilat kapsamına giriyor yada tüm binada tadilat yapılıyor ise ruhsat verilmeden önce tüm hissedarların noterden tasdikli muvafakatnamesi gereklidir.

## **RUHSAT SÜRESİ**

### **MADDE 113**

Yapıya başlama süresi ruhsat tarihinden itibaren 2 yıldır. Bu süre içerisinde toprak vizesi alınmadığı veya yapıya başlanıp ta her ne sebeple olursa olsun, başlama müddeti ile birlikte 5 yıl içerisinde bitirilmediği takdirde verilen ruhsat hükümsüz sayılır. Bu durumda yeniden ruhsat alınması zorunludur. Başlanmış inşaatlarda müktesep haklar saklıdır.

Ruhsat yenilenmesi ve proje değişikliği sırasında ayrıca harç alınmaz. Ancak yapı inşaat alanında artış, bağımsız bölümlerin brüt alanında veya niteliğinde değişme olması durumunda yeniden hesaplanacak harçtan, daha önce ödenen harç tutarı çıkartılır. Yeni durumda hesaplanan harç tutarında azalma olması halinde iade yapılmaz. Diğer kanunlardaki muafiyet hükümleri saklıdır.

## **YAPI YERİNDE BULUNDURULMASI GEREKEN LEVHA VE BELGELER**

### **MADDE 114**

Ruhsat ve eklerinin, yapı denetim defterinin, Çalışma Müdürlüğü yapı iş defterinin yapı yerinde bulundurulması zorunludur. Ayrıca inşaat süresince yapı yerinde mal sahibinin, mimarının, statik ve tesisat ile elektrik, proje müelliflerinin, yapı denetimini üstlenen kuruluş veya kişilerinin, müteahhidinin isimleri ile inşaat ruhsat numara ve tarihini içeren en az (0.5/0.75) m boyutlarında bir levhanın, herkes tarafından rahat görülebilecek bir yerde asılı olarak bulundurulması gereklidir.

## **İNŞAAT YERİNDE ALINMASI GEREKLİ ÖNLEMLER**

### **MADDE 115**

Bütün inşaatlarda yapı sahibince; kamuya ve komşulara ait yerlerin işgal edilmemesi ve buralardaki yeraltı ve yerüstü tesislerin tahrip olunmaması ve bunlara zarar verilmemesi, taşıt ve yayaların gidiş ve gelişinin zorlaştırılmaması, can ve mal güvenliklerinin sağlanması, yol cephesindeki parsel sınırlarının ve gerekli ise komşu parsel sınırlarının her hertürlü tehlikeyi önleyecek şekilde yapı önünün tahta perde veya uygun malzeme ile kapatılması, belediyesi’nce gerekli

görüldüğü takdirde geceleri aydınlatılması zorunludur. Ayrıca inşaatın yapılan her katının yol cepheleri emniyet amacı ile cephe boyunca uygun malzeme ile kapatılacaktır.

Yapı, yol kenarında yapıldığı takdirde, yolun bakım ve onarımı ile ilgili belediyece saptanacak zorunlu durumlarda, söz konusu belediyeden onay alınarak yaya kaldırımlarının bir kısmının işgaline izin verilir. Yapı işlerinde işçi sağlığı ve iş güvenliği tüzüğüne göre önlemlerin alınması zorunludur. Bu önlemlerin alınmasından sorumlu olanlar, yapı sahibi veya kanuni vekil, müteahhit, ilgili kanun ve mevzuata göre yapı denetimini üstlenen kuruluş veya kişilerdir.

## **CEZA HÜKÜMLERİ**

### **MADDE 116**

İmar kanunu ve bu yönetmelikte tarif edilmiş imar ile ilgili uygulamalarda; bu yönetmelikte belirtilmiş tarif ve hükümlere uymayanlar ile ruhsat alınmadan yapıya başlandığı veya ruhsat ve eklerine aykırı yapı yapıldığı tespit edildiği takdirde, imar kanununun 32 nci ve 42 nci maddelerine göre işlem yapılır.

Fenni mesulün görevlerini yerine getirmemesi, imar kanunu ve imar yönetmeliğine uymaması, ruhsat ve eklerine aykırı işlem yapılması, görevini kötüye kullandığının tespit edilmesi durumunda, fenni mesuller birinci tespitte uyarı cezası ile, birinci tespitten başlayarak 5 yıllık süre içindeki ikinci tespitte bir yıl, üçüncü tespitte üç yıl süre ile Büyükşehir Belediyesi sınırları dahilinde fenni mesuliyet üstlenemezler.

Yapı Denetimi Hakkında Kanun kapsamında kalan yapılarda, denetim görevini yerine getirmeyen Yapı Denetim Kuruluşları hakkında, kanun'un ilgili ceza hükümleri uygulanır.

## **XII. BÖLÜM**

### **VİZELER VE KAT MÜLKİYETİ İŞLEMLERİ İÇİN GEREKLİ BELGELER**

#### **TOPRAK VİZESİ**

##### **MADDE 117**

Betonarme temelli yapılarda temel kalıplarının yapılıp demirleri döşendikten sonra, temel betonu dökülmeden önce, yapı denetimini üstlenen kuruluş veya kişilerin onayı, yapının aplikasyonu yapılıp, inşaat hafriyatı yapıldıktan, temel demir montajı yapıldıktan, çevre ve arsa emniyeti sağlandıktan sonra, yapı sahibi veya kanuni vekillerince belediyesine yazılı olarak başvurulur.

Toprak vizesinde istenecek belgeler:

- Dilekçe
- Yapı ruhsatı
- Mimari proje
- Aplikasyon Projesi (belgesi)

Belediyesince, yapının temelinin aplikasyon krokisine göre doğru applike edilip edilmediği ve demir montajının uygulama projesine uygun yapılıp yapılmadığı tutanakla belirlenerek, uygun ise veya uygun duruma getirilmesi halinde beton dökme ve inşaata devam etme izni verilir.

Temel kontrolü yapılıp, vizesi alınmadan üst katlara devam edilemez. İki yıl içinde temel vizesi yapılmadığı takdirde ruhsat hükümsüz kalır.

#### **TEMEL ÜSTÜ VİZESİ**

##### **MADDE 118**

Temel vizesi yapılarak, inşaata devam etme izni almış olan yapıların, subasman kotu seviyesindeki döşeme betonu döküldükten sonra, yapı denetimini üstlenen kuruluş veya kişilerin onayı ile belediyesine yazılı olarak başvurulur.

Temel üstü vizesinde istenecek belgeler :

- Dilekçe
- Yapı Ruhsatı
- Mimari Proje
- Aplikasyon Projesi (belgesi)

Bu seviyeye kadar yapılan imalatın uygulama projelerine ve daha önceki kontrollere uygunluğu tespit edilerek, beton dökme ve inşaata devam etme izni verilir.

Temel üstü vizesi alınmadan beton dökülemez ve üst katlara devam edilemez. Aksi halde doğacak sorumluluk yapı sahibine veya kanuni vekiline, müteahhidine ve yapı denetimini üstlenen kuruluş veya kişilere aittir.

#### **ISI YALITIM VİZESİ**

##### **MADDE 119**

Toprak ve temel vizesi yapılarak inşaata devam etme izni almış yapıların, kaba inşaat aşamasında, sıvaları yapılmadan önce yapı denetimini üstlenen kuruluş veya kişilerin onayı ile ilgisinin belediyesinden ısı yalıtım ve kaba inşaat vizesi alması zorunludur.

Isı vizesinde istenecek belgeler:

- 1) Dilekçe
- 2) Yapı Ruhsatı
- 3) Isı Yalıtım Projesi
- 4) Mimari Proje
- 5) Doğal gaz Projesi (3 takım)
- 6) Yapı denetim defteri veya yapı denetim kuruluşu raporu

Yapı denetim kuruluşu ve varsa şantiye şefi tarafından her kat beton dökümünde numune alınması, demir kontrolü yapılması ve bu durumun hepsinin imzasını içeren bir tutanakla belirlenmesi zorunludur. İnşaatlarda hazır beton kullanılacaktır. Ayrıca, yapı denetim kuruluşu tarafından yapının onaylı ısı yalıtım projesine göre yapılıp yapılmadığı denetlenerek rapor hazırlanacaktır.

İlgili yapı denetim kuruluşu tarafından yapının kaba inşaatı ikmal edilip, sıvaları yapılmadan önce mahallinde incelenip, rapor hazırlanır ve yapı denetim mevzuatında belirtilen belgeler ile birlikte belediyenin ilgili birimine başvurulur, kaba inşaat ve ısı yalıtım vizesi alınır.

Bu seviyeye kadar yapılan imalatın uygulama projelerine ve daha önceki kontrollere uygunluğu tespit edilerek inşaata devam etme izni verilir. Isı vizesi alınmadan inşaata devam etme izni verilmez. Isı vizesi alınmadan sıva yapılamaz.

## **ASANSÖR İŞLETME RUHSATI**

### **MADDE 120**

Asansör işletme ruhsatında istenecek belgeler:

- Dilekçe
- Yapı Ruhsatı
- Asansör Projesi
- 1 (bir) Yıllık Bakım Sözleşmesi
- Yürürlükteki asansör yönetmeliği belge ve şartlarının uygunluğunun sağlanması.

## **SIĞINAK VİZESİ**

### **MADDE 121**

Siğınak vizesinde istenecek belgeler:

- Dilekçe
- Mimari proje

## **YAPI KULLANMA İZİNİ**

### **MADDE 122**

Toprak, temel üstü, ısı vizesi yapılmış olan yapılarda inşaat tamamlandığında yapı denetimini üstlenen kuruluş veya kişilerin; raporu ile belediyesine yazılı olarak başvurulur.

**Kullanma İzninde istenecek belgeler:**

- Yapı sahibi/yasal vekili imzalı dilekçe,
- Yapı ruhsatı
- Asansör işletme ruhsatı
- Siğınak Uygunluk Yazısı (mülki idare amirliğinde alınmış)
- Ayrık nizam yapılaşma bölgelerinde gerekiyorsa peyzaj projesi
- Ayrık nizam yapılaşma bölgelerinde Ülke Yüzey Ağı Koordinat Sistemi (ÜYAKS)'ne dayalı olarak hazırlanmış sayısal ve kartografik formda teknik altyapı işletme planı
- Vergi ilişkisi kestirildiğine dair belge
- S.S.K. ilişkisi kestirildiğine dair belge
- Doğalgaz hizmeti götürülmüş olan bölgelerdeki binalara, ilgili gaz dağıtım şirketi tarafından verilen gaz açma tutanağı
- Doğal gaz tesisatının ve bacalarının onaylı tesisat projesine göre inşa edildiğinin ilgili idare tarafından belgelenmesi,
- Yapı denetim defteri veya yapı denetim kuruluşu raporu.

- Kanal bağlantısının teknik şartlara uygun olarak yapıldığına dair GASKİ Genel Müdürlüğünden alınacak kanal vizesi belgesi,

-İlgili Belediye Başkanlığı Numarataj Müdürlüğü'nden Yazı,

Tasdikli projesine göre bina tamamen bittiği takdirde tamamına, kısmen tamamlanmış binalarda ise tamamlanan kısımlarına kullanma izni verilebilmesi için bu kısımların ihtiyaçlarını karşılayacak otopark, kömürlük, kapıcı dairesi, kalorifer dairesi ve sığınak gibi ortak yerlerin ve eklentilerin, varsa istinat duvarlarının kesinlikle inşaa edilerek tamamlanmış ve kullanılabilir olması ve yapılarda gerekli emniyet tedbirlerinin alınması zorunludur.

Belediyesine müracaat tarihinden itibaren 30 gün içinde yapı kullanma raporu tanzim edilecektir. Yapı kullanma raporu, yapı kullanma izni belgesi yerine geçmez.

İlgili belediyeler, proje ve belgelerde eksik ve yanlış bulunmadığı takdirde başvuru tarihinden itibaren en geç otuz gün içerisinde yapı kullanma izni (iskan) vermek zorundadır. Aksi takdirde bu müddetin sonunda yapının tamamının veya bir kısmının kullanılmasına izin verilmiş sayılır.

Eksik veya yanlış olduğu takdirde, müracaat tarihinden itibaren onbeş gün içinde müracaatçıya ilgili bütün eksik ve yanlışları yazı ile bildirilir. Eksik ve yanlışlar giderildikten sonra yapılacak müracaattan itibaren en geç onbeş gün içinde yapı kullanma izni (iskan) verilir.

Binaların tamamına kullanma izni verilmesi halinde, bu yönetmeliğin 66. maddesinde belirtilen hükümlerin yerine getirilmiş olması zorunludur.

Yapı kullanma izni heyeti, en az bir mimar ve bir inşaat mühendisi olmak üzere üç kişiden oluşur.

## **KAT İRTİFAKI**

### **MADDE 123**

Kat irtifakı için istenecek belgeler:

- 1) Dilekçe
- 2) Yapı Ruhsatı fotokopisi
- 3) Kat irtifak projesi (2 adet)

## **YAPI FOTOĞRAF TASDİKİ**

### **MADDE 124**

Yapı fotoğrafı tasdiki için istenecek belgeler:

- 1) Dilekçe
- 2) Yapı Ruhsatı
- 3) Binanın tamamına ait yapı kullanma izni belgesi
- 4) (13x18) ebadında cephe fotoğrafları (2 adet)

## **XIII. BÖLÜM RUHSATA TABİ OLMAYAN YAPILAR**

### **RUHSATA TABİ OLMAYAN YAPILAR**

#### **MADDE 125**

Bu yönetmelik hükümlerine aykırı olmamak, taşıyıcı elemanların ve yapının ısı koruma şartları bakımından durumunu değiştirmemek, bağımsız bölümün brüt inşaat alanını arttırmamak, kullanım amacını ve cephe görünümünü değiştirmemek koşulları ile; derz, iç ve dış sıva, boya, badana, oluk, dere, doğrama, döşeme ve taban kaplamaları, elektrik ve sıhhi tesisat tamirleri ile çatı onarım ve kiremit aktarılması, bahçe duvarı, duvar kaplaması, baca, benzin istasyonu pompa üstü örtüsü (kanopi), saçak ile benzeri elemanların tamirleri ruhsata tabi değildir. Ancak bunlardan iskele kurmayı icap ettirenler için Belediyeye yazı ile müracaat edilip izin alınması gereklidir. İmar planlarında aksine bir hüküm yoksa zemin katta bulunan iş yerlerinin vitrin değişiklikleri basit tadillerden sayılır.

## **XIV. BÖLÜM**

### **PROJE MÜELLİFLERİ - TEKNİK UYGULAMA SORUMLULARI İLE İLGİLİ GENEL ESASLAR**

#### **PROJE MÜELLİFLİK HİZMETLERİ**

##### **MADDE 126**

Proje Müellifi, mimarlar ve mühendislerin 6235 sayılı Türk Mühendis ve Mimmar Odaları Birliği Kanunu uyarınca, ilgili meslek odasına kayıtlı olmaları, kanunda ön görülen yükümlülüklerini yerine getirdiklerini belgelemeleri ve her yıl

için büro tescil belgesini yenilemeleri gerekmektedir. Bu yükümlülükleri yerine getirmeyenlere ait projeler ilgili belediyesince onaylanmaz. Proje müellifleri Büyükşehir Belediyesine kayıt yaptırmak zorundadır.

a) Proje müellifleri, yapı ruhsatına esas uygulama projelerini, zemin etüd raporları dahil her türlü etüde dayalı çalışmaları, kanun, imar planı, yönetmelik, şartname ve standartlara uygun olarak yapmak zorundadır.

b) İmar Kanununun 38.maddesinde sayılan mühendisler, mimarlar ve şehir plancıları dışında kalan fen adamlarının yetki, görev ve sorumlulukları saklıdır.

c) Kamuda görevli olup, kamu kurumlarına ait projeleri yapan, 3458 sayılı Mühendislik ve Mimarlık Hakkında Kanun uyarınca mühendislik ve mimarlık hizmeti verme ehliyetine sahip mimar ve mühendisler, meslek odasına kayıt ve büro tescil belgesi hakkındaki yükümlülüklerle tabi değildir.

## **FENNİ MESULİYET İLE İLGİLİ HÜKÜMLER**

### **MADDE 127**

Bu bölümdeki hükümler Yapı Denetimi Hakkında Kanun kapsamı dışında kalan yapılarda uygulanacaktır.

## **FENNİ MESULİYET YÜKLENEBİLME KOŞULLARI**

### **MADDE 128**

1) Proje ile ilgili sorumluluk proje müellifine ait olmak üzere yapının fenni mesuliyeti, uzmanlık ayrımı esaslarına göre ilgili meslek mensubu mühendis ve mimarlar tarafından ayrı, ayrı yürütülür.

2) Fenni mesuller, ‘‘yapı ruhsatına esas uygulama projelerinin hazırlanması’’bölümünde belirtilen esaslara göre düzenlenen ruhsat eki projelerin uygulanması için mal sahibi veya vekili tarafından ilgili idareye karşı görevlendirilirler.

3) Fenni mesullerin sicilleri, ilgili meslek odalarınca tutulur ve yeni bir fenni mesuliyet üstlenilmesinde bu siciller dikkate alınır. İlgili odasının onayı olmayan meslek mensupları fenni mesuliyet üstlenemezler.

4) Fenni mesullerden, mimar veya inşaat mühendisi ( 30000 ) m<sup>2</sup>’ den, makine mühendisi ( 60000 ) m<sup>2</sup>’ den, elektrik mühendisi ( 120000 ) m<sup>2</sup>’ den fazla, inşaatın fenni mesuliyetini aynı anda üstlenemez. Üzerinde başka bir fenni mesuliyet bulunmamak koşulu ile bu miktarları aşan tek ruhsata bağlı inşaatlarda bu şart aranmaz. Ancak yapı projesine uygun olarak tamamlandığında fenni mesulün talebi halinde proje müellifinin onayı alınmak kaydı ile ilgili meslek odasınınca, mahallinde tetkik yapılarak seviye tespit tutanağı düzenlenir, yapının projesine uygunluğu rapora bağlanır ve yeni bir fenni mesuliyetini üstlenilmesine izin verilir.

Yapı bünyesinde görev üstlenecek olan, fenni mesuller ile, yapı sahipleri arasında fenni mesullerin üstleneceği görev, yetki ve sorumluluklar ile fenni mesuliyet sözleşme süresini kapsayan ilgili meslek odalarının hazırladığı tip sözleşme ilgili meslek odaları denetiminde imzalanır. İş bu sözleşmenin bir kopyası meslek odasında saklanacak, bir kopyası yapı ruhsatı tanzim aşamasında ilgili belediyeye teslim edilecektir.

5) Fenni mesulün, yapının bulunduğu il sınırları içinde ikamet etmesi esastır.

6) Prefabrik üretimini yapan gerçek ve tüzel kişiler yaptıkları üretim sorumluluğunu almak zorundadırlar.

7) Meslek mensupları fenni mesuliyet üstlenebilmek için; Gaziantep Büyükşehir Belediyesine kayıt yaptırmak zorundadır.

#### **a)Yeni kayıt için istenen evraklar :**

\* Dilekçe

\* Bir defaya mahsus olmak üzere; yapının kanuna, plana, mevzuata, fen ve sağlık kurallarına, projelerine uygun yaptırılacağına dair noter taahhütnamesi,

\* Yıllık büro tescil belgesi

\* Şirket temsil yetki belgesi.

#### **b) Her yıl yenilenecek kayıt için istenen evraklar:**

\* Dilekçe

\* Yıllık büro tescil belgesi

\* Şirket temsil yetki belgesi

## **FENNİ MESULİYET HİZMETLERİ**

### **MADDE 129**

Fenni mesul ile yapı sahibi veya kanuni vekili arasında, ilgili meslek odasının onayı ile fenni mesulün görev, yetki ve sorumluluklarını belirtir bir sözleşme imzalanır. Bu sözleşmenin bir kopyası ilgili belediyesine teslim edilir.

#### **a) FENNİ MESULLERİN (TUS) İHTİSAS AYRIMI ESASINA GÖRE GÖREVLERİ**

Yapının, kendisi ile ilgili kısımlarının teknik uygulama sorumluluğunu (fenni mesuliyetini) üzerine alan meslek mensubu mühendis ve mimarlardan;

Mimarlar, mimari projesinin doğru olarak uygulanmasından, yapının doğru olarak applike edilmesinden ve toprak ve temel üstü vizesinde hazır bulunmaktan ve bu maddenin (b) şıkında genel olarak belirtilen görev ve yetkilerin yerine getirilmesinden,

İnşaat mühendisleri, kazının güvenlik içinde yapılması için gerekli önlemlerin alınmasından, zemin etüdü ve emniyet gerilmesi sonuçlarının parselde uygulanmasından, zeminin hazırlanmasından, yapının temel sisteminin doğru olarak applike edilmesinden, toprak ve temel üstü vizesinde hazır bulunmaktan,

İnşaat Mühendisleri ; tüm kalıp ve demir donanımlarının taşıyıcı sistem projesine uygunluğundan, beton dökümünden önce ilgili diğer fenni mesullerin onayından sonra son kontrolleri yaparak beton döküm olur belgesinin doldurulması ve onaylanmasından ve beton dökümünde hazır bulunmaktan, her dökülecek betondan alınacak numuneler üzerinde yapılacak deneyler ile projesinde öngörülen beton kalitesinin sağlamlığının rapora bağlanmasından, yapının taşıyıcı sistem imalatlarının tümünden ve bu maddenin (b) şıkında genel olarak belirtilen görev ve yetkilerin yerine getirilmesinden,

Makine Mühendisleri, yapının tüm makine grubu projelerine ve ısı yalıtım projesine uygun olarak yapılmasından ve bu maddenin (b) şıkında genel olarak belirtilen görev ve yetkilerin yerine getirilmesinden,

Elektrik Mühendisleri, yapının tüm elektrik grubu projelerine uygun olarak yapılmasından ve bu maddenin (b) şıkında genel olarak belirtilen görev ve yetkilerin yerine getirilmesinden, sorumludur.

Harita ve Kadastro Mühendisleri Aplikasyon Projesinin (Belgesinin) araziye doğru uygulanmasında, kazı ve su basman kotunun doğru verilmesinde, binaların BÖHBÜY standartlarına göre applike edilmesinden gerektiğinde gabari çatıya kadar binalara kot verilmesinden sorumludur.

### **b) FENNİ MESULLERİN (TUS) GÖREVLERİ**

- 1) Yapıda Türk Standartlarına uygun (TSE Belgeli) malzeme kullanılmasından,
- 2) Yapının, kendi uzmanlık alanları kapsamında 'Yapı İşleri Teknik Şartnamesi' ne uygun olarak yapılmasından,
- 3) Fenni mesul, denetimlerini toprak vizesinden itibaren en az 14 günde bir defa olmak üzere, imalat seyrine göre yeterince sıklıkta yapmak ve yapı denetim defterine yapılan tespitleri yazmaktan ve imzalamaktan,
- 4) Denetim sonuçlarını 3 nüshalı yapı denetim defterine işledikten sonra, üçüncü nüsha koçanda kalmak; ikinci nüsha ilgili meslek odasına ulaştırılmak kaydı ile birinci nüshayı kendisine saklamaktan,
- 5) Kendi uzmanlık alanlarında çalışan kalfa ve sürveyanların çalışmalarından ve denetiminden,
- 6) Yükümlülüklerindeki proje ile ilgili konularda kontrollerini yapmak ve yapı denetim defterine taşıyıcı sistem betonu döküm öncesi ölçü, kalıp, demir ve diğer hususlar ile ilgili olurlarını belirtmekten, (ilgili fenni mesullün oluru olmadan beton dökülemez.)
- 7) Kendilerine bildirilmesi durumunda ilgili belediyelerin yapı denetimleri sırasında yapı yerinde bulunmaktan,
- 8) Yapının inşaatı süresince yüklenici veya ruhsat veren kuruluş veya ilgili meslek odasının çağrısına özel mazeret durumları hariç 48 saat içinde cevap vermekten,
- 9) Yapının kendi uzmanlık alanları ile ilgili kısmının ruhsat eklerine aykırı yapılması halinde proje müellifi ve uygulayıcısına düzeltilmesine dair uyarıları yapmaktan ve bu durumu yapı denetim defterine kaydetmekten,
- 10) Fenni mesul haklı bir gerekçe ile fenni mesuliyetten çekildiği durumlarda, ancak istifasının ilgili belediyesinde kayda girdiği tarihten önceki yapılan iş ve imalatlardan sorumludur.
- 11) Bütün girişim ve uyarılarına rağmen projelere ve teknik şartnamelere uygun hale getirilmeyen işleri ve uygulamaları 3 iş günü içinde ilgili belediyesine, ilgili meslek odasına ve mal sahibine yasal olarak bildirmekten sorumludurlar. Bu uyarılara uyulmamış olmasından doğacak hata ve kusurlardan sorumlu tutulamazlar.
- 12) Fenni mesul haklı bir gerekçe olmadan görevini bırakamaz ve devredemez.  
Ancak;
  - \* taşınma (şehir değiştirme),
  - \* iştiğal konusunun değişmesi,
  - \* mesleği uygulama yeteneklerini yitirme,
  - \* meslek odası tarafından meslekten men cezası almış olması,
  - \* ağır hastalık (tam teşekküllü devlet hastanesi raporu gerektirir),
  - \* askere gitme veya seferberlik veya olağanüstü hal,
  - \* doğal afetler,
  - \* hatalı üretimlerde 10 uncu şıktaki hükümleri yerine getirmesi halinde aykırılığın giderilmemesi,
  - \* mal sahibi veya kanuni vekili ile yapmış olduğu sözleşme akdine aykırı hareket edildiğinin belgelenebilmesi,durumlarında istifa talebi kabul edilir.
- 13) Fenni mesulun haklı bir gerekçe ile istifası;
  - \* mahallinde tetkik edilerek inşaat seviye tespit tutanağı hazırlanması
  - \* mal sahibine veya kanuni vekiline, ilgili belediyesine ve ilgili meslek odasına yazılı bildirimde bulunulması ve ilgili meslek odasının onayı ile geçerlilik kazanır.

\* Taleplerini yazılı olarak yukarıda sayılan kişi ve kurumlara bildirmedikleri takdirde kanuni sorumlulukları devam eder.

## **XV. BÖLÜM ÇEŞİTLİ HÜKÜMLER**

### **YÜRÜRLÜK**

#### **MADDE 130**

Bu yönetmelik, Gaziantep Büyükşehir Belediye Meclisi'nin onayı ve mahalli gazetelerden birinde yayımını takip eden günden itibaren yürürlüğe girer. Yürürlükte bulunan Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği bu yönetmelik ile yürürlükten kalkar.

### **UYGULAMA**

#### **MADDE 131**

Bu yönetmelik hükümlerini Gaziantep Büyükşehir Belediye Başkanı ve Büyükşehir Belediye sınırları içindeki ilçe ve ilk kademe belediye başkanları yürütür.

### **GEÇİCİ MADDE 1**

Bu yönetmeliğin yürürlüğe girdiği tarihten önce yasal koşullara uygun olarak ruhsat alınmış, inşasına başlanmış veya başlanmamış yapı ve tesisler için bu yönetmelik hükümleri uygulanmaz.

### **GEÇİCİ MADDE 2**

Yürürlükten kaldırılan İmar Yönetmeliği hükümlerine göre aykırı görüldüğü halde bu yönetmelik hükümlerine göre aykırı sayılmayan işler, başlamış veya devam eden işlemler hakkında bu yönetmeliğin lehte olan hükümleri uygulanır.

### **GEÇİCİ MADDE 3**

Bu yönetmeliğin yürürlüğe girdiği tarihten önce ilgili belediyesine proje tasdiki için müracaat etmiş olanlar bu yönetmelik hükümlerine tabi değildir. Ancak bu yönetmeliğin yürürlüğe girdiği tarihten itibaren 45 iş günü içinde ruhsat almaları zorunludur. (kanuni gecikmeler hariç)

### **GEÇİCİ MADDE 4**

Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmeliğin geçici 1. maddesine istinaden mevcut yapılarda yangın merdiveni yapılması halinde ilgili belediye tarafından kat maliklerinin oy çokluğu ile almış olduğu karara göre tadilat ruhsatı verilebilir.