YÜRÜRLÜKTEKİ
İMAR YÖNETMELİKLERİ

KASIM 2016

ADANA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ İMAR YÖNETMELİĞİ VE İPTAL EDİLEN MADDELERİ
02.11.1985 TARİHLİ PLANLI ALANLAR TİP İMAR YÖNETMELİĞİ VE DEĞİŞİKLİKLERİ
BAKANLIK TARAFINDAN YAYINLANAN GÖRÜŞLER (SORU VE CEVAPLAR)
YÜRÜRLÜKTEKI İMAR YÖNETMELİKLERİNE AİT EMSAL HESAPLAMA YÖNTEMLERİ
YÜRÜRLÜKTEKI İMAR YÖNETMELİK MADDELERİNİN BİRBİRLERİ İLE KARŞILAŞTIRILMASI

TMMOB MİMARLAR ODASI ADANA ŞUBESİ

Yönetmelikler ve Ortak Dil

Adana'nın imar yönetmeliğiyle imtihanı çok eskilere dayanıyor. 1985 yılında Tip İmar Yönetmeliği yayınlandığında belediyelere kendi imar yönetmeliklerini yapma yetkisi verilmiş, bundan ilk yararlanan Adana Büyükşehir Belediyesi olmuştu. Tam da yoğunluk sistemine dönüşümün icat edildiği bu dönemde imar planlarını aşmak için en geçerli yöntem olarak kullanılıyordu. Adana da imar planında yapı düzeni ne olursa olsun hacme dönebilirdiniz. Örneğin alfabetik düzende görülen bir parsel üzerinde yer alan bina, yeni sisteme göre daraltılıp yükseltilebilir hale gelmişti. Genişletilip alçaltılabilirdi de ama galiba buna şahit olan yoktur.

Bu gün olduğu gibi o gün de konuşulan emsal hesabının nasıl yapılacağıydı. Bacalar, balkonlar, boşluklar… Önce serbest olan balkon alanları, sonra emsal alanın yüzde yirmi beşine, sonra on beşine düşürüldü. Rivayet odur ki salonun içinde hava bacaları o dönemin eseridir. Hatta katta yer alan dairelerden birinin balkon olarak gösterilmesi o döneme ait şehir efsanesi olarak dilden dile dolaşmaktadır. Sabah kalktığınızda elinize bir meclis kararı geçer, projeleriniz buna göre düzenlerdiniz. Meslektaşlar, bu gün yeni bir yönetmelik maddesi yayınlandı mı diye birbirlerine sorar olmuşlardı. Yönetmelik maddelerinin projeden önce mi, sonra mı çıktığına dair kimsenin elinde bir ipucu da olmadığı gibi, sizden önce tamamlanmış bir binanın yanı başına aynısından bir yapı planlayacak olduğunuzda danışacağınız kimse de yoktu, herhangi bir başvuru kaynağınızda.

Daha sonraki dönemde (1992) yönetim kurulunun teklifi ile Büyükşehir Belediyesi ile birlikte kurulan bir komisyon vasıtasıyla, şubemizin bir odasında (zaten başka da yoktu) Adana Büyükşehir İmar Yönetmeliği yeniden yazıldı. Eleştiriler almış olabilir ama hiç değilse derli toplu bir yönetmelikti. Aradığınızı bulabildiğiniz, ne dediği anlaşılır, ortak dil içeren bir yönetmelikti.

Ne yazık ki, belli istek ve ihtiyaçları çözememiş olmalı ki, revizyonlar dönemi yeniden başladı. Emsal alana dâhil olan, olmayan alanlar yeniden ve sıkça değiştirilir oldu. Giriş holleri, merdiven alanları vs. bazı mekânlar, emsal alana dâhil edilirken, bazıları dışarıda bırakıldı. İş yerlerinde kullanılamayan balkon alanları konut alanlarına eklendi. İdare her seferinde, değişikliğe kamusal bir

fayda yamamaya çalışıyor savunmasını bu şekilde yapıyordu. Ancak, daha fazla inşaat alanı kazanımı üzerine öneriler, geliştiriliyordu. Bir dönem dış duvarların bile emsal alan hesabından çıkarılması gündemdeydi. Yıllar, planlara aykırı yoğunluk artışı iddiaları ile açılmış davalarla geçti. Dava süreçleri devam ederken ve bir kısmı iptal edilirken, hükümet bir karar alarak bir döneme son verdi. Büyükşehir Belediyeleri'nin hazırladığı imar yönetmeliklerini iptal etti.

Yeniden 1985 yılında yayınlanan Tip İmar Yönetmeliğine dönmüştük. Artık tüm ülkede aynı yönetmelik geçerli olacak, her düzenleme Bakanlık tarafından yapılacaktı. 1985 yılından bu yana pek az değişikliğe uğrayan yönetmelik, tüm ekonomiyi inşaat sektörü üzerinden yürütecek bir politika izleyen hükümet tarafından deneme tahtasına döndürüldü. Peş peşe değişiklikler birbirini izledi. Böylece, 2013 yılında zirveye ulaşarak, haziran, eylül gibi çıkarıldığı tarihlerle anılan, tip bir, tip iki gibi türevlerle çoğaltılan, geçici maddelerle yönlendirilen, genelge ve sorulara verilen anlık cevaplarla detaylandırılan, aynı soruya verilen farklı cevap ve yorumlarla iyice karmaşıklaştırılmak sureti ile bir kaosun içine girmiş olduk.

2016 yılına geldiğimizde geçici 10. Madde (önce 6) ile üç yönetmeliğin birden geçerli olduğu bir alanda iş yapmaya, yapı tasarlamaya, ruhsat için proje yapmaya çalışıyoruz. Aslına bakılırsa, biz Adanalı mimarlar çoklu yönetmeliğe alışkınız. Dokuz ayrı dönem de yapılmış, dokuz ayrı kütleye sahip yapı barındıran caddelerimiz bile var. Mimarlar Odası bu duruma itiraz etti. Haklıydı. Kent silueti diye bir şey vardı ve bu çağdaş kent algısını inkâr ediyordu. Mahkemeye başvurdu. Danıştay yürütmeyi durdurma kararı verdi. Danıştay, Bakanlıktan yeni bir düzenleme istediyse de geçici 10. Madde yayınlandı ve özetle; önce, sonra demeden, tip bir, tip iki ya da Büyükşehir imar yönetmeliği demeden "Nasıl İstiyorsan Öyle Yap" seçenekleriyle süre bir yıl daha uzatıldı.

Galiba tarih tekerrür ediyor. Yerelden takip edemiyoruz ama binlerce konut kapasiteli, milyon metrekareli tesisler için projelerin mi, yönetmeliklerin mi önce yapıldığını anlamak çok güç bir hal aldı. İş o kadar karmaşıklaştı ki, her yiğidin yönetmeliğe getirdiği bir yorum var ama tümünü anlayıp projesini bir seferde yapıp ruhsatını alacak babayiğit kalmadı.

Bir mimar için yönetmeliğin nasıl olduğunun pek anlamı yoktur, olmamalıdır. Planları belli süreçlerden geçmiş, imar durumu önüne gelen bir mimar, plana itirazı nedeniyle işi reddetme hakkını kullanmıyorsa, elindeki yönetmeliğe

göre, projelerini hazırlayıp hizmetini tamamlama peşinde olur. Tersini de görmedik değil ama mimarın İlgisi fazla alana değil bir bütün olarak yapısındadır. İnceliklerin alan kazanımı üzerine kurulduğunu görmedik değil ama mimar oranlarla, mekânla, yaşamla ilgilenir. Konumuz istisnalar olmadığına göre, rahatlıkla, mimar için yapı, yönetmeliklere uygun ancak eser niteliğine kavuşması için harcanacak bir çabanın ürünüdür diyebiliriz. Ne yazık ki bütün bu kaosun faturası mimar meslektaşlarımıza çıkıyor. Belirsizlikler emek ve zaman kaybı yaratıyor, ortak dilden uzak yönetmeliklerin yarattığı haksız rekabet, en çok meslektaşlarımızı etkiliyor. Yönetmeliklerdeki karmaşa ve yorum farklılıkları, fazla alan kullanma arzusu içindeki, başka tür inceliklerin peşindekilere menfaat sağlıyor.

Uzun zamandır süregelen kaos ortamını bertaraf etmek için dönem başından beri bu duruma vurgu yapıyoruz. Yönetim kurulumuz, yönetmelik komisyonumuz buna çare bulmaya çalışıyor. Belediyelerimize çağrılar yaptık. Ortak dil oluşturmak için masaya davet ettik. Kimi belediyeler temsilcilerini ilettiler, kimisi kendi bildiği yolda ilerledi. Çalışmalarımızı sürdürmekte ısrarlıyız. Bu derleme ile çağrımızı yenileyeceğiz. Yeni yılda yönetmelikler değişse de değişmese de bu masayı kuracağız ve ortak dili oluşturacağız. Temsilci göndermeyen belediyeleri yeniden açık olmaya davet edeceğiz. Kaosun parçası olmayı kimse istemez, buna inanmak istiyoruz.

Dönem başında Büyükşehir Belediye Başkanımızı ziyaret ettiğimizde kentimizin bu bakımdan geçirdiği olumsuzların farkında olduğunu görerek sevinmiştik. Tüm kesimlerin katkı ve önerileri doğrultusunda yeni bir yönetmelik hazırlayacağından bahsetmişti. Yakın zamanda Kent konseyinin bu konuda çalışma başlattı. Toplantılara katıldık. İkinci toplantıda, üç aşamalı bir yol izleneceği öneriliyordu. Oda ve belediyelerden gelecek sorunlu maddelerin derlenmesi, yönetmeliğin ana ve alt başlıklar altında incelenmesi ve bir çalıştay sonucunda tamamlanacak çalışmaların ilgili bakanlığa aktarılması. Doğal olarak, çok sayıda kurumdan çok sayıda sorun aktarılmıştı.

Yönetmeliklerle ilgili fikrimizi orada da tekrar ettik. Asıl ve acil çözüm bekleyen problemin ortak dil oluşturulması olduğunu belirttik ve konsey tarafından benimsenen bu görüşün geliştirilmesi için çalışmaların Mimarlar Odası tarafından yürütülmesi kararına varıldı.

Yukarıda da belirttiğim gibi çok sayıda yönetmelik çalışması gerçekleştirilen kentimizde, mimarlar odası her zaman aktif olarak yer almıştı olmasına karşın, ne yazık ki hiç biri tam da mimarlar odasının istediği anlamda

gerçekleşememişti. Son dakikada araya giren bazı eller yönetmeliklerde değişiklikler önermiş ve eklemeler yapmayı başarmışlardı. Şüpheci yaklaşmamıza neden olan geçmiş tecrübelerimiz bize somut metinler üzerinde, somut çalışmalar yapmanın daha verimli sonuçlar doğuracağını söylüyor. İşte bu nedenle, bahsettiğimiz güncel problemin acilen ele alınması zorunlu bir ihtiyaç olarak görünmektedir. Yanlış anlamaya sebep olmamak için şu hususu eklemekte de fayda var; Şüpheci yaklaşımımız bu çalışmayı başlatanlara ya da yürütenlere değil, yönetmeliklerin bütünü hakkında görüşler bir yandan geliştirebilir ama bilinmelidir ki zor ve uzun vadeli bir plandır. Oysa enerjimizi, mevcut yönetmeliklerde yer alan ve sektörde her kesim için haksız rekabet nedeni olan maddelerin tespit edilerek, ayıklanmasına ve ortak dil oluşturulmasına harcamalıyız.

Mimarlar Odası olarak, süreçten beklentilerimizi aktarmak, üyelerimizin karşılaştığını somut sorunları tespit ederek ortaya koymak ve çözüm çabalarının bu somut konularda yoğunlaşmasını sağlanması yönünde yerel yönetimlerle işbirliği içinde olmak gibi bir görevimiz var. Sürdürülemez hale gelen bu ortam yalnız üyelerimiz arasında değil Müteahhitler arasında da haksız rekabet nedenidir.

Bir durum tespiti yapacak olursak, zor bir mesele ile karşı karşıya olduğumuzu söyleyebiliriz. Ancak, Büyükşehir Yönetmeliği, 01.06.2013 tarihli Tip İmar Yönetmeliği, 08.09.2013 tarihli Tip İmar Yönetmeliği ve sonrasında yapılan değişikliklerle, üç farklı yönetmeliğin aynı anda kullanılması ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından Tip İmar Yönetmelikleri hakkında yayımlanan görüşlerin de birbiri arasında tutarsızlık göstermesi ortak dil oluşturmayı güçleştirse de yapılmasını önerdiğimiz çalışmayı engelleyecek bir husus değildir.

Yazının konusu değil ama burada bir parantez açmak istiyorum. İmar yönetmelikleri bazen öyle maddeler kapsıyor ki evrensel mimarlık kurallarını ve tekniği hiçe sayıyor. Örnekler çoğaltılabilir; 40 metre cephe şartı veya 150 cm konsol şartı gibi maddelerin, teknolojinin getirdiği yenilikleri reddetmesi hiç anlaşılır değil. Literatürde ya da seyahatlerimizde imrenerek incelediğimiz yapıların, bu yönetmelik anlayışı ile ülkemizde yapılmasına imkân yok. Sanki her şey "apartman yapmak", "plakaları üst üste koymak" üzerine kurulmuş gibi; oradan çek, buradan yükselt, emsal vs. Tamam ama bir yapı 41 metre yerine 40 metre cepheye sahip olduğunda estetik, sağlam ve kullanışlı olmuyor. Ya da 1600 metrekarelik (yönetmeliğin izin verdiği gibi 40x40 metre ebadında) bir bazaya oturan binanın, beton teras manzaralı konut katları için, estetik,

sağlam ve kullanışlılık üçlemesinden bahsedilemez. Öyle örnekler var ki, konut bölgesi olmasını bir tarafa bırakıyorum, ekonomik olma ihtimali bile olmayan, şehrin en ücra köşesinde bile hiç bahçe bırakmadan, tüm taban alanının kullanılma alışkanlığından vazgeçeriz…

Yine konu dışı ancak faydalı olacak bir parantez de projelerin kontrol yöntemleri için açmak istiyorum. Belediyeler tarafından verilmiş ruhsatların zaman zaman müfettişlerce incelendiğini ve denetlemeleri yapan kişilerin olaya matematik gibi baktıklarını, maddelerin izlerinden yürüdüklerini duyuyoruz. İşte bu nedenle durum öyle bir hal aldık ki, artık yönetmeliklerde yazmayan hiçbir şeyi yapamaz olduk. Oysa yönetmelikler bize yapacağımızı değil yapmayacağımızı söyler. Dilerim denetlemelere karşı geliştirilen bu savunma mekanizmasından kurtulacağımız dönemler de gelecektir.

Yeniden konumuza dönecek olursak; somut ve kolaylıkla düzenlenebilecek ve de ortak dil oluşturulabilecek birkaç maddeyi sıralamak isterim. Yönetmelik komisyonumuz uzunca süredir üzerinde çalışıyor. Ancak yerel yönetimler ile eşgüdüm içinde olunmadığı sürece yol almak oldukça güç. Konu başlıklarını şu şekilde sıralayabiliriz;

Aynı mevzuatın, her İlçe belediyesince farklı yorumlanması (emsal hesaplaması, kat holü tanımı, açığa çıkan bodrum uygulamaları, 60,50'yi geçen yapılarda çekme mesafeleri vb.).

Değişen yasa ve yönetmeliklere ilişkin bilgilendirmenin hızlı ve sağlıklı yapılamaması.

Belediyelerin yönetmeliklerin bazı maddeleri için prensip kararları üretmesi ve bilginin gerekçeleriyle (imar planı, yönetmelik maddesi ya da bu konuda yayınlanmış bakanlık görüşü ile) açıklanmaması ve bilgilendirmenin başvuru anında yapılması,

Her ilçe belediyesinin mimari proje çizim standartlarını farklı belirlemesi,

Ruhsat başvuru evraklarında farklılıklar olması,

Bütün bu sorunların ve özellikle yorum farklılıklarının belediyelerle yapılacak birkaç toplantı çözülebileceği kanaatindeyiz. Belediyelerimizde proje onay merciinde çalışan meslektaşlarımızı inanmadıkları bir uygulama ile baş başa bırakmak istemeyiz. Her maddeyi, her belediye ya da meslektaşımız tarafından aynı yoruma kavuşturmak zaman istiyor, şimdilik kimin, neyi, nasıl yorumladığını, nasıl uygulama yaptığını bilmek istiyoruz ki, proje yapan

meslektaşlarımız da ona göre hazırlıklarını yapsın, hem emek hem zaman kaybını engelleyelim. Zor olmasa gerek.

Son bölüme geçmeden önce, haksız rekabetin çözümünü yapıların denetlenmesinde gördüğümüzü de söylemek gerekiyor. Adana'da, yapı denetim yasasının ilk uygulama alanı olmasına rağmen, yapıların denetlendiğinden bahsedilebilir mi? Şüpheliyiz. Yapıların yetersiz denetimi nedeniyle, yönetmeliklere aykırı yapılar oluşmakta ve yapanın yanına kar kalmaktadır. Yanı başında yeni yapılacak binaya emsal teşkil ederek, hem meslektaşlarımızı hem de yapımcısını zor duruma sokuyor. Hiçbir meslektaşımızın bu şekilde her nasılsa ayakta kalmış binanın aynısından yapamadığı için beceriksizlikle suçlanmasını istemiyoruz…

Bu çalışma ile derli toplu bir belge hedeflenmiştir. Yönetmelikler, görüşler ve her şeyin darmadağınık olduğu bir dönemde, üzerinde konuşulabilecek, ortak dil oluşturabilecek bir belge olarak bu kitap rehber niteliğindedir. Kenarda köşede kalmış ya da gözümüzden kaçmış görüş veya genelgeler olma ihtimali vardır. Eksiklerin zaman içerisinde, gelecek katkılarla tamamlanacağını düşünüyoruz. Belediyelerimizin ortak dil oluşturma çabamıza katkı ve desteklerini bekliyoruz.

İyi çalışmalar diliyorum.

Saygılarımla…

Ozan TÜZÜN
Mimarlar Odası Adana Şubesi
Şube Başkanı

Rehberi Nasıl Okumalıyız?

Çalışma beş bölümden oluşmaktadır.

Birinci bölümde "**Adana Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliğine**" karşı açılmış davalar ve bu davalar hakkında alınmış "**İdare Mahkeme kararları**" bulunmaktadır. Alınmış mahkeme kararları sarı puntolarla Adana Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği'ne işlenmiş olarak yer almaktadır.

İkinci bölümde "**02.11.1985 tarih ve 18916 sayılı Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği**" ve 01.06.2013 tarihinde yayınlanarak yürürlüğe giren ve halen yürürlükte olan "**Tip İmar Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelikler**" yer almaktadır.

Üçüncü bölümde, "**Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği ve Değişiklikleri**" hakkında Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'na iletilen sorular ve Bakanlık tarafından yayınlanan görüşler yer almaktadır.

Dördüncü bölümde, "**Mimarlar Odası Adana Şubesi Yönetmelik Komisyonu"** tarafından, "**Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği Geçici 10. Madde**" gereğince yürürlükteki yönetmelik maddeleri ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından yayınlanan görüşler esas alınarak "**Emsal Hesaplama Yöntemi**" hazırlanmıştır. Hazırlanan yöntemin kullanım şekli yürürlükteki yönetmeliklere göre ayrı ayrı örnek bir plan üzerine işlenerek sunulmuştur.

Beşinci bölümde ise, "**Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği Geçici 10. Madde**" kapsamında Adana'da uygulanan 3 imar yönetmeliğinin sık kullanılan maddelerinin birbirleriyle karşılaştırılması yer almaktadır.

İÇİNDEKİLER

BÖLÜM 1

Adana Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği
(Mahkeme Kararları İşlenmiş Olarak)….....10

Adana Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği
Sonuçlanmış Mahkeme Kararlarları.....119

BÖLÜM 2

02.11.1985 tarih ve 18916 sayılı
Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği 166

01.06. 2013 Tarih ve 28664 Sayılı "Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği"
(PATİY)'de Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik.....214

08.09.2013 tarih ve 28759 Sayılı
PATİY'de Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik.....229

14.09.2013 tarih ve 28765 Sayılı
PATİY'de Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik.....245

15.09.2013 tarih ve 28766 Sayılı
PATİY'de Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik.....247

22.05.2014 tarih ve 29007 Sayılı
PATİY'de Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik.....249

14.11.2015 tarih ve 29532 Sayılı
PATİY'de Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik.....253

05.02.2016 tarih ve 29615 Sayılı
PATİY'de Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik.....255

BÖLÜM 3

Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği Hakkındaki Soru ve Cevaplar
Bakanlık Tarafından Yayınlanan Görüşler.....257

BÖLÜM 4

Yürürlükteki İmar Yönetmeliklerine Ait Emsal Hesaplama Yöntemleri.....337
Adana Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliğine
Göre Örnek Emsal Hesaplama Yöntemi.....340
01.06.2013 Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğine
Göre Örnek Emsal Hesaplama Yöntemi.....342
08.09.2013 Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğine
Göre Örnek Emsal Hesaplama Yöntemi…….....345

BÖLÜM 5

Yürürlükteki İmar Yönetmeliklerinin İlgili Maddelerinin
Birbirleri ile Karşılaştırılması.....348

Adana Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği
Mahkeme Kararları İşlenmiş.....10

2. İdare Mahkemesi 2011/1649 Esas Sayılı Karar
(7.003 Sayılı Madde Hakkında).....119

1. İdare Mahkemesi 2011/1648 Esas Sayılı Karar
(3.004 Sayılı Madde Hakkında).....123

1. İdare Mahkemesi 2011/1647 Esas Sayılı Karar
(2.008 Sayılı Madde Hakkında).....127

1. İdare Mahkemesi 2011/1646 Esas Sayılı Karar
(3.001.Sayılı Madde Hakkında).....130

2. İdare Mahkemesi 2011/1840 Esas Sayılı Karar
(3.003 Sayılı Madde Hakkında).....133

2. İdare Mahkemesi 2011/1647 Esas Sayılı Karar
(8.002.01 Sayılı Madde Hakkında).....137

1. İdare Mahkemesi 2011/1659 Esas Sayılı Karar
(3.004 Sayılı Madde Hakkında).....141

2. İdare Mahkemesi 2011/1660 Esas Sayılı Karar
(3.004 Sayılı Madde Hakkında).....144

1. İdare Mahkemesi 2011/1662 Esas Sayılı Karar
(3.004 Sayılı Madde Hakkında).....147

2. İdare Mahkemesi 2011/1659 Esas Sayılı Karar
(3.003 Sayılı Madde Hakkında).....150

1. İdare Mahkemesi 2011/1660 Esas Sayılı Karar
(5.002 Sayılı Madde Hakkında).....153

2. İdare Mahkemesi 2011/1661 Esas Sayılı Karar
(7.006 Sayılı Madde Hakkında).....158

1. İdare Mahkemesi 2011/1661 Esas Sayılı Karar
(8.001.2 Sayılı Madde Hakkında).....162

T.C. **17.06.2011**
ADANA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
M E C L İ S
Sayı: 151 **Özü**: İmar Yönetmeliği revizyonu hk.

K A R A R

Büyükşehir Belediye Meclisinin 17.06.2011 tarihli oturumunda okunan, Başkanlığın 17.06.2011 tarih ve 01/59 sayılı yazısı ekinde sunulan, Adana Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliğinin Revize edilmesine yönelik Kanunlar – İmar ve Bayındırlık – Plan Bütçe – Ulaşım – Eğitim, Kültür, Gençlik ve Spor – Çevre ve Sağlık komisyonu raporunda aynen;

Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.02.2011 günlü oturumunda incelenmek üzere Kanunlar – İmar ve Bayındırlık – Çevre ve Sağlık – Plan Bütçe–Ulaşım –Eğitim, Kültür, Gençlik ve Spor komisyonlarımıza havale edilen, Adana Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliğinin Revize edilmesine yönelik İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığının 14.02.2011 gün ve 141-913 sayılı yazısını görüşmek üzere komisyonlarımız 14.06.2011 tarihinde toplandı.

Anılan yazıda aynen;

Adana Büyükşehir Belediyesi Meclisinin 17.03.2006 tarih ve 80 sayılı kararı ile kabul edilip yürürlük kazanan Adana Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliğinin maddelerindeki çelişkilerin giderilmesine yönelik Adana Büyükşehir Belediye Meclisinin 15.12.2006 tarih ve 299 sayılı kararı alınmış ve söz konusu yönetmelik yürürlüğe girmiştir.

Bayındırlık ve İskan Bakanlığınca hazırlanarak 19.08.2008 tarih ve 26972 sayılı Resmi Gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren yönetmelik ile "3030 sayılı Kanun Kapsamı Dışında Kalan Belediyeler Tip Yönetmeliğinin adı "Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği" olarak değiştirilmiş, Yönetmeliğin uygulama alanına Büyükşehir Belediyeleri sınırlarında kalan sahalar ile Belediye Mücavir alan sınırları dışında olup imar planı bulunan sahalarda dahil edilmiştir. Bayındırlık ve İskan Bakanlığının 15.11.2008 tarih ve 9193 sayılı Genelgesinde özetle; Büyükşehir Belediyesince yürürlükte olan İmar Yönetmeliklerinde Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğine aykırı hükümler var ise bunların giderilmesi ve Tip İmar Yönetmeliğine uygunluğunun sağlanması, bu konudaki yönetmelik değişikliklerinin de meclis kararı alınarak tamamlanması gerekir" denilmektedir.

Buna göre Adana Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği "Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği" esasları da değerlendirilerek yeniden revize edilmiştir.

Adana Büyükşehir Belediye Yönetmeliğinin revizyonuna ilişkin teklifin incelenerek gerekli karar alınmak üzere Belediye Meclisine havalesini olurunuza arz ederim.

ADANA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ İMAR YÖNETMELİĞİ REVİZYONU

BİRİNCİ BÖLÜM

AMAÇ-KAPSAM-İSTİSNALAR-YASAL DAYANAK

Madde 1.001

AMAÇ

Bu yönetmeliğin amacı, Adana Büyükşehir Belediyesi sınırları dâhilindeki İlçe Belediyeleri, orman köyleri ile Büyükşehir Belediyesi mücavir alanlarının sınırları içerisinde kalan yerleşme alanları ile bu alanlar içerisindeki yapılaşmaların İmar Planı ve İmar Planı İlke Kararlarının ön gördüğü sosyal ve teknik alt yapı ve iklimsel koşullarla uyumlu; plan, fen, sağlık ve çevre koşullarına uygun oluşumunu sağlamaktır.

K A R A R

Madde 1.002

KAPSAM

Bu yönetmelik, Adana Büyükşehir Belediye sınırları içerisindeki ilçe belediyeleri ile Büyükşehir Belediyesi mücavir alanı sayılan orman köylerinde uygulanır. Bu uygulamada İmar mevzuatına yönelik kanunlar, İmar Planları, İmar Plan Kararları ile ilgili yönetmelikler esastır. İmar planlarında belirtilmeyen hususlarda Adana Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği hükümlerine uyulacaktır.

Madde 1.003

İSTİSNALAR

A-Bu yönetmeliğin, "3621 sayılı Kıyı Kanunu", "2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu", "775 sayılı Gecekondu Kanunu" ve bağlı yönetmelikleri ile "Afet Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkındaki Yönetmelik" hükümlerine aykırı hükümleri, Kıyılar, Sit ve Koruma alanları, Gecekondu Önleme Bölgeleri ile afet bölgelerinde uygulanmaz.

B- Resmi Kurumlarca hazırlanacak ve onaylanacak yapı projelerinin ilgili belediyece incelenmesi sırasında, ayrık nizamda olmak, toplam inşaat alanını aşmamak ve en az bahçe mesafelerine tecavüz etmemek, İmar Planlarında ve/veya Plan Notlarında aykırı hüküm olmaması şartları ile resmi binalar; umumi binalar ve sanayi tesisleri bu yönetmeliğin iç ölçüleri, yükseklik ve derinlikler hakkındaki kayıtlarına bağlı değildir.

Ancak yukarıda tanımlanan bu kanun ve yönetmeliklerin uygulanacağı bölgelerde yapılacak yapılarda da Türk Standartları Enstitüsü tarafından özürlüler için belirlenmiş standartlara uyulması zorunludur.

Madde 1.004

YASAL DAYANAK

Bu Yönetmelik 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu ile 3194 sayılı İmar Kanunu'nun (21.), (4.) ve (44.) maddeleri ile Planlı Alanlar Yönetmeliği'nin (3.) ve (6.) maddesi gereğince hazırlanmıştır.

İKİNCİ BÖLÜM

GENEL HÜKÜMLER

Madde 2.001

İMAR PLANI KAYIT VE HÜKÜMLERİNİN ÖNCELİĞİ

Bu yönetmelikte yazılı hükümler, İmar Planlarında ve İmar Planı İlke Kararlarında aksine bir açıklama bulunmadığı takdirde uygulanır. Ancak İmar Planlarında, parselasyon durumları, bina kütleleri, bilhassa bu maksatla etüt edilerek ölçüleri verilmediği takdirde sadece ayrık veya bitişik bina yapılacağını, ön bahçeli veya ön bahçesiz nizamın kabul olunduğunu, binaların tertip şeklini ve yön alacakları cepheyi tespit maksadı ile şematik olarak gösterildiğinden, İmar Planı kayıtlarından sayılmazlar. Bu durumda bu yönetmelik hükümleri uygulanır.

K A R A R

Madde 2.002

İMAR PLANLARINDA VE YÖNETMELİKTE OLMAYAN HUSUSLAR

İmar Planlarında ve İmar planı İlke Kararlarında açıklanmamış ve bu yönetmelikte de yer almamış hususlarda, ilgili belediyeler arasında eşgüdüm sağlamak ve farklı uygulamaları ortadan kaldırmak amacıyla, lüzum ve ihtiyaca ve civarın karakterine göre uygulanacak şekli, ilgili belediyelerin, ilgili meslek odalarının ve proje müelliflerinin görüşlerini alarak oluşturulan uygulamaya yönelik Koordinasyon Kararı doğrultusunda Büyükşehir belediyesi düzenler ve ilgili Belediyesince uygulanır.

Daha sonraki benzer işlerde de ilgili İlçe Belediyesince bu Koordinasyon Kararına uyularak işlem yapılır. Bu uygulamalar meslek odaları ve diğer ilçe belediyelerine duyurulur ve bu kurumlarca usulüne uygun yayınlanarak ilgililere duyurulması sağlanır. Bunun dışında bu yönetmelik esaslarına aykırı olarak ilgili Belediyelerce plan notu yönetmelik hükmü ve benzeri kararlar alınıp uygulanamaz.

Madde 2.003

DİĞER İLGİLİ MEVZUATIN GEÇERLİLİĞİ

Bu yönetmelik esaslarına göre yapılacak bütün uygulamalarda, 13.07.2001 tarih 24461 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan "4708 Sayılı, Yapı Denetimi Hakkında Kanun ile Değişik 30.06.2004 tarih ve 5205 Sayılı Kanun, 9.12.2009 tarih ve 5940 Sayılı Kanun ve ilgili Yönetmelik hükümleri ile Türk Standartları Enstitüsü standartları dikkate alınarak ilgili kanunlar, plan, ilke kararları, fen, sağlık ve çevre ile ilgili diğer tüzük ve yönetmelik hükümlerine uyulmak zorunludur.

Madde 2.004

RUHSATSIZ VEYA RUHSAT EKLERİNE AYKIRI YAPILARDA TAMİR VE TADİL İŞLERİ

17.01.1957 Tarihinden önce yapılmış olup kullanma izni almış kabul edilen binalar hariç, ruhsat alınması gerektiği halde ruhsat alınmadan veya ruhsat ve ruhsat eklerine aykırı olarak yapılmış yapılar, 3290 ve 3366 ile değişik 2981 Sayılı Yasa'dan faydalanarak ruhsat ve kullanma izni almış olsalar bile Kanun, İmar Planı, İmar İlke Kararları ve yönetmelik esaslarına uygun hale getirilmedikçe bunların esaslı tamir ve tadillerine izin verilmez. Bu tip yapıların kullanımlarının devamını sağlayabilmek için yalnızca basit tamir ve tadil işlemlerine izin verilir.

Bir yapıda İmar Kanunu, İmar Planı ve Yönetmelik hükümleri ile Ruhsat ve eki proje ve raporlardaki aykırılıklar giderilmedikçe yapının inşasına devam edilemez. İskân alınmış bir yapıdaki bağımsız bölümlerden herhangi birindeki aykırılık, aykırılık olmayan diğer bağımsız bölümlerin tamir tadil işlemlerini durdurmaz. Ancak yapının ortak alanlarındaki aykırılıklar giderilmedikçe, diğer bağımsız bölümlere tamir, tadil veya ilave işlemleri yapılamaz. Bir parselde birden fazla yapı varsa bu yapılardan herhangi birisinin plan ve/veya ilgili yönetmelik hükümlerine aykırı olması, bunlara aykırı olmayan diğer yapıların tamir, tadil veya ilave inşaat işlemlerini durdurmaz.
Bu yönetmeliğin yürürlüğe girmesinden sonra Mevcut yapılar ve kullanım amacı değiştirilenlerde dâhil ruhsat ve kullanma izni almış olsalar bile 1 yıl içerisinde Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmeliğin belirtilen hükümlerine uyulması zorunludur.

Madde 2.005

BELEDİYE TASARRUFUNDAKİ ALANLAR ÜZERİNDE İNŞAAT

Büyükşehir Belediyesi, kendi tasarrufundaki alanlarda, ilgili ilçe Belediyeleri kendi tasarruflarındaki alanlarda; kendi yetki ve görevleri ile yol, kanalizasyon, otopark, park, yaya bölgesi, kaldırım gibi yerler ile bunlar

üzerindeki kamu hizmetlerinin yürütülebilmesi için gerekli wc, trafo ve enerji hatları gibi tesisleri, ulaşım, alt-üst haberleşme noktaları, sinyalizasyon ve aydınlatma elemanları, çöp kutusu, bank, reklam ve bilgilendirme levha ve panoları gibi kent mobilyaları ile yüzey drenajı gibi peyzaj elemanlarını Türk Standartları Enstitüsü standartlarına da uymak, plan hükümleriyle çelişmemek ve o yerin karakterini muhafaza etmek, yaya sirkülâsyonunu engelleyici işgale izin vermemek ve kent estetiğini bozmamak koşulu ile yapar veya yaptırır.

Bunların ve her türlü alt yapının yapımı ve kullanımı ile bakım ve onarımı sırasında yaya sirkülâsyonunun engellenmemesi, can ve mal güvenliğinin sağlanması zorunludur. Kamu hizmetlerinin yürütülebilmesi için yapılan her türlü portatif yapılar belediyesince imar planlarında gösterilen ve projelendirilerek izin verilen kullanım alanlarının dışına hiçbir şekilde taşamaz, çevre alanını hiçbir şekilde işgal edemez.

Madde 2.006

YAPILARIN ESTETİĞİNDE BELEDİYE YETKİSİ

Büyükşehir Belediye Başkanlığı kent genelinde uygun gördüğü yerlerde gerek mevcut gerekse yeni yapılacak yapılarda kent karakterine uygun kurallar belirlemeye ve mahallin ve çevrenin özelliklerine göre yapılar arasında uyum sağlamak, güzel bir görünüm elde etmek amacıyla tercihen dış cephelerde kullanılan malzemenin doğallığını fazla değiştirmeden kullanmaya ya da dış cephe boya ve kaplamaları ile çatısının malzemesini ve rengini tayin etmeye ve tüm ilgili ilçe belediyelerinde uygulatmaya yetkilidir. Ancak bu kurallar engellilerin ulaşabilirliğini engelleyemez.

Ayrıca yapılaşmaların tamamlandığı alanlarda, kent estetiğini bozucu veya görüntü kirliliği yaratacak nitelikte yıkık, viran, yanmış, metruk yapılar ile çatı kaplaması veya çatı parapet duvarları yapılmamış yapılarda bu durumun giderilmesini sağlamaya ve eskimiş cephelerin malzeme, boya veya kaplamalarını ilgilisine tebliğ edilerek yeniletmeye ve/veya yıktırmaya yetkilidir. İlgilisi yıkmadığı veya yapmadığı takdirde, bu işlem ilgili belediyesince yapılır veya yaptırılır ve masraflar %20 fazlasıyla ilgilisinden tahsil edilir.

Madde 2.007

BELEDİYE YETKİSİNİN KULLANILMASI

Bu yönetmelikte belediyelere bırakılmış takdir yetkileri ve sorumluluklar ilgili Belediye Başkanı'na aittir.

Madde 2.008

YÖNETMELİĞİN VE MEVZUAT HÜKÜMLERİNİN DEVAM EDEN VEYA BİTMİŞ YAPILARDA UYGULANMASI

Bu yönetmeliğin yürürlüğe girmesinden önce, mevzuata uygun olarak ruhsat alınıp yapılmasına başlanılmış olan yapılara, ruhsatnamedeki esaslara göre devam edilir.
Ruhsat süresi içinde tamamlanması mümkün olamayacağı için beşinci yıl içinde ruhsat yenilemek üzere ilgili idareye başvurarak ruhsat yenilemesi yapılan yapılar hakkında ilk ruhsat alma tarihinde yürürlükte bulunan mevzuat hükümleri uygulanır.
Yine bu yönetmeliğin yürürlüğe girmesinden önce, mevzuata uygun olarak ruhsat alınıp yapılmasına başlanılmış olan, ancak beş yıl içerisinde bitirilemeyip, ruhsat yenilemesi de yapmayarak ruhsatsız duruma düşen yapılar ile ruhsatsız veya ruhsatname ve eklerine aykırı olarak yapıldığı tespit edilen yapılar, gerek yapıldığı tarihte yürürlükte olan esaslara, gerekse bu yönetmelik esaslarına göre incelenir. İmarla ilgili problem olmuyorsa veya bu problemler giderilebiliyorsa; Betonarme proje dışındaki projelerde yapı sahibine, lehte olan hüküm uygulanır. Ancak Statik Proje Müellifince, yapı projelerinin ilgili güncel yönetmelikler/standartlar, teknik şartnameler ve diğer mevzuat hükümlerine, deprem etkilerine uygunluğu değerlendirilerek yapıyla ilgili zemin etüdü ve taşıyıcı

sistem testleri yapılarak yapı güvenliğine ilişkin rapor düzenlenir. Bu rapor ilgili idarece incelenerek onaylanır ve gereği yapılır.
Ayrıca bu yönetmeliğin yürürlüğe girmesinden önce ruhsatlı olarak yapılan veya başlanan yapılarda, talep edilmesi halinde, tadilat veya ilave inşaat işlemleri yapılarak yeni yönetmelik hükümlerinden de yararlanılması sağlanır.

Madde 2.009

YAPI KULLANMA İZNİ ALINAN YAPILARDA BELEDİYE DENETİMİ:

Yapı kullanma izni alınan yapılarda sonradan, yapı izni alınması gerektiği halde izin alınmadan kullanma izni ve eklerine aykırı tadilatlar ve imalatlar yapılması halinde, bunların düzeltilmesine veya ruhsata bağlanmasına kadar, binanın işlem gören bu bağımsız bölümlerinde elektrik, su, kanalizasyon gibi teknik altyapı hizmetlerinin ve tesislerinin devamına izin verilemez. Aykırılıkların giderilmesinde imar kanununun 32. ve 42. madde hükümleri uygulanır.

Ayrıca, yapı kullanma izni ve eklerine aykırı yapılan değişiklikler ve amacı dışında kullanımlar binanın ortak alanlarında ise binanın tümü yukarda sözü edilen hizmetlerden yararlandırılmaz. Bu durumda aykırılıkların düzeltilmesi için ilgili belediyesi tarafından yapılacak tebligat üzerine maliki, müteahhidi veya yönetici tarafından en geç üç ay içerisinde bu aykırılık giderilir. Süresi içerisinde aykırılığın giderilmemesi durumunda bu hizmet ilgili belediyesi tarafından yapılır ve karşılığı imar mevzuatı hükümlerine göre ilgililerinden tahsil edilir.

Madde 2.010

GENEL HÜKÜM: Eski İmar Planları ile rapor ve notlarında ayrı veya aksine bir hüküm yoksa açık otopark ve yeşil alanlara bitişik parsellerde, bu alan sınırlarından çekme mesafesi minimum 5.00m dir.

Madde 2.011

ÖLÇÜLERİN TANIMI: Bu yönetmelikte belirtilen ölçüler kaba inşaat ölçüleridir.

Madde 2.012

CEZAİ HÜKÜM: İmar mevzuatı kapsamında bulunan İmar Yönetmeliğine aykırı olarak yapılan yapının; yapı sahibine, müteahhidine ve ihtisas dallarına göre ilgili fenni mesul ve/veya yapı denetim firmasına, 3194 sayılı İmar Yasası'nın 42. maddesini başlığı ile birlikte değiştiren 5940 nolu İmar Kanunu ile Bayındırlık ve İskân Bakanlığının Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik yapılmasına Dair Kanunun 2. Madde hükümlerine göre cezai işlem uygulanır. Ayrıca bu Yönetmelik hükümlerine aykırı hareket edenler hakkında, aykırı hareketin suç veya kabahat teşkil etmesine göre 5237 sayılı Türk Ceza Kanunu ve 5236 sayılı Kabahatler Kanunu hükümleri uyarınca işlem yapılır.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

TANIMLAR

Madde 3.001

İMAR PLANLARINA İLİŞKİN TANIMLAR

K A R A R

A – İMAR PLANI

Yöre halkının sosyal ve kültürel gereksinimlerini karşılamayı, sağlıklı ve güvenli çevre oluşturmayı, yaşam kalitesini artırmayı hedefleyen ve bu amaçla yörenin ekonomik, demografik, sosyal, kültürel, tarihsel, fiziksel özelliklerine ilişkin araştırmalara ve verilere dayalı olarak hazırlanan, kentsel yerleşme ve gelişme eğilimlerini alternatif çözümler oluşturmak suretiyle belirleyen, jeolojik durumu, arazi kullanımı, koruma, kısıtlama kararları, örgütlenme ve uygulama ilkeleri içeren, pafta, rapor ve notlardan oluşan belgedir. İmar planı, nazım imar planı ve uygulama imar planı olmak üzere iki aşamadan oluşur.

B – YERLEŞME ALANI

İmar planı sınırı içerisindeki yerleşik ve gelişme alanlarının tümüdür.

B.1/a - İmar Alanı: İdari açıdan belediye sorumluluk ve kontrolünde bulanan, jeolojik açıdan yerleşime uygunluğu tespit edilmiş yerleşme alanları ve imar mevzuatı koşullarının uygulandığı kent bütünü alanıdır.

B.1/b - Mücavir Alan: Büyükşehir Belediyesi Alanı ile yakın çevresindeki komşu belediye sınırları dışında kalan alanları da içine alabilen, kentin gelecekte planlı olarak gelişmesini sağlayabilmek için planlanan imar mevzuatı açısından ilgili büyükşehir ilçe belediyesi yetki, kontrol ve sorumluluğunda bulunan sınırları ve yapılaşma koşulları, mücavir alan planı, plan notu ve raporu ile belirtilmiş alanların oluşturduğu alandır.

B.2 - Adana Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçerisindeki Yerleşik Orman Köyleri: Büyükşehir Belediyesi mücavir alanı sayılan köy tüzel kişiliği devam eden ancak imar ve alt yapı bakımından Büyükşehir'e bağlı köylerdir. Bu alanların imar planları yapılıncaya kadar, Belediye Mücavir alanları içinde ve dışında planı bulunmayan alanlarda uygulanacak imar yönetmeliği ile Tarım alanlarının tarım dışı gaye ile kullanılmasına dair yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.

B.3 - Yerleşik Plansız Alan: Belediye ve Mücavir Alan sınırları içerisindeki İmar Planı bulunmayan mahalle ve köy gibi mevcut yerleşmelerin gelecekteki gelişme alanlarını da kapsayan alandır. Özellikle mevcut şehir yerleşim alanları ile arasında koruma statülü tarımsal ve hayvancılıkla ilgili alanlar bulunan, köy olma özelliği ve köy tüzel kişiliği devam eden yerleşimlerde; Belediye Mücavir Alanları İçinde ve Dışında Planı Bulunmayan Alanlarda Uygulanacak İmar Yönetmeliği ile Tarım alanlarının tarım dışı gaye ile kullanılmasında 5403 Sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı kanunu ve ilgili yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.

C – KENTSEL KULLANIM ALANLARI

C.1 – Kentsel Konut Alanları:

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

C.1/a - Meskûn Konut Alanları: Varsa üst ölçekli plan kararlarına uygun olarak, imar planı ile belirlenmiş yapılaşma yoğunlukları korunacak veya revize edilecek iskân edilmiş alanlardır. Bu alanlarda araba giriş çıkışlarını ve otopark ihtiyaçlarını kendi bünyelerinde çözmek, müstakil yapılmak ve 634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu doğrultusunda değerlendirilmek koşulu ile büro binası, şehir oteli ve/veya pansiyon binası yapılabilir.

C.1/b - Gelişme Konut Alanları: Varsa üst ölçekli plan kararlarına uygun olarak, imar planında yapı düzeni ve yapılaşma yoğunlukları belirlenmiş kentin gelişmesine ayrılmış öneri yerleşme alanlarıdır.

C.1/c - Kırsal Yerleşim Alanları: Köy ve kırsal birimlerin yerleşik alanları ile gelişme alanlarının yer aldığı ikamet bölgeleridir. 5216 Sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu kapsamında kalsa dahi, korumaya alınmış özel

statülü tarımsal topraklar nedeni ile şehirle bütünleşmesi mümkün olamayan KÖYLERİN ve KÖYLÜLERİN yasalarla tanınmış önceki muafiyetleri devam eder.

C.1/d - Toplu Konut Alanları: 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu ve bağlı mevzuatına uygun olarak tanımlanan alanlardır.

C.1/e - Diğer Konut Alanları:

C.1/e.1 - **Gecekondu Önleme Bölgeleri:** 775 sayılı Gecekondu Kanunu ve bağlı mevzuatına uygun olarak tanımlanan bölgelerdir.

C.1/e.2 - **Villa Bölgesi:** Özellikli müstakil konut alanlarıdır.

C.2 - Çalışma **Alanları Ve Yönetim Binaları:**

İmar planlarında yönetim merkezleri, kamu kurumu alanları, ticaret bölgeleri, konut dışı kentsel çalışma alanı, sanayi alanları gibi kentin çalışma hayatına ayrılan alanlardır.

C.2/a - Ticaret Bölgeleri:

İmar planlarında yönetim ve ticari amaçlı yapılar için ayrılmış, kentsel-bölgesel iş merkezleri, merkezi iş alanları ile tali iş merkezleri, yol boyu ticaret, toptan ticaret ve pazarlama alanlarıdır.

C.2/a.1 - Toptan Ticaret Alanı: Toptan ticaret ve bu amaç ile ilgili hizmet görecek diğer yapı ve tesislerin bulunduğu alanlardır. Bu bölgelerde hiçbir şekilde konut kullanımları yer alamaz.

C.2/a.2 - Ticari Depolama Alanı: Tarım ve ticari ürünlerin depolanacağı tesislerin yer aldığı bölgelerdir.

C.2/a.3 - Pazar yerleri: İmar Planlarında Pazar yeri olarak ayrılan günlük perakende taze sebze-meyve satışının yapıldığı açık veya kapalı olarak düzenlenebilen alanlardır.

C.2/a.4 - MİA (Merkezi İş Alanı): İmar planlarında yönetim, sosyo– kültürel ve ticari amaçlı yapılar için ayrılmış bölgelerdir. Bu bölgede büro, iş hanı, gazino, lokanta, çarşı, çok katlı mağaza, banka, otel, sinema, tiyatro gibi sosyal kültürel tesisler, yönetimle ilgili tesisler, özel eğitim ve özel sağlık tesisleri ve benzeri yapılar yapılabilir. Yönetim, gazino, şehir oteli, sinema, tiyatro gibi sosyal kültürel tesisler dışındaki binaların, ayrı giriş tertiplenmek koşuluyla üst katlarında konut kullanımları yer alabilir.

C.2/a.5 - Serbest Bölge: Bakanlar kurulunca serbest bölge ilan edilen alanlardır.

C.2/a.6 - Akaryakıt İstasyonu: Akaryakıt ve LPG istasyonlarını içine alan, araçların akaryakıt, yağ, su, basınçlı hava gibi ihtiyaçlarının sağlandığı ve taşıtlarla ilgili bazı basit teçhizat parçalarını da bulundurabilecek şekilde düzenlenmiş tesislerdir.

C.2/a.7 - Servis İstasyonu: Araçların bakım – onarım, yağlama ve yıkama gibi işlerinin yapıldığı tesislerdir. Bu tesislerin akaryakıt sağlayacak şekilde düzenlenmiş olanları akaryakıt istasyonu sayılır ve akaryakıt istasyonu ile ilgili hükümler uygulanır.

C.2/a.8 - LPG İkmal İstasyonu (Sıvılaştırılmış Petrol Gazı): Sıvılaştırılmış petrol gazlarının tanklarda depolandığı, yakıt olarak sıvılaştırılmış petrol gazlarını kullanan sabit depolu karayolu taşıtlarına dispenser vasıtasıyla ikmal hizmetlerinin verildiği istasyonlardır. Akaryakıt istasyonu ve servis istasyonu ile müşterek planlanabilir.

K A R A R

C.2/b - Kamu Kurumu Alanları:

Genel, katma ve özel bütçeli idarelerle, il özel idaresi, belediyece veya kurumlarca sermayesinin yarısından fazlası karşılanan kurumlara, kanunla veya kanunun verdiği yetki ile kurulmuş kamu tüzel kişiliklerine ait tesislerin yer aldığı alanlardır. Bu alanlarda, hizmet binasının yanı sıra lojman yapılabilir. Ancak, lojman alanı toplam inşaat alanının %10'unu geçemez.

2565 sayılı Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanununda belirtilen alanlar da askeri alanlardır.

C.2/c - Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanları: Bu alanda Çevresel Etki Değerlendirmesi (ÇED) ölçütleri ve gayrı sıhhi müesseseler yönetmeliği koşulları sağlanarak her türlü çalışma alanları, ticaret ve hizmet sektörü, depolama ve ulaşıma yönelik faaliyetler (terminaller, otogarlar, kamyon garajları, servis istasyonları vb.) dumansız, kokusuz, atık bırakmayan imalathaneler ile patlayıcı ve yanıcı maddeler içermeyen depolar yer alabilir.

C.2/d - Sanayi Alanları:

C.2/d.1 - Sanayi Alanı: İmar planlarında orta ve büyük ölçekte üretim yapan sanayi tesislerinin yer aldığı bölgedir.

C.2/d.2 - Küçük Sanayi Alanları: Küçük ölçekte üretim yapan sanayi tesisleri ile tamirhane ve benzeri hizmet tesislerinin yer aldığı bölgelerdir.

C.2/d.3 - Sanayi Depolama Alanları: Sanayi ve ticari ürünlerin depolanacağı tesislerin yer aldığı bölgelerdir.

C.2/d.4 - Enerji Alanları; Sürekli devam eden doğal süreçlerde var olan enerji akışından elde edilen "Yenilenebilir Enerji Kaynaklarından" yararlanabilmek amacıyla gerekli tesislerin yer alacağı alanlardır.

C.3 - Turizm Yerleşme Alanları:

İmar Planlarında; turizm konaklama tesisleri, turizm ve 2. konut alanları, turizm ve tercihli kentsel kullanım alanları, günübirlik tesis alanları ile geleneksel üretim, satış ve pansiyon konut alanları, plaj alanları, kıyı kesimlerindeki servis odakları gibi kullanımların yer aldığı alanlardır.

C.3/a - Konaklama Tesisleri: Bu alanlar otel, motel, apart otel (bir turizm tesisine bağımlı olmak koşulu ile), tatil köyü, kamping gibi yataklı tesisler ile bunların lokanta, kafeterya, bar, diskotek gibi yan birimlerinin yer aldığı alanlardır.

C.3/b - Turizm ve İkinci Konut Alanları: Bu alanlar plan koşullarına bağlı olarak tercihe göre turizm konaklama tesislerinin veya 2. konutların yapılabileceği alanlardır.

C.3/c - Turizm ve Tercihli Kentsel Kullanım Alanları: İmar planlarında (T) işareti ile belirlenmiş alanlar olup, bu alanlar turizm konaklama tesisleri, konut, ticaret ve büro binalarının yapılabileceği alanlardır.

C.3/d - Günübirlik Tesis Alanları: Bu alanlar yapılaşma koşulları, imar planında belirtilen sadece günübirlik kullanıma dönük su ve kara sporlarına ilişkin üstü açık tesisler ile plaj tesisleri (duş, kabin, WC, vb.), lokanta, gazino kafeterya, çay bahçesi ve piknik alanları gibi toplumun yararlanabileceği tesislerin yer aldığı alanlardır.

C.3/e - Eğlence ve Turizm Tesisleri: Her türlü kır kahveleri, tavernalar, içkili ve içkisiz lokantalar gibi tesisler, sadece günübirlik kullanıma dönük su ve kara sporlarına ilişkin üstü açık tesisler ile plaj tesisleri (duş, kabin, WC, vb.) ve oyun salonu, sinema, tiyatro, kahvehane, gazino, restoran, kafeterya, birahane, dans salonu, düğün salonu, gece kulübü, bar, diskotek ve emsali içkili ve içkisiz yerleri kapsar.

C.3/f - Plaj Alanları: Kamuya açık kıyı alanlarıdır. Bu alanlarda Orman, Çevre, Kıyı Kanunu ve ilgili mevzuat hükümleri ile Adana Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu kararları uygulanır.

C.4 - Koruma ve Yenileme Alanları:

Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu ve ilgili yönetmeliklere göre yapılanma şartları belirlenen arkeolojik, tarihi, kentsel ve doğal sit alanları ile özel koşullu tarım alanları / tarımsal niteliği korunacak alanlar (tarımsal sit alanları), tarımsal niteliği korunacak özel mahsul alanları / organize tarımsal işletme alanları, jeolojik sakıncalı alanlar ve yapı yasağı ya da sınırlaması getirilen alanlar "Kentsel Koruma Alanları"dır. Yenileme Alanları ise koruma alanlarının içinde yer alan; ihtiva ettiği doğal, kültürel ve tarihi yapıların onarılması veya yeniden tasarlanması amacıyla sınırları yetkili idarenin teklifi üzerine Bakanlar Kurulunca kabul edilerek belirlenen alanlardır.

C.4/a - Sit Alanları:

Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu ve ilgili yönetmelikler uyarınca planda özel yapılaşma koşulları belirlenmiş doğal, arkeolojik, kentsel ve tarihi olmak üzere özelliklerine göre sınıflandırılmış koruma alanlarıdır.

C.4/a.1 - Arkeolojik sit alanları;

İnsanlığın varoluşundan günümüze kadar ulaşan eski uygarlıkların yeraltında, yerüstünde ve sualtındaki ürünlerini, yaşadıkları devirlerin sosyal, ekonomik ve kültürel özelliklerini yansıtan her türlü kültür varlığının yer aldığı alanlardır. Arkeolojik sitlerin dereceleri ise önem ve özelliklerinin yanı sıra, o alanda uygulanacak koruma ve kullanma koşullarını kapsar.

C.4/a.2 - Tarihi sit alanları;

Önemli tarihi olayların cereyan ettiği ve doğal yapısıyla birlikte korunması gerekli alanlardır.

C.4/a.3 - Kentsel sit alanları;

Kentsel ve yöresel nitelikleri, mimari ve sanat tarihi açısından gösterdikleri fiziksel özellikleri ve bu özellikleri ile oluşan çevrenin, dönemin sosyo ekonomik ve kültürel yapılanmasını, yaşam biçimini yansıtarak bir arada bulunduran ve bu açılardan doku bütünlüğü gösteren alanlardır.

C.4/a.4 - Doğal sit alanları;

İlginç özellik ve güzelliklere sahip olan ve ender bulunan korunması gerekli alanlardır. Doğal sitlerin dereceleri ise önem ve özelliklerinin yanı sıra o alanda uygulanacak koruma ve kullanma koşullarını kapsar.

C.4/b - Tarımsal Niteliği Korunacak Alanlar:

Tarım topraklarının korunmasına ilişkin ilgili kanun ve yönetmelikler kapsamında belirlenmiş Mutlak Tarım, Dikili Tarım, Örtü Altı Tarım, özel mahsul alanları vb. vasıflara sahip ilgili kanun ve yönetmelikler uyarınca planda özel yapılaşma koşulları belirlenmiş ender tarım alanları, organik tarım alanları, ekolojik tarım alanları, entegre sera işletme alanları vb tarım alanlarıdır.

C.4/c - Su Kaynakları Koruma Alanları: İçme ve kullanma suyu ihtiyacını sağlayan su kaynaklarının korunmasına yönelik planda özel yapılaşma koşulları belirlenmiş alanlarıdır.

C.5/a - Açık Ve Yeşil Alanlar:

Kent ve kentlinin oksijen ihtiyacını karşılayan, kent dokusu içinde mimari yapı ve motorlu araçların ulaşım ağı dışında kalan; korunan ve oluşturulan bitki örtüsü ile kentin fiziksel dokusunun sağlıklaştırıldığı; toplumun günübirlik eğlence, dinlence ve boş vakitlerini değerlendirme ihtiyaçlarını karşılayan; doğal ve kültürel öğreti-sosyal gelişimin yaşandığı; gerek aktif (etken) gerekse pasif (edilgen) kullanımlı, bitki örtüsünün yoğun olduğu alanlardır. Bu alanların aktif yeşil alanları dışında; arazi topoğrafik yapısının, zemin taşıyıcılığının, yeraltı su seviyesinin ve meydana getirilen manzaraların müsait olduğu yerlerinde, kente ve kentliye katma değer sağlayacak turizm amaçlı prestijli binalar ve kongre binaları, tiyatro, sanat galerisi, açık sanat uygulama alanları gibi yapılar uygulanabilir. Bu gibi binaların vaziyet planlarının ve avan projelerinin Büyükşehir Belediye Başkanlığına onaylatılması şarttır. Bu alanlarda yapılacak tüm düzenleme ve tesislerde Türk Standartları Enstitüsü'nün özürlüler ile ilgili standartlarına uyulması zorunludur.

Şehir içi veya mücavir alanlar içerisindeki tüm aktif ve pasif kullanımlı yeşil alanların uygun yerlerinde, toprağa gömülü olarak ve üstü toprak doldurulup yeşillendirilmek kaydı ile yeşil alanların sulanması ve yangın söndürme hizmetlerinde kullanılmak amacıyla yağmur suyu toplama depoları, sarnıçları ve hidrantlar ile bunların şebekelerinin proje ve uygulaması Büyükşehir Belediyesince yapılır veya yaptırılır.

C.5/a.1 - Aktif Yeşil Alanlar

Kentlinin ortak kullanımında, doğrudan yararlanması için ayrılan Kentsel ve Bölgesel Parklar (Dinlenme Alanları), Çay Bahçeleri, Çocuk Bahçeleri, Oyun Alanları (Semt Spor Sahaları), Mesire Alanları / Rekreasyon Alanları (Piknik ve Eğlence Alanları), kıyı düzenlemeleri, Özel İşlevlere Ayrılmış Yeşil Alanlar gibi alanlar bu alanlar kapsamındadır.

C.5/a.1/a - Parklar: Kentte yaşayanların yeşil bitki örtüsü ile dinlenme ve güneşlenme ihtiyaçlarına cevap veren alanlardır. İmar planlarında park alanlarının içerisinde park için gerekli başka tesisler gösterilmemiş ise, bu alanlarda ancak, wc, süs ve yüzme havuzları, uygun spor tesisleri, açık çayhane, pergola ve müştemilat yapılabilir.

C.5/a.1/b - Çay Bahçeleri: Çayhane, kafeterya gibi tesislerin yapılabileceği alanlardır.

C.5/a.1/c - Çocuk Bahçeleri: (0– 6) ve (7– 12) yaş gruplarının oyun ihtiyaçlarını karşılayan alanlardır. Bu alanlarda bitki örtüsü ile çocukların oyunu için gerekli araç gereçler, süs havuzları, pergolalar ve helâlar yer alabilir.

C.5/a.1/d - Oyun Alanları: İskân bölgeleri içinde yer alan, gençlerin spor ve oyun ihtiyaçlarını karşılayan açık alanlardır.

Bu alanlarda, sadece soyunma kabinleri, duş, wc ve 10m2'yi geçmeyen büfe, açık çayhane, pergola kullanımı için yapı yapılabilir. Toplam kapalı inşaat alanı arsa alanının %5 ini ve aynı zamanda 200m2 yi ve yüksekliği 1 katı (3,75m) geçemez ve mülkiyet sınırlarına 5 metreden fazla yanaşamaz. İmar planında ayrılan alanın tümü projelendirilir ve emsal bütün alan dikkate alınarak hesaplanır.

C.5/a.1/e - Rekreasyon Alanları (Piknik, Mesire ve Eğlence Alanları): Bu alanlar; kentlilerin günübirlik eğlenecekleri, dinlenecekleri, sportif etkinlikleri ve hobi bahçelerini yapabilecekleri alanlardır.

Bu alanlarda, yoğun yeşil bitki örtüsünün yanında yeterli sayıda otopark, oturma, yemek pişirme ve yeme yerleri, hobi bahçeleri, çeşmeler, oyun alanları, WC ve bulaşık yıkama ile karavan konaklama alanı gibi kullanımlar ile tenis, yüzme, mini golf, oto kros gibi her tür sportif faaliyetlerin yer alabileceği alanlardır. Yapılaşma emsali

%5'i, yapı yüksekliği 6,75m yi geçmemek ve çatılı olmak koşulu ile kara sporlarına ilişkin açık ve kapalı tesisler ile lokanta, çayhane, satış yeri vb. tesisler yapılabilir. İmar planında ayrılan alan parsel ölçeğinde projelendirilir ve uygulama yapılır.

C.5/a.1/f - Kıyı Düzenlemeleri: Deniz, baraj, göl, gölet, şelale, akarsu vb. çevresinde oluşturulan plana ve Kıyı Kanunu ve Yönetmeliğine uygun olarak düzenlenmiş alanlardır. Nehir, dere ve sel yataklarında hiçbir şekilde bina yapılamaz. Bu gibi yerlerin yeşil alan olarak bırakılması mecburidir.

C.5/a.1/g - Meydanlar: Yerleşme dokusu içerisinde kentteki hava, araç ve yaya dolaşımını yönlendiren; kentlinin toplanma, bir araya gelme, kutlama gibi toplumsal davranışlarına imkân vererek fiziksel katkılarının yanı sıra sosyal dokuya hizmet eden alanlardır.

C.5/a.2 - Pasif Yeşil Alanlar:

Orman alanları, ağaçlandırılacak alanlar, milli parklar, mezarlıklar, doğal karakteri korunacak vb. alanlardır.

C.5/a.3 - 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.

C.5/b - Kentsel Sosyal ve Kültürel Alt Yapı Alanları:

İmar planlarında kentlinin ihtiyacını karşılayacak açık ve yeşil alanlar, eğitim, sağlık, sosyal, kültürel ve dini tesisler ile mezarlık alanlarını içeren kent alanlarıdır. İmar planlarında aksine bir açıklama getirilmediği takdirde bu tür alanlar ilgili kamu kurum ve kuruluşları tarafından plandaki kullanım amacına uygun olarak değerlendirilir. Kamuya ait alanlarda kurumun uygun görüşü alınmadan özel kullanımlar için plan tadilatı yapılamaz.

İmar Planında emsal ve (h) yüksekliği belirtilmemiş eğitim, sağlık, SOSYAL ve KÜLTÜREL TESİS alanları için imar durumunun verilmesinde, çevresindeki diğer yapılar için belirtilmiş imar durumuna ve/veya varsa çevresindeki mevcut yapılaşmaya aynen uyularak imar durumu belirlenir. Ayrıca ruhsatlandırmada Turizm Yerleşme Alanları ve Turizm ve İkinci konut alanlarındaki şartlara aynen uyulur. Bu alanlarda yapılacak tüm düzenleme ve tesislerde Türk Standartlar Enstitüsü'nün engelliler ile ilgili standartlarına uyulması zorunludur.

C.5/c - KENTSEL TEKNİK ALTYAPI ALANLARI

Elektrik, doğalgaz, trafo, içme ve kullanma suyu, kanalizasyon ve her türlü ulaştırma, haberleşme ve arıtım gibi servislerin temini için yapılan tesisler ile açık veya kapalı otopark kullanımının yer aldığı alanlardır.

C.5/d - KENTSEL DÖNÜŞÜM VE GELİŞİM PROJE ALANLARI

Kentin gelişimine uygun olarak, Yasalarla ve sınırları büyükşehir belediyesi meclisince belirlenen alanlarda, binaları ekonomik ömrünü doldurmuş, eskime, bozulma ve çökme olan kentsel bölgeleri yeniden inşa ve restore etmek, konut alanları, sanayi ve ticaret alanları, teknoloji parkları ve sosyal donatılar oluşturmak, doğal afet ve jeolojik risklere karşı tedbirler almak veya kentin tarihi ve kültürel dokusunu koruma ve ekonomik, toplumsal, fiziksel ve çevresel koşullarını iyileştirilmesine yönelik düzenlenen özel proje alanlarıdır. Bu projelerde ve plan yapımı ve revizyonlarında, planlama alanı ve nüfus dikkate alınarak, 0.05 m²/kişi üzerinden itfaiye yerleri ayrılır.

K A R A R

C.5/e - KESİN YAPI YASAĞI UYGULANACAK ALANLAR:

İmar kanunu ve diğer genel ve özel yasalar, imar planı, koruma planı ve diğer mevzuat hükümleri ile karayolları ve yol kenarı koruma kuşaklarında, sahil şeritlerinde, enerji nakil hatları yaklaşma sınırları içerisinde, havaalanı koruma ve askeri stratejik alanları koruma kuşaklarında, havaalanı uçuş konilerinde, sağlık koruma bantları, Jeolojik, Topoğrafik, morfolojik, Su Kaynağı Koruma Kuşağı, nehir, dere ve sel yatakları, Petrol Boru Hattı, Su ve Kanalizasyon vb hatlar ile yaban hayatı geliştirme sahası, 5686 sayılı Jeotermal kaynaklar ve doğal minareli su alanları koruma kuşağı, ekolojik devinim koruma bandı ve kültür ve tabiat alanlarını koruma alanlarında, diğer kamu alanlarında ve ayrıca imar adalarında ve imar parsellerinde verilmiş yapı yaklaşma sınırları dışında yapı yapma yasağı getirilmiş alanlardır.

C.5/f - AFETLERE MÜDAHALE ALANLARI: Yangın, sel deprem gibi doğal afetlere müdahale için makine parkına, küçük el aleti depolama amaçlı bina yapımına imkân veren alanlardır. Belediye hizmet alanlarından karşılanabilir.

Madde 3.002

ADA VE PARSELLERE İLİŞKİN TANIMLAR

A - ADA TANIMLARI:

A.1 - Kadastro Adası: Kadastro yapıldığı zaman oluşan veya oluşmuş adadır.

A.2 - İmar Adası: İmar Planı ve İmar İlke kararlarındaki esaslara göre oluşan veya oluşmuş tüm çevresi imar yolları ve/veya imar planı sınırı ile belirlenmiş adadır. İmar adası kullanım amacı ve emsal değeri ile bir bütündür ve farklı uygulamalar yapılamaz.

B - PARSEL TANIMLARI:

B.1 - Kadastro Parseli: Kadastro yapıldığı zaman kadastro adaları içinde kalan mülkiyeti tescilli, alt yapısı tamamlandığında imara açılması hazır olan parseldir.

B.2 - İmar Parseli:

İmar adaları içerisindeki kadastro parsellerinin İmar Yasası, İmar Planı, İmar planı İlke Kararları ve ilgili diğer mevzuat esaslarına göre düzenlenmesinden sonra oluşmuş, alt yapısı tamamlanmış ve üzerinde binalar yapılabilen parseldir.

Plan kararları ve bu yönetmelik hükümlerine göre yapı yapılamayacak imar parseli oluşturulamaz.

B.3 - Islah İmar Parseli: 2981 sayılı yasa kapsamında oluşan parsellerdir.

C - BAHÇE TANIMLARI

C.1 - 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 ön bahçe tanımına girer.

C.2 - Arka Bahçe: Parsel arka cephe hattı ile yapı arka cephe hattı arasında kalan parsel bölümüdür.

C.3 - Yan Bahçe: Parsel yan cephe hatları ile yapı yan cephe hatları arasında kalan ön ve arka bahçeler dışındaki parsel bölümleridir.

C.4 - İç Bahçe: Yapı kütlesi içerisinde tertiplenen tabii zeminden başlayıp, boşluğu son kata kadar devam eden üstü açık doğal mekândır.

C.5 - İç Avlu: Bir yapının veya yapı gurubunun ortasında kalan çevresi kapalı üstü açık veya hava ve güneşi kesmeyecek şekilde detaylandırılıp şeffaf çatı malzemesi ile kapatılabilen alanlardır.

C.6 - En Az Ön, Yan, Arka Bahçe Mesafeleri:

Yapının parsel ön, yan ve arka sınırlarının iz düşümüne çıkmalar hariç en fazla yaklaşabileceği mesafelerdir.

C.7 - Yapı Yaklaşma Sınırı:

İmar adası veya imar parselinde yapının zemin oturumu olarak ada veya parsel sınırlarına yaklaşabileceği en fazla mesafeleri tayin eden sınırdır.

D - İFRAZ VE TEVHİD İŞLEMİ İLE İLGİLİ TANIMLAR:

D.1 - İfraz:

Parselin imar planına göre mevzuata uygun olarak ayrılmasıdır.

D.2 - Tevhid:

Parsellerin imar planına göre mevzuata uygun olarak birleştirilmesidir.

Madde 3.003

YAPIYA İLİŞKİN TANIMLAR:

A – YAPI:

Karada ve suda daimi veya geçici, resmi veya özel, yeraltı ve yerüstü inşaatı ile bunların ilave değişiklik ve tamirlerini içine alan kalıcı veya geçici tesislerdir.

B – YÜKSEK YAPI:

Yüksek yapı genel olarak, uzak ve yakın çevresini, fiziksel çevre, kent dokusu ve her türlü kentsel alt yapı yönünden etkileyen bir yapı (bina) türüdür.

Yapı yüksekliği 51,50m ve üzeri (V-A sınıfı) yapılar, yüksek yapı olarak kabul edilir. Bina yüksekliği 21,50m den, yapı yüksekliği 30,50m den itibaren, yangın ile ilgili tüm Yasa, Yönetmelik ve Adana Büyükşehir İtfaiye Daire Başkanlığının aradığı standartlara ilişkin tedbirlerin alınması ve bunlara uyulması mecburidir.

C – İMAR MEVZUATINA AYKIRI YAPI:

Ruhsatsız yapılan, ruhsat ve eklerine, fen ve sağlık kuralarına, yapı düzenine, bina ve kat nizamına, taban alanına, yapı inşaat alanına, bahçe mesafelerine, imar yoluna, cephe hatlarına, bina derinliğine, bina yüksekliğine, imar planı bölgeleme esaslarına aykırı olan, parsel sınırına veya imar planlarında yol, yeşil alan, otopark gibi kamu hizmet ve tesisleri için ayrılmış alanlara tecavüz eden, hisseli arsa ve arazilere ya da kesin inşaat yasağı olan yerlere inşa edilen yapılar veya başkasının mülküne yapılan gecekondulardır.

D – MUVAKKAT YAPI (GEÇİCİ YAPI):

İmar Yasası'na ve Yönetmelik hükümlerine göre geçici süre için yapım ve kullanıma izin verilen yapılardır.

K A R A R

E - YAPILARDA TAMİR VE TADİL:

E.1 - Basit Tamir ve Tadil: Yapılarda derz, baca, iç ve dış sıva, boya, badana, oluk dere, yağmur borusu, saçak, doğrama, döşeme ve tavan kaplamaları, duvar kaplaması, elektrik ve sıhhi tesisat tamirleri, çatı onarımı ve kiremit aktarılması ile bağımsız bölüm içerisinde kalan ve binanın taşıyıcı sistemi ile tesisat projelerini (mekanik ve elektrik) etkilemeyen, fen ve sağlık kurallarına uygun olarak yapılan, diğer bağımsız bölüm ve ortak alanları etkilemeyen, kullanım amacını değiştirmeyen bölme duvarı kaldırılması, yerinin değiştirilmesi veya yeni bölme duvarı yapılması, iç pencere veya iç kapı yerlerinin veya ölçülerinin değiştirilmesi veya birbirlerine tahvil edilmesi gibi işlemlerdir.

E.2 - Esaslı Tamir Ve Tadil: Yapılardaki taşıyıcı unsurları etkileyen, yapının tümünün veya ortak alan ve bağımsız bölümlerin kullanım amacını, brüt inşaat alanını değiştiren ve/veya tesisat (mekanik, elektrik) projelerinin, ısı yalıtım hesaplarının değişikliğini gerektiren ruhsata tabi işlemlerdir. Bina cephelerinde uygulanan, binanın tüm görünümünü ve ısı yalıtım hesaplarını etkileyen pencere, kapı, çatı v.b tadilatlar, esaslı tamir ve tadil kapsamında sayılır.

F - YAPI ALANINA İLİŞKİN TANIMLAR:

F.1 - Taban Alanı (TA): Yapı veya yapıların parsele oturacak bölümünün yatay izdüşümünde kaplayacağı alandır. Bahçede ± 0,00 kotu üzerinde yapılan müştemilat taban alanı içinde sayılır.

F.2 - Taban Alanı Katsayısı (TAKS): Taban alanının imar parseli alanına oranıdır.

F.3 - Katlar Alanı Katsayısı (KAKS): Katlar alanının imar parseli alanına oranıdır.

F.4 - KATLAR ALANI (EMSAL):

Bu yönetmeliğin yürürlük tarihinden sonra planlanacak alanlarda iskân edilen tüm katların alanları toplamıdır.

Bu yönetmeliğin yürürlük tarihinden önce planlanmış alanlardaki imar planlarında ve / veya plan notlarında aksine hüküm yoksa iskân edilmeyen bodrum katlar hariçtir.

F.4/a - Emsal Harici Tutulan Alanlar:

- Ana merdivenden ayrı düzenlenen, ilgili Yönetmeliğin gerekli gördüğü Yangın Merdiveni ile Sahanlık ve Ekleri (şaftlar),
- Başka amaçla kullanılmayan Yangın Kaçış Koridorları,
- Asansör Boşlukları,
- Zemine Oturan Teraslar ve binaya ait Ortak Teraslar,
- Zemin katta düzenlenen Bina Giriş Sundurmasının 10m2 yi aşmayan kısmı,
- Kapıcı dairesi zorunluluğu olan yerlerde ayrı yapı oluşturmamak koşulu ile yapılan Kapıcı Dairelerinin 50m2 'si,
- Süs ve Yüzme Havuzu ve Pergolalar,
- 12 konuta kadar 20m2, 12 konuttan sonraki her konut için 2m2 ilave ile bulunacak alan kadar Yönetim Odası,
- Bekçi Odalarının ve Güvenlik Noktalarının 8m2 yi aşmayan kısmı,
- Enerji binası ve/veya odası, ihtiyaca ve projesine uygun trafo, jeneratör ve Elektrik Pano Odası,
- Tek bağımsız bölümlü konutların bodrum kat dışındaki özel garajlarının, 18m²'ye kadar olan kısmı,
- Çok katlı bağımsız bölümlerde katlar arasındaki galeri ve merdiven üstü boşlukları,
- Proje gereği oluşan 0,40m ye kadar çıkma ile yapılan özel süs balkonları (Fransız tipi balkon),
- Son kat tavan döşeme kotu 6,75m yi geçmeyen binalarda, çatı arasında en fazla %40 eğim içinde kalan eklenti olarak tertiplenen alanlar,
- İnşaat m2 sınırına bakılmaksızın, projelendirmek kaydıyla 4m^2 iklimlendirme odası ve 3m2 yakıt deposu balkonu,

- Projede belirtilmek ve detayı verilmek, tüm binada ortak çözülmek ve cephe elemanı olarak gösterilmek kaydı ile klima dış ünitelerinin yer aldığı çıkmalar,
- Çok katlı binalarda giriş katında Mimari Proje gereği olarak çizilen apartman giriş koridoru ve holü olarak tertiplenen ve yalnızca bu amaç için kullanılan sirkülasyon, bekleme ve dinlenme alanının tamamı,
- Merdiven kolu ve sahanlık alanları planlamasında sedye ve ev eşyası taşımasını ve özürlü kullanımını kolaylaştırıcı çözüm oluşturma şartı ile her kat için 14m$^{2'}$den 30m$^{2'}$ye kadar olan kısım,
- İskân Edilmeyen Bodrum Katlarda belirtilen alanlar,

Emsal alanına dâhil değildir.

F.4/b - İmar Ada veya Parsellerinde Çifte Sınırlama: İmar planlarında imar adası üzerinde verilmiş yapılanma emsali (KAKS, TİA, E) ile plan ve yönetmelik koşullarına göre elde edilen toplam inşaat alanı ve bu imar yönetmeliğinde getirilen bahçe mesafeleri o imar ada veya parseli için bir çifte sınırlamadır.

Uygulama, emsal ile belirtilmiş alanı aşmamak ve hiçbir şekilde bahçe mesafelerini ihlal etmemek, TAKS verilmemiş konut alanlarında TAKS'ı % 30 'u geçmemek üzere her iki koşula uyularak yapılır.

F.5 - Bina İnşaat Alanı: Işıklıklar ve her türlü baca boşlukları hariç bodrum kat, asma kat ve çatı arasında yer alan mekânlar ve ortak alanlar dâhil, yapının inşa edilen tüm katlarının toplam alanıdır.

F.6 - İnşaat Harcına Esas Alan:(EKLENMİŞ MADDE RGT: 27.01.1982 RG NO: 17587 KANUN NO: 2589/1)
Bina İnşaat Harcının matrahı, her bir konut veya işyeri biriminin ayrı ayrı inşaat sahasının yüzölçümleridir.
Konut inşatlarında inşaat alanının tespitinde, sığınak, merdiven sahanlığı, müşterek garaj, depo, kalorifer ve kapıcı dairesi gibi ortak yerlerden gelen paylar ile kömürlükler hariç tutulur, özel garaj ve özel depo gibi müştemilat dâhil edilir.
İşyeri inşaatlarında, inşaat alanına müştemilat ve ortak yerlerden gelen hisselerin tümü dâhildir.
F.7 – Bağımsız Bölüm Net Alanı (Faydalı Alan): Bağımsız bölüm içerisinde duvarlar arasında kalan, proje üzerinde gösterilen kaba yapı boyutlarının her birinden (2x2.5 cm. sıva kalınlığı) (5) 'er cm düşülerek bulunan temiz ölçülerle hesaplanan faydalı alandır. Bağımsız bölümlerde, kapı ve pencere şeritleri, ışıklıklar ve her nevi bacalar ile bunların çıkıntıları, karkas binalarda taşıyıcı elemanların duvarlardan taşan dişleri, çok katlı dairelerde iç merdivenin ulaştığı katta merdiven boşluğu, merdivenin başladığı katta merdivenin altında (1.70) mt yüksekliğinden az olan yerler, dubleks dairelerde katlar arasındaki boşluklar ve bu yönetmelikte emsal harici olarak gösterilen yerler net alan dışındadır. Varsa balkon alanları da aynı sistemde belirlenir.

Madde 3.004:

BİNAYA İLİŞKİN TANIMLAR:

A - BİNA:

Bina, kendi başına kullanılabilen üstü örtülü, insanların içine girebilecekleri ve ikamet, konaklama, çalışma, üretme, depolama, yönetme, haberleşme ulaştırma, sosyal ve kültürel faaliyet yapma, ibadet etme, korunma, beslenme, alış– veriş yapma, sağlık, eğitim ve enerji gibi hizmetleri karşılama, eğlenme ve dinlenmelerine veya diğer canlıların, mal ve eşyaların korunmasına yarayan yapılardır.

B - BİNA KULLANIM TANIMLARI:

B.1 - Resmi Bina: Genel, katma ve özel bütçeli idarelerle il özel idaresi ve belediyeler veya bu kurumlarca sermayesinin yarıdan fazlası karşılanan kurumlara ait olan ve bir kamu hizmeti için kullanılan binalardır.

B.2 - 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, pasaj, çarşı gibi ticari yapılar, katlı otopark, genel sığınak ve bunlara benzer, kısmen veya

tamamen umumun kullanımına mahsus binalar ile giriş katı hariç toplam inşaat alanı 750m2 yi geçen büro binaları da umumi bina hükmündedir.

B.3 - Mevcut Bina: Bir yapı adasında inşa edildiği tarihte yürürlükte olan mevzuata uygun olarak teşekkül etmiş veya ruhsat alınarak en az su basman seviyesinde inşaatı ikmal edilmiş olup da halen o yerde uygulanması gereken imar mevzuatına göre aynen veya statik sakınca göstermeksizin ek veya değişiklik yapılmak suretiyle korunması mümkün olan bina veya korunması gerekli eski eser tescilli yapılardır.

B.4 - Teşekkülat: Bir yapı adasında ya da cephe aldığı yol boyunca mevcut olup muhafazası gerektiği tespit edilmiş yapılardır.

B.5 - Kent Gereksinmeleri: Belediye tasarrufundaki alanlarda ve mücavir alanda kentliye hizmet vermek amacıyla yapılan kent mobilyaları, Kentsel Tasarım Planlarında ve/veya Kentsel Tasarım Birimlerince hazırlanan projelerde gösterilmek ve onaylanmak şartıyla umumi helâ, bekçi kulübesi, tahsilât veznesi, durak, trafo, telefon kulübesi, otomatik banka makineleri, 50m2 yi geçmeyen muhtarlık binası, taksi durakları, alt ve üst geçitler ve benzeri tesislerdir.

C - BİNA KÜTLESİ İLE İLGİLİ TANIMLAR:

C.1 - Bina Cepheleri:

C.1/a - Bina Ön Cephesi: Binanın parsel ön cephesi yönünde yola bakan tüm katların oluşturduğu ön yüzeydir.

C.1/b - Bina Yan Cephesi: Binanın ön cephesine komşu olan, yola veya komşu parsele bakan ve tüm katların oluşturduğu yan yüzeylerdir.

C.1/c - Bina Arka Cephesi: Binanın parsel arka cephesi yönünde yola veya komşu arka parsele bakan ve tüm katların oluşturduğu arka yüzeydir.

C.2 - Bina Cephe Hatları:

C.2/a - Bina Ön Cephe Hattı: Bir parselde inşa edilecek binanın zemin katının parsel ön cephe hattı yönündeki yola mesafesini tanımlamak üzere belirlenen, binalara kod verilmesinde röper yerini tayin eden ve diğer cephelerin isimlendirilmesine esas olan, bina derinliğinin dik olarak uygulandığı cephe hattıdır.

C.2/b - Bina Yan Cephe Hattı: Ön cephe hattına komşu olan ve binanın zemin katının parsel yan cephesine mesafesini tanımlamak üzere belirlenen cephe hattıdır. Parsel yan cephesinde yol var ise, yan yol cephe hattı olarak tanımlanır.

C.2/c - Bina Arka Cephe Hattı: Ön cephe hattına karşıt olan ve binanın zemin katının parsel arka cephe hattı yönündeki parsel arka sınırına veya yola mesafesini tanımlamak üzere belirlenen cephe hattıdır. Parsel arka cephesinde yol var ise, arka yol cephe hattı olarak tanımlanır.

C.3 - Bina Derinliği: Binanın ön cephe hattı ile arka cephe hattının en uzak noktası arasındaki ön cephe hattına dik mesafedir. Bina ön cephe hattı ile parsel ön cephe hattı birbirine paralel değil ise, bina derinliğini tespit eden hat bina ön cephesine dik alınır.

C.4 - Bina Yüksekliği: Binanın kot aldığı röper noktasından saçak seviyesine kadar olan mesafedir.

C.5 - Röper Noktası: Binanın ön cephe hattı iz düşümü üzerinde bina yüksekliği tespitine esas olmak üzere, yeri ve kotu yönetmelik hükümlerine göre belirlenen bina ± 0.00 kırmızı kotunu simgeleyen noktadır.

K A R A R

C.6 - Saçak Seviyesi: Binanın uygulanan kat adedine bağlı imar yönetmeliği ile belirlenmiş son kat üst döşemesinin en fazla üst kotudur.

C.7 - Çıkma: Binada zemin kat veya yüksek zemin katı üzerindeki katlarda, imar yönetmeliğinde belirtilen koşullar kapsamında bina cephe hatları dışına yapılabilen konsoldur.

C.8 - Çıkma Hattı: Binada imar yönetmeliği ile belirlenmiş en fazla çıkma mesafesinin iz düşümüdür.

C.9 - Çıkma Altı Mesafesi: Binada çıkma altı ile bina cephe hatlarının oturduğu kaplamalı veya kaplama yok ise tabii zemin arasındaki yüksekliktir.

D - SUBASMAN KOTU VE BİNA KAT TANIMLARI:

Uygulama imar planlarında ve/veya plan notlarında aksine hüküm bulunmadığı takdirde tüm bina çeşitlerinde subasman kotu maksimum +1,00m dir.

D.1 - Bodrum Kat: Zemin kat döşemesi altında bu yönetmelikte belirtilen hükümlere göre inşa edilen kat veya katlardır.

D.2 - Zemin Kat: Subasman kotu üzerinde tertiplenen, ilk kattır.

D.3 - Yüksek Zemin Kat: İç yüksekliği içerisinde, bu yönetmelik koşullarına uygun asma kat düzenlenebilen, ticari kullanım amacıyla yapılan kattır.

D.4 - Kademeli Zemin Kat: Bu yönetmelikte belirtilen hükümlere göre zemin katların değişik seviyelerde çözümlenmiş şeklidir.

D.5 - Asma Kat: Binaların yüksek zemin katlarında ve/vey**a** iç yüksekliği en az 5,50m olan zemin katlarında veya bodrum katlarda düzenlenen ve ait olduğu bağımsız bölümü tamamlayan ve bu bölümden doğrudan bağlantı sağlanarak, bu yönetmelikte belirtilen koşullarda yapılabilen kattır.

D.6 - Normal Kat: Bodrum, zemin, asma ve çatı katı katlarının dışında kalan kat veya katlardır.

D.7 - Son Kat: Çatı, çatı terası veya çatı katı altında bulunan en üst normal kattır.

D.8 - Çatı Arası: Bu Yönetmelik hükümleri çerçevesinde eğik olarak düzenlenen çatı yüzeyleriyle son kat tavan seviyesi arasında, bir alt kata bağımlı olarak düzenlenen piyeslerdir.

D.9 - Şaşma Kat: Bir binanın veya bağımsız bölümün, uygulanan kat adedine bağlı bina yüksekliğini aşmamak, piyesler için belirlenen en az iç yüksekliklere veya bu yönetmeliğin diğer hükümlerine aykırı olmamak koşulu ile çeşitli katlarda farklı döşeme seviyelerinden oluşarak tertiplenen katlardır.

D.10 - TESİSAT KATI ve YATAY TESİSAT GALERİLERİ

Yapı inşaat alanı (emsal) ve maksimum yapı yüksekliği kapsamı dışında kalan, iç yüksekliği 2,20m yi geçmeyen tesisat katı ve/veya iç yüksekliği 0,60m yi geçmeyen yatay tesisat galerileri şeklinde düzenlenen hacimlerdir.

D.11 - İskân Edilen Katlar: Konut, işyeri, eğlence ve dinlenme yerleri gibi ikamete, çalışmaya ve eğlenmeye tahsis edilmek üzere yapılan katlardır.

D.12 - İskân Edilmeyen Bodrum Katlar: Bina bodrum katlarında, kalorifer kazan dairesi, iklimlendirme dairesi, hidrofor, su deposu, yakıt tankı, tesisat odaları, bakım odaları, depolar, hobi mekânları, sığınak, otopark ile özel imarlı yerlerde çamaşırhane ve çamaşır kurutma yerleri gibi iskân edilmeyen ve emsal alanın dışında kalan müştemilatlar tertiplenebilir. Konut ve ticari kullanımın birlikte olduğu binalarda yukarıda sayılan ortak

alanlardan müşterek olanların her iki merdivenkovasına, irtibatları sağlanmalıdır. Bina bodrumlarında, binada oturulabilmesi için yapılması zorunlu ortak alan ve müştemilat kısımları, zeminde aşırı su çıkması veya sert kayaya rastlanması halinde ilgili Belediyesi'nin izni ile parsel arka cephesinde müştemilat hükümleri kapsamında yapılabilir. Binaların bodrum katlarında veya bağımsız bölüm numarası olmayan zemin katlarında, ticari amaçla kullanılmamak ve bağımsız bölüm oluşturmamak şartıyla toplamda katlar alanının %10 unu asmayacak şekilde düzenlenen; spor salonu, kitap okuma salonu, doktor odası, toplantı odası, sauna, yüzme havuzu ve havuz makine dairesi vb. emsale dâhil olmayan sosyal tesisler yapılabilir. Aynı şekilde sitelerde ve arsası büyük olan konut bloğunda bu sosyal tesisler bağımsız müstakil bina olarak da düzenlenebilir. Bu durumda sosyal tesisin tabii zemin üstünde kalan kısmı taban alanına dâhil edilir.

D.13 - KAT BAHÇELERİ

Ayrık nizam ve yoğunluklu yapı nizamı uygulanan, minimum 5 katlı imar parsellerinde, yapı yüksekliği içinde ve yapının ara katlarında uygulanabilir. Ortak teras niteliği taşıyan kat bahçeleri katlar alanının %10 unu geçmemek ve yapı yaklaşım mesafelerini ihlal etmemek koşulu ile yapılanır. Yukarıda tariflenen miktara kadar olan yapılanma emsale dâhil değildir. Kat bahçelerine asansör ve merdiven holü gibi ortak alandan direk bağlantı sağlanması zorunludur.

E - BİNA BÖLÜM TANIMLARI:

E.1 - Bağımsız Bölüm: Binanın, ayrı ve tek başına kullanılmaya uygun olup, Kat Mülkiyeti Kanunu hükümlerine göre bağımsız mülkiyete konu olan bölümleridir.

E.2 - Eklenti: Bir bağımsız bölümün dışında olup, doğrudan doğruya o bölüme tahsis edilmiş olan yerdir.

E.3 - Ortak Alan: Kat mülkiyetine konu olan binaların bağımsız bölümleri ve eklentileri dışında kalıp, korunma ve ortaklaşa kullanma ve faydalanmaya yarayan mekânlardır.

E.4 - Sığınak: Nükleer ve konvansiyonel silahlarla, biyolojik ve kimyevi harp maddelerinin tesirlerinden ve tabi afetlerden insanlarla, insanların yaşaması ve ülkenin harp gücünün devamı için zaruri canlı ve cansız kıymetleri korumak maksadıyla 3194 Sayılı İmar Kanunu'na göre düzenlenmiş sığınaklarla ilgili yürürlükteki yönetmelik ve eklerine uygun olarak inşa edilen korunma yerleridir. Sığınaklar emsale dâhil değildir.

E.5 - Müştemilat: Genellikle binanın odunluk, kömürlük, kaloriferci odası, çamaşırlık ve çamaşır kurutma yerleri gibi hizmetlerini gören iskân edilmeyen yerler ile yönetim odası, kapıcı dairesi, bekçi odası, bahçıvan odası ve kaloriferci dairesi gibi iskâna ayrılan ve bina içerisinde ve/veya dışında bulunan mekânlardır. Müştemilatlar zeminde ayrı bina oluşturmamak kaydıyla emsal haricidir.

E.6 - Geçitler: İmar planlarında belirtilen yerlerde, iki veya daha fazla yolun, meydanın, avlunun vb. açık alanların birbirine yaya bağlantısını sağlayan, giriş ve çıkışı kapatılamayan, bağımsız bölümler haricinde kalan, tamamen kamu kullanımına açık, çeperleri dükkânlı veya dükkânsız üstü kapalı geçiş alanıdır. Bitişik nizam ticaret ve konut alanlarında iç veya arka bahçeler ile cephe alınan yolları bağlamak amacıyla yapılan geçitler hacim olarak toplam inşaat alanının dışındadır. Ancak bu geçitlere dükkân kapı veya pencere açılması halinde toplam inşaat alanı içerisinde sayılırlar. Bu durumlarda Kentsel Tasarım Biriminin onayı alınması esastır.

E.7 - Portik (Arkat): Üstü bina ile kapalı en az üç kenarı açık olan, imar planında belirtilen yerlerde, imar planı ve bu yönetmelik hükümlerine göre düzenlenen, kamu kullanımına açık yaya geçitleridir.

E.8 - Çok Katlı Bağımsız Bölüm: Bir binada, birden fazla kat içerisinde birbiriyle doğrudan bağlantılı çözümlenen konut veya diğer kullanımlı bağımsız bölümdür.

K A R A R

E.9 - Teraslar:

Tabii zeminden en fazla 1m yüksekliğe kadar tertiplenen katlarda bahçe kullanımı içinde, diğer katlarda düz çatı niteliğindeki kullanılabilir tavan döşemesi üzerinde, imar yönetmeliği hükümlerine uygun olarak çıkma altına giren kısımları ile üstleri açık olarak tertiplenen, müşterek veya bağımsız bölüme bağlı kullanılabilen alanlardır. Tüm teraslar emsal haricidir.

E.9/a - Zemin Kat Terası: Tabii zeminden en fazla 1m 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.

E.9/b - Kat Terası: Binada değişik büyüklüklerde kat alanları düzenlenmesi durumunda son kat veya birinci kat dâhil saçak seviyesi altındaki normal kat tavan döşeme seviyelerinde ortaya çıkan düz çatı niteliğindeki teraslardır.

E.9/c - Çatı Terası: Son kat tavan döşemesi üzerinde oluşan müşterek ve/veya kısmen müstakil kullanıma açık olan bina en üst terasıdır.

E.10 - Eğik Çatı: Çatı niteliğindeki tavan döşemlerinin veya diğer çatı sistemi ve kaplamalarının eğik ya da eğri yüzeyli olarak düzenlenmesi ile oluşan çatı tipidir.

E.11 - Tesisat Döşemesi: Kat iç yükseklikleri içinde veya zemin kat terası hariç diğer teraslar ve/veya döşemeler üzerinde tesisat boşluğu yaratmak ve/veya yalıtım sağlamak amacıyla taşıyıcı veya dekoratif olarak yapılan döşemedir.

E.11/a - Kat Tesisatı Döşemesi: Genellikle ıslak hacimlerde ve merkezi sistemle soğutulan binaların ulaşım koridorlarında kat iç yüksekliği içerisinde tesisat boşluğu veya galerisi yaratmak ve ses ile su yalıtımı sağlamak amacıyla taşıyıcı ya da asma tavan olarak tertiplenen döşeme plağıdır.

E.11/b - Çatı Tesisatı Döşemesi: Kat ve/veya çatı teras döşemeleri üzerinde en fazla 2,20m iç yükseklikte, ses, ısı ve su yalıtımı sağlamak, tesisat katı yaratmak ya da üzerlerinde su tankı kısmı hariç güneş enerjisi kolektörleri ve havuz gibi tesisleri taşımak amacıyla tertiplenebilen taşıyıcı döşeme plağıdır.

E.11/c - Temel Tesisatı Döşeme boşluğu: Okul, hastane, otel gibi kompleks binalarda, radya temel üzerinde ve temel yüksekliğine ilaveten, tesisat boşluğu yaratmak için projesine uygun, kenarları basit perde duvarlarla çevrili ve içi kumla doldurulmuş tesisat boşluğudur. Mimari ve statik projelerde gösterilmek şartıyla kat iç yüksekliğinden sayılmaz.

E.12 - Pergole: Bahçe ve çatı teraslarında temiz en fazla 2,40m iç yüksekliğinde, zemin kat ve kat teraslarında bulunduğu katın kat yüksekliğini aşmayacak şekilde gölge vermek, bitki sardırmak amacıyla yanları açık, üstü sadece taşıyıcı elemanlarla, ayrıca taşıyıcı döşeme plağı yapılmadan boşluklu olarak düzenlenen yapıdır.

F - BİNA KAT İÇİ TANIMLARI:

F.1 - Kat Yüksekliği: Binanın herhangi bir katının döşeme üstünden kendi tavan döşemesi üstüne kadar olan kaba yapı mesafesidir.

F.2 - Kat İç Yüksekliği: Binanın herhangi bir katının döşem üstünden kendi tavan döşemsi altına kadar olan kaba yapı mesafesidir.

F.3 - Kat Temiz İç Yüksekliği: Binanın herhangi bir katının döşeme kaplaması üstünden kendi tavan döşeme altı kaplaması veya varsa asma tavan kaplaması altına kadar olan temiz mesafesidir. Döşeme ve tavan kaplama

kalınlıkları projede belirtilmemiş ise, döşeme kaplaması 8cm, tavan kaplaması 2cm olmak üzere, toplam en az 10cm kabul edilir.

Asma tavan derinliğinin, tavan döşemesi altından asma tavan kaplaması altına kadar verilmesi zorunludur.

G - BİNA BÖLÜM İÇİ TANIMLARI:

G.1 - Piyes: Bağımsız bölüm içerisinde iç duvar veya bölme elemanları ile çerçevesi tanımlanmış ya da niş oluşturularak meydana getirilmiş, belirli bir işlev görerek kendi bağımsız bölümünün kullanım amacını tamamlayan iç mekândır.

G.2 - Balkon: Zemin kat taban döşemesi hariç, tüm katlarda, çıkma hattı içinde kalmak kaydıyla cephe hattı dışında ve/veya içinde açık çıkma ve/veya gömme niteliğinde, bağlı oldukları bağımsız bölüm ya da ortak alandan bölme elemanları ile ayrılmış, en az bir dış cephe yanı açık, üstü açık ve/veya kapalı olarak Tip İmar Yönetmeliğinde belirtilen koşullar çerçevesinde tertiplenmiş teras tanımı dışındaki açık kullanım alanıdır. Toplam emsal alanın %15'ine kadar olan balkon ve açık çıkmalar emsal haricidir.

G.3 - Işıklık (Aydınlık): Binalarda merdivenkovalarının veya mutfak, sandık odası, banyo, helâ gibi piyeslerin aydınlatılmalarını ve havalandırılmalarını sağlayan, üstü açık ya da fenerle kapatılmış, ebatları ve koşulları imar yönetmeliğinde belirtilen ve faydalanıldığı tüm katlara ulaşan boşluktur.

G.4 - Fener: Binalarda merdivenkovalarının, ışıklıkların, avluların ya da altlarında bulunan alanların aydınlatılması ve havalandırılması için çatıda bırakılan boşlukların, ışık ve hava alma özelliğini kesmeyecek şekilde üstlerini veya yanlarını kapatan yapı elemanıdır.

G.5 - Baca: Ebatları ve koşulları İmar Yönetmeliğinde belirtilen ve faydalanıldığı tüm katlara ulaşan, ışıklık hariç çeşitli kullanımda, temizlenebilir ve köşe yapmayan bina içi boşluğudur.

G.5/a - Duman Bacası: Faydalanıldığı piyes veya piyeslerdeki ya da ortak alandaki duman ve kokuları uzaklaştırmaya yarayan bacadır.

G.5/b - Hava Bacası: Işıklık yapılması gerekmeyen piyes veya piyeslerin ya da ortak alanın havalandırılmasına yarayan bacadır.

G.5/c - Tesisat Bacası: Binada düşey doğrultuda kablo, boru, kanal gibi tesisat elemanlarının topluca geçirildiği, ortak mahallere açılabilen ve doğrudan ve /veya içine insan girerek müdahale edilebilen bacadır.

G.5/d - Çöp Odası veya Bacası: Binada katı atıkların düşey doğrultuda zemin veya bodrum kata ulaştırılması için kullanılan bacadır. Oda olarak yapılırsa havalandırması ile birlikte $2m^2$ yi geçemez.
NOT: Bina içindeki her türlü boşluk ve bacalar emsal haricidir.

G.6 - Duvar: Kalınlığı ile yüksekliği ve yapım koşulları projesinde ve İmar Yönetmeliğinde belirtilen, düşey doğrultuda, koruma, taşıma, gizleme ve bölme amaçlarıyla kullanılan yapı elemanıdır.

G.6/a - Dış Duvar: Bina dışı ve balkonlar ile bina iç bölümlerini ayıran duvardır. Akdeniz İkliminde, binaların güneşle ısınarak kendileri ısı kaynağı haline gelmesini önleyecek bir çözüm olarak; binalarda kolon ve kirişlerin yüzünü de dışarıdan kaplayarak ısı köprüsü oluşmasını önleyecek şekilde detaylandırılan ve tatbik edilen 20cm kalınlığa kadar gaz beton ve izobims tuğla tatbikatları, ses ve ısı yalıtım tatbikatı sayılacak ve emsale ve brüt alan hesabına dâhil edilmeyecektir.

G.6/b - İç Duvar: Bağımsız bölüm veya ortak alan içerisindeki piyesleri ayıran duvardır.

K A R A R

G.6/c - Ortak Duvar: İki bağımsız bölümü veya bir bağımsız bölüm ile içerisindeki ya da bitişiğindeki ortak alanı veya iki ortak alanı ayıran duvardır. İki bağımsız bölümü ayıran ortak duvarlarda ses yalıtımı yapılması mecburidir.

G.6/d - Bahçe Duvarı: Parsel sınırlarında, kendi sınırı içerisinde veya ortak duvar olarak korunma ve gizlenme amacıyla yapılabilen duvardır.

G.6/e - Parapet Duvarı: Pencere altlarında korkuluk olarak ve çatılarda tesisatları veya çatı kaplamasını gizlemek amacıyla yapılabilen duvardır.

G.6/f - Bodrum Kat Emniyet Duvarı: Gaz patlamalarının basıncının boşalımının sağlanması amacıyla, bu gibi bölümlerin yer aldığı bodrum katlarda, insanların sürekli bulunmayacağı ve yıkıldığında ikinci bir tehlike oluşturmayacak şekilde yapılan zayıf duvardır.

G.7 - Korkuluk: Balkon, kat ve çatı terasları, beşten fazla basamağı bulunan açık merdivenler (50cm den fazla yüksekliğe çıkan merdivenler), bina iç boşlukları, zemin katın üzerindeki katlardaki açık ulaşım alanları ve parapet duvarı bulunmayan boy pencerelerde kırılmaz cam kullanılmaması durumunda zorunlu olarak; zemin kat terasları ile beşten az basamağı bulunan açık merdivenlerde isteğe bağlı olarak duvar veya diğer yapı malzemeleriyle, bu Yönetmeliğe ve teknik gereksinmelere uygun yapılan koruma elemanıdır.

Madde 3.005

YAPI İNŞAAT RUHSATI VE KULLANMA (İSKÂN) İZNİ İLE İLGİLİ TANIMLAR:

A - YAPI İNŞAAT RUHSATINA ESAS BELGE TANIMLARI

A.1 - Kadastro Aplikasyon Krokisi: Ada ve parsellerin Kadastro Müdürlüğünce veya Lisanslı Harita Kadastro Mühendislik Büroları tarafından (LİHKAB) arazide aplike edilmesi, varsa sabit tesislerden röperlenmesi, kenar ölçüleri ile birlikte köşe koordinatlarının yazılması ile oluşan krokidir.

A.2 - Plankote: Ada veya parselin en az köşe ve eğim değişim noktalarında siyah kotlarını ve varsa teşekkül etmiş kaldırım veya yola göre, yoksa hazırlanmış yol projesine göre bunların kırmızı kotlarını gösterir plandır. Bu plan ruhsat başvurusu esnasındaki fiili durumu göstermek zorundadır.

A.2/a - Siyah Kot: Yapılacak bir yolun veya tesviye edilecek bir parselin işlem görmeden önceki tabii zemininin kotlarıdır.

A.2/b - Kırmızı Kot: İlgili Belediyesince hazırlanmış olan parselin cephe aldığı yol projesinde belirtilen yol bordür taşı üst seviyesidir.

A.3 - İmar Durumu: Bir imar parselinde inşa edilecek yapı veya yapıların imar yasası, imar planı, imar planı ilke kararları ve imar yönetmeliği ile öngörülen, proje yapım koşullarını yazı ve kroki ile belirten ilgili belediyelerce tanzim ve onaylanarak onay tarihinden itibaren bir sene süre ile geçerli olan yapı ruhsatına esas belgedir.

A.4– Zemin ve Temel Etüt Raporu: Bayındırlık ve İskân (Şehircilik) Bakanlığı tarafından hazırlanan zemin temel etüdü raporlarının hazırlanmasına ilişkin formata uygun olarak aynı parsel için jeoloji mühendisi, jeofizik mühendisi ve konusunda uzman inşaat mühendisi tarafından birlikte hazırlanan, birlikte imza edilen ve statik projeye esas teşkil etmek üzere statik proje müellifine teslim edilen ve projelerle birlikte dosyasına konularak ilgili belediyeye sunulan rapordur.
A.4/a - Yeraltının dinamik esneklik direnişleri ve yerin dayanımı, taşıma gücü, yeraltı suyu varlığı, yeraltı yapısı, deprem bölgelenmesi, yer kırıklıklarının hareketleri, oturma, sıvılaşma ve yer kaymalarının boyutları gibi zeminin fizikî özelliklerini belirleyen çalışmalar yönünden jeofizik mühendislerince,

K A R A R

A.4/b - Sondajlar, arazi çalışmaları, zemin ve kaya mekaniği, lâboratuar deneylerini ihtiva eden zemin-yapı etkileşiminin analizinde kullanılacak temel-zemin, zemin profili ve zemini oluşturan birimlerin fizikî ve mekanik özelliklerini konu alan çalışmalar yönünden jeoloji mühendislerince,

A.4/c - Zemin mekaniği, zemin dinamiği ve zemin emniyet gerilmesi hesaplaması gibi çalışmalar yönünden inşaat ve jeoloji mühendislerince, mühendislik hizmetleri standartlarına, Bakanlıkça belirlenen '**Zemin ve Temel Etüdü Raporunun Hazırlanmasına İlişkin Esaslar**a, **Bina ve Bina Türü Yapılar İçin Zemin ve Temel Etüdü Raporu Genel Formatı**'na uygun, detaylı olarak hazırlanan ve parselin bulunduğu bölge üzerine yapılacak yapı ve zeminin durumuna göre **birden fazla mühendislik disiplinine ilişkin çalışmayı ihtiva etmesi hâlinde**, bu mühendislik disiplinlerine mensup mühendislerce birlikte imzalanan belgedir.

A.5 - ENERJİ KİMLİK BELGESİ

Binalarda Enerji Performansı Yönetmeliği'nde tanımlanan, üzerinde ait olduğu yapıya ait genel bilgiler ile birlikte, Enerji tüketim miktarı, CO_2 emisyon miktarı, yenilenebilir enerji kullanım oranı gibi değerler bulunan belgeyi ifade eder.

A.6 - Oda Sicil Durum Belgesi: Proje müelliflerinin yasal durumunu denetlemek üzere ilgili meslek odasınca düzenlenen, meslek adamının o andaki durumunu gösterir, her proje için işin adı yazılı belgedir.

A.7 - Oda görüş ve onayı: Yapı inşaat ruhsatı eki olan uygulama projelerinin ilgili belediyesine ve/veya yapı denetim şirketine teslim edilmesinden önce ilgili meslek odasınca, proje müellifinin büro tescil belgesi, 4708 Sayılı Kanun kapsamı dışında kalan yapılar için teknik uygulama sorumlusunun (fenni mesul) oda çalışma belgesi koşullarını kaybedip kaybetmediğini, teknik uygulama sorumluluğu limitinin aşılıp aşılmadığını ve görüşe sunulan rapor ve projenin asgari çizim ve hazırlama standartlarına uygun olup olmadığının incelenerek, şartlar uygunsa proje üzerinde verilen onaydır.

A.8 - Fenni Mesul Sicil Durum Belgesi: 4708 Sayılı Kanun kapsamı dışında kalan yapılar için ilgili meslek odasınca düzenlenen, fenni mesul'ün sicil durumunu ve fenni mesuliyet üslenilen işin adı ile fenni mesulün üzerinde bulunan fenni mesuliyete ilişkin inşaat alanı m^2'sini bildiren belgedir.

A.9 - ASKİ Vizesi: Yapının içme su, pis su ve yağmur suyu parsel içi tesisatının kent şebekesine bağlanması işleminin Adana Su ve Kanalizasyon İdaresi (ASKİ) tarafından onaylandığını gösteren ve inşaat ruhsatı eki niteliğinde olan iki kademeli belgedir.

A.9/a - ASKİ Ön Vizesi: Yapının içme su, pis su ve yağmur suyu parsel içi tesisatının iskân edilmiş alanlarda ve şebeke var ise gelişme alanlarında ilgili kent şebekesine bağlanacağı yer, bağlantı kotu ve şeklinin ve ayrıca kent şebekesi bulunmayan gelişme alanlarında İmar Yasası'nın 23. maddesi kapsamında yapılacak işlemleri vaziyet planı ölçeğinde, rögar, fosseptik ve bağlantı gibi detaylar da eklenerek proje müellifi tarafından, ASKİ den temin edilen bilgi, proje ve detaylara dayanılarak hazırlanan projesinin ASKİ ce görülüp onaylandığını proje üzerinde gösterir vizedir.

A.9/b - ASKİ Son Vizesi: ASKİ ön vizeli projeye uygun olarak yapımcı tarafından yapılan işlem ve imalatın üstü kapatılmadan önce ASKİ ce görülüp kabul edildiğini veya yapımcının talebi üzerine bedeli karşılığında ASKİ ekiplerince projesine uygun yapıldığını gösterir kullanma iznine esas belgedir.

A.10 - EDAŞ Vizesi: EDAŞ vizesinin anlamı; görev ve sorumluluk gereği, yapının gücüne uygun enerji müsaadesi vermektir.

A.10/a - EDAŞ Ön Vizesi: Yapının yaklaşık bağlantı gücüne göre trafo gerekip gerekmediğine dair ön yazıdır. Trafo gerekmesi durumunda yapı sahibi ya da yüklenici tarafından arsa sınırları içerisinde EDAŞ ın vereceği tip projeye göre trafo binası yeri ayrılmalıdır.

K A R A R

A.10/b - EDAŞ Son Vizesi: İnşaat ruhsatı alındıktan sonra ilgili elektrik projesinin OG ya da AG bağlantı izni alabilmesi için proje üzerinde yapılan onaydır.

A.11 - Fen Vizesi:

A.11/a - Fen Ön Vizesi: 23.11.2005 tarih ve 344 sayılı Adana Büyükşehir Belediye meclis kararıyla getirilen yükümlülüklerin, ana cadde, meydan ve bulvarlara cepheli binalarda ruhsat almadan önce Büyükşehir Belediyesi' nden peyzaj düzenlemesine yönelik vaziyet planı ilgili belediyesinden projesinin onaylatılması işidir.

A.11/b - Fen Son 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 ve Fen öz vizesi almış binaların onaylanan vaziyet planına uygun imalatının yapıldığının Büyükşehir Belediyesi tasarrufundaki alanlarda İmar Daire Başkanlığı'nca, diğer yerlerde ilçe belediyeleri Fen işleri birimince yerinde kontrol edilerek uygun ise veya uygun hale getirildikten sonra kabul edildiğini veya yaptırılmıyor ise yapım maliyetine %20 eklenerek bedelinin tahsil edildiğini gösteren yapı kullanma iznine esas belgedir.

A.12 - İtfaiye Vizesi:

A.12/a - İtfaiye Ön Vizesi: İlgili Belediyesince ruhsat düzenlenmeden önce "Binaların yangından korunması hakkındaki yönetmelik" ve "Sığınak Yönetmeliği" uyarınca istenilen söndürme, algılama, tahliye ve sığınak projelerinin İtfaiye Daire Başkanlığınca görülüp, bina yüksekliklerinin itfaiye yangın kurtarma araçlarının (merdivenli araçların) ulaşıp ulaşamadığını kontrol ederek gerekli görmesi halinde yangından koruma amaçlı gaz, duman sensörleri ve alarm önerileri getirerek onaylandığının proje üzerinde gösterir vizedir.

A.12/b - İtfaiye Son Vizesi: Ruhsatlı yapının inşaatı tamamlanıp iskân almadan önce itfaiye ön vizesi almış söndürme algılama, tahliye ve sığınak projelerine uygun yapıldığına dair İtfaiye Daire Başkanlığından alınmış yapı kullanma iznine esas belgedir.

A.13 - Yapı Yeri Aplikasyon Planı: Yapı ruhsatı alınmadan önce; sayısal hale getirilen imar parseli veya kadastro parseli üzerine belediyesi tarafından verilen imar durumuna göre proje sorumlusu mimar tarafından projelendirilen yerleşim planının harita mühendisince koordinatlandırılarak gösterildiği, ayrıca, parsel ve yapı köşe noktaları ile imar hatlarının kot ve koordinatlarının parsele uygulamasında ve temel üstü vizesine esas rölöve krokisinin düzenlenmesinde yararlanılacak poligonları, bu poligonların kot ve koordinatlarını da içeren, yapı ruhsatı eki belgedir.

A.14 - İnşaata Başlanmadığı Onayı:

Yapı inşaat ruhsatı verilmeden önce, ilgili fenni mesulün tarih belirterek, parsel üzerinde yapı bulunup bulunmadığını, inşaata başlanıp başlanılmadığını bildiren mimari proje üzerindeki onaydır.

A.15 - Fenni Mesul Taahhütnamesi:

4708 Sayılı Kanun kapsamındaki yapılarda yapı denetim kuruluşlarınca; 4708 Sayılı Kanun kapsamı dışında kalan yapılar için İhtisas ayrımı çerçevesinde her proje fenni mesulünün (T.U.S.) yetki ve sorumluluklarını beyan eden, ilgili proje nüshaları üzerinde de olabilen, Fenni Mesullerce imzalanan, Bakanlıktan veya odalardan alınan belgedir.

B - YAPI İNŞAAT RUHSATINA ESAS PROJE TANIMLARI

B.1 - Ön Proje (Avan Proje): Yapı veya yapıların özelliğine göre proje müellifince gerekli görüldüğü hallerde ön izin niteliğinde ve uygulama projesine esas olmak üzere, geçerli imar durumuna göre düzenlenen ve içeriğinde

projenin vaziyet planında, otopark girişi, yangın merdiveni, imar yönetmeliğinin 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 kütlelerinde tam anlatımlı maket ve ayrıca yapı inşaat alanı tablosu bulunan 1/500, 1/200 veya 1/100 ölçekli ruhsat eki projedir.

B.1/a - Ön Proje (Avan Proje) Zorunluluğu Olan Yapılar: Kentsel Dönüşüm Bölgesi olarak ilan edilen yerlerdeki yapılar, müstakil yapı sayısı (50) veya daha fazla olan uygulamalar, toplam inşaat alanı 60.000m2 den fazla olan konut yapıları, katlar alanı 40.000m2 den fazla olan ticari ve umumi yapılar, toplam inşaat alanı 100.000m2 den fazla olan sanayi ve depolama yapıları gibi özellik arz eden yapıların Ön Proje (Avan Proje)'si ekinde; zemin ve temel etüdü raporu Statik, Sıhhi Tesisat ve Elektrik Tesisat raporları verilecektir. İlgili Meslek Odaları'nın görüşü ile İlgili Belediyesi tarafından onaylandıktan sonra uygulama projeleri yapılacaktır.

B.2 - Hafriyat Projesi (Kazı Projesi): Yapı ruhsatı alınmadan önce kotları belirlenmiş bir parselde yapılacak Yapının statik hesapları sonucu statik proje müellifince tasarlanan temel biçimine bağlı olarak 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 yerlerini gösterir ruhsat eki projedir.

B.3 - Uygulama Projesi: Bir yapının inşa edilebilmesi için gereken tüm ilgili mevzuat ile ilgili meslek odaları tarafından belirlenen mesleki ve teknik standartlara uygun olarak hazırlanmış ilgili kuruluşların ön vizeleri ve Meslek Odaları onaylarını almış, ruhsat eki mimari, peyzaj, statik, elektrik ve mekanik tesisat projeleri ile bunların eki zemin ve temel etüdü raporu, detay, hesap ve raporlardır.

B.3/a - **Vaziyet Planı:** parsellerde inşa edilecek yapıların ve eklentilerinin, teknik alt yapıların, yapı ruhsatına esas projeleri ile yerleşim planındaki ölçülerine göre, kontrol noktalarına dayalı biçimde teknik mevzuata uygun olarak sayısal ve çizgisel şekilde düzenlenen kat irtifakına veya kat mülkiyetine esas konumlarını gösteren harita ve plandır.

B.3/b - Bağımsız Bölüm Planı: kat irtifakı ve kat mülkiyeti kurulmasına esas teşkil eden taşınmaz üzerine inşa edilecek yapı ve eklentilerin, bağımsız bölümlerin konumlarını ve numaralarını ruhsatına, projelerine, vaziyet planındaki ölçülerine ve teknik yöntemine uygun olarak sayısal ve çizgisel şekilde gösteren plandır.

B.4 - Tadilat Projesi: Yapı bitmiş olsun veya olmasın ruhsat eki onaylı proje ve eki raporlar ile imar mevzuatı hükümlerine uygun olarak yapılmak istenilen değişikliklere göre sadece değişen kısımlarla ilgili olarak tanzim edilen uygulama projeleridir.

B.5 - İlave Yapı Projesi: Yapı bitmiş olsun veya olmasın yapı inşaat alanını aşmamak koşulu ile imar mevzuatı hükümlerine uygun olarak yapılmak istenilen ilavelerin tüm gerekli proje ve raporlarını kapsayan uygulama proje bütünüdür.

B.6 - Durum Tespit Projesi: Binaların hali hazır şeklinin vaziyet planı, kat planları, asgari kesit ve cepheleriyle gösterilen ve ruhsat eki olmayan mimari projedir.

B.7 - Rölöve Projesi: Mevcut bir yapının hali hazır durumunun tespiti amacıyla vaziyet planı, kat planları, biri merdivenden geçen asgari iki kesit ve bitişik olmayan tüm cephelerinin görünüşlerinin yerinde ölçüm alınarak çizilmesi ile ve gerektiğine taşıyıcı sistemini anlatan statik raporu ve yeterli sayıda fotoğraf eklenerek oluşan mimari projedir.

B.8 - Restorasyon Projesi: Tarihsel belge niteliğindeki kültür yapılarının, gelecek kuşaklara aktarılabilmesi ve yıpranmasının durdurulması amacıyla söz konusu yapılara yapılacak onarım, yenileme, sağlıklaştırma ve işlevlendirme gibi her türlü teknik ve sanatsal müdahalelerin ulusal ve uluslararası koruma ilkelerine dayanılarak hazırlanan rapor ve proje bütünüdür.

K A R A R

B.9 - Restitüsyon Projesi: Var olmayan veya bir bölümü var olan yapıların, belgelere ve eldeki kanıtlara dayanarak özgün biçimini belirlemeye yönelik, araştırma raporu, harita, fotoğraf, tarihi belge vb. eklerle desteklenmiş varsayım projesidir.

C - YAPI İNŞAAT RUHSATI TANIMLARI

C.1- İnşaat Ruhsatı: Bir yapının İmar Yasası, İmar Planı, İmar Planı İlke Kararları ve İmar Yönetmeliği'ne uygun olarak inşa edilebilmesi için gerekli belge ve projelerin usulüne uygun olarak tanzim edilmesi ve görülerek onaylanması sonucu oluşan yapı yapma hakkını belirleyen ve üzerinde binanın yapılacağı parselin ve binanın tanımları bulunan İçişleri Bakanlığı tarafından yayınlanan YAPI RUHSATI VE YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ KULLANILMASINA İLİŞKİN MECBURİ STANDARD TEBLİĞE göre düzenlenen onaylı resmi izin belgesidir.

C.1/a - Yeni İnşaat Ruhsatı: Bir parselde ilk defa veya mevcut yapı tamamen yıkılarak yeni yapı yapılması ya da herhangi bir nedenle ruhsat tarihinden itibaren iki yıl içerisinde yapıya başlanılmaması durumunda düzenlenen inşaat ruhsatıdır.

C.1/b - Esaslı Tamir Ve Tadilat Ruhsatı: 17.01.1957 tarihinden önce yapılmış olmakla kullanma izni alınmış sayılan yapılar ile 3290 ve 3366, değişik 2981 sayılı Yasa hükümleri kapsamında inşaat ruhsatı ve kullanma izni alan yapılar hariç olmak üzere, ruhsat ve eklerine uygun devam eden veya tamamlanarak kullanma izni almış yapılarda herhangi bir nedenle imar mevzuatına uygun esaslı tamir ve tadilat yapılması durumunda proje müelliflerinin onayı alınmak kaydıyla, gerekli rapor, belge ve rölöve projelerinin veya tadil projelerinin incelenerek onaylanması üzerine tanzim edilen yeni inşaat ruhsatıdır.

C.1/c - İlave İnşaat Ruhsatı: İnşaat ruhsatı alınmış yapılarda, ruhsat süresi içerisinde veya kullanma izni alındıktan sonra yapı inşaat alanı hakkını aşmamak koşulu ile imar mevzuatına uygun ilave yapı yapılabilmesi durumunda gerekli belge ve ilave yapı proje ve eklerinin incelenerek onaylanmasından sonra inşaat ruhsatı üzerinde ilave yapı veya yapıların başlama ve bitim tarihleri ayrıca kaydedilmek üzere mevcut ruhsat üzerinde düzenleme yapılarak elde edilen inşaat ruhsatıdır.

C.1/d - Ruhsat Yenileme: Yapı ruhsat süresi dolmadan önce süresinde bitme imkânı olmayan yapılar için yeniden verilen inşaat ruhsatıdır.

C.1/e - Yeniden İnşaat Ruhsatı: İnşaatına başlanmış olup; yapı ruhsat süresi dolmuş ve süresinde ruhsat yenilemesi yapılmayarak ruhsatsız duruma düşmüş olan inşaatlarda, yeni koşullara göre (yürürlükte olan imar planı ve mevzuat koşulları ile bu Yönetmeliğin **Madde 2.008 maddesi** doğrultusunda) verilen inşaat ruhsatıdır.

C.2 - Yapı İnşaat Ruhsatı Ekleri: Yapı inşaat ruhsatı düzenlenmeden önce görülüp uygun bulunması veya onaylanması ve ruhsat dosyasında saklanması gereken belgelerdir.

C.3 - Yapı Ruhsat Müddeti Başlama Tarihi: Yapı inşaat ruhsatının düzenlenerek onaylandığı tarihtir.

C.4 - Yapıya Başlama Tespiti: İki yıllık yapıya başlama müddeti içerisinde ruhsat eki temel projesine uygun olarak betonarme yapı temelinin beton dökülerek tamamlanması halinde yapıya başlanmış sayılır.

C.5 - Yapı Ruhsat Müddeti Bitim Tarihi: Yapı ruhsat müddetinin başlama tarihinden itibaren, başlanmamış inşaatlar için iki yıl, başlamış inşaatlar için beş yıllık sürenin bitim tarihidir.

C.6 - Yapı Bitim Tarihi: Yapıya kullanma (Genel İskân) izninin verildiği tarihtir.

K A R A R

C.7 - Proje Müellifi: Mimarlık, mühendislik tasarım hizmetlerini iştigal konusu olarak seçmiş, yapının etüt ve projelerini hazırlayan gerçek ve tüzel kişidir. Yapıların mimari, tesisat (mekanik, elektrik) ve inşaat mühendisliği ile ilgili her türlü proje, plan, resim ve hesapların hazırlanmasında Fikir ve Sanat Eserleri Kanunu güvencesinde bulunan ve ihtisas ayrımı çerçevesinde uzmanlık konularına göre ön proje ile mimari projelerin hazırlanmasında mimar, peyzaj projelerinin hazırlanmasında peyzaj mimarı, betonarme ve/veya çelik projelerin hazırlanmasında inşaat mühendisi, mekanik tesisat projelerinin hazırlanmasında makine mühendisi, elektrik tesisat projelerinin hazırlanmasında elektrik mühendisi, asansör, yürüyen merdiven/bant, taşıyıcı platform projelendirilmesinde elektrik ve makine mühendisi, plankote ve yapı yeri uygulama krokisi ile temelden çatı seviyesine kadar yapının yatay ve düşey konumunun belirlenmesinde harita mühendisidir.

C.8 - Fenni Mesul: 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun kapsamında kalan yapılar için Yapı Denetim Kuruluşlarıdır. 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun kapsamı dışında kalan yapılar için; proje müellifleri kendileri olsun veya olmasın, yapının yürürlükteki kanun, imar planı, ilgili yönetmelik hükümleri, Türk standartları, bilimsel kurallar, teknik şartnameler, fen, sanat ve sağlık kurallarına ve tüm mevzuat hükümlerine uygun olarak düzenlenen ruhsat eki projelerine göre gerçekleştirilmesini, aldıkları eğitime göre denetleyen ve ilgili idareler ile üyesi oldukları odalarına karşı sorumlu olan ilgili meslek mensuplarıdır.

C.9 - Şantiye Şefi: Konusuna ve niteliğine göre yapım işlerini yapı müteahhidi adına yöneterek uygulayan, mühendis, mimar, teknik öğretmen veya tekniker diplomasına sahip teknik personeldir.

C.10 - Sürveyan: Görevlendirildiği şantiyede fenni mesulün direktifleri ile yapının fen, Sanat ve sağlık kurallarına uygun olarak yapılabilmesi için, yapı ile ilgili inşaat tesisat, imalat, tadilat tamirat ve her türlü inşaat işlerinden sorumlu olan ve aldıkları eğitime göre teknik öğretmen, yüksek tekniker, tekniker, teknisyen ünvanını taşıyanlar ile lise mezunu olup, 3308 Sayılı Kanun'a göre ustalık belgesi alan fen adamıdır.

D - YAPI İZİN TANIMLARI:

D.1 - Yapı Yıkım İzni: İmar Yasası kapsamında işlem gören yıkılacak derecede tehlikeli yapılar ile koruma tescilli yapılar hariç olmak üzere, yeni inşaat yapma talebi veya başka bir nedenle yıktırılması öngörülen yapılar için yapı sahibinin zorunlu olarak ilgili Belediyesinden alması gereken izin belgesidir.

D.2 - Kazı (Hafriyat) İzni: İnşaat ruhsatı aşamasında onaylı kazı projesine ve harç ilişik kesme belgesine dayanılarak, ilgili belediyesince verilen ve koşulları İmar Yönetmeliği'nde belirtilen izin belgesidir.

D.3 - Aplikasyon Vizesi: Yapı aplikasyon belgesine uygun olarak, ilgili fenni mesul tarafından ruhsatlı yapının aplikasyonu yapılarak ilgili belediyesine müracaat edilir. Kontrolü yapıldıktan sonra aplikasyon belgesinin karşılıklı onayı ile yapının devamına izin veren belgedir.

D.4 - Temel Vizesi: 4708 sayılı Kanun kapsamın dışında kalan Ruhsatlı yapının temel betonu dökülmeden önce, yapı sahibinin ilgili fenni mesulünün onayı ile ilgili belediyesine başvurusu üzerine yapılan imalatın, uygulama projelerine uygunluğunun onaylandığı beton dökme ve inşaata devam izni veren ruhsat niteliğindeki belgedir.

D.5 - Subasman Vizesi: 4708 sayılı Kanun kapsamın dışında kalan ruhsatlı yapının subasman kotu seviyesindeki döşeme betonu dökülmeden önce, yapı sahibinin ve ilgili fenni mesulünün zemin ve temel etüt raporunda belirtilen esaslara uyan imalatın yapıldığını ve ilgili fenni mesullerin onayının alındığını gösterir belge ile ilgili belediyesine başvurusu üzerine yapılan imalatın, uygulama proje ve eklerine uygunluğunun onaylandığı, beton dökme ve inşaata devam izni veren ruhsat niteliğindeki belgedir.

NOT: Yapı denetimine tabi inşaatlarda tüm vize işlemleri kaldırılmıştır. Bu konudaki tüm sorumluluk Kanun gereği Yapı Denetim Firması ve çalışanlarına aittir.

D.6 - Yapı İş Bitim Raporu: Yapı tamamen bittiği takdirde tamamının, tamamen bitmemiş ise; gerekli emniyet tedbirlerinin alınması, giriş çıkışının ve ortak alanlarının tamamlanmış olması ile kısmen kullanılması mümkün olan yerlerin tamamlanması halinde, bu kısımlarının kullanılabilmesi için, Yapı Denetim Firmasının ya da 4708 sayılı Kanun kapsamın dışında kalan ruhsatlı yapının teknik uygulama sorumlularınca işin bittiğine dair tanzim edilen ve kullanma iznine esas olan form rapordur.

D.7 - Yapı Kullanma (İskân) İzni: Usulüne uygun İş Bitim Belgesi tanzim edilmiş yapılarda, tamamının ya da belgeye konu kısmen kullanılması mümkün olan yerlerinin kullanılabilmesi için, mal sahibince bir dilekçe ile ilgili belediyesine başvurulur. Yapı Denetim Firmasının ya da Teknik Uygulama Sorumlularının ve ilgili proje müelliflerinin işin bittiğine dair raporlarının ekli olduğu bu yazılı başvuru üzerine, yapının tümünün veya kullanımı talep edilen kısmının ruhsat ve eklerine uygun olduğu ve kullanılmasında fen bakımından mahsur görülmediği onayı, ilgili kuruluşların son vizeleri, İmar Yönetmeliği'nde belirtilen çevre düzenlemesi, varsa asansör, kalorifer kazanı ve benzeri tesisatın TSE belge şartı ve diğer ilgili yönetmelik koşullarının yerine getirildiğinin saptanması sonucunda ilgili belediyesince İçişleri Bakanlığı tarafından yayınlanan YAPI RUHSATI VE YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ KULLANILMASINA İLİŞKİN MECBURİ STANDARD TEBLİĞE göre düzenlenen ruhsat niteliğinde izin belgesidir.

Yapı kullanım izni alan her binanın giriş kısmında, kolayca görülebilecek bir yerde, en az A5 boyutunda, uygun malzemeden (metal, ahşap, taş, mermer vb.), binanın yapım tarihini, mimarını, inşaat mühendisini, yapı denetim firmasını veya fenni mesul sorumlusunu ve binayı yapan yüklenici firmanın adını belirtir yapı tanıtım künyesi plakası duvara gömme olarak konulur. Yapı tanıtım künyesi dışında, apartman ismi, blok, kapı numarası hariç, yapı cephesine, herhangi bir sıva veya kaplama malzemesi kullanılarak hiçbir yazı yazdırılamaz.

Madde 3.006:

İMAR YÖNETMELİĞİNDE KULLANILAN DİĞER TANIMLAR:

A – BELEDİYELER

Adana Büyükşehir Belediyesi ve ilgili ilçe belediyeleridir.

B – İLGİLİ BELEDİYE:

İmar Yasası, 5216 ve 5393 Sayılı Yasalar ve Uygulama Yönetmeliklerinin belirlediği sınır görev ve yetki esası ile imar planı ve bu yönetmeliğin saptadığı alan, ilke ve hükümler kapsamında Adana Büyükşehir Belediyesi veya İlçe Belediyeleridir.

C – BELEDİYE TASARRUFUNDAKİ ALANLAR

İlgili belediyesinin işletme alanları ile işletme alanları dışındaki mülklerinin tümüdür.

C.1 - Belediye mülkü

Kendi işletme alanları kapsamındaki veya dışındaki kendi gayrimenkulüdür.

C.2 - Belediye işletme alanı

Kendi mülkü olsun veya olmasın ilgili belediyesinin yol ve diğer kamu yararına terkin edilmiş yerleri ile kendi hizmet, toplu konut ve bağlı kuruluşların alanlarıdır.

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

K A R A R

HARİTA İŞLERİ VE İMAR PLANLARININ

YAPILMASI VE DEĞİŞİKLİKLERİ İLE

PARSELASYON, İFRAZ, TEVHİD,

ŞUYULANDIRMA VE İRTİFAK İŞLEMLERİ

Madde 4.001

HARİTA İŞLERİ VE İMAR PLANLARININ YAPILMASI VE DEĞİŞİKLİKLERİ İLE PARSELASYONLARININ YAPILMASI VE UYGULANMASINA İLİŞKİN ESASLAR

A–HÂLİHAZIR HARİTALARIN HAZIRLANMASI VE ONAYI:

Bir yerin gözle görülebilen dere, tepe, nehir, orman, karayolu, demiryolu, enerji nakil hattı, her türlü mevcut yapı, tesis, kanal, şev vb. gibi yapay ve doğal özellikleri ile arazi kotlarını gösteren değişik ölçeklerdeki haritalara hâlihazır harita (durum haritası) denir. Hâlihazır haritaların, imar planı yapım sürecinden önce güncelleştirilmesi zorunludur. Hâlihazır haritası bulunmayan veya güncelleştirilmesi gereken yerlerin haritaları Büyükşehir ve İlçe Belediyelerince 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 44. maddesinin (j) fıkrasının ilgili yönetmelikleri ile Bayındırlık Bakanlığı'nca yayınlanan Yönetmelik ve Büyük Ölçekli Harita Yapım Yönetmeliği hükümlerine uygun olarak ilgili belediyesince yapılır veya yaptırılır. İlçe Belediyelerince onaylanan haritaların aslı ilgili Belediyesinde kalır. Birer nüshası İller Bankası'na ve Büyükşehir Belediyesine gönderilir.

B-MÜHENDİSLİK JEOLOJİSİ HARİTASI:

Her türden İmar çalışmalarında İmar Planlarına altlık oluşturacak 1/25000, 1/5000 ve 1/1000 ölçekli Jeolojik, Jeoteknik, Mühendislik Jeolojisi ve Mikro bölgelendirme (Deprem Risk Zonları Ayırma) Haritası ilgili belediyece yapılır veya yaptırılır.

C - İMAR PLANLARININ YAPILMASI VE DEĞİŞİKLİKLERİ: İmar planı, nazım imar planı ve uygulama imar planı olmak üzere iki aşamadan oluşur.

C.1/a – Nazım İmar Planı: Varsa bölge ve çevre düzeni planlarına uygun olarak onaylı hali hazır haritalar üzerine varsa kadastro durumu işlenmiş ve jeolojik incelemesi yapılarak yerleşime uygunluğu tespit edilmiş arazi parçalarının genel kullanış biçimlerini, başlıca bölge tiplerini, bölgelerin gelecekteki nüfus yoğunluklarını, gerektiğinde yapı yoğunluğunu, çeşitli yerleşme alanlarının gelişme, yön ve büyüklükleri ile ilkelerini, ulaşım sistemlerini ve sorunlarının çözümü gibi hususları göstermek ve uygulama imar planlarının hazırlanmasında esas olmak üzere 1/2000, 1/5000 veya 1/25000 ölçekte düzenlenen, detaylı bir rapor ile açıklanan ve raporu ile bir bütün olan plandır.

C.1/b – Uygulama İmar Planı: Onaylı hâlihazır haritalar üzerine, varsa kadastro durumu işlenmiş olan ve nazım imar planına uygun olarak hazırlanan ve imara yönelik jeolojik etüt ve sismik etütleri yapılarak taşıma gücü ve sismik parametrelerine uygun olarak belirlenmiş çeşitli bölgelerin yapı adalarını, bunların yoğunluk ve yapı düzenini, yolları ve uygulama için gerekli imar uygulama programlarına temel olacak uygulama etaplarını ve esaslarını ve diğer bilgileri ayrıntıları ile gösteren ve 1/1000 ölçekte düzenlenen raporuyla bir bütün olan plandır.

C.2 - Islah İmar Planı: İmar planı ve imar mevzuatına uyulmadan düzensiz ve sağlıksız biçimde oluşmuş yapı topluluklarının veya yerleşme alanlarının, mevcut durumu ve jeolojik durumu ile kent ana ulaşım sistemi de dikkate alınarak dengeli, düzenli, sağlıklı ve müstakil tapulu hale getirilmesi amacıyla yapılan ve İmar ve

K A R A R

Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler Hakkında Yasa ile Yasa'nın Uygulama Yönetmeliği kapsamında özel yapılanma koşullarını da belirleyen, geçici nitelikte uygulama imar planı türüdür.

C.3 - Çevre Düzeni Planı:

Ülke ve varsa bölge planı kararlarına ve jeolojik verilere uygun olarak konut, sanayi, tarım, turizm, ulaşım gibi yerleşme ve arazi kullanılması kararlarını belirleyen, sektörler ile kentsel– kırsal yapı ve gelişme ile doğal ve kültürel değerler arasında koruma– kullanma dengesi ile idareler arası koordinasyon esaslarını belirleyen, yönetsel, mekânsal ve işlevsel bütünlük gösteren ve 1/200000, 1/100000 ölçekte İmar Kanunu çerçevesinde yapılan, yaptırılan ve onaylanan, raporuyla bir bütün olan plandır.

C.4 - Mevzi İmar Planı

Mevcut imar planı sınırları dışında olup; bu planla bütünleşmeyen bir konumda bulunan ve jeolojik incelemesi yapılarak yerleşime uygunluğu belirlenmiş olan alanlar üzerinde hazırlanan, sosyal ve teknik altyapı ihtiyaçlarını kendi bünyesinde sağlayan ve kent ulaşım sistemine bağlantısı gösterilerek düzenlenen ve raporuyla bir bütün olan imar planıdır.

C.5 - Revizyon İmar Planı:

Her tür ve ölçekteki planın ihtiyaca cevap vermediği ve uygulanmasının mümkün olmadığı veya sorun yarattığı durumlar ile üst ölçek plan kararlarına uygunluğunun sağlanması amacıyla planın tamamının veya plan ana kararlarını etkileyecek bir kısmının yenilenmesi sonucu elde edilen plandır.

C.6 - İlave İmar Planı: Yürürlükte bulunan planın ihtiyaca cevap vermediği durumlarda, mevcut plana bitişik ve mevcut planın genel arazi kullanım kararları ile jeolojik açıdan yerleşime uygunluğu tespit edilmiş ve ulaşım sistemi ile süreklilik, bütünlük ve uyum sağlayacak biçimde hazırlanan plandır.

C.7 - İmar Planı Değişikliği (İmar Tadilatı):

Plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, teknik sosyal donatı dengesini bozmayacak nitelikte, bilimsel, nesnel ve teknik gerekçelere dayanan, kamu yararının zorunlu kılması halinde yapılan, jeolojik etüdü yaptırılarak yerleşime uygunluğu tespit edilen ve ilgili belediyesince gerekli kamu kurumlarından olumlu görüş alınarak hazırlanan plan düzenlemeleridir.

C.8 - Koruma Amaçlı İmar Planı:

Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu uyarınca belirlenen sit alanlarında, alanın etkileşim geçiş sahasını da göz önünde bulundurarak, kültür ve tabiat varlıklarının sürdürülebilirlik ilkesi doğrultusunda korunması amacıyla arkeolojik, Jeosit, tarihi, doğal, mimari, demografik, kültürel, sosyo-ekonomik, mülkiyet ve yapılaşma verilerini içeren alan araştırmasına ve jeolojik etüde dayalı olarak; hâlihazır 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, altyapı 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 planlama kararları tutumları, plan notları ve açıklama raporu ile bir bütün olan nazım ve uygulama imar planlarıdır.

K A R A R

C.9 - Genel Esaslar: Her ölçekte imar planı, revizyon, ilave, koruma ve mevzii imar planları yapılması ile imar planı değişikliklerinde 5216, 5393 ve 3194 sayılı kanun ile Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'nca yayınlanan İmar Planı Yapılması ve Değişikliklerine Ait Esaslara Dair Yönetmelik ile diğer ilgili Yönetmelik hükümlerine uyulur.

C.10 - Uygulama Koşulları:

C.10/a - Her ölçekte nazım imar planları Büyükşehir Belediyesi'nce; 1/1000 ölçekli uygulama imar planları ilçe belediyesince yapılır veya yaptırılır ve Büyükşehir belediye meclisi onayına sunulur.

C.10/b - İlçe Belediyelerince, nazım planlar üzerinde gösterilen kentsel konut, kamu kurumu, yönetici merkez, iskân ünitesi merkezi, ticaret, konut dışı kentsel çalışma, sanayi, kentsel sosyal ve kültürel altyapı, eğitim tesisi, sağlık tesisi ve yeşil alanlarının konum ve büyüklükleri, zorunlu olarak standartların altına düşülmemek, nazım plana uygun olmak ve Büyükşehir Belediye Meclisi onayına sunulmak koşulu ile uygulama imar planlarında değişiklik yapılabilir.

C.10/c - İlçe Belediyeleri tarafından, Büyükşehir Belediyesi Belediye ve Mücavir alan sınırları içinde düzenlenebilecek her ölçekteki mevzii nazım imar plan teklifleri, doğrudan Büyükşehir Belediyesi Meclisi'ne sunulur.

C.11 - Plan Tekliflerinde Aranacak Belgeler: Plan Tekliflerinde başvuru üzerine ilgili belediyesi (15) gün içerisinde uygun gördükleri başvuruyu belediye Meclisine gönderir veya uygun görülmemesi halinde yazılı gerekçesi ile birlikte başvuru sahibine iade eder. Kabul edilmeme gerekçelerinin giderilmesi ve yeniden müracaat edilmesi halinde başvuruyu (15) gün içerisinde Belediye meclisine gönderir.

C.11/a - 1/5000 ölçekli mevzii nazım imar planı teklifleri, Büyükşehir Belediye Meclisine yapılır.

Parsele ait istenecek belgeler:

- Başvuru dilekçesi,
- Tapu Senedi veya yerine geçecek belge,
- Bu belgede adı geçen maliklerin, eğer kendileri başvurmuyorsa, noterden onaylı muvafakat name veya vekâletnameleri,
- 1/5000 veya 1/1000 ölçekli çap,
- Arsa kooperatife ait ise kooperatif ana sözleşmesi ve üye sayısı,
- Plan açıklama raporu,
- TMMOB Şehir Plancıları odasından mesleki denetimi yapılmış teklif planlar (8 takım) güncellenmiş hali hazır haritalar üzerine çizilerek getirilecektir. (Ayrıca bir adet sayısal ortamda kayıtlı CD teslim edilecektir.)

C.11/b - 1/1000 ölçekli uygulama imar planı teklifleri ilgili İlçe Belediyesine yapılır.

Plana ait istenecek belgeler;

— Başvuru dilekçesi,

— Tapu kayıt örneği,

— Bu belgede adı geçen maliklerin, eğer kendileri başvurmuyorsa, noterden onaylı muvafakat name veya vekâletnameleri,

— 1/1000 ölçekli çap,

— Arsa kooperatife ait ise kooperatif ana sözleşmesi ve üye sayısı,

— Plan açıklama raporu,

K A R A R

— TMMOB Şehir Plancıları odasından mesleki denetimi yapılmış teklif planlar (8 takım) güncellenmiş hali hazır haritalar üzerine çizilerek getirilecektir.(Ayrıca bir adet sayısal ortamda kayıtlı CD teslim edilecektir.)

C.12 - Planların Onayı: Her ölçekteki planların onayı, ilan ve itirazı 5216 sayılı Büyükşehir Belediye yasası, 5393 sayılı belediye yasası ve 3194 sayılı imar kanununun ilgili hükümlerine göre yapılır.

D - PARSELASYON PLANLARININ YAPILMASI VE ONAYI:

D.1 - Parselasyon Planı:

Mevzuata, uygulama imar planı ve plan notlarına uygun yapılaşmaya temel oluşturmak için parsel üretilmesiyle, kamu hizmet ve tesis alanlarının kamu eline geçişini sağlamak amacıyla hazırlanan, kesin parselasyon durumunu gösteren ve alt yapı hizmetleri tamamlandıktan sonra tapuya tescil işlemlerinde esas alınan arazi ve arsa düzenleme işlemini gösteren plandır.

D.2 – İmar Kanununun 18.Maddesi Kapsamı Dışındaki Parselasyon İşlemi:

D.2/a - İlgili Belediyesi'nce, düzenleme alanlarında İmar Yasası'nın 18. maddesi uyarınca yapılacak parselasyon planlarının dışında, gereksinmelere göre teşekkül etmiş imar adalarında imar planının ve bu Yönetmeliğin öngördüğü yerleşme ve arazi kullanım biçimine bağlı yapı düzenlerine, bina nizamlarına, cephe hatlarına ve bahçe mesafelerine uygun şekilde, mümkün ise otopark gereksinmesi dikkate alınarak, boyutları ve alan hesaplanmış düzgün imar parsellerini oluşturmak üzere parselasyon planı yapılır.

D.2/b - Parselasyon planları ilgili belediyesince resen yapılabileceği gibi teşekkül etmiş adanın, parselasyonu yok ise, imar durumu almak üzere müracaat edilmesi halinde, (1) bir ay içerisinde düzenlenerek encümen kararına bağlanarak sonuçlandırılır.

D.2/c - Meskûn sahalarda düzgün imar parseli teşkili yerine, mevzuata uygun bina yapılabilecek parsellerde kadastro parsel sınırları, imar parseli sınırı olarak alınabilir.

D.2/d - Bir parsel üzerinde birden fazla bina ve tesislerin yapımı gerektiğinde (kooperatif evleri, siteler, toplu konut inşaatı gibi) imar parselasyon planları ifraza gerek kalmadan bu ihtiyacı karşılayacak şekilde düzenlenir veya değiştirilir.

D.2/e - Parselasyon planları ilgili Belediye Encümeni'nin onayından sonra yürürlüğe girer. Bu planlar (1) ay müddetle askıda kalır. Ayrıca mutad vasıtalarla duyurulur. Bu sürenin sonunda kesinleşir. İlçe Belediyeleri tarafından ilan edilerek kesinleşen parselasyon planlarının aslı niteliğindeki bir kopyası ve planın onayına dair Belediye Encümen kararı Büyükşehir Belediyesi'ne gönderilir.

D.2/f - Değiştirilecek planlar hakkında da bu hükümler uygulanır.

D.3 - İmar Kanununun 18. Maddesi Kapsamındaki Parselasyon İşlemi:

3194 sayılı İmar Yasası'nın 18. maddesi uyarınca yapılacak düzenleme işlemleri kapsamındaki parselasyon planları ile ilgili işlemler "İmar Kanununun 18. maddesi Uyarınca Yapılacak Arazi ve Arsa Düzenlenmesi ile İlgili Esaslar Hakkında Yönetmelik" hükümleri uyarınca yapılır.

K A R A R

Madde 4.002

İFRAZ, TEVHİD, ŞUYULANDIRMA İŞLEMLERİ VE İRTİFAK HAKLARI

İfraz, tevhit, şuyulandırma ve irtifak haklarına yönelik işlemler 3194 sayılı imar kanunu ve ilgili yönetmelik hükümlerine uygun olarak yapılır.

Madde 4.002.1

GENEL HÜKÜMLER

1- İmar planına göre resmi yapılar ve tesisler ile okul, cami, yol, meydan, yeşil alan, park ve otopark, toplu taşıma istasyonu ve terminal, hal, mezbaha gibi umumi hizmetlere ayrılan alanlardaki gayrimenkullerin bu kısımlarının ifrazlarına ve tevhidine izin verilmez.

Bir kısmı buna benzer kamu hizmet tesis ve alanlarına ayrılan yerlere rastlayan parsellerin bu kısımları kamu eline geçmedikçe ayrı bir parsel olarak ifrazına izin verilmez.

Ancak kamu hizmeti tesis ve alanlarına ayrılan kısımlardan geriye kalan parçalar İmar Planı ve Yönetmelik esaslarına göre uygun parsellere ayrılabilir. Keza, imar Planı ve Yönetmelik esaslarına göre uygun olduğu takdirde bunlar üzerine yapı izni verilebilir.

2- Her türlü imar adasında parselasyon planı yapılarak onaylanıp kesinleştikten sonra onanlı imar planı koşullarını sağlayan ve parselasyon planına uygun ifraz ve tevhit işlemleri yapılabilir. Parselasyon planı yapılmadan ifraz ve tevhit işlemi yapılamaz.

3- Parselasyon planının uygulanması sonucunda imar parselinin parçası olarak oluşacak artık ve kadastral parsellere geçici inşaat izni verilemez.

4- Yeni parsel ihdas etmemek kayıt ve şartıyla, mevcut parsellerde daha uygun koşullar oluşturmak ve uygulamayı kolaylaştırmak amacı ile yapılacak sınır düzeltme şeklindeki ifraz ve tevhit işlemlerinde bu yönetmelikte sözü geçen en az ifraz koşulları aranmayabilir.

5- Arazi ve arsa düzenlemesi yapılmış imar adalarındaki bir veya birkaç parselde, meskûn alanlardaki kadastro parsellerinde, maliklerin başvurusu üzerine imar plan ve mevzuatı ve bu yönetmelik hükümlerine uygun olmak koşulu ile ifraz ve tevhit işlemleri yapılabilir.

6- Meskûn alanlarda imar planlarına uygun imar parselinin oluşabilmesi için, ilgili Belediye resen veya masrafını karşılayan malik veya maliklerden birinin müracaatı üzerine ada ölçeğinde veya adanın teşekkül etmiş kısmı haricinde kalan kısımlarında şuyulandırma işlemi yapar. İlgili belediyesince bu işlem yapılamadığı takdirde İmar Kanunu'nun 12. (kamulaştırma) maddesi uygulanır.

7- Bir imar adasında, adanın tümüne imar planına uygun çözüm getirilmeden o adadaki tek parsellere yapı izni verilmez ve bir imar adasında farklı kullanım ve farklı emsal uygulaması yapılamaz.

8- İmar Yasası'nın 18. maddesi kapsamında yapılacak ifraz, tevhit ve şuyulandırma işlemleri kendi özel mevzuatına tabidir.

9- Tarafların rızası veya mahkeme kararı ile şuyu'nun izalesi ve arazi taksimi de yukarıdaki hükümlere tabidir.

Madde 4.02.2

İFRAZ, TEVHİD VE İRTİFAK HAKKI İŞLEMLERİ

K A R A R

1- BAŞVURU BELGELERİ

İlgili belediyenin resen yapacağı ifraz ve tevhit işlemleri dışında maliklerin başvurusu üzerine yapılacak işlemlerde aşağıdaki belgeler aranır.

a) Başvuru dilekçesi,

b) İlgili parsellerin son bir yıl içinde alınmış tapu kaydı veya yerine geçecek yasal belge,

c) İlgili maliklerin imza sirkülerini ihtiva eden müşterek müracaatları veya noterden alınmış muvafakatname veya vekâletnameleri,

d) Harita mühendisince düzenlenmiş ve Harita Mühendisleri Odası'nca onaylanmış ifraz ve/veya tevhit beyannamesi,

e) İlgili belediyesince düzenlenmiş geçerli imar çapı,

2- İŞLEM VE SÜRELER

a) Başvuru üzerine ilgili belediyesi (15) gün içerisinde uygun gördükleri başvuruyu belediye encümenine gönderir veya uygun görülmemesi halinde gerekçesi ile birlikte başvuru sahibine iade eder.

b) Belediye Encümenine gönderilen, belediye sınırlar içindeki taşınmazların resen veya başvuru üzerine ifraz ve tevhidi, bunlar üzerindeki irtifak hakkı tesisi veya terkini başvuru tarihinden itibaren (30) gün içerisinde sonuçlandırır ve onaylanmış Encümen Kararı ile birlikte tescil veya terkini için (15) gün içerisinde tapuya gönderilir.

c) Büyükşehir Belediye sınırları içinde Büyükşehir Belediyesi; pis su kanalı için irtifak hakkı tesisi ve terkini ile yapım, bakım ve onarımıyla görevli olduğu meydan, bulvar, cadde ve yollar, yeşil alanlar, parklar ve bahçeler ve kendi görev ve yetki alanları ile adına kayıtlı parseller üzerinde kurulacak her türlü irtifak hakkı tesisi, terkini ve ifraz, tevhit, şuyulandırma işlemlerini encümenince onaylandıktan sonra, Encümen Kararı ve eklerini ilgili İlçe Belediyesine, paftalarına işlenmek üzere (15) gün içerisinde gönderir.

d) İlgili İlçe Belediyesi sınırlarında ifraz, tevhit, şuyulandırma ve irtifak hakkı tesisi ve terkini işlemleri Encümenince onaylandıktan sonra, Belediyesince Encümen Kararı ve eklerini Büyükşehir Belediyesi'ne, paftalarına işlenmek üzere (15) gün içinde gönderir.

Madde 4.002.3

İFRAZ:

1- İFRAZLA İLGİLİ ÇEŞİTLİ HÜKÜMLER

a) İmar planlarında parsel cepheleri belirlenmemiş yerlerde yapılacak ifrazların, ön cephe genişlikleri ve büyüklükleri bu yönetmelikte belirtilen esaslara göre tespit edilir.

İmar Planı dışında kalan alanlarda, ilgili yönetmeliğinde tayin edilen miktarlardan küçük ifraza izin verilmez.

b) Çeşitli kamu hizmet ve tesislerinin gerçekleştirilmesi amacı ile yapılması gereken kamulaştırmalarda, bu hizmet ve tesisler için gerekli parçalara ayrılmasını sağlamak üzere yapılacak ifrazlar, bu yönetmelikteki ifraz şartlarına bağlı değildir.

c) İnşaat ön cephe hattının istikameti değiştirilmek suretiyle ifraz yapılamaz.

d) Köşe başı parseller ancak, inşaat cephe hatlarının bulunduğu taraftaki parsel kenarının, bölge ifraz şartlarını sağlaması durumunda ifraz edilebilir.

e) İfraz yolu ile cephesi olmayan parsel ihdas edilemez, ancak imara uygun hale getirildiği parselle şuyulandırılarak ifraz edilebilir.

f) İmar planına göre kapanan yollar veya mahreci bulunmasına rağmen yapı adası ortasında kalan parseller ifraz edilemezler. Bu gibi yerler İmar Yasası'nın ilgili hükümleri uygulanamadığı ve yapı yapılmasına uygun koşulların sağlanamaması durumunda, bu hükümler uygulanıncaya veya kamulaştırılıncaya kadar sahiplerince olduğu gibi kullanılmaya devam olunur.

Madde 4.002.4

TEVHİD:

1- İmar planında, imar adalarında bitişik yapı nizamının bulunduğu parseller tevhit edilebilir. Ancak ayrık ve blok nizama tabi imar parsellerinin tevhidi durumunda elde edilecek taban ve toplam inşaat alanı, parselin tevhidi öncesi ayrı ayrı inşaat taban alanlarının toplamı ve inşaat alanlarının toplamını geçemez.

2- Farklı yapılaşma şartlarına haiz olan parseller tevhit edilemez.

3- Tevhit işleminden sonra oluşan parsellerin kotlandırılmasında bu yönetmeliğin binalara kot verilmesi maddesi hükümleri geçerlidir.

Madde 4.002.5

İRTİFAK HAKLARI:

İlgili Belediye imar planlarının uygulanması sırasında, bir gayrimenkulün tamamını kamulaştırmadan o yerin muayyen bir kısmı üzerinde kamu yararı amacıyla irtifak hakkı tesis edebilir.

BEŞİNCİ BÖLÜM

ADA VE PARSEL İLE İLGİLİ HÜKÜMLER

Madde 5.001

İMAR ADASI İLE İLGİLİ HÜKÜMLER:

İmar adaları, İmar Kanunu, İmar Planı ve bu İmar Yönetmeliği esaslarına göre, arazi meyili, yol durumu, mevkiin özellikleri, güneşlenme ve hâkim rüzgâr gibi iklimsel koşullar ile bu adalarda yapılması mümkün olan yapıların ölçüleri ve ihtiyaçları da göz önünde tutularak en uygun konum ve ölçüler seçilerek oluşturulur. Planda ve/veya plan notlarında aksine bir hüküm yoksa ada ölçeğinde yapılan uygulamalarda serbest kat uygulaması da yapılabilir. Birden fazla yapı yapılması halinde bloklar arasında, en az tabloda belirtilen yan bahçe mesafeleri toplamı kadar bahçe mesafesi olacak, ön bahçe mesafesi olarak da tablodaki ön bahçe mesafesi uygulanacaktır. Bir imar adasında farklı kullanım ve farklı emsal uygulaması yapılamaz.

Madde 5.002

İMAR PARSELİ İLE İLGİLİ HÜKÜMLER

A – GENEL ESASLAR

Yapı düzeni imar adasında ortada ya da bir tarafta verilmiş ise tek taraflı ifraz şartlı imar adaları hariç adanın tamamının yapı düzenini belirler.

1– Parsel Ölçülerinin Saptanması: İmar parselleri, İmar Kanunu, İmar Planı ve bu İmar Yönetmeliği esaslarına göre en uygun ölçüler seçilerek arazi meyili, yol durumu, mevcut yapılar vb. gibi mevkiin özellikleri ve iklimsel koşulları ile bu parsellerde yapılması mümkün olan yapıların ölçüleri ve ihtiyaçları da göz önünde tutularak

oluşturulur. Yönetici merkez, konut dışı kentsel çalışma alanları, ticaret ve konut dışındaki diğer kullanım alanlarında imar planı kayıtları ve ilgili mevzuat hükümleri geçerlidir.

2– Bir Parselde Birden Fazla Bina Yapılması: Bir parselde imar durumuna aykırı olmamak ve her bir yapı için ayrı ayrı zemin ve temel etüdü yapılması ile binaların hepsinin tek bir ruhsata bağlanmaları koşuluyla birden fazla bina yapılabilir. Ancak, binaların birbirine olan mesafeleri imar planı ve yönetmelikte her biri için, ayrı ayrı belirlenen bahçe mesafelerinin toplamından az olamaz. Yaygın zeminle birbirine bağlanarak yapılan bloklarda çekme mesafeleri yüksek bloğa göre hesaplanır. Planı bulunmayan yerleşik alanlarda yapılacak birden fazla binaların arasındaki mesafe 10m den az olamaz.

B – EN AZ PARSEL ÖLÇÜLERİ

1– En Az Parsel Genişliği: En az parsel genişliği, en az bina ön cephe genişliğine, bina nizamına ve kat adedine göre, en az yan bahçe mesafelerinin eklenmesi ile bulunur.

2– En Az Parsel Derinliği: En az parsel derinliği, en az bina derinliği olan 10,00m kabulüyle, bu ölçüye ön bahçe koşuluna göre ön bahçe mesafesi ve kat adedine göre arka bahçe mesafesi eklenerek bulunur.

3– En Az Parsel Alanı: En az parsel genişliği ile en az parsel derinliğinin çarpımı ile bulunur.

C– EN AZ BAHÇE MESAFELERİ

En az bahçe mesafeleri içinde müştemilat ve otopark hükümleri saklı kalmak üzere hiçbir durumda ve şekilde bina yapılamaz.

1– Ön Bahçe: İmar planında ve/veya plan notlarında aksine bir kayıt yok ise en az Ön Bahçe mesafesi 5,00m dir. Ancak, mevcut teşekkülde 5,00m den fazla ise teşekkülata uyulur. Yeni oluşturulacak imar parsellerinde tüm binaların ve bağımsız bölümlerinin güneş enerjisinden azami ölçüde yararlanabilmesi için Kuzey yönündeki Ön Bahçelerde, Belirtilen en az Ön Bahçe mesafesinin altına düşmemek kaydı ile yol genişliği ile yolun diğer tarafındaki parselin ön bahçe mesafesi toplamı dâhil bina cephe hattına olan mesafe genişliği en az h/2 olarak kabul edilir ve bina yüksekliği buna göre belirlenir. Ayrıca gelişmiş ve sürdürülebilir bir alt yapı hizmet ağı oluşturulması için, binalarda 5,00m olan ön bahçelerin yol tarafındaki 2,00m lik kısmından, toprağa gömülü olarak sokağın ve parseldeki yapının alt yapı tesisatlarının geçirileceği ve dağıtımının yapılacağı, içine girilebilen betonarme baksların yapılmasını Büyükşehir Belediyesi mal sahiplerinden isteyebilir, ya da bu hizmet Büyükşehir Belediyesince yapılabilir veya yaptırılabilir.

2– Yan Bahçe: İmar planında ve/veya plan notlarında aksine bir kayıt yok ise dört kata kadar (dördüncü kat dâhil) min yan bahçe mesafesi 3,00m dir. Dördüncü kattan sonraki her kat için yan bahçe mesafelerine 0,50m eklenir.

Bahçe mesafesinin tayininde aynı gabarideki mevcut binalar esas alınır. Köşe başına rastlayan parsellerde ise diğer ada köşesinde mevcut yapı bulunması durumunda, mevcut yapı dikkate alınarak yan bahçe mesafesi tayin edilecektir.

Çok katlı binalarda yan bahçe mesafesi en az h/4 olarak bırakılır.

Güneş enerjisinden azami ölçüde yararlanabilmek ve diğer binaların güneş ihtiyacını kesmemek için, Kuzey yönündeki yan bahçe mesafesi de yukarıda belirtilen arka bahçe sayılma ve buna göre ölçülendirme hükmüne uyacak şekilde parsel oluşturulması esastır.

3– Arka Bahçe: Bu Yönetmeliğin yürürlüğe girdiği tarihten itibaren arka bahçeden kasıt kuzey bahçesi olarak anlaşılacaktır. Eski İmar Planlarının geçerli olduğu İmar Adası ve İmar Parsellerinde varsa mevcut teşekkülata uyulacaktır. Yoksa eski ile yeni Yönetmelik şartları incelenerek lehte olan uygulanacaktır.

a) İmar planında ve/veya plan notlarında aksine bir kayıt yok ise, Güneş enerjisinden azami ölçüde yararlanabilmek ve diğer binaların güneş ihtiyacını kesmemek için, Kuzey yönündeki arka bahçe mesafesi tanımında yukarıdaki açıklamaya uyulacaktır.

b) Doğu, Güney ve Batı yönündeki arka bahçeler, bu Yönetmelikteki Yan Bahçe ölçü ve şartlarına tabii olacaktır.

ÖNEMLİ NOT: Bu bölümde tarif edilen güneş enerjisinden azami şekilde faydalanma amaçlı düzenlemeler ve uygulamaları tamamen sağlıklı olarak yapılanması öngörülen yeni gelişim alanlarında mutlak surette uygulanacaktır. Eski yerleşim ve imarlı alanlarda ve mevcut planlı bölgelerde eski uygulama devam eder.

c) Yoğunluklu yapı düzeninde ada ölçeğinde yapılan uygulamalarda, bloklar arası mesafeler dört yön şartları göz önüne alınarak en az Yan Bahçe mesafeleri ya da Yan Bahçe ile Arka Bahçe toplamı kadar olacaktır.

d) Yoğunluklu yapı düzeni dışında kalan, parselasyonu yapılmış, derinliği yeterli olmayan imar parsellerinde bina derinliği olan 10,00m yi geçmemek koşulu ile Kuzey Bahçesi hariç arka bahçe mesafesi 3,00m ye kadar düşürülebilir.

e) Planı bulunmayan yerleşik alanlarda arka bahçe mesafesi bina yüksekliğinden az olamaz.

f) Tek yola cepheli parsellerde parsel büyüklüğü ne olursa olsun yukarıdaki bahçe mesafeleri bırakılacaktır.

g) Köşe başı parsellerde seçilecek yol cephesine göre yukarıdaki kurallar doğrultusunda bahçe mesafeleri bırakılacaktır.

h) Üç yola cepheli parsellerde arka bahçe aranmaz. Komşu tarafında yan bahçe hükümleri uygulanır.

I) Parselin karşılıklı iki cephesi yola bakıyorsa, maksimum bina boyunu geçmemek üzere arka yola bakan cephe mesafesi, ön bahçe gibi tespit edilir.

j) Planı bulunmayan yerleşik alanlarda arka bahçe mesafesinde belediye mücavir alan sınırları içinde ve dışında planı bulunmayan alanlarda uygulanacak imar yönetmeliği hükümlerine uyulacaktır.

4- İÇ BAHÇE: Bitişik ve Blok nizam ile TAKS, KAKS oranı belirlenmemiş ayrık nizam yapılarda, bağımsız bölümlerin zorunlu doğal ışık ve hava gereksinimlerini karşılamak için yapılan iç bahçelerin dar kenarı 4,00 metreden az olamaz.

Ayrık nizamda TAKS, KAKS oranı belirlenmiş parsellerde yapılacak yapıların iç bahçeleri, taban alanının %10 'unu geçmemek ve dar kenarı, bina yüksekliğinin H/3'ünden az olmamak koşuluyla yapılabilir.

Bu mesafeler çıkmalarla daraltılamaz. Üstü hiçbir şekilde kapatılamaz.

D– İMAR PARSELİ ZEMİNİ DÜZENLENMESİ İLE İLGİLİ HÜKÜMLER

1– Genel Hükümler:

a) Binaların zemin seviyesi altında kat kazanmak maksadıyla bina cephe hattından yola kadar olan kısımda, zemin kazılarak yaya kaldırımı seviyesinin altına düşürülemez. Her ne sebeple olursa olsun evvelce ön bahçeleri yaya kaldırımı seviyesinden 0,50m den daha aşağıda teşekkül etmiş binalarla bu gibi parsellerin sahipleri, gelip geçenlerin emniyetini temin etmek üzere, yol kenarına bu Yönetmelikte belirtilen civarın karakterine göre ilgili belediyece tespit edilen şekilde bahçe duvarı veya parmaklık yapmaya ve gereken emniyet tedbirlerini almaya

zorunludur. Ancak çekme mesafelerinin düzenlemesinde 23.11.2005 tarih ve 344 sayılı meclis kararı hükümleri geçerlidir.

b) Parsellerde birden fazla bina yapılabilmesi hallerinde arazi tanzim şekli ilgili belediye imar birimince tespit edilir ve vaziyet planı hazırlanarak ön tasdiki yapılır.

c) Tabii zeminden kot verilmesi halinde uygulanacak hükümler saklıdır.

d) Yoldan kotlandırılan parsellerde, arka bahçede ve bodrum katlarda bina otoparkının yapılmasının mümkün görüldüğü hallerde, bu otoparka giriş temin etmek üzere, yan bahçelerin gerekli istinat duvarları ve korkuluklar yapılarak güvenlik tedbirleri alınmak ve kazı halinde açığa çıkacak bodrum kat konut olarak kullanılmamak şartları ile yukarıdaki esaslara uyulmadan tesviyesi mümkündür.

e) Tabii zeminden tesviye edilerek kotlandırılan arka bahçelerde yapılabilecek otoparklara geçiş temin etmek amacı ile yolun uygun tarafından giriş yapılmak ve bodrum katta düzenlenebilecek otoparka ulaşmak için (parselin ön cephesi dışında yola bakan başka cephesi yok ise) bina ön cephe hattının gerisinden başlamak şartıyla rampa yapılabilir.

f) Bodrum katlar sığınak, hidrofor, su deposu ve ayrıca otopark yönetmeliği hükümlerine uygun otopark yapılmak ve bu yönetmeliğin "Bodrum Kat Alanlarının Özel Koşullarda Büyütülebilmesi" maddesine uymak kaydı ile bina izdüşümü dışına taşabilir.

g) İmar parsellerinde arsa alanının (50) 'ye bölünmesi ile bulunacak olan sayı kadar ağaç dikilmesi zorunludur.

h) Ön, yan ve arka bahçelerde parsel sınırına 3,00m den fazla yaklaşmamak koşulu ile çocuk bahçeleri, oyun alanları, üstü açık spor alanları, gibi düzenlemeler yapılabilir. Ancak süs ve yüzme havuzları yol cephesine 5,00m den fazla yaklaşamaz.

2– Ön, Yan ve Arka Bahçelerin Tesviyesi:

ÖN BAHÇELERİN TESVİYESİ:

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

%15'den fazla eğimli, merdivenli veya kademeli bir yola cephesi bulunan parsellerde, parsel sınırı ile bina cephesi arasında kalan kısım, yaya kaldırımı ile uyumlu olmak ve kademeler arasında en çok 0,15m kot farkı olmak üzere ilgili belediyenin imar birimince uygun görülecek şekilde tesviye edilir.

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

c) Köşe başı parsellerin tesviyesi için (2) yol cephesinde de yolların yaya kaldırımı eğimleri esas alınır. Ayrıca bu parsellerde, bina köşesinden her iki yola inilen dikler arasında kalan ön bahçesinin; yoldan itibaren, binaların yola mesafesinin en az yarısına kadar olan kısmı, genel yol eğimine uyulmak ve kademeler arasında en çok 0,15m kot farkı bulunmak kayıtları ile kademelendirilebilir. Bu bahçenin geri kalan kısmı ise ilgili belediyenin imar biriminin uygun göreceği şekilde tesviye edilebilir.

d) Arka bahçesinde yoldan yüz alan parsellerde, bu cephedeki tesviye zorunluluğu, parselin arka cephe sınırından başlayarak en az 5,00m lik mesafe içindir. Böyle parsellerde yakın parsel ve adalarda teşekkül etmiş cephe hatları parsel arka cephesi sınırından başlayarak 5,00m yi aşıyorsa, parsel bu hatta kadar tesviye olunur. Bu tesviyeden sonra, bina arka cephesine kadar kalacak tabii zeminli kısmın genişliği 3,00m den az ise, bu kısım da yol meyilinde tesviye edilir.

e) Mevcut binaların ön bahçelerinin, yol yükselmeleri veya alçalmaları nedeni ile yaya kaldırımı seviyesi altında veya üstünde kalması halinde, ön bahçelerin tesviyesine ilişkin hükümler uygulanmaz.

ARKA BAHÇELERİN TESVİYESİ:

a) (+0,00) kotunun üstündeki arka bahçe zeminin (+0,00) kotuna kadar kazılması esastır. Kayalık zeminlerde veya parsel arka sınırındaki ortalama tabii zeminin +2,00m kotundan yukarı olması halinde bina arka cephesinden itibaren en az 3,00m lik bir şeridin tesviyesi ile yetinilebilir.

b) Parsel arka köşe ve bina arka köşelerinden en az birine isabet eden tabii zemin (+0,00) kotunun altında ise, arka bahçede tabii zemin bu en düşük kotuna kadar tesviye yapılabilir. Bu gibi hallerde, projesine uygun olarak istinat duvarı da dâhil gerekli tüm önlemler alınır.

Ayrıca, 2,00m den fazla dolgu yapılmamak koşulu ile ve (+0,00) kotunu da geçmeyecek şekilde tesviye yapılabilir.

YAN BAHÇELERİN TESVİYESİ:

a) (+0,00) kotunun üstündeki yan bahçe zemini bu kota kadar kazılabilir.

b) (+0,00) kotunun altındaki bahçelerin, arka bahçe tesviye kotunun altına inilmemek koşulu ile tesviyesi mümkündür. Bu gibi hallerde, projesine uygun olarak istinat duvarı da dâhil gerekli tüm önlemler alınır.

c) Tabii zemini arka bahçe tesviye kotunun da altında kalan yan bahçeler arka bahçe tesviye kotuna kadar doldurulur. Arka bahçe tesviye kotu seviyesinde tesviye edilerek bina ön bahçe hizası ile kot farkı oluşan parsellerde ön bahçe ile bağlantıyı sağlayan merdiven ve rampa yapılması zorunludur.

d) Köşe başı parsellerin ön bahçeleri, bina cephe hattı boyunca, komşu parsel sınırına kadar yaya kaldırımı eğimince tesviye edilir.

NOT: Ön, yan ve arka bahçelerin tesviyesinde 23.11.2005 tarih ve 344 sayılı Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararı hükümlerine uyulacaktır.

ALTINCI BÖLÜM

YAPI DÜZENİ İLE İLGİLİ HÜKÜMLER

Madde 6.001

YAPILAŞMA DÜZENİ

1- Bitişik Nizam Bina aralarında, "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik"e göre minimum derz boşluğu 6,00m yüksekliğe kadar en az 30mm olacak ve bu değere 6,00m den sonraki her 3,00m lik yükseklik için en az 10mm eklenecek şekilde bulunan miktara uygun derz aralığı bırakılacaktır.

2- Blok nizamda blok derinliği 22m yi, blok boyu 45m yi geçemez, ancak teşekkül etmiş hallerde blok boyu 65m ye kadar artırılabilir. Planda ve bu yönetmelikte belirtilen en az bahçe mesafeleri hiçbir şekilde ihlal edilemez.

3- Blok nizam için verilen ölçüler ikiz nizam için de geçerlidir.

4- Yoğunluklu yapı düzeni yalnızca inşaat emsali (KAKS, E, TİA) verilmiş konut alanlarında max taban alanı plan ve/veya plan notunda aksine bir hüküm yoksa parselin % 30'unu geçemez.

5- En az bahçe mesafeleri ile bir parselde birden fazla bina yapılması durumunda binalar arasındaki en az mesafeler, bu yönetmelikte belirtilen mesafelere uymak zorundadır. Ayrıca bu Yönetmelikte belirtilen kata bağlı

olarak çekme mesafesi kullanılarak kademeli yapı da yapılabilir. Parsele imar planında inşaat yaklaşma sınırı verilmiş ise, yaklaşma mesafeleri ihlal edilemez.

6- Yoğunluk verilmiş alanlarda Taban Alanı Katsayısına ve yoğunluğa mutlak uyulur, yapı yoğunluğu ve çekme mesafeleri bir bütün olup, yoğunluğu kullanamamadan dolayı, çekme mesafeleri (en az ön, yan ve arka bahçe ile binalar arasındaki en az mesafe) ihlal edilemez, bu çifte sınırlama kuralıdır. Yapı nizamı verilmiş konut alanlarında en az komşu mesafeleri (planda belirlenmemişse) plan üzerinde getirilen yapılanma nizamının tablodaki karşılığı olan bahçe mesafelerinden az olamaz.

7- Birden fazla yapı yapılan parsellerde blokların kat yüksekliklerinin farklı olması halinde, her blok için istenen ara mesafeler toplamı iki blok arası mesafedir.

8- Köşe başına rastlayan parsellerde yol tarafındaki bahçe yerine, minimum çekme mesafesi olarak o yol için tayin edilmiş ön bahçe mesafesi alınır.

9- İmar Planında belirlenmiş ticaret alanları haricindeki diğer alanlarda, blok boyları ait olduğu cephenin 2/3'ünden fazla olamaz. Bir parselde birden fazla yapılaşmanın olması durumunda; blokların ait olduğu cephenin tespitinde, her blok için en yakın olduğu parsel kenarı esas alınarak hesaplanan toplam blok boyları için de 2/3 oranı geçerlidir.

10 - KAT SERBESTÎSİ: Uygulama imar planlarında kat serbestîsi verilen alanlar ile sadece yoğunluk verilerek kat adedi belirtilmemiş parsellerde, tablosunda belirtilen yol ve komşu mesafelerini ihlal etmemek ve yoğunluk sabit kalmak kaydı ile istenilen kat adedinde uygulama yapılabilir.

Yoğunluk Yapı Düzeni Tablosu (Tablo– I) :

TABLO– I

Yoğunluk Yapı Düzeninde Kat Adedi	En Az Yan ve Arka Bahçe Mesafeleri		En Az Bina Cephe Genişliği	Bina Yükseklikleri	
				KONUT (İskân Edilebilir Konut ve Ortak Kul.)	TİCARET
1.Bodrum Kat	–	–	–	3.00	4.50
2.Bodrm Kat	–	–	–	3.00	4.50
3.Bodrum Kat	–	–	–	3.00	3.00

	Zemin Kat Uygulaması	Yüksek Zemin Kat Uygulaması		ZeminKatUyg. (Max.Yük.)	Yüksek Zemin Kat Uyg. (Max.Yük.)
1	3.00	3.00	6.00	4.75	8.75
2	3.00	3.00	6.00	8.75	11.75
3	3.00	3.00	6.00	11.75	14.75
4	3.00	3.50	6.00	14.75	17.75
5	3.50	4.00	9.00	17.75	20.75
6	4.00	4.50	9.00	20.75	23.75
7	4.50	5.00	9.00	23.75	26.75
8	5.00	5.50	9.00	26.75	29.75
9	5.50	6.00	9.00	29.75	32.75
10	6.00	6.50	10.00	32.75	35.75
11	6.50	7.00	11.00	35.75	38.75
12	7.00	7.50	12.00	38.75	41.75
13	7.50	8.00	13.00	41.75	44.75
14	8.00	8.50	14.00	44.75	47.75
15	8.50	9.00	15.00	47.75	50.75
16	9.00	9.50	15.00	50.75	53.75
17	9.50	10.00	15.00	53.75	56.75
18	10.00	10.50	15.00	56.75	59.75
19	10.50	11.00	15.00	59.75	62.75
20	11.00	11.50	15.00	62.75	65.75

15 kattan sonra bina yüksekliğinde cephe şartı en az 15.00m olmak üzere serbesttir.

12 – Yoğunluk Yapı Düzeni Uygulama Hükümleri:

T.C. **17.06.2011**
ADANA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
M E C L İ S
Sayı: 151 **Özü**: İmar Yönetmeliği revizyonu hk.

K A R A R

a) Bir imar parselinde imar durumuna aykırı olmamak, zemin oturumu % 30'u geçmemek ve binaların hepsinin tek bir ruhsata bağlanmaları koşulu ile birden fazla bina yapılabilir. Ayrı bloklar yapılmak istendiğinde zemin katın üzerinde yükselen bloklarda kat adedine bağlı yan bahçe mesafeleri toplamı kadar mesafe bırakılması zorunludur.

b) Çıkmalar konusunda Yönetmelikteki hükümlere uyulur.

13 – Alfabetik Yapı Düzeni Tablosu (Tablo– II): Yönetici merkez, ticaret ve konut bölgelerinde, ön bahçeli ve ön bahçesiz kat adedini, bina nizamını, en az yan ve arka bahçe mesafelerini, en az, en fazla bina ön cephe genişliklerini ve kat adedine bağlı bina yükseklikleri, imar planında aksine bir kayıt yok ise TABLO– II' de belirlenmiştir. Tabloda konut için verilen bina yüksekliği 6. kattan itibaren yüksek zemin uygulaması kapsamında zemin kat yüksekliği su basman dâhil maksimum 8,75m hesaplanarak verilmiştir. Uygulamada yüksek zemin kat içinde asma kat yapılmaması durumunda bu binaların yüksekliklerinin 4,00m ye indirilmesi zorunludur. Tabloda olmayan ölçüler hiçbir kayda bağlı değildir.

TABLO– II' de verilen yan ve arka bahçe uzaklıkları ile varsa yol cephelerindeki ön bahçe uzaklığı zemin oturumunda yapının yola ve komşu parsellere yaklaşabileceği en az mesafeler olup binanın yaklaşma sınırlarını, dolayısıyla taban alanını belirler.

TABLO II

ALFABETİK YAPI DÜZENİ			KATADEDİ	BİNA NİZAMI	EN AZ BAHÇE MESAFELERİ			BİNA ÖN CEPHE GENİŞLİKLERİ		BİNA YÜKSEKLİKLERİ	
					YAN BAHÇE	ARKA BAHÇE		N AZ	EN FAZLA	KONUT (Max. Yük.)	TİC. YÖN MERKEZ (Max. Yük)
ÖN BAHESİZ	ÖN BAHÇELİ					KONUT	Tic. Yön. Mer				
B1	B1	A–3	3	AYRIK	3.00	4.50	7.00	6.00	40.00	9.75	14.75
B2	B2	BL-3		İKİZ	3.00	4.50	7.00	6.00	50.00	9.75	14.75
B3	B3	B– 3	3	BİTİŞİK	–	4.50	7.50	6.00	60.00	9.75	14.75

K A R A R

C1	C1	A– 4	4	AYRIK	3.00	6.00	8.50	6.00	40.0	12.75	1.75
C2	C2	BL-4	4	İKİZ	3.00	6.00	8.50	6.00	50.00	12.75	17.75
C3	C3	B– 4	4	BİTİŞİK	–	6.00	8.50	6.0	60.00	12.75	17.75
D1	D1	A– 5	5	AYRIK	3.50	7.50	10.00	9.00	40.0	15.75	20.75
D2	D2	BL-5	5	İKİZ	3.50	7.50	10.00	9.00	50.00	15.75	20.75
D3	D3	– 5	5	BİTİŞK	–	7.50	10.00	9.00	60.00	15.75	20.75
E1	E1	A– 6	6	AYRIK	4.00	11.50		9.00	40.00	23.75	23.75
E2	E2	BL-6	6	İKİZ	4.00	11.50		9.00	50.00	23.75	23.75
3	E3	B– 6		BİTİŞİK	–	11.50		9.00	60.00	23.75	23.75
F1	F1	A– 7		AYRIK	4.50	13.00		9.00	40.0	26.75	6.75
F2	F2	BL-7		İKİZ	4.50	13.00		9.00	50.00	26.75	26.75
F3	F3	B– 7		BİTİŞİK	–	13.00		9.00	60.00	2675	26.75
G1	G1	A– 8		AYRIK	5.00	14.50		9.00	40.00	29.75	29.75
G	G2	BL-8		İKİZ	5.00	14.50		9.00	50.00	29.75	29.75
G3	G3	B– 8		BİTİŞİK	–	14.0		9.00	60.00	29.75	29.75
H1	H1	A– 9		AYRIK	5.50	16.00		9.00	40.00	32.75	32.75
H2	H2	BL-9		İKİZ	5.50	6.00		9.00	50.00	32.75	32.75
H3	H3	B– 9		BİTİŞİK	–	16.00		9.00	60.0	32.75	32.75
J1	J1	A–10	10	AYRIK	6.00	17.50		10.00	40.00	35.75	35.75
J2	J2	BL–10	10	İKİZ	6.00	17.50		10.00	50.00	35.75	35.75
J3	J3	B–10	10	BİTİŞİK	–	17.50		10.00	60.00	35.75	35.75
L1	L1	A11	11	AYRIK	6.50	19.00		11.00	40.00	38.75	38.75
L2	L2	BL-11	11	İKİZ	6.50	19.00		11.00	50.00	38.75	38.78

L3	L3	B–11	11	BİTİŞİK	–	19.00	11.00	60.00	8.75	38.5

14- Alfabetik Yapı Düzeni İle İlgili Hükümler:

a) İmar planında yönetici merkez, ticaret yolu, ticaret bölgesi ve MİA bölgesi olarak gösterilen blok ve bitişik nizam yapı adalarında yapılacak alfabetik yapı düzenindeki binaların sadece işyeri olarak kullanılmak koşulu ile yüksek zemin katları bodrumları ile birlikte varsa ön ve yan bahçe mesafelerini korumak kaydı ile % 40 zemin oturumu koşulu aranarak yapılır.

b) Alfabetik yapı düzenindeki meskûn alanlarda, imar adası cephesinde teşekkül etmiş bina olması koşuluyla, bina ön cephe koşulları aranmaksızın daha uygun yapılanma çözümleri bulmak amacı ile cephesi dar olan birkaç parsel birlikte değerlendirilerek çevredeki yapı karakterine uyum sağlanacak şekilde ikili veya üçlü bloklar oluşturmaya ilgili Belediyesi yetkilidir.

Kütle Yapı Düzeni Tablosu (Tablo– III)

TABLO– III

KÜTLE YAPI DÜZENİ	KAT ADEDİ	EN AZ BAHÇE MESAFELERİ			BİNA YÜKSEKLİKLERİ	
		YAN BAHÇE	ARKA BAHÇE		KONUT	TİC.YÖN. MERKEZİ
			Konut	Tic.Yön.Merk		
K1	1	3.00	3.00	4.00	3.75	8.75
K2	2	3.00	3.00	5.50	6.75	11.75
K3	3	3.00	4.50	7.00	9.75	14.75
K4	4	3.00	6.00	8.50	12.75	17.75
K5	5	3.50	7.50	10.00	15.75	20.75
K6	6	4.00	11.50		23.75	23.75
K7	7	4.50	13.00		26.75	26.75
K8	8	5.00	14.50		29.75	29.75
K9	9	5.50	16.00		32.75	32.75
K10	10	6.00	17.50		35.75	35.75
K11	11	6.50	19.00		38.75	38.75
K12	12	7.00	20.50		41.75	41.75
K13	13	7.50	22.00		44.75	44.75
K14	14	8.00	23.50		47.75	47.75

– İmar planında yola bakan ön bahçe mesafeleri belirtilmemiş ise en az 5,00m yan ve arka bahçe mesafeleri için tabloda belirtilen mesafeler kullanılır.

– Kat adedine bağlı bina yükseklikleri konut ve ticaret ile yönetici merkezleri için ayrı ayrı tabloda belirtilmiştir.

– Tabloda konut için verilen bina yüksekliği (6.) kattan itibaren, yüksek zemin uygulaması kapsamında zemin kat yüksekliği su basman dâhil maksimum 8,75m hesaplanarak verilmiştir. Uygulamada yüksek zemin kat içinde asma kat yapılmaması durumunda bu binaların yüksekliklerinin 4,00m ye indirilmesi zorunludur.

15- SANAYİ ALANLARINDA YAPI DÜZENİ

1– Sanayi Alanlarında Yapılanma Hükümler: İmar planında mevcut sanayi, kentsel hafif sanayi veya hafif sanayi bölgesi olarak gösterilmiş sanayi alanları ile sanayi yapılarının yapılabildiği (B) tipi konut dışı kentsel çalışma alanlarında yapılacak sanayi tesislerinin kendi teknolojilerini uygulayabilmeleri için:

a) Taban alanı katsayısı (TAKS) en fazla 0.65 olarak kullanılabilir,

b) Kat alanı katsayısı (KAKS) serbest bırakılmıştır,

c) En fazla kat adedi bina yüksekliği ve bina iç ölçüleri kendi fonksiyonlarına uygun olarak yapılır.

d) Bir parselde kendi fonksiyonlarına uygun olarak gerektiği kadar bina yapılabilir. Yapılar arasında bırakılması gereken mesafeler için imar planında öngörülen yapı yaklaşma mesafelerine uyulur. İmar Planı'nda belirtilmemiş yaklaşma mesafeleri için yönetmelikte belirtilen en az çekme mesafelerine uyulacaktır.

2– En Az Parsel Cephesi İle Parsel Alanı: İmar Planı'nda aksine bir kayıt yok ise sanayi kullanım alanlarında en az parsel cephesi ile parsel alanı, sanayi tesisinin kendi fonksiyonel yapılaşması ve en az yaklaşma mesafelerinin ilavesi ile belirlenir. (B) tipi konut dışı kentsel kullanım alanlarında parsel ön cephe genişliği 15 m. den az olamaz.

Madde 6.002

II. DERECE YAPI DÜZENLERİ İLE İLGİLİ HÜKÜMLER

Madde 6.002.1

ATRIUM YAPI DÜZENİ

Atrium Yapı Düzeni Tablosu (Tablo IV)

TABLO – IV

ATRIUM YAPI		KONUMU	PARSEL DÜZENİ	EN AZ PARSEL				YAPILAŞMA DÜZENİ	BİNA NİZAMI
YENİ GÖSTERİM	ESKİ GÖSTERİM			ÖN BAHÇE	ÖN CEPHE	ALANI	BAHÇE DÜZENİ		
A1 ◯	A ◯	GELİŞME ALANINDA	İMAR PARSELLİ	—	6.00	140.00	%20 AVLULU	DÜZENLİ	—

A1	A1	YERLEŞİK ALANDA	KADASTRO PARSELLİ	—	—	—	%20 AVLULU	DÜZENSİZ	—
A2	—	GELİŞME ALANINDA	İMAR PARSELLİ	—	9.00	160.00	YAN BAHÇELİ	DÜZENLİ	İKİZ
A2	A2	GELİŞME ALANINDA	KADASTRO PARSELLİ	—	—	—	%20 AVLULU	DÜZENSİZ	—
A3	A3	GELİŞME ALANINDA	İMAR PARSELLİ	5.00	8.00	160.00	%25 ÖN BAHÇELİ	DÜZENLİ	BİTİŞİK
A3	AT	YERLEŞİK ALANDA	İMAR PARSELLİ	—	—	—	%20 ÖN AVLULU	DÜZENSİZ	—
A4	AT	GELİŞME ALANINDA	İMAR PARSELLİ	5.00	6.00	160.00	ÖN VE ARKA BAHÇELİ	DÜZENLİ	BİTİŞİK

1– Atrium Yapı Düzeni İle İlgili Hükümler:

a) Avlulu atrium yapı düzenlerinde:

I– Avlu kenarları oranı en az (1/2), en çok (1/1) dir.

II– Avlular tek parça halinde ve üstü açık olarak düzenlenir ve avluya çıkma yapılamaz.

III– Avlular, A1 ve A2 düzeninde parsel içinde herhangi bir yerde yapılabilir. A3 düzeninde avlu sadece parsel ön cephesinde yapılabilir. A düzeninde avlu parsel ön cephesinde yapılamaz.

K A R A R

b) TABLO– IV deki en az ölçüler yeni ifraz edilecek parsellerde uygulanır.

c) Çatı eğimi en çok % 40 olup komşu parsellere doğru eğimli olarak yapılamaz ve yağmur suyu akıtılamaz.

d) Yapı, parsel sınırı dışına çıkma yapmamak koşuluyla parsel sınırına bitişebilir.

e) Yapı komşu parsellere bitişikse bu yönetmelikteki ışıklık ölçülerine uyulmadan pencere açılamaz.

f) Konut bölgesindeki atrium yapı düzenlerinde zemin katlar ticari amaçla kullanılabilir.

g) Ticaret bölgelerindeki atrium yapı düzenlerinde zemin katın tamamı 4,50m yüksekliğinde kullanılabilir. Bu durumda 4,50m kotunun üzerinde % 40 oranında avlu bırakılır.

h) Atrium yapı düzenine sahip imar adalarında yoğunluk yapı düzeni dönüşümü yapılamaz.

Madde 6.002.2

BAHÇELİ EV YAPI DÜZENİ

1– Bahçeli Ev Yapı Düzeni İle İlgili Yapılanma Hükümleri:

a) Ayrık veya ikiz yapı nizamında en fazla (2) katlı ve 6,75m yüksekliğinde bina yapılabilir.

b) İmar planında taban alanı katsayısı (TAKS) belirlenmemiş imar adalarında, (TAKS) en fazla (0.30) olarak uygulanır.

c) İmar planında TAKS ve KAKS'ı aynı olarak belirlenmiş yapı adalarında (1) veya (2) katlı uygulama yapılabilir.

d) En az bahçe mesafeleri 3,00m dir.

e) Garaj ve/veya müştemilat bölümleri bina dışında çözüldüğü takdirde, komşu parsellere en fazla 3,00m yaklaşacak şekilde, ön cephe hattını geçmemek kaydıyla ayrık veya binaya bitişik yapılabilir.

Madde 6.003

UMUMİ HİZMETLERE AYRILAN YERLER İLE İMAR PARSELİNE DÖNÜŞEMEYEN YERLERDE YAPILANMA KOŞULLARI

Madde 6.003.1

MUVAKKAT BİNA YAPILANMA KOŞULLARI

İmar planlarında, plan sınırları içinde bulunup da, mal sahibinin başvuru gününde beş yıllık imar programı kapsamında olmayan;

1- İmar Kanunu'nun 13. maddesinde belirtilen umumi hizmetlere ayrılmış olup da;

a) İfrazen tamamı umumi hizmete ayrılan parsellerde,

b) Üzerinde yönetmelik hükümlerine göre yapı yapılması ifrazen mümkün iken, sahibinin ifrazı değil de bu madde koşullarının uygulanmasını istediği parsellerde,

2- İmar Kanunu'nun 18. maddesi hükümleri uygulanmadan normal koşullarla imar parseline dönüşemediği için yapı izni verilmeyen parsellerde, üzerinde aşağıdaki koşullara uygun yapı yapılması mümkün olanlarında İmar Planı'nın uygulanmasına kadar, sahiplerinin isteği üzerine ilgili İlçe Belediye Encümeni'nce muvakkat inşaat

K A R A R

veya tesis yapılmasına izin verilir ve bu izne dayanılarak, bu Yönetmeliğin inşaat ruhsatı bölümünde belirtilen şekil ve koşullara uygun olarak muvakkat inşaat ruhsatı ilgili belediyesince düzenlenir ve tapuya şerh düşülür.

3- Muvakkat bina ve tesisin, imar planına göre bulunduğu bölgenin özellikleri ve kullanım alanı ile ilgili İlçe Belediye Başkanlığı'nın önerisi birlikte göz önüne alınarak hangi kullanım amacıyla yapılıp kullanılabileceği ilgili Belediye Encümeni'nin izin verme kararı aşamasında belirlenir ve hükme bağlanır. Parsel kullanımı bu amacın dışına çıkamaz.

Madde 6.003.2

MUVAKKAT BİNA YAPIM KOŞULLARI

1- Bir parselde yapılacak muvakkat bina veya binaların yükseklikleri tabii zeminden 6,50m yi ve toplam inşaat alanları 250,00m2 'yi geçemez.

2- Parselde 250m2 'den küçük inşaat alanına sahip ve 6,50m yüksekliği geçmeyen bina ve binalar var ise, bunlar da muvakkat inşaat kapsamına girmek ve birlikte 250m2 toplam inşaat alanını geçmemek koşulu ile muvakkat inşaat ruhsatı verilebilir.

Mevcut bina veya binaların toplam inşaat alanı 250m2'yi geçiyorsa veya yüksekliği 6,50m den fazla ise, başvuru geri çevrilir ve yasal işlemler yürürlüğe konulur.

3-Binaların mümkün olduğunca, sökülür ve başka bir yere taşınabilir malzemeden ve bu malzemeye uygun yapı sisteminde yapılması ve aynı zamanda olanaklar çerçevesinde umumi hizmete rastlamayan parsel bölümünde inşa edilmesi zorunludur.

Madde 6.004

PLANSIZ YERLEŞİK VE YERLEŞİK OLMAYAN (İSKÂN DIŞI) ALANLARDA YAPILANMA KOŞULLARI

2 Eylül 1999 tarih ve 23804 sayılı Resmi gazetede yayınlanan Belediye Mücavir alan sınırları içinde ve dışında planı bulunmayan alanlarda uygulanacak imar yönetmeliği hükümlerine uyulacaktır.

A-UYGULAMA İMAR PLANI OLMAYAN TARIM ALANLARINDA YAPILANMA KOŞULLARI

A.1- Uygulama imar planı bulunmayan iskân dışı alanlarda bulunan parsellerde; inşaat alanı katsayısı %5'den fazla olmamak, yapı inşaat alanları toplamı hiçbir koşulda 250m2 yi geçmemek, saçak seviyelerinin tabii zeminden yüksekliği 6,50m yi ve (2) katı aşmamak, yola ve parsel sınırlarına 5,00m den fazla yaklaşmamak şartı ile bir ailenin oturmasına mahsus bağ ve sayfiye evleri, kır kahvesi, lokanta ve bu tesislerin müştemilat binaları yapılabilir.

A.2- Bu alanlarda tarımsal üretimi korumak amacı ile üretimden 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 10,00m den, parsel hudutlarına 5,00m den fazla yaklaşmamak, parselde bulunan bütün yapılara ait inşaat alanı katsayısı %40'ı ve yapı yüksekliği binalarda 6.50m yi ve (2) katı aşmamak, diğer tesislerin yüksekliği işlevinin ve projesinin gereğine uymak şartı ile yapılabilir. Konutla birlikte yapılması, (0.40) inşaat alanı katsayısını değiştirmez.

A.3- Beton temel ve çelik çatılı seralar yapı yaklaşma mesafelerine uyulmak şartı ile inşaat alanı katsayısına tabi değildir.

A.4- Beton temel ve çelik çatı dışındaki basit örtü mahiyetindeki seralar ise yukarıdaki belirtilen çekme mesafeleri ve inşaat alanı kat sayısının hiç birine tabi değildir.

A.5- Yapılacak bu tesisler hakkında Tarım ve Köy işleri 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.

A.6–5216 Sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu kapsamında ve sınırları içerisinde kalsa dahi, şehir yerleşimi ile aralarındaki korumaya alınmış tarımsal topraklar nedeni ile şehirle birleşmesi mümkün olamayan ve olamayacak KÖYLERİN ve KÖYLÜLERİN tıpkı orman köylerinde olduğu gibi KÖY statüsü ve yasalarla tanınmış önceki muafiyetleri devam eder. İlgili Belediyesince bu köylerle ilgili Halihazır Haritalar usulüne uygun olarak yapılır veya yaptırılır. Bu köylerde yer alan mevcut her türlü bina, yapı ve tesislerle ilgili envanter çıkarılır ve ruhsatlandırılarak kayıt altına alınır. Bu Ruhsatlandırmalar; entegre tesisler hariç, yukarıda bahsedilen ve yapıldığı tarihteki yasal haklara dayanarak yapılmış tüm bina ve tesislerin, günümüz yasalarına uygun evrakta ve muamelede güncellenmesi kabul olunup, ilgili belediyesince her türlü ceza ve ruhsat harcından muaf tutulacaktır. Ancak yeni yapılacak binalar veya ilave tesisler yürürlükteki yasalara tabidir ve ruhsat aşamasında konuyla ilgili yürürlükteki yasa ve yönetmelik hükümlerine uyulur.

YEDİNCİ BÖLÜM

BİNA İLE İLGİLİ HÜKÜMLER

Madde 7.001

BİNA KULLANIM TÜRLERİ İLE İLGİLİ GENEL HÜKÜMLER

A– RESMİ VE UMUMİ BİNA KULLANIMI İLE İLGİLİ HÜKÜMLER

İmar planında kendilerine tahsis edilmiş yerlerde, yönetici merkezlerde, konut dışı kentsel çalışma alanlarında, ticaret bölgeleri ve ticaret yollarında ve MİA' da yapılabilirler. Resmi binalar bu Yönetmeliğin iç ölçülerine ait hükümlerine tabi değildir. Ancak özel şahıslara ait arsalar resmi kurumun eline geçmeden veya gerekli yasal sözleşme yapılarak tapuya şerh düşülmeden ruhsatlandırılamaz ve ruhsat aşamasında konuyla ilgili yasa ve yönetmelik hükümlerine uyulur.

B– KENTSEL GEREKSİNMELERİ İLE İLGİLİ HÜKÜMLER:

İmar Planı bulunan ve bulunmayan Belediye tasarrufundaki alanlar ile mücavir alanlarda, kentliye hizmet vermek amacı ile kent mobilyaları, toplu taşıma durağı, bisiklet kioskları, umumi helâ, bekçi kulübesi, polis noktası, tahsilât vezneleri, otomatik banka makineleri, trafo, telefon kulübesi, ulaşım mastır planları ile imar planlarında yer verilen alt ve üst geçitler gibi kamu hizmetlerinin görülebilmesi için gerekli bina ve tesislerin inşası, görev, yetki ve tasarrufundaki alanlar açısından ilgili Belediyesi'nce sakınca görülmeyen hal ve şekilde o yerin karakterini koruma koşulu ile ilgili teknik birimince imar planına göre hazırlanmış peyzaj projelerine, tip uygulama projelerine, Adana ilan – reklam yönetmeliği hükümlerine ve 23.11.2005 tarih ve 344 sayılı Meclis Kararı hükümlerine uyulması kaydıyla ilgili belediyenin kentsel tasarım biriminin uygunluk görüşü alınarak, izin verilir.

Madde 7.002

BİNA KÜTLESİ İLE İLGİLİ HÜKÜMLER

A– BİNA CEPHE HATLARI

1) İmar planında gösterilen veya yönetmelikçe tespit edilen cephe hattından önde bina yapılamaz. Ancak, ayrık nizamda bina yapılanma koşullarının daha elverişli olması durumunda ön cephe hattının gerisinde bu yönetmelikle belirlenmiş ilgili tablosundaki bahçe mesafelerine uyulmak koşulu ile bina yapılabilir.

2- Bina en az ön cephe genişlikleri 6,00m den az olmamak kaydı ile planda aksine bir hüküm yok ise bu yönetmeliğin "yoğunluklu yapı düzenine ilişkin tablo"sunda belirtilen en az bina cephesi ölçülerine göre tespit edilir.

Ayrıca köşe açıları dik olmayan parseller ile cepheleri yola bağlı olarak iç bükey hatları İmar Planında cephe hatları ölçü ve grafik ifadelerle belirlenmemiş ise, bina köşelerini dik duruma getirmek veya doğru hat oluşturmak üzere toplam inşaat alanı hakkının değiştirilmemesi ve civarın yapılaşma tarzına aykırı olmaması koşulları ile ilgili Belediyesi imar birimince düzeltilebilir.

3-Plan üzerinde özel bir koşul getirilmemişse, bina ön cephe genişliği en fazla 30,00m dir. Ada ölçeğindeki uygulamalarla, kat serbestîsi uygulanan konut alanlarında 1200m2 'yi geçen parsellerde en fazla 45,00m dir.

İmar planında, ticaret olarak gösterilmiş olan alanlarda planda aksine bir hüküm yoksa parsellerde en fazla bina cephesi 60,00m olup, yoğunluğu ve yapı yaklaşma sınırları verilmiş yapı adalarında ise cephe genişliği şartı aranmaz.

Turizm amaçlı parsellerde ise cephe genişliği hiçbir şekilde parsel cephesinin 2/3 'ünü geçememek ve bu Yönetmelikte belirlenen yaklaşma sınırlarını ihlal etmemek şartıyla ölçü sınırlandırması aranmaz.

4- Kütle yapı düzeninde bina cephesi imar planında belirlenmiştir. Ölçülendirilmemiş kütle boyutları için plan üzerinden ölçü alınarak uygulama yapılır.

5-Yoğunluklu yapı düzeni dışındaki yapı düzenlerinde, iki tarafında imar planına göre olduğu gibi muhafazası mümkün bina bulunan veya bir tarafında muhafazası mümkün böyle bir bina ile diğer tarafında imar yolu bulunan parsellerde yapılacak binalarda en az cephe genişliği şartı aranmaz.

B– BİNA DERİNLİKLERİ

1– Bina Derinliği Hesaplanması:

a) Bina derinlikleri imar planında, eklerinde ve bu yönetmelik hükümlerinde belirtilmiş olan en az ön ve arka bahçe mesafelerinin parsel derinliğinden çıkarılması ile hesaplanır.

b) (a) maddesinde hesaplanan bina derinliği, yoğunluklu yapı düzeni dışındaki yapı düzenlerinde 10,00m den az çıktığı takdirde, Kuzey yönü hariç, arka bahçe mesafesi 3,00m den az olmamak koşulu ile 10,00m bina derinliği verilir.

c) Yoğunluklu yapı düzeninde en az bina derinlikleri bina yüksekliğine bağlı olarak tablosundaki en az ölçülerdir.

d) Yoğunluklu yapı düzeni dışındaki yapı düzenlerinde, iki tarafında imar planına göre olduğu gibi muhafazası mümkün bina bulunan veya bir tarafında imar planına göre olduğu gibi muhafazası mümkün bina ile bir tarafında imar yolu bulunan parsellerde yapılacak binaların derinliği komşu binaların derinlikleri ile ahenk teşkil edecek şekilde tespit edilir.

K A R A R

e) Aşağıdaki sembollerle gösterilen yapı adalarında, imar planında aksine bir hüküm yok ise en fazla bina derinliği 22,00m dir.

a
A – x , A – x , A – x
b b

a
İ – x , İ – x , İ – x
b b

a
BL – x , BL– x , BL - x
b b

a
B – x , B – x

f) Yoğunluklu yapı düzeninde parsel ölçeğinde en fazla bina derinliği 30,00m dir. Ada ölçeğindeki uygulamalarla, kat serbestîsi uygulanan konut alanlarında 1200m2 'yi geçen parsellerde en fazla 45,00m, turizm amaçlı parsellerde ise bu yönetmelikte belirtilen bina yaklaşım mesafelerine uymak şartıyla bu koşul aranmaz.

g) İmar planında, ticaret olarak gösterilmiş olan alanlarda planda aksine bir hüküm yoksa parsellerde en fazla bina derinliği 65,00m olup, yoğunluğu ve yaklaşma sınırları verilmiş yapı adalarında ise blok derinliği şartı aranmaz.

h) Kütle yapı düzeninde bina derinliği imar planında belirlenmiştir. Ölçülendirilmemiş kütle boyutları için, plan üzerinden ölçü alınarak uygulama yapılır.

ı) Yönetim merkezlerinde bina derinliği, imar planı ve/veya ilgili yönetmelik hükümlerine uyularak hesaplanır.

C– BİNA YÜKSEKLİKLERİ

1– Genel Hüküm: Uygulanacak kat adetlerine bağlı olarak binanın kot aldıkları röper noktasından saçak üst kotu arasındaki bina yükseklikleri, imar planında h veya max h olarak belirlenmiş ise plandan; belirlenmemiş ise, kat adedi x kat yüksekliği (mt) + subasman kotu alınarak tespit edilir. Ya da ilgili yapı düzenlerinin kapsamında ve tablolarında verilmiştir. Konut alanlarında, bölgesel iklim koşulları gereği kat içi yüksekliği en az 2,50m ile kat yüksekliği en fazla 3,50m arasında olmak üzere mal sahibinin ve proje müellifinin çözüm isteği doğrultusunda serbest bırakılmıştır.

2– En Fazla Bina Yükseklikleri:

a) Plansız yerleşik ve yerleşik olmayan (iskân dışı) alanlarda bina yükseklikleri Belediye Mücavir alan sınırları içinde ve dışında planı bulunmayan alanlarda uygulanacak imar yönetmeliği hükümlerinde belirlenmiştir.

b) İmar Planları'nda küçük sanayi ve küçük sanatlar alanlarında kat adedi belirlenmemiş ise bina yükseklikleri (1) veya (2) katlı olarak su basman dâhil en fazla 8,75m yüksekliğinde yapılabilir.

c) İkiz veya blok yapı nizamındaki binalarda biri ruhsatına uygun inşa edilmiş ve yükseklik bakımından Yönetmelikteki ölçüleri aşıyorsa, yeni yapılacak binaların yüksekliği mevcut binaya uyabilir.

d) Bu Yönetmelikte verilen bina yükseklikleri, herhangi bir abideyi veya korunması gereken tarihi veya mimari bir eserin görünümünü bozması halinde Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Mevzuatına göre yetkili kuruluşların görüşü alınarak uygulama yapılır.

e) Özel imarı olan bölgeler ile imar durumunda kat yüksekliği belirlenen yerlerde, belirlenmiş en fazla yükseklik içinde kalmak şartıyla iç yükseklikler arttırılarak daha az adette kat yapılabilir.

K A R A R

3– En Fazla Bina Yükseklikleri Üzerinde Yapılanma: Bu yönetmelikte son kat döşeme üst kotu olarak belirlenmiş en fazla bina yüksekliğinin üzerinde; her türlü baca, merdiven evi, asansör kulesi, tesisat katı ve tesisat döşemesi, eğik çatı ve eğik çatı içinde son katla irtibatlı piyes yapılabilir.

4– Eksik Katlı Bina Yapma Koşulları: İmar Planı'nda belirlenmiş kat adedi ve bina yüksekliğine uyulması zorunludur. Ancak, ayrık yapı nizamındaki binalarda, temel ve statik hesapları ile bahçe mesafeleri, merdiven, ışıklık, ortak alanlar vs. gibi kat adedi ve bina yüksekliği ile ilgili bina bölümleri bu yönetmelikte gösterilen boyutlara göre hesaplanmak, gerekli hallerde asansör yeri bırakılmak ve proje ve kontrollük hizmetleri bu esaslara göre aranmak ve taban alanını aşmamak koşulu ile eksik katlı bina yapılabilir. İki katlı bina yapılması gereken yerlerde inşa olunacak eksik katlı binalarda bu hükümler aranmaz.

D– BİNALARIN KOTLANDIRILMASI

1– Röper Noktası: Binaların kotlandırılabilmesi için röper noktasının ilgili belediyesince tespiti gereklidir. Tespit edilen röper noktasında kot, binanın (±0,00) kotudur. Bina, bu röper noktasındaki (±0,00) kotuna göre, bina ön cephesinde daha aşağı düşürülmemek ve (+1.00m) kotundan daha fazla yapılmamak kaydı ile zemin kat döşeme üst kotu (su basman kotu) tespit edilerek kotlandırılır.

2– Röper Noktası Tespiti: Röper noktası yoldan veya tabii zeminden, aşağıda belirtilen hükümler kapsamında tespit edilir.

a) Yoldan Röper Noktası Tespiti: Binalara, parselin ön cephe aldığı yolun;

I– Bordür taşı konulmuş ise, ikiz yapı nizamında birleşik parsel sınırı, diğer nizamlarda ve blok başı parsellerde bina ön cephe hattı ortası hizasındaki bordür taşı üst seviyesinden,

II– Bordür taşı konulmamış yol kaplaması yapılmış ise ikiz yapı nizamında birleşik parsel sınırı, diğer nizamlarda ve blok başı parsellerde bina ön cephe hattı ortası hizasındaki yol kaplamasının en yüksek seviyesinin 0,20m üstünden,

III– Yol uygulaması olup ta bordür taşı konulmamış ve yol kaplaması yapılmamış ise, talep halinde ilgili Belediyesince en geç (7) gün içinde yolun hali hazır başlangıç ve bitiş noktaları arasında geçirilecek yol kırmızı hattının ikiz yapı nizamında birleşik parsel sınırı, diğer nizamlarda ve blok başı parsellerde bina ön cephe hattı ortası hizasında 0,20m üstünden,

IV– Yol uygulaması yok ise, talep halinde ilgili Belediyesince en geç (20) gün içinde yol profili hazırlanarak röper noktası tespit edilir. İmar planı bulunmayan yerleşik alanlarda yol uygulaması olmayan yerler ile ön bahçe mesafeleri 10,00m veya daha çok olan yerlerde röper noktası binanın oturacağı tabii zeminin ortalamasından verilir.

b) Köşe Başı Parsellerde Yoldan Röper Noktası Tespiti: Köşe başı parsellerde, binalarda;

I– Yollarda kot farkı yoksa ikiz yapı nizamında birleşik parsel sınırı, diğer nizamlarda ve blok başı parsellerde parsel ön cephesi olarak tayin edilmiş olan cephede bina cephe hattı ortası hizasındaki röper noktası esas alınır.

II– Parselin yola bakan kenar köşe noktaları arasında 3,00m den az kot farkı varsa yüksek olan yoldaki ikiz yapı nizamında birleşik parsel sınırı, diğer nizamlarda ve blok başı parsellerde bina cephe hattı ortası hizasındaki röper noktası esas alınır.

III– Parselin yola bakan kenar köşe noktalar arasında 3,50m veya daha fazla kot farkı bulunması halinde, binanın oturacağı alan kademelendirilmek ve her kademenin orta noktasına rastlayan bordür taşı üst seviyesi (± 0,00)

kabul edilmek suretiyle kot belirlenir. Ancak her kademenin kendi hizasındaki en düşük bordür kotundan itibaren yüksekliği en çok 1,75m olmak zorundadır.

Kademeli kotlandırmada her kademe cephe boyunca 6,00m den aşağı olamaz. Son kademenin 6,00m den az olması durumunda bir önceki kademe seviyesine uyulur. Ayrıca her kademedeki bina bölümü kendi (± 0,00) kotuna göre, imar planı ile belirlenen saçak seviyesini geçemez.

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

c) Köşe Başından Başka, İki Yola Cephesi Olan Parsellerde Röper Noktası Tespiti:

Bu durumdaki parsellerde, usulüne uygun olarak tespit edilmiş parsel ön cephesi esas alınarak, ikiz yapı nizamında birleşik parsel sınırı, diğer nizamlarda ve blok başı parsellerde bina ön cephe hattı ortası hizasındaki röper noktası esas alınır.

d) Tabii Zeminden Röper Noktası Tespiti: Arazinin meyilli olması durumunda, parselin tabi zemini yoldan yüksek ve ön bahçe mesafesi 10,00m veya daha fazla veya parselin tabii zemini yoldan aşağıda ve ön bahçe mesafesi 15,00m veya daha fazla ise tabii zeminden kot verilir. Bu durumda arazinin nivelmanı alınması ve Tutanağa bağlanması, daha sonraki işlemler açısından şarttır.

Yola göre yüksek olan parsellerde, tabii zemin kotu, o parseller için bordür seviyesinden verilecek kotu 3,00m den fazla geçemez. Bir yola cepheli veya birden fazla yola cepheli olup, üzerinde birden fazla yapı yapılması mümkün olan parsellerde kot, her binanın köşe kotlarının aritmetik ortalaması alınarak bulunur. Ancak, yola nazaran 3,00m yüksek olan parsellerde, tabii zemin kotu ile ilgili belediyenin imar birimince yapı adasının tamamının bu madde hükümleri çerçevesinde etüdü ve belediye encümenince kabulü ile yapılır.

e) İkili veya üçlü blok teşkil eden binaların her birisine yukarıdaki bentlere göre ayrı ayrı kot verilir. Bir parselde birden fazla yapı yapıldığında her yapı için ayrı olarak yukarıdaki bentlere uygun kot verilir.

Tabii zeminden kotlandırmada, ancak ilgili belediyenin imar birimince, yapı adasının tamamının etüdü ve belediye encümenince kabulü ile uygulama yapılır.

E– SAÇAKLAR

Binalarda sadece son kat üst döşemesi veya yapılabiliyor ise çatı katı üst döşemesi uzatılarak çatı saçakları, kendi bahçesi içindeki bina girişlerinde giriş saçakları ve zemin kattaki dükkân, mağaza gibi bağımsız bölüm girişleri ile ön bahçesiz bina girişlerinde markiz yapılabilir. Saçak altları hiçbir şekilde kapalı alan haline dönüştürülemez. Tarihi ve eski eserlerin saçak genişliği bu hükme bağlı olmayıp, Adana Kültür ve tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü ve İlgili Belediyenin İmar Birimince uygun görülecek ölçü ve şekilde izin verilebilir.

Özel hüküm içeren binalar için ilgili belediyesinin İmar Birimince uygun görülecek ölçü ve şekilde izin verilebilir.

1– Çatı Saçakları: Ayrık yapı nizamındaki binalarda yapılacak çatı saçak genişlikleri, 1,20m yi aşamaz. Blok ve bitişik bina nizamlarında aynı bloklaşmanın içinde mevcut bina var ise, bunlarla uyum sağlanması için saçak yapılıp yapılamayacağı veya saçak genişliği, ilgili Belediyesi imar birimince tayin olunur. Ancak mevcut bina yok ise saçak genişliği en fazla 1,20m yapılabilir. Mevcut saçaklı yapılara kat ilavesi yapıldığı takdirde, bu saçaklar yönetmeliğin çıkmalar hakkındaki hükümlerine göre düzeltilmedikçe yapının devamına izin verilmez. Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma kapsamındaki binalar bu hükme bağlı değildir.

2– Giriş Saçakları ve/veya Giriş Sundurmaları: Bina esas giriş holü önünde, ortak alan kullanımlı ve korunma amaçlı olmak, inşaat yaklaşma sınırı içinde kalmak koşulu ile bina giriş sundurması ve/veya binaların esas giriş

kapıları üzerine yüksekliği yol cephelerinde veya diğer cephelerde 2,40m den az olmamak, kendi parsel sınırları içinde yapılmak ve yol veya komşu parsel sınırlarına 2,00m den fazla yaklaşmamak ve girişin her iki yanında giriş genişliğinin ¼'den fazla taşmamak üzere giriş saçakları yapılabilir. Ana cadde, meydan ve bulvarlara cephesi olan binaların çekme mesafelerine yapılacak saçaklarda 23.11.2005 tarih ve 344 Sayılı Büyükşehir Belediye Meclis Kararı hükmüne uyulacaktır.

3– Markizler: Ön bahçesiz binalarda yol cephesinde yapılan esas giriş kapıları ile dükkân mağaza gibi bağımsız bölüm girişlerinde veya kendi bahçesi içindeki esas giriş dışındaki diğer bağımsız bölüm girişlerinde, yüksekliği 2,25m den az olmamak üzere genişliği 1,00m yi aşmayan konsol niteliğinde açılır, kapanır markizler yapılabilir.

F– ÇIKMALAR

1– Çıkma Yapma Koşulları:

a) Binalarda parsel sınırı dışında teşekkülat hükmü dışına, hiçbir şekilde taşma yapılamaz.

b) Kendi parseli içinde, yapıldığı yapı düzenine, bina nizamına ve kat adedine bağlı olarak belirlenen en az ön, yan ve arka bahçe mesafeleri içine; parsel sınırlarına, yol cephelerine en fazla 3,50m, yan ve arka bahçelerde komşu mesafesine açık çıkmalarda en fazla 2,00m, kapalı çıkmalarda en fazla 3,00m yaklaşabilmek koşulu ile açık ve kapalı çıkmalar yapılabilir.

Ancak imar planında ana kent merkezi ve tali merkezlerde kalan ve imar uygulaması sonucu terk suretiyle tek başına veya birkaç parselle kütle oluşturan ve yola sıfır inşaat nizamı getirilen yapı adalarında cephe aldığı yol genişliği 12,00m veya daha geniş olması halinde bu parsellerde zemin kat üzerinde çıkma koşullarında mevcut teşekkülata uyulacaktır.

c) Binalarda yapılacak açık ve kapalı çıkmaların konsol kirişleri alt kotu ile zemin kaplaması arasındaki en yakın düşey mesafe hiçbir noktada 2,40m den az olamaz.

d) Açık ve kapalı çıkmalar bitişik yapı nizamında tüm cepheler boyunca yapılabilir. Blok veya bitişik yapı nizamında bitişik olan cephelerde çıkmalar, teşekkül etmiş bina yok ise cephe boyunca, teşekkül etmiş bina var ise;

- Teşekkül etmiş binada parsel sınırına kadar çıkma yapılmış veya teşekkül etmiş binada komşu parsel sınırına açık çıkmada 2,00m den az, kapalı çıkmada 3,00m den az yaklaşılmış olarak çıkma yapılmış ise, aynen çıkma yapılabilir.
- Teşekkül etmiş binada çıkma yok ise veya komşu parsel sınıra açık çıkmada 2,00m den fazla, kapalı çıkmada 3,00m den fazla yaklaşmamış ise komşu parsel sınırına kadar, açık çıkmada en az 2,00m kapalı çıkmada en az 3,00m bırakmak koşulu ile çıkma yapılabilir.

2– Parsel Sınırı Dışına Çıkma Yapma Koşulu (Teşekkülat Hükmü): Ön bahçesi bulunmayan ya da yeterli olmayan teşekkül etmiş yapı adalarında yol, meydan, yeşil alan gibi kamu kullanımına ayrılmış yerler üzerinde, parsel sınırı dışında, yasal açıdan korunan, imar mevzuatına uygun sayılan çıkmalı bina yapılmış ise, yeni yapılacak binalarda da aynı derinlikte çıkma yapılabilir. Çıkma izni verilmesine esas olarak teşekkül etmiş bölge şartı her yapı adası için ayrı aranır. Bir yapı adasının bir kenarında bu maddede belirtilen şekilde çıkmalı bina var ise adanın sadece o kenarı boydan boya çıkmalı teşekkül etmiş sayılır. Birden çok yol, meydan, yeşil alan ve benzerine cephesi olan parsellerden çıkma izni, her cephe için adanın çıkmalı teşekkül etmiş olması şartına bağlı olarak verilir. Bu fıkrada belirtilen kayıtlar dâhilinde kalan hallerde bitişik olan cephelerde (1.) fıkranın (d) bendine göre hareket edilir.

K A R A R

3– Çıkıntı Yapma Koşulları:

a) Zemin katta kendi parseli sınırını taşmamak, inşaat alanını arttırmamak, genişliği en fazla 0.40m olmak kaydı ile çıkmalı veya çıkmasız binaların tüm katlarının cephelerinde motif çıkmalar ile denizlikler yapılabilir.

b) Parsel sınırı içinde bina cephe hattından itibaren, kapalı çıkmalara ilaveten kapalı bir hacim oluşturularak inşaat alanını arttıracak nitelikte olmamak kaydı ile kapalı ve açık çıkmalarda en fazla 0.50m Derinliğinde güneş kırıcılar tertiplenebilir.

Güneş kırıcı, stor yuvası vb. gibi özel detaylar tertiplenmesi halinde mimari ve statik projede en az 1/20 ölçekte detay verilecektir.

G – YILDIRIMDAN KORUNMA SİSTEMİ (YILDIRIMLIK)

İçinde patlayıcı ve parlayıcı madde bulunduran yerler, endüstriyel tesisler, sivri tesis (bayrak direği, anten, vs. gibi), resmi ve umumi bina ile 10 katı geçen yapı ve tesislere yıldırımlık konması mecburidir. Yıldırımdan Korunma Sistemi tasarımı ve projelendirilmesi, TS EN 62305 standardına uygun olarak yapılmalıdır.

H – BAZ İSTASYONLARI

Şehir bütününde yer alan baz istasyonları ile ilgili yapılaşmada yürürlükte bulunan mevzuat hükümlerine uyulacaktır.

I – KENT DÜZENİ VE ESTETİĞİ

1) Büyükşehir Belediye Başkanlığı, Büyükşehir Belediyesi Danışma Kurulu ile birlikte, uygun gördüğü yerlerde şehrin estetikten uzak şekilde gelişmesini önleyen, yapılaşmaların estetiği ile ilgili kurallar getirmeye, çevre özelliklerine göre yapılar arasında uyum sağlamak, kente yakışır bir görünüm elde etmek amacıyla dış cephe boya ve kaplamalarını, çatı malzeme ve renklerini ve çatı üzerinde kurulan tesislerin görünümlerinin düzenlenmesini belirlemeye yetkilidir. Bunun için mimarlar, iç mimarlar, şehir plancıları, peyzaj mimarları vb. meslek odalarından gelecek temsilciler ile heykeltıraş, ressam gibi sanatçılardan, Büyükşehir ve ilçe Belediyelerinin İmar birimlerinden birer temsilciden oluşan bir "Kent Estetiği Komisyonu" kurar. Kent Estetik Komisyonu, her türlü mevcut ve yapılacak yapı ve düzenlemelerin çağdaş ve uygar bir kent anlayışı ile güzel sanatların estetik anlayışına sahip olmasını sağlar. Ayrıca kente değer katacak özel tasarım gerektiren mimari eserler oluşturmak amacıyla yapılacak projelere ön onay verir.

Estetik kurulunun işleyiş ve çalışma esasları, hazırlanacak olan yönetmelikle belirlenir.

2) İlgili Belediyesi'nce kent düzenini sağlamak amacıyla, arsalarda ve yapılarda kentlinin sağlık ve esenliğini bozan şehircilik, estetik ve trafik bakımından sakıncalı görülen enkaz ve birikintilerin, gürültü ve duman çıkaran tesislerin, özel kanal, lağım, çukur, kuyu, mağara ve benzerlerinin sakıncalarının giderilmesi ve bunların tekrarına meydan verilmemesi ilgililere tebliğ edilir. Tebliğde belirtilen müddet içinde söz konusu hususlar ilgilisince giderilmediği takdirde ilgili Belediyece giderilir; masrafı % 20 fazlasıyla taşınmaz sahibinden alınır veya sakınca doğuranların faaliyeti durdurulur.

3) Kendi tasarruf alanlarında ilgili Belediyesi belirli yollar üzerinde sakıncalı bina bulunan veya binasız arsaların yola bakan yüzlerinin tayin edilen şekilde kapatılmasına karar vermeye yetkilidir. Bu durumdaki taşınmazın sahipleri Belediyece verilen süre içinde bu yerleri kapatmaya zorunludurlar. Bu zorunluluğa uyulmaması durumunda Belediyece gereği yapılarak masrafı arsa sahibinden %20 fazlasıyla alınır.

4) Binaların ticari kullanımda olan zemin katları önündeki Arkat ve yaya kaldırımları ile ön bahçelerinin yayaya açık bulundurulması zorunlu olup; yaya trafiğini önleyecek veya tehlikeye düşürecek duvar ve engeller yapılamaz. Yaya geçişini zorlaştırıcı sabit veya seyyar engeller konamaz.

5) İlgili belediyeler; ana cadde, meydan, bulvarlara bakan parsellerde Büyükşehir Belediyesi 23.11.2005 tarih ve 344 Sayılı Meclis Kararı hükümlerini uygulamakla yükümlüdür.

Madde 7.003

BİNA KATLARI İLE İLGİLİ HÜKÜMLER

A– BODRUM KATLAR

1– Yapılanma Koşulları:

a) Genel esaslar: Bodrum katların zemin kat oturum alanı izdüşümü altında düzenlenmesi esastır. Bodrum kat net iç yüksekliği maksimum (4,50) metredir. Ticari amaçlı kullanımlarda, umumi binalarda, resmi bina ve turizm tesislerde ise maksimum (5,00) metredir. Ön bahçeli veya ön bahçesiz binalarda bu katlara yol cephesinden giriş tertiplenemez.

Toprağa dayalı tüm bodrum katlarda, dış etkilere karşı su yalıtımı yapılması zorunludur. Ancak (± 0,00) kotu altındaki katlar aşağıda belirtilen özel koşullarda büyültülebilir.

b) Bodrum Kat Alanlarının Özel Koşullarda Büyütülebilmesi: Bodrum katlar tüm binalarda sığınak, hidrofor, su deposu ve ayrıca otopark yönetmeliği hükümlerine uygun otopark yapılmak kaydı ile yol parsel cephelerinde parsel sınırına 5,00m den (yol parsel çekme mesafesi 5,00m den fazla olması halinde 5,00m ye kadar büyütülebilir) ve diğer parsel sınırlarına komşu parsele tecavüz etmemek ve komşu binaya zarar vermemek şartıyla komşu parsel sınırına kadar büyütülebilir.

c) Bodrum Kat Adedi: Otopark yapılması kaydı ile bodrum kat adedi sınırlaması yoktur. İmar planında; ticari kullanım alanları ile konut alanlarındaki zemin katların ticari kullanım koşullarını sağlayan alanlarda; otopark yönetmeliğinin öngördüğü sayıda otopark alanı birinci ve ikinci bodrum katlarda ayrıldıktan sonra kalan alanlar, giriş-çıkışı ayrı düzenlenmek şartıyla özel otopark olarak tertiplenebilir. Bağımsız bölüm numarası alınarak işletilebilir. Ancak, bu şekilde ruhsat alan otoparklar amacı dışında kullanılamaz. Bu şekilde yapılanan otoparklar için tapuya şerh verilmesi mecburidir.

I) Konut Kullanım Alanlarında: (± 0,00) kotu altında toprağa gömülü olarak (1) bodrum kat tertiplenebilir. Ancak tabi zemini yoldan düşük parsellerde ortak alan olarak düzenlenmek kaydı ile (2) bodrum kat düzenlenebilir. Bodrum katta sığınak, odunluk, hidrofor vs. gibi ortak alanlar tertiplendikten sonraki artan alanlar üst katlardaki bağımsız bölümlere bağlı eklenti olarak kullanılabilir. Ancak arazi meyilinin özel durum arz etmesi halinde, taşıyıcı temelin oturduğu kotla subasman kotu arasında ortaya çıkan bodrum katlarda yapılması gerekli ortak alanların dışında kalan toprağa gömülü olmayan ve tabii hava ve ışık alan tüm bodrum katlar bu yönetmelikteki asgari şartları taşımak koşulu ile bağımsız bölüm numarası alabilir ve iskâna açılabilir. Bodrum katta bu gibi mecburiyetten çıkan alanlar ekonomiye kazandırılacaktır ve emsale dâhil değildir. Konut dışı yapılar için de ayni şartlar geçerlidir. Arka bahçesi ve/ veya yan bahçesi düşük tabii zeminde bulunan bodrum katlarda yapılan eklentilere düşük tabii zeminden giriş-çıkış düzenlenebilir.

II) MİA, Yönetici Merkez ve Ticari Kullanım Alanları İle Umumi Binalarda: (± 0,00) kotu altında (2) bodrum katı tertiplenebilir. Birinci bodrum kat ticari amaçlı kullanılabilir, ikinci bodrum katta ise ortak alanlar tertiplendikten sonraki artan alanlar üst katlardaki bağımsız bölümlere bağlı eklenti olarak kullanılabilir. Arazi meylinin özellik arz ettiği durumlar için konut kullanım alanlarındaki uygulama burası için de aynen geçerlidir.

K A R A R

III) Depolama ve Sanayi Kullanım Alanlarında: Sanayinin kendi Yönetmeliği ve teknolojisine uygun olarak gerektiği kadar bodrum kat tertiplenebilir.

IV) Küçük Sanayi ve Küçük Sanatlar: Zemin kat veya meyilli parsellerde iskân edilebilir şartını sağlayan katların altında ancak (1) bodrum kat düzenlenebilir.

2– Kullanma Koşulları: Binaların bodrum katlarında kendi koşulları içinde bağımsız bölüm, eklenti, ortak alan, müştemilat ve otopark tertiplenebilir. Bunların iskân içi veya iskân dışı kullanımı mümkündür.

a) İskân İçin Kullanım: MİA, Yönetici Merkez ve Ticari Kullanım Alanları ile umumi binaların (± 0,00) kotu altındaki birinci bodrum katları ile özellik arz eden meyilli arazilerdeki yapılan ve bu yönetmelikte yer alan bodrum katlar iskân edilebilir.

I) Üst katlarda Cafe kullanımlı bağımsız bölümün eklentisinde, aynı kullanımın; mutfak, lavabo ve tuvalet mekânları tertiplenebilir. Sinema, tiyatro, düğün salonu gibi özel proje gerektiren kullanımlar, kendi yapılanma hükümlerini yerine getirecek ve özürlülerin dolaşımına olanak sağlayacak şekilde projelendirilmek kaydıyla yapılabilir.

Konut kullanımlı alanların iskân edilebilen zemin ve bodrum katlarında, GSM yönetmeliği kapsamında kalan ticari kullanımlara ve umuma açık istirahat, eğlence yerleri, cafe, vb kullanımlarına izin verilmez.

II) Konut bölgelerindeki iskân edilebilir koşulunu sağlayan bodrum katların konut olarak kullanılabilmesi için konut kullanımında gerekli olan tüm piyesleri bulundurması ve bunlardan en az (2) oda ve mutfağın taban döşeme kotunun hiçbir noktada bahçe kotuna 0,50m den daha fazla gömülü olmaması gerekir.

III) MİA' da ve ticaret merkezlerinde, meyilli veya düz parsellerde cepheleri tabi zemine gömülü olsun veya olmasın yapılabilecek ticari kullanımlı kapalı çarşı, pasaj, eğlence merkezi gibi bağımsız bölümler ile üst katlardaki ticari kullanımdaki bağımsız bölümlerin eklentileri kendi özel yapılanma hükümlerini yerine getirmek kaydı ile bodrum katta yapılabilir. Ancak suni havalandırma sağlanması ile özürlülerin dolaşımına olanak sağlayan rampa, yürüyen bant ve bunlar gibi önlemler alınması zorunludur.

b) İskân Dışı Kullanım: Üst katlarında konut kullanımı olan binalarda (± 0.00) kotu altındaki bodrum katta, üst katlardaki bağımsız bölümlere eklenti alanlar tertiplenebilir.

I) Eklentiler: Bina bodrum katlarında üst katlardaki konut ve/veya ticari kullanımlı bağımsız bölümlerinin, kendi özel mülkleri olan veya ortak kullanılan depoları, odunlukları, kömürlükleri gibi eklentileri bulunabilir. Bu eklentiler kendi bağımsız bölümleri ile direkt olarak veya ait oldukları kullanım türünün ortak merdivenlerinden irtibatlandırılabilir.

II) Ortak Alanlar: Bina bodrum katlarında, kalorifer kazan dairesi, iklimlendirme dairesi, hidrofor, su deposu, yakıt tankı, tesisat odaları, bakım odaları, hobi mekânları, sığınak, otopark ve meyilli parsellerde diğer yönetmelik şartlarına uymak kaydı ile yan veya arka cephelerde yapılabilecek bina ana giriş holü gibi ortak alanlar ile ortak alan kapsamındaki odunluk, kömürlük, elektrik pano odası ile özel imarlı yerlerde çamaşırhane ve çamaşır kurutma yerleri gibi müştemilatlar tertiplenebilir. Konut ve ticari kullanımın birlikte olduğu binalarda yukarıda sayılan ortak alanlardan müşterek olanların her iki merdivenkovasına, irtibatları sağlanmalıdır. Bina bodrumlarında, binada oturulabilmesi için yapılması zorunlu ortak alan ve müştemilat kısımları, zeminde aşırı su çıkması veya sert kayaya rastlanması halinde ilgili Belediyesi'nin izni ile parsel arka cephesinde müştemilat hükümleri kapsamında yapılabilir. Binaların bodrum katlarında veya bağımsız bölüm numarası olmayan zemin katlarda, ticari amaçla kullanılmamak ve bağımsız bölüm oluşturmamak şartıyla toplamda katlar alanının (%10)'unu asmayacak şekilde düzenlenen; sauna, spor salonu, kitap okuma salonu, doktor odası, toplantı odası, açık ve kapalı yüzme havuzu ve havuz makine dairesi vb. sosyal tesisler yapılabilir. Bu sosyal tesisler sitelerde ve

K A R A R

arsa imkânı olan diğer konut bloğunda bağımsız müstakil bir bina olarak düzenlenmesi halinde, yalnızca tabii zemin üstünde kalan kısmı taban alanına dâhil edilir. Yine ortak alan olarak tertiplenen ısı merkezi mekanik tesisat projesinde projelendirilmek şartıyla bodrumda veya çatı katında projenin ön gördüğü ölçülerde tertiplenebilir. Çatıda yapılması halinde bu imalat emsal alana dâhil edilmez ve kattan sayılmaz.

B– ZEMİN KATLAR

1– Yapılanma Koşulları:

a) Genel Esas: Zemin kat net iç yüksekliği konutlarda maksimum (3,50) metredir. Ticari amaçlı kullanımlarda, umumi binalarda, resmi bina ve turizm tesislerde ise maksimum (5,00) metredir. Zemin kat döşeme seviyeleri, röper noktasının alındığı parsel cephesindeki yolun meyilli olmaması halinde (±0,00) kotu altına düşürülemez ve +1,00m kotunun üzerine çıkarılamaz. Diğer kısımlarda şaşma kat hükümleri kapsamında uygulanan kat adedine bağlı en fazla bina yüksekliğini aşmamak üzere yukarıdaki hüküm dışında uygulama yapılabilir.

b) Meyilli Yollarda Uygulama: Zemin kat döşeme seviyeleri röper noktasının alındığı parsel cephesindeki yolun ve varsa diğer yolların meyilli olması halinde bu yollar hizasındaki bina cephe hatları hiçbir noktada yol seviyesini 1,00m den fazla aşmamak koşulu ile kademelendirme yapılabilir.

c) Arka Bahçe İrtibatı Koşulu: Bitişik nizamdaki binaların arka bahçe seviyesindeki katından ana merdivenle veya açık kullanımlı ortak alanlarla irtibatlı, en az 1,00m genişliğinde arka bahçe çıkışı tertiplenmesi zorunludur.

2– Kullanma Koşulları:

Konut alanlarında zemin katlar (± 0,00) kotu üzerinde konut amaçlı kullanılır. Ticari amaçlı kullanılabilmesi için, aşağıdaki koşullara uyulur;

a) Bu yönetmeliğin yürürlüğe girdiği tarihten sonra iskâna açılacak yeni gelişim alanlarında, 30,00m ve daha geniş yollara cephesi olan parsellerde, tali yol girişi ve gerekli otopark ihtiyacını karşılayacak çözüm üretmek kaydıyla ticari amaçlı bağımsız bölüm oluşturulabilir. Ancak bu alanlarda GSM kapsamındaki işletmelere hiçbir şekilde izin verilemez ve ticari amaçlı kullanımlar hiçbir şekilde ana girişle irtibatlandırılamaz.

b) Diğer Kullanım Alanlarında: Diğer kullanım alanlarındaki zemin katlarda, projesi, kendi kullanım şekil ve koşulları içinde gereken bağımsız bölüm veya eklentisi yapılabilir. Ayrıca Adana Büyükşehir Belediyesi 4.12.2008 tarihli Koordinasyon Kurulu Kararında yer alan 0,20 TAKS/0.40 KAKS a karşılık gelen 2 kata imarlı konut alanlarında, zemin katın %25 inin işyeri amaçlı düzenlenebileceğine dair kararı yürürlüktedir.

C– YÜKSEK ZEMİN KATLAR

1– Genel Esas: Yönetici merkezde, ticaret bölgelerinde, ticaret yolları, K.D.K.Ç.A.'da MİA ile (6) katlı ve daha yüksek katlı, zemin katı ticaret yapılması koşulunu yerine getirebilen konut kullanım alanlarında, yoğunluk yapı düzeninde kat adedi sınırlaması yapılmaksızın isteğe ve projelendirmeye bağlı olarak su basman dâhil en fazla 8,75m kotuna kadar yüksek zemin kat uygulaması yapılabilir. Bu gibi uygulamalarda, kat iç yüksekliği içerisinde kendi yapılanma koşullarına uygun olarak asma kat düzenlenmesi zorunludur. Zemin kat maddesindeki yapılanma ve kullanma hükümleri bu uygulamada geçerlidir. Asma Katlar kat adedinden sayılmayacaktır.

2- YÜKSEK ZEMİN KATLARIN ÖZEL KOŞULLARDA BÜYÜLTÜLMESİ

İsteğe bağlı olarak yapılan yüksek zemin katlar, İmar planı ve bu yönetmelikte belirtilen en fazla blok boyu ve derinliği hükümlerine uymak kaydı ile bina konturları dışına taşabilir.

K A R A R

İmar planında, ticaret alanı olarak gösterilmiş olan yapı adalarında; imar planında aksi bir hüküm yoksa yoğunluğu, taban alanı katsayısı ve yaklaşma sınırlarını aşmamak kaydı ile yüksek zemin katlarda blok boyu ve derinliği şartı aranmaz.

D– ASMA KATLAR

Yüksek zemin kat uygulaması iç yüksekliği içerisinde bina kat adedinden sayılmayan asma kat tertiplenebilir.

Asma kat uygulamasında esas olan ayrı bir bağımsız bölüm oluşturmadan, yapıldığı bağımsız bölümün iç yüksekliği içerisinde eklenti olarak teşkil ettirilmesidir. Bu eklentiler, ana merdivenle irtibatlandırılamaz. Kendi bağımsız bölümü ile direkt irtibatlıdır. Asma katı oluşturan döşeme, ait olduğu bağımsız bölümün yola veya yollara bakan cephe hattına 3,00m den fazla yaklaşamaz.

E – NORMAL KATLAR

Bodrum, zemin, asma katlar ve çatı arası dışında kalan ve bu yönetmelikçe belirtilen yükseklik, bina bölüm ve bölüm içi hükümlerini yerine getiren katlardır.

F – ÇATI

Her türlü yapılacak binalarda çatı meyli %40 'tan fazla olmamak Mahya kotu 4,00m yi geçmemek koşulu ile çatı şekli serbesttir. Çatı meyilleri varsa ön ve arka cephedeki saçak uçlarından, yoksa çıkma uçlarından hesap edilerek, çıkma veya saçak yok ise son kat bina izdüşümünden 50cm yükseklik alındıktan sonra başlatılır. Saçak ve/veya çıkma ucunda gizli dere yapılması halinde de çatı meyili hesap edilen ölçüde kalmak kaydıyla 50cm lik alın yapılabilir. Merdiven evi, ışıklık, hava bacası alanı ve balkon duvarları çatı örtüsünü ve/veya çatı mahyasını 0,50m den fazla aşamaz. Duman bacaları çatı örtüsünü 1,00m mahyayı ise 0,80m geçecektir. Sadece asansör kuleleri için böyle bir kısıtlama yoktur. Ancak, binalarda çatı arasına asansörle çıkmak amacı ile asansör kulesi bir kat daha yükseltilemez. Yalnızca tek bağımsız bölüm ihtiva eden turizm ticaret ve sosyal tesis yapılarında, çatı arasına asansörle çıkmak için asansör kulesinin bir kat daha yükseltilmesine ilgili belediyesi imar birimi yetkilidir. Özellik arz eden kompleks binaların projeye dayalı gereksinimini karşılayan ve iskan edilmeyen kule ve çatı gabarileri kendi proje ölçüsünde uygulanabilir.

Bu yönetmelik yürürlüğe girmezden önce veya sonra meclis kararları ile çatı yapılması zorunluluğu getirilen bölgelerde, bu yönetmeliğe uyulması zorunludur.

G – ÇATI ARASI

Eğik olarak düzenlenen çatı yüzeyleriyle son kat tavan seviyesi arasındaki çatı aralarında bağımsız bölüm yapılmamak, son kattaki bağımsız bölümlerle direkt bağlantılı olmak, ait olduğu bağımsız bölüm alanının % 30 'unu geçmemek koşulları ile piyes kullanımında bağımsız bölüm eklentileri yapılabilir. Bu piyesler; çatı eğimi içerisinde kalmak koşuluyla, ait olduğu bağımsız bölümün son kattaki sınırlarının kapladığı alanı geçmemek, en az olması gelen piyes ölçülerini sağlamak şartı ile yapılabilir. Çatı eğimi içerisinde kalmak şartıyla bu alanlar için belirlenen asgari yükseklik şartı aranmaz. Ancak son kat tavan döşemesi ile çatı örtüsü arasında kalan bu hacimler ilave kat döşemeleri yapılarak bölünemezler. Son kat tavan döşemesi en yüksek mahya kotunu aşmayacak ve en fazla çatı eğimi içinde kalacak şekilde eğimli beton çatı olarak tertip edilebilir.

Çatı arasında ayrıca su deposu, asansör kulesi, güneş enerjisi gibi tesislerde bulunabilir.

H-ŞAŞMA KAT

Bir binanın veya bağımsız bölümünün, uygulanan kat adedine bağlı bina yüksekliğini aşmamak, piyesler için belirlenen en az iç yüksekliklere veya bu yönetmeliğin diğer hükümlerine aykırı olmamak koşulu ile çeşitli katlarda farklı döşeme seviyeleri oluşturarak tertiplenmesi mümkündür. Zemin katların binanın röper aldığı yol

K A R A R

cephesi üzerinde bulunmayan piyesleri (± 0.00 ile +1.00) kotları arasında yapılma koşullarına bağlı kalınmaksızın tertiplenebilir.

İ-TESİSAT KATI

Ticaret ve Turizm alanlarında yapılacak binalarla, yüksek zemin kat uygulaması yapılan konut binalarının zemin kat üzerindeki fonksiyon değişikliği olan katları arasında veya çatılarında ve bodrumlarda temel üstünde, bina tesisatlarının kontrol altına alınabilmesi, bakım ve onarımlarının yapılabilmesi amacıyla iskân edilmemek koşulu ile bina kat adedinden ve/veya maksimum yapı yüksekliğinden sayılmayan, toplam inşaat alanı kapsamı dışında tesisat katları yapılabilir. Tesisat katlarının iç yüksekliği 2,20m yi geçemez. Büyük Hastane, Otel gibi kompleks binalarda tesisat katlarının içerisine yerleştirilen makine ve cihazların üretim ve kullanım yükseklikleri zorunlu kılması halinde tesisat katının iç yüksekliğini tesisat projesi doğrultusunda artırmak ilgili belediyesi yetkisindedir.

Madde 7.004

BİNA BÖLÜMLERİ İLE İLGİLİ HÜKÜMLER

A – KONUT

Her konut biriminde en az;

1 oturma odası,

1 yatak odası veya nişi,

1 mutfak veya pişirme yeri,

1 banyo veya yıkanma yeri,

Banyo içinde düzenlenmemiş ise (1) helâ bulunması zorunludur.

Yukarıda belirtilen bu piyesler ile koridor ölçüleri bedensel engellilerin de kullanımını sağlayacak standartlara uygun olmalıdır.

B – İŞYERİ

Her bir işyerinde bir adet lavabo ve helâ ile eviyenin yapılması zorunludur. İşyerlerinde eviye hariç helâlar bağımsız bölüm içerisinde düzenlenmemeleri halinde, her bir katta yeteri kadar erkek ve kadın helâsı ile işyerleri giriş holünde tüm bağımsız bölümleri kapsayan tabela panosu tertiplenecektir.

C – DUBLEKS VE TRİPLEKS UYGULAMASI

Binaların bağımsız bölümlerinin kendi içlerinde oturduğu alan tabanından üst kat tavanına kadar yükselen ve kendi içerisinde merdiven çözümü sağlanan iki veya üç katlı çözümlenmesidir. Binanın ortak alanlarına istenilen katlardan giriş–çıkış bağlantısı yapılabilir. Katlar arasında istenilen kadar boşluk bırakılabilir ve dairenin kendi brüt alanı, her katın boşluk kısmı hariç brüt alanları toplamına Diğer eklenti ve ortak alan hissesi eklenerek hesaplanır. Boşluk içerisinde veya dairenin başka bir bölümünde bulunan merdivenler emsal ve brüt alana dâhil değildir. Konut olarak kullanılması durumunda en az piyeslerin bulundurulması ile ticari kullanımda en az bir adet tuvalet ve çay ocağı nişi bulunması zorunludur.

D – ÇOK KATLI BAĞIMSIZ BÖLÜM UYGULAMASI

Bir binanın iki veya daha fazla kat içerisinde ihtiyacının ve projesinin gereği tek bağımsız bölüm olarak yapılmasıdır. Bu çözümleme dubleks veya tripleks uygulaması olmayıp tüm katlardaki brüt alanları toplanarak

bağımsız bölüm kendi brüt alanı bulunur. Konut kullanımında en az piyeslerin bulundurulması ile ticari kullanımda en az bir adet helâ ve çay ocağı bulunması zorunludur.

E – BİNA GİRİŞLERİ

1– Yapılanma Koşulları: Yoldan röper alan binalara röper aldığı cephede girişin orta hizasındaki bordür kotunun altında giriş yapılamaz. Röper aldığı cephe dışındaki cephelerden köprü veya giriş şeridi orta hizasındaki bordür kotundan en fazla 1,50m inilmek veya çıkılmak koşulu ile giriş yapılabilir. Tabii zeminden röper noktası verilen parsellerde yukarıdaki koşullar geçerli olmayıp giriş, tabii zemine uyumlu olarak düzenlenecek rampa ve merdivenlerle sağlanabilir. Yan cepheden giriş köprüsü yapılması zorunluluğu olduğu durumlarda köprü genişliği en az 150m olacaktır. Bu köprülerin bina yan yüzüne yapışık ve konsol olarak inşa edilmeleri ve altlarının hiçbir şekilde kullanılmaması zorunludur.

Bina giriş kapıları ve giriş holü genişlikleri 1,50m den az olamaz.

Binalara girişi sağlayan köprü ve giriş şeridi ile tretuvar ve bina girişi arasında kot farkı olduğu durumlarda ve binalara girişin merdivenlerle sağlanması zorunlu olduğu hallerde merdivenlerin yanı sıra özürlülerin de kullanımının sağlanması amacıyla standartlarına uygun rampa yapılması zorunludur.

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

2– Kullanma Koşulu: Bir binada farklı kullanım alanları düzenlenmiş ise konut ve ticari kullanımlara ayrı girişler ve merdiven, asansör kovaları düzenlenmesi zorunludur.

F – PORTİK (ARKAT) UYGULAMASI:

İmar planlarında, Portik yapılması öngörülen yerlerde, derinlik ve yükseklikler belirtilmemiş ise öncelikle ilgili belediyesi imar birimince teşekkülat olup olmadığı saptanarak varsa teşekkülata uyum sağlanır. Yoksa (4.00) mt ye kadar yükseklikte zemin kat yapılan yerlerde en az (4.00) mt derinlik ve normal kat döşeme alt kotuna kadar yükseklik, yüksek zemin kat yapılan yerlerde en az (5.00) mt derinlik ve normal kat döşeme alt kotuna kadar yükseklik bırakılır.

G – TERASLAR

1- ZEMİN KAT TERASLARI: Zemin döşeme seviyesinde veya döşeme ile parsel zemini arasında altı kapalı olarak parsel zeminine taşıtılmak ve direkt olarak bahçe ile irtibatlandırılmak ve çıkma izdüşümünü aşmamak üzere tertiplenebilirler. Tek bağımsız bölüm ihtiva eden yapılarda düzenlenecek olan teraslarda genişlik ve derinlik kısıtlaması yoktur. Ancak komşu sınırına 3,00m den fazla yaklaşılamaz.

2– Kat Terasları: Kat terasları yapılabildikleri katlarda hiçbir genişlik ve derinlik kısıtlaması olmadan, üstleri açık ve yanlarında korkuluk yapılarak kendi katındaki ortak alan ve bağımsız bölümlere bağlı olarak ısı ve su yalıtımı yapılarak tertiplenebilir. Kat teraslarının ortak alan olarak tertiplenmesi halinde bina ana merdiveni ile irtibatlandırılması şarttır. Bağımsız bölümlerce kullanılması halinde toplam katlar alanı kapsamı içindedir. Yüksek zemin kat üzerinde normal kat alanının farklı büyüklükte tertiplenmesi ile oluşacak terasların ana merdivenle irtibatlandırılması şarttır. Kat teraslarında çatı tesisat döşemesi yapmak koşulu ile bahçe, havuz tanzimi ve tesisat tesisleri yapılabilir.

3– Çatı Terasları: Çatı teraslarında pergole, güneş enerjisi sistemleri, merdiven evi, asansör kulesi, teknik olarak gerekli ise ortak anten ve tesisat döşemeli yapılmak koşulu ile su deposu, havuz gibi tesisler, otopark, ilgili

kuruluşlardan uygun görüş alınmak kaydı ile helikopter iniş pisti ve bahçe düzenlemesi yapılabilir. Bahçe düzenlemesi yapılabilmesi için gerekli olan toprak dolgu yüksekliği, parapet yüksekliğine dâhil edilmez.

Çatı teraslarında, ısı ile su yalıtımı uygulanması ve kenarlarda en az 1,10m yüksekliğinde parapet veya korkuluk yapılması zorunludur. Bu tür korkulukların deprem yüklerinin altında devrilmesinin önlenmesi için gereken tedbirler alınmalıdır.

Çatı terasları müşterek (ortak alan) ve/veya kısmen müstakil (son kat bağımsız bölümlerinin çatı içindeki eklentilerine ait teraslar) olarak kullanılabilir.

Ortak alan olarak kullanılan teras çatılarda bahçe düzenlemesi yapılması halinde merdiven evi yanında, bina sakinleri tarafından kullanılmak üzere, wc, lavabo, çay ocağı, bahçe düzenlemesinde kullanılacak malzemeleri depolamak için toplam teras alanının %5' ini geçmeyen ve en fazla 20m² kapalı mekân oluşturulabilir. Bu alan; merdiven evine bitişik olarak, bina ön cephesine asgari 3,00m den fazla yaklaşmayacak şekilde düzenlenecek ve katlar alanına dâhil edilmeyecektir.

İlan reklâm amaçlı panolar konulması proje müellifinin onayı ile belediye iznine tabidir.

I– MÜŞTEMİLATLAR

1– Genel Esaslar:

a) İskân edilmeyen müştemilatların genellikle bodrum katlarda yapılması esastır. Bodrum kazılarında ilgili Belediyesi'nce tespit edilmek kaydıyla su veya sert kaya çıkması halinde yola bakan bina cephe hatlarının gerisinde yapılmak kaydıyla iskân edilmeyen müştemilatlar arka bahçede tertiplenebilir. Bu tip müştemilatlar, kâgir inşaat tarzında, ana binaya bitişik oldukları takdirde komşu hudutlarına, tersi durumda ana binaya 3,00m bahçe mesafesi bırakmak ve dar kenarı en fazla 4,00m yüksekliği en fazla 3,00m olmak koşulu ile yapılabilirler. Ancak EDAŞ tarafından yapılan trafo binaları yapılanma, kullanma ve bakım onarım müdahale zorunlulukları dolayısı ile parsel sınırından başlayabilir.

b) İskân edilen müştemilatlardan; Yönetim odası, kapıcı dairesi, kaloriferci dairesi, bodrum katlar, asma katlar ve teras çatıları hariç binanın tüm katlarında, bekçi odası, varsa bahçıvan odası sadece zemin katta kendi koşullarına uygun olarak düzenlenebilir. İskân edilen ve edilmeyen müştemilatlar TAKS'a ve KAKS'a dâhil edilmek ve yaklaşma mesafelerine uymak kaydı ile bina içindeki katlarda veya bina dışında tertiplenebilir.

c) Bu Yönetmeliğin tanımlar bölümünde kullanım amaçları belirlenmiş olan müştemilatlar amaçları dışında kullanılamazlar. Ancak (a) ve (b) fıkralarında belirtilen koşullarda ana bina dışında yapılabilen müştemilatlar parsel durumu uygun olduğu durumda ana binanın inşasından öncede yapılabilirler ve inşaat süresince şantiye binası olarak kullanılabilirler.

2– Yapılma Koşulları:

a) Klimasız ve/veya kalorifersiz konut binalarının bodrum katlarında eklenti ihdas etmemek kaydıyla her konut bağımsız bölümü için en az 2,50m² lik odunluk-kömürlük veya depo ayrılması zorunludur. Odunluklar yapı emsal alanına dâhil edilmek ve ortak merdivenle irtibatlı olmak kaydı ile bodrum kat dışındaki katlarda tertiplenebilir.

b) Bir parselde (20) den fazla konut birimi olması durumunda kapıcı dairesi yapılması zorunludur. (21–60) konut birimi için bir kapıcı dairesi, (61–120) konut birimi için iki kapıcı dairesi, ek her (60) konut birimi için, ek bir kapıcı dairesi tertiplenmesi zorunludur. Bir parselde birden fazla bina yapılması durumunda da toplam konut birimi için yukarıdaki esaslara uyulur. Ancak daha az konut sayısı olan binalarda projelendirilen bir adet kapıcı dairesi de ayni nitelikleri karşılamak kaydı ile emsal harici olacaktır.

c) Toplam inşaat alanı 2000m² den fazla olan ticari kullanımlı binalar ile tek girişte 30 adetten fazla konut birimi bağlantısı bulunan binalarda her blokta en fazla bir bekçi odası veya nişi bulunması zorunludur.

3– Yapılanma Koşulları:

a) Kapıcı ve Kaloriferci Daireleri: Konut niteliğindeki bu birimlerin taban döşemeleri hiçbir yerde tabii zemine 0,50m den fazla gömülü olamaz. İçinde en az 12,00m² ve 9,00m² alanında iki oda, 3,00m² alanında bir mutfak veya mutfak nişi ile 2,50m² alanında helâ ve yıkanma yerinden oluşmak üzere toplamda en az 40m² lik bir konut tertiplenecektir.

b) Bekçi Odası veya Nişi: Ticari amaçlı binalarda yapılacak bekçi odaları veya nişi bina ana giriş holünde, girişi kontrol edebilecek bir konumda en az 4,00m2 ve en fazla 8,00m² olarak tertiplenecektir. Konut amaçlı binalarda yapılacak bekçi odaları da aynı koşullarda yapılmakla birlikte, aynı bina içinde kullanabileceği helâ yok ise ayrıca brüt 1,50m² helâ ilave edilerek tertiplenecektir.

c)Güvenlik kontrol noktası: Bahçe giriş kapısının bir öğesi olarak, 8,00m2 yi geçmemek koşuluyla bahçe mesafeleri içinde yapılabilir. Ancak vaziyet planı ve /veya peyzaj projelerinde gösterilecektir.

c) Ortak Alanlar:

1– Otoparklar: Otoparklarla ilgili hususlarda yürürlükte bulunan "Otopark Yönetmeliği" hükümlerine ve ilgili mevzuatlara getirilen esaslara uyulacaktır.

İmar Parsellerinde ön bahçe çekme mesafesi içerisinde otopark yapılamaz**.**

2– Sığınaklar: Sığınaklarla ilgili hususlarda yürürlükte bulunan sığınaklarla ilgili Yönetmelik hükümlerine ve ilgili mevzuatlara uyulacaktır. Bir parsele birden fazla bina yapılan uygulamalarda, bina dışında tabii zemin altında bina ön cephe hattı gerisinde ve gerekirse diğer parsel sınırlarına kadar büyütülen ortak sığınak yapılabilir.

3– Kalorifer Daireleri: Kalorifer daireleri ve kalorifer bacalarında, ısıtma ve buhar tesislerinde ölçü ve nitelik bakımından Isı Yalıtımı ile ilgili mevzuatlar, enerji performans yönetmeliği ve ilgili yönetmeliklerin hükümlerine uyulması zorunludur. Mimari projelerde kalorifer dairelerinin, kazan, boyler, yakıt depoları, hidrofor ve su deposu gibi tesisatı yaklaşık boyutları ile gösterilecektir. Kalorifer kazanlarının T.S.E. ve CE belgesi, Makine Mühendisleri Odası tip kalorifer kazanı projeleri ve kalite belgesi, Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı'nın olumlu verim ve kapasite testi raporu şartlarından birine haiz olması ve yürürlükte bulunan ilgili mevzuatlara uygun olması şartları aranacaktır. Bu üç şarttan birinin sağlanması zorunludur. Konutlarda kat kaloriferi yapılması halinde yukarıda ilgili bölümde tariflenen ölçü ve niteliklere uyulacaktır.

4– Su Depoları, Yakıt Tankları, Fosseptikler, Rögarlar, Pis Su Bağlantıları, Umumi Binalardaki Helâlar VE GÜNISI SİSTEMLERİ:

a) Su Depoları: Umumi binalarda en az (15) tonluk, diğer binalarda projesinde belirlenen ölçülerinde su deposu ve hidrofor yapılması zorunludur. Su depoları ve hidrofor bina içinde bodrum katta veya çatıda yapılabileceği gibi gerekli drenaj ve yalıtım önlemleri alınarak kendi parseli içinde bina yol cephe hattı gerisinde toprağa gömülü olarak yapılabilir.

Su depoları ıslak hacim altına getirilmemeli, içerisinde kolon vb. inşaat elemanları bulunmamalıdır.

b) Yakıt Tankları: Kaloriferli binalarda yakıt tankları, projesinde belirtilen ölçülerde ve yürürlükte bulunan ilgili mevzuatlara uygun olması şartlarında, bodrum kat içinde veya gerekli drenaj ve yalıtım önlemleri alınarak yan ve arka bahçelerde toprağa gömülü olarak yapılır.

c) Fosseptikler Rögarlar Ve Pis Su Bağlantıları: Genel olarak kanalizasyon olmayan yerlerde yapılacak fosseptikler komşu sınırlarına 1,00m den fazla yaklaştırılamaz. Ancak bahçe mesafelerinin uygun olmaması halinde, özellikle bitişik ve blok bina nizamına tabi yerlerde, fenni ve sıhhi mahsur bulunmadığı takdirde bu mesafeyi azaltmaya veya birkaç komşuya ait fosseptikleri bir arada veya birleştirerek yaptırmaya ilgili Belediyesi yetkilidir. Fosseptiklerin hacimleri konut başına 1,000m³, diğer kullanımlarda kişi başına (200) lt/m3 hesaplanmak suretiyle projelendirilir ve uygulanır. Binaların en düşük kanal bağlantı kotu üstünde kalan katların pis suyu, cazibe ile ve uzun mesafe kat edilmeden ana mecraya bağlanır. En düşük kanal bağlantı kotu altında kalan pis su deşarjları ise deşarj pompalarının elektrik kesintisi durumunda çalışmayacağı göz önünde bulundurularak, boyutları, binanın kullanış şekillerine göre, muvakkat depolama imkânını veren ayrı bir rögarda toplamak ve pompalamak suretiyle terfian yapılacaktır. Bir parselde birden fazla bina yapılması halinde bu binaların (50) bağımsız bölüme kadarı için, yeterli debiyi kurtaracak sızdırır zemin bulunması kaydı ile bir fosseptiğe bağlanması mümkündür. Biyolojik fosseptik yapılması gereken yerlerde ise bir fosseptiğe en fazla (30) bağımsız bölüm bağlanabilir.

d) Umumi Binalardaki Helâlar: Umumi binalarda, her (10,00) m² brüt inşaat alanı için (1) kişi kabul edilerek en çok (25) kişi için (1)'er adet kadın ve erkek ile özürlüler için de standardına uygun en az (1) kadın ve (1) erkek helâsı ile lüzumu kadar pisuar ve lavabo yapılması zorunludur.

e) **Gün ısı Sistemleri:**

— Enerji performansı yönetmeliğine göre yeni yapılacak olan ve kullanım alanı (2000)m²'nin üzerindeki oteller, hastaneler, yurtlar ve benzeri konaklama amaçlı konut harici binalar ile spor merkezlerindeki ve bağımsız bölümler brüt alanları toplamı (3000)m² ve üzerinde olan konutlarda, merkezi ısıtma ve sıhhi sıcak su sistemlerinde güneş enerjisi toplayıcıları (gün ısı) ile sistemin desteklenmesi zorunludur.

Ortak ve/veya münferit gün ısı sistemi kullanılacak binalarda ise;

— Gün ısılarda sıcak ve soğuk su hatlarının terasa kadar çıkartılması ve sıcak su borusunun yandaki boru ile arasında en az (1) cm boşluk bırakılması ve izole edilmesi zorunludur.

— Teras çatılardaki gün ısı depoları ve kolektörlerine ait taşıyıcı konstrüksiyonun standart olarak imal edilmesi, sistem yüksekliğinin 2,00m yi aşmaması, sistemlerin tek sıra halinde dizilmesi, konstrüksiyonun çatı izolasyonunu bozmaması için ayaklarında pabuç yapılması ve gerekli bağlantı detayının verilmesi zorunludur.

— Teras çatılardaki kullanılan sıcak su ve soğuk su tanklarının yatık pozisyonda olmaları gerekli olup, silindir şeklindeki imbisat tankları ve soğuk su tanklarının çaplarının eşit olması zorunludur.

— Teras çatılı yapılarda çatı parapetleri, en az 1,10m yükseklikten az olmayacaktır.

—Eğimli çatılardaki kolektörlerin montajında, çatı eğimine uyulması gerekmektedir. Bu tip uygulamalarda sıcak su tankının çatı altı veya teras kat kotunda bırakılması ve cebri sirkülâsyonlu sistem kullanılması zorunludur.

— Gün ısı taşıyıcı konstrüksiyonu ve tanklarının renginin gri olması, firma isim ve telefonları yazılacak ise bunların tankların görünür yeri yerine kolektörlerin altlarına yazılması zorunludur.

— Mevcut sistemler ekonomik ömrünü doldurdukça yukarıdaki koşullara uygun hale getirileceklerdir.

— Gün ısıların yerleri ve kızakları mimari projede çatı planında projelendirilecektir.

— Ancak merkezi ısıtma ve sıcak su sistemleri ile entegre ortak gün ısı sistemleri kurulacak olunması halinde; sadece gün ısı panelleri bahçede uygun yerlere veya otopark üzerinde yerleştirilebilir. Yerleşim planı vaziyet planında gösterilir.

f) TV Antenleri:

— Yapılardaki tüm televizyon çanak antenlerinin merkezi sistem olarak yapılması ve her bağımsız bölüme en az (2) kablo ile irtibatlandırılması zorunludur. Çanak antenler balkonlara konamayacağı gibi, hiçbir şekilde konutlar ile anten arasında bina dışından görünen kablo bağlantısı yapılmayacaktır.

— Antenler çatıda merdiven üstü ya da asansör makine dairesi üzerinde monte edilecek ve çevresine usulüne uygun parapet yapılacaktır.

g) KLİMALAR: Klima dış üniteleri ve tesisatı, balkonlarda veya dış cephe ile irtibatlı düşey tesisat galerilerinde, nişlerinde cephe hatlarının dışında dekoratif bir görüntü ve cephe bütünlüğü içinde mimari çözümlerle tertiplenebilir. Bu amaçla yapılan çıkmalar amacı dışında kullanılmamak kaydıyla emsalden sayılmaz. Ancak her türlü çözümde klima dış ünitelerinin çalışması sonucu oluşan sıcaklık ve yoğuşma suyu ile ilgili detaylar mutlaka verilecektir. Bu koşullarda, bina cephelerinde hiçbir elektrik ve gaz tesisatı görüntüsü olmayacaktır. Tüm tesisatlar bina içinden ya da zorunlu ise dış sıva altından geçirilecektir.

h) BİNA ENERJİ PERFORMANSI UYGULAMALARI: Yeni ve Esaslı Tamir Tadil yapılacak mevcut binalarda, sera gazı emisyonlarının sınırlandırılması ve çevrenin korunması için alternatif mimariler ile yenilenebilir enerji kaynaklarının uygulanabilirliliğinin değerlendirilmesi gereklidir **ve** binaların mimari tasarımında, Bina Enerji Performansı Yönetmeliği koşullarına uyulmak zorunludur.

K – BAHÇE VE İSTİNAT DUVARLARI

1– Bahçe Duvarları: Bahçe duvarlarının yol üstüne isabet eden kısımlarının yükseklikleri harpuşta dâhil 1,00m yi geçemez. Meyilli yerlerde yüksekliği yaya kaldırımından 1,00m yi aşmamak üzere kademelendirilir. Bu duvarların üzerinde görüşü kapatmayacak şekilde 1,00m yükseklikte parmaklık yapılabilir. Bahçe duvarlarının yan ve arka bahçelerdeki diğer bölümleri de yol üstüne isabet eden kısım gibi devam eder. Konut alanlarında Teşekkül etmiş binaların ön bahçe kotu kaldırım seviyesinden 0,50m ve daha düşük ise ilgili Belediyesinin imar biriminin uygun göreceği şekilde yol kenarına bahçe duvarı ya da parmaklık yapılmalıdır. Ayrıca kent tasarımı uygulanan ana cadde ve bulvara cepheli binaların bahçe duvarlarının yapılanmasında bu konuda alınmış Belediye Meclis Kararına uyulacaktır. Resmi ve umumi binalar ile sanayi tesislerinin bahçe duvarları bu madde hükümlerine tabii değildir. Yaya bölgelerinde parsellerin yollara bakan bahçelerinde hiçbir suretle bahçe duvarı yapılamaz. Zemin katlarında dükkân yapılmasına müsaade edilen yapılarda yola bakan bahçelerde, bahçe duvarı veya yaya trafiğini tehlikeye düşürecek engeller yapılamaz. Bahçe duvarları, istinat duvarı olarak dahi yapılsalar bunların temel kısımları yola tecavüz edemez.

2– İstinat Duvarı Yapılacak Yerler: Dik eğimli ve tehlike gösteren veya bahçe seviyesi yola göre yüksek olan parsellerde, projesi yapılmak ve ilgili Belediyesi'nce onaylanarak ruhsat verilmesi koşulu ile istinat duvarı yapılması zorunludur. Çevresi için tehlike arz eden parsellerde gerekli olan istinat duvarları yapılmadan esas bina inşaatına başlanamaz. İstinat duvarları tamamlanmadan binalara yapı kullanma izni verilemez.

<u>Madde 7.005 BİNA BÖLÜM İÇİ İLE İLGİLİ HÜKÜMLER</u>

A – KONUTLARDA BULUNMASI ZORUNLU PİYESLERİN EN AZ ÖLÇÜLERİ

K A R A R

Konutlarda bulunması zorunlu olan piyeslerden;

	Dar Kenar	Geniş Kenar
En az bir oda	2.80	4.00
Yatak odası	2.20	2.80
Veya yatak nişi	2.10	……
Mutfak	1.80	2.20
Veya pişirme yeri	1.80	……
Banyo (helâ ile birlikte)	1.20	2.20
Veya		
Yıkanma yeri	1.20	1.50
Veya helâ	1.00	1.40
Hol, giriş, koridor	1.20	……

Yukarıdaki sınırlama dışında bu gibi piyeslerin boyutları en az ölçülere bağlı değildir. Piyeslerin, yukarıda verilen en az dar ve en az geniş kenar ölçülerinde dörtgen olarak çözülmemesi halinde içerisinde en az bunların çarpımından elde edilecek alana sahip bir kare sığdırılabilecek şekilde yapılması zorunludur. Giriş, hol, ofis, soyunma yeri, sandık odası veya kiler gibi piyesler oda sayılmazlar. Islak hacimlerde tefriş yapılması zorunludur.

B- UMUMİ BİNALARDA ARANAN BAZI ŞARTLAR VE KORİDOR GENİŞLİKLERİ:

Uzunluğu (20,00) metreye kadar olan koridorlar (2,00) metreden (20,00) metreyi geçen koridorlar (2,50) metreden az olamaz.

Resmi kurumlarca yaptırılacak eğitim binaları, sağlık binaları, spor tesisleri vb. gibi binalar ile turistik tesis yapılarında, ilgili Bakanlıklarca onaylanmış projeleri esas alınır. Bu amaçla yaptırılacak özel binalarda, bu yönetmelikte kendileri ile ilgili verilenler dışında ilgili Bakanlıkların yönetmelikleri dikkate alınacaktır.

Umumi binalarda, bedensel özürlülerin kullanımına uygun en az bir lavabo ve helâ yapılması zorunludur. Yapılacak olan bu mekânların ebatları; (1,40x2,00) metreden az olamaz. Kapısı eşiksiz veya dışa açılır kapı temiz genişliği en az(0,85) metre genişliğinde olacaktır.

Otel ve motellerde, oda sayısının % 3 'ü sıhhî bakım dâhil, tekerlekli sandalyelinin ihtiyaçlarına yanıt verecek şekilde olacaktır. (Bu oranlar % 3 hesabında tam sayı esas alınacaktır.)

C- İÇ YÜKSEKLİKLER:

a) Genel olarak iskân edilen katların taban döşeme kaplaması üzerinden, tavan sıva altına kadar olan temiz iç yüksekliği (2,40) metreden az olamaz.

b) Yıkanma yeri, banyo, duş, lavabo yeri, hela, kiler, ofis, antre, koridor, yatak holü, merdiven altı, her türlü iç ve dış geçitler ile müştemilat binalarında bu yükseklik döşeme altı kaplaması ile zemin kaplaması arasındaki en yakın mesafe hiçbir noktada (2,20) metreden aşağı olamaz.

c) Bodrum katlarda; garaj, kalorifer dairesi, odunluk, kömürlük ve benzeri gibi özellik arz eden yerlerin iç yüksekliği döşeme altı kaplaması ile zemin kaplaması arasındaki en yakın mesafe hiçbir noktada (2,20) metreden az olmamak üzere hizmetin gerektirdiği şekilde tespit olunur.

d) Eğitim, sağlık, sanayi yapıları ile sinema, tiyatro ve konferans salonları, katlı otoparklar ve spor salonları gibi özellik arz eden yapılarda iç yükseklikler, 3,50m den az olmamak şartıyla teknolojik ve mimari gereklere göre belirlenir.

e) Özel hükümler içeren binalarda iç yükseklikler ilgili bölümde belirtilen hükümlere göre hesaplanabilir.

f) 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.

D- BALKONLAR

Binalarda yapılacak balkonların dış kenarlarında parapetler veya korkuluk yapılması zorunludur. Balkon sularının yağmur boruları ile toplanarak bahçe kotuna kadar indirilmesi şarttır. Binalarda bağımsız bölümlere bağlı olmayan, ulaşım koridor ve holleri, merdiven sahanlıkları veya yönetim odası, hobi odası gibi mekânlara açılan balkonlar ortak alan niteliğinde olup yukarıdaki koşullara uyar.

E – KORKULUK VE PARAPETLER

1– Yapılma Koşulları:

a) Her türlü yapıda, balkon ve çatı terasları ile kat teraslarının etrafında, (3) basamaktan çok merdivenlerde, zeminden 0,50m ve daha yukarıda tertiplenen zemin kat teraslarının basamaksız kenarlarında, istinat duvarı üstünde, her ne sebeple olursa olsun evvelce ön bahçeleri yaya kaldırımı seviyesine göre 0,50m den daha aşağıda teşekkül etmiş bahçelerde yol kenarına bahçe duvarı yapılmadığı takdirde korkuluk yapılması zorunludur.

b) Parapet yüksekliği, 1,10m den az olan pencerelerde, bu yükseklikte, fenni gereklere uygun olarak çocukların düşmelerini önleyecek korkuluk yapılacak veya doğramada düşey veya yatay kayıtla geçirilecektir.

c) İstenildiğinde, eğik çatılı binaların saçak seviyesi ucunda bina yüksekliğine dâhil olmayan bu yönetmelik şartlarına uygun alın duvarı yapılabilir.

d)Çatıların yan cephelerinde ve sanayi yapılarında yapılabilecek tek eğimli çatıların cephe duvarı üzerinde kalkan duvarı yapılabilir.

2– Yapım Koşulları: Parapet veya korkulukların birlikte veya ayrı ayrı çözümlerinde, döşeme ve basamak kaplamalarının üzerinden küpeşte üstüne kadar korkuluk yüksekliğinin (anaokulu ve kreş merdiven korkulukları hariç) en az 1,10m olması zorunludur.
Parapet duvarları ve korkulukların yatayda ve düşeyde bağlandıkları noktalarda ankrajlı olarak sağlamlaştırılmaları ve fenni koşullara uygun yapılmaları gereklidir. Eğik çatılarda yapılan alın duvarları yüksekliği 0,50m den fazla olamaz. Kalkan duvarları bu kayıtlara tabi değildir.

K A R A R

F – DUVARLAR:

1– Duvar Kalınlıkları:

a) Dış ve ortak duvarların Bayındırlık Şartnameleri ile "Isı Yalıtım Yönetmeliği" ve "Hava Kalitesinin Korunması Yönetmeliği", "Isıtma ve Buhar Tesislerinin Yakıt Üretiminde Ekonomi Sağlanması ve Hava Kirliliğinin Azaltılması Yönetmeliği" ve ilgili yönetmelik hükümleri saklı kalmak üzere en az (19x19x13.5) luk tuğla veya ısı ve ses bakımından eş değerde diğer yapı elemanları ile inşa edilmesi zorunludur. Bağımsız bölüm ortak duvarlarında ayrıca ses yalıtımı yapılması ve projelerde detayının verilmesi gereklidir.

b) İç bölme duvarları kılıcına örülmüş (19x19x8.5)'luk tuğla veya ısı ve ses bakımından eş değerde hafif gaz beton, alçı pano, ahşap pano, beton pano ve benzeri gibi diğer yapı elemanlarıyla ilgili yönetmeliklerde belirtilen koşullara uymak kaydıyla inşa edilebilir.

c) Yükseklikleri 3,50m yi aşan duvarların yatayda, genişlikleri 6,00m yi aşan duvarların dikeyde hatıllarla bağlanması şarttır.

G – PENCERELER VE KAPILAR

1– Genel Hükümler:

a) Kapı ve pencereler "Isı Yalıtım Yönetmeliği", Hava Kalitesinin Korunması Yönetmeliği" ve "Isıtma ve Buhar Tesislerinin Yakıt Üretiminde Ekonomi Sağlanması ve Hava Kirliliğinin Azaltılması Yönetmeliği" hükümleri saklı kalmak üzere düzenlenirler.

Akdeniz İklimine sahip Adana İli sınırları içerisinde yapılan binaların pencerelerinde, normal temizlik ve havalandırma pencere kanatlarının yanı sıra, yaz havalandırması için üst vasistas bandı ve kanadı ile kış havalandırması için alt vasistas bandı ve kanadı yapılması esastır.

b) Binaların komşu parsele bitişik cephelerinde ışıklık koşullarına uyulmadan hiçbir şekilde kapı ve pencere açılamaz. Ancak ilgili bitişik parsel maliklerinin muafakatı alınarak tapuya şerh konulmak ve esaslı tamir, tadil hükümlerini yerine getirmek suretiyle pencere açılabilir.

2– Kapılar:

a) Kapı Yükseklikleri: Bütün yapılarda kapı yükseklikleri 2,10m den az olamaz.

b) Kapı Genişlikleri:

Ana giriş kapısı ve/veya kapılarında 1,50m den,

Bağımsız bölüm giriş kapılarında 1,00m den,

Oda ve mutfak kapılarında 0,90m den,

Yıkanma yeri, balkon ve helâ kapılarında 0,80m den az olamaz.

Akdeniz İklimine sahip Adana İli sınırları içerisinde yapılan binaların iç kapılarında, kapı kasası üst ölçüsü ile kapı üstü B.A. kirişin altında kalan boşluğun duvar elemanı ile örülerek kapatılması yerine kapı üstü vasistası şeklinde düzenlenerek yaz aylarında konutun tamamında hava dolaşımı sağlanması esastır.

Yine modern çağın gereksinimi olarak, araç asansörleri ile dış cepheden ev taşınmalarına uyum sağlamak için bir adet balkon kapısının 1,00m olarak ölçülendirilmesi esastır.

c) Servis Kapıları Ölçüleri: Garaj, odunluk, asansör, depo, sandık odası, kiler ve benzeri özellik arz eden yerlerin kapı yükseklik ve genişliği bu madde hükümlerine bağlı değildir. Bunlar mimari ve kullanım gereklerine göre boyutlandırılırlar.

d) Umumi Binalarda Giriş Kapıları ve Rüzgârlıklar: Umumi binaların direkt olarak ana hollerine açılan ana giriş kapıları mimari ve kullanım gereklerine uygun kapı sistemi ile döner veya çarpma kapı sistemli rüzgârlık düzenlemesi ile yapılmak zorundadır. Ancak döner kapılar belirtilen ölçülerde yapılacak normal kapıların yanında ilave olarak bulunabilir.

Ana giriş kapılarının genişliği en az 2,00m olacaktır. Açılan kanatlardan birisi en az 1,00m genişliğinde ve eşiksiz yapılmalıdır.

Umumi binalarda, bina ana giriş kapısına merdivenle ulaşılıyorsa bedensel özürlülerin kullanımı için en fazla % 6 eğimli, en az 1,20m genişlikte koruma bordürlü ve korkuluklu rampa yapılacaktır. İç kapılar tamamen eşiksiz ve en az 0,95m genişliğinde olacaktır.

Umumi binalarda, bütün kapılar kaçış yönüne açılacaktır.

e) Eşikler: Ana giriş kapılarında eşik yapılamaz. Eşik yapılması zorunlu hallerde özürlülerin hareketini, yangın çıkışlarını ve benzeri eylemleri engellemeyecek önlemler alınır.

3– Pencereler: Binalarda pencere boşlukları toplamı, faydalanacak piyes alanının, salon, oda ve mutfaklarda (1/8) 'inden diğer piyeslerde (1/12) 'sinden az olamaz. Oda itibar edilmeyen yerler, suni ışık ve havalandırma sağlanmak kaydıyla penceresiz olabileceği gibi bu madde hükümlerine bağlı olmadan da ışıklık, havalık, hava bacaları ile veya doğrudan doğruya dıştan ışık ve hava alabilirler.

H - IŞIKLIK VE HAVALANDIRMALAR:

1– Genel Esas: Oturma ve yatak odaları ile mutfak, banyo, helâ ve merdiven evinin doğrudan doğruya dışarıdan ışık ve hava almaları esastır. Her bağımsız bölümde en az (1) oturma odası ve yatak odaları doğrudan doğruya dışarıdan hava ve ışık almak zorundadır. Diğer sandık odaları ile mutfak ve merdiven boşluğunun ışıklıktan; yıkanma yeri ve helâların ışıklık veya hava bacalarından faydalanmaları mümkündür. Ancak ısı yalıtım ve ilgili yönetmelik hükümleri saklıdır.

2– En Az Işıklık Ölçüleri: Binalarda gerekli ışık ve havayı ışıklıktan sağlayan piyeslerin olması halinde, yararlanan kat adedine göre gereken ışıklık ölçüleri aşağıda gösterilmiştir.

Yararlanan kat Adedi (en çok)	Dar Kenar (en az)	Alan (en az)
2	1.00m	3.00m²
3 ila 4	1.50m	4.50m²
5 ila 7	1.50m	6.00m²
8 ve daha yukarı	2.00m	9.00m²

Otel, pansiyon, işhanı, ticaret merkezi ve bunun gibi binalarda, odalar gerektiğinde ışıklığa açılabilirler.

En az ölçüde (1) ışıklıktan her katta en çok dört mekân faydalanabilir. Bu mekânların adetlerinin artması halinde, (4)'ten fazla her mekân için ışıklık ölçüsü (1.00) m2 artırılır.

K A R A R

Her binanın gerekli ışık veya hava bacası, kendi parseli üzerinde bulunacaktır.

Komşu bina ve parselin ışıklık veya hava bacasından faydalanmak suretiyle, bu elemanların yapılmasına ve ölçülerin azaltılmasına izin verilmez.

Sağır cephelerde irtibatlı olarak düzenlen ışıklık ve havalıklar en az alan kaydına bağlı değildir. Yalnız en az genişlik şartı aranır.

3– Işıklıklarda ve Hava Bacalarında Aranan Nitelikler: Işıklık ve hava bacalarının üzeri havalandırmayı önleyecek şekilde veya aydınlığı kesici bir malzeme ile örtülemez. Işıklık ve hava bacalarının en az alanı içinde merdiven, asansör, balkon, baca gibi şeyler yapılarak alan daraltılamaz. Işıkların içerisinde açık renk boya veya badana yapılması zorunludur. Işıklığa başladığı kattan giriş temini şarttır. Işıklık ihtiyaç duyulan kattan başlatılabilir.

4– Blok ve Bitişik Binalarda Işıklık Uygulaması: Blok ve ikili blok binalar ile ikiz ve kitle binalarda, ışıklıklar karşı karşıya getirilmek ve müşterek proje tasdik ettirilmek şartı ile bir bina gibi değerlendirilir. Ancak bunların aralarına çekilecek duvar, yararlanılan en alt katın tavan seviyesini aşamaz. Ayrıca, müşterek düzenlenen ışıklığın derinliği komşu parsel sınırına (1.00) mt den fazla yaklaşamaz. Ancak yukarıdaki koşullar dışında bitişik binalarda yapılan ışıklık kendi parseli üzerinde tertiplenmek suretiyle asgari ölçülerde yapılmak zorundadır. Bitişik yapılan bu ışıklıklarda kirişler devam ettirilebilir ve komşu yanın duvar ile kapatılması zorunluluğu yoktur. Binaların bitişik olması gereken komşu tarafında boydan boya ve ön– arka cepheler ile irtibatlı ışıklık yapıldığı takdirde, civarın inşaat nizamına aykırı bir görünüş meydana getirmemek için ışıklığın önündeki sokak cephesi ilgili Belediyenin imar birimince uygun görülecek şekilde bina ile uyumlu bir cephe elemanı ile kapatılır.

5– Merkezi İklimlendirme Yapılan Binalarda Uygulama: Bütün binalarda, helâ ve banyoların merkezi iklimlendirme tesisatından yararlanmak sureti ile ışıklık ve hava bacalarına bağlantı yapılmadan düzenlenmeleri mümkündür. Ancak bu gibi tesisatın sistemlerine gerekli yerlerin ayrılmış olması ve bu tesisata ait projenin mimari proje ile birlikte onanarak uygulanması şarttır.

6- HAVA BACALARI: Her türlü binalarda hava bacalarının en az ölçüsü (0,60x0,60) m dir. Bu ölçüdeki hava bacasından bir bağımsız bölüm içinde en fazla iki mekân faydalanabilir. Hava bacalarının içinden tesisat geçirilmesi halinde, en az tesisat bacası olan (0,80x0,80)m ölçülerinde yapılması zorunludur.

Islak hacimlerin havalandırma bacası bağlantısına aspiratör konulabileceği düşünülerek baca yakınına topraklamalı elektrik tesisatı çekilmiş olacaktır.
Her katta birden fazla bağımsız bölüm bulunması halinde, her bağımsız bölüm için ayrı ayrı en az hava bacası ölçüsü hesap edilerek ortak hava bacası tertiplenebilir. Ancak ışık ve hava alması gerekmeyen, gerekli ışık veya havayı doğrudan alması mümkün olan mekânlardan, herhangi bir ışıklık veya hava bacasına pencere açılması, bu ışıklık veya hava bacası ölçülerinin artırılmasını gerektirmez.

7- KURANGLEZ: Bodrum katların havalandırılması amacıyla parsel sınırları içinde kalmak ve binaya bitişik olmak şartı ile bina cepheleri boyunca gerekli olan yerlerde 1,00m genişliğinde ve bahçe zeminlerinden en fazla 1,50m aşağıya inmek şartıyla kuranglez yapılabilir.

İ – BACALAR

1– Duman Bacaları: Kaloriferli veya kalorifersiz binalarda konut olarak kullanılan bağımsız bölümlerin oturma hacimlerinden birinde en az (1) adet duman bacası ile mutfak kokularının atılması amacıyla kullanılan aspiratörü bağlamak için (1) adet baca yapılması zorunludur.

Konut olarak kullanılan bağımsız bölümlerde güneş enerjisi tesisatından sıcak su temin edilmesi dışında, banyo içinde baca yapılmasını gerektirmeyen ikinci bir sıcak su cihazı (merkezi veya kat kaloriferi veya elektrikli

termosifon gibi) bulunması ve hava bacası bağlantısı sağlanmış olması koşuluyla, banyolarda ayrıca duman bacası yapılması zorunlu değildir.

Ticari amaçlı (dükkân, mağaza vs.) düzenlenen bağımsız bölümlerin giriş katı brüt alanı (25) m2'yi geçenler için bir adet baca (kokuların atılması amacıyla) yapılması zorunludur. Mimari projesinde belirtilmek kaydıyla nitelik olarak baca gerektirmeyen bağımsız bölümlerde bu hüküm uygulanmaz.

Ticari amaçlı kullanılan binaların normal katlarında düzenlenen ofislerde, baca gerektirmeyen bir ısıtma sistemi kullanılması, mimari ve tesisat projelerinde işlenerek tesisatlarının döşenmesi halinde duman bacası zorunluluğu yoktur. Aksi halde her bağımsız ofis için bir adet baca yapılması zorunludur. Bu tür ofislerde düzenlenen mutfaklar için de kokuların atılması amacıyla aspiratör bağlamak için bir adet baca yapılması zorunludur.

Otel, işhanı, pasaj ve bunun gibi umumi binaların ısıtma sistemleri mimari ve tesisat projelerinde açıklanması halinde duman bacası zorunluluğu yoktur. Aksi halde bu gibi binaların her katından en az bir adet duman bacası yapılması gereklidir.

Kalorifer bacalarıyla ilgili Mevzuat ve ilgili Yönetmeliklere uyulması zorunludur.

2- Baca Ölçü ve Nitelikleri:

Bacaların ölçülendirilmesinde, projelendirilmesine ve yapımından T.S.E. standartları, Isı Yalıtımı ile ilgili mevzuatlar, Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik, Doğalgaz İç Tesisat Yönetmeliği ve ilgili kamu kuruluşlarının şartname ve Genelgeleri hükümlerine uyulması zorunludur.

3– Tesisat Bacaları:

İçinden tesisat geçen bacaların en az (0,80x0,80) m ebatlarında olması zorunludur. Bacalar kiriş vb. herhangi bir yapı elemanı ile daraltılamaz. Mümkün olursa kat hizalarında tesisat bacası kontrol ve müdahale kapıları ya da kapakları yapılır. Aksi takdirde baca içerinse yukarıdan veya aşağıdan ulaşmayı sağlayacak baca duvarına monte edilmiş metal merdiven ve kat hizalarında çalışma kolaylığı sağlayacak metal kalas yapılması esastır.

Islak hacimlerin havalandırma bacası bağlantısına aspiratör konulabileceği düşünülerek baca yakınına topraklamalı elektrik tesisatı çekilmesi esastır.

4– Çöp Bacaları veya Odaları:

Merdiven eviyle bağlantılı olmak kaydıyla (oda olarak tertiplendiğinde de hava bacasıyla birlikte) her katta toplam $2m^2$ yi geçmeyen baca veya odalardır. 10 kat ve daha yüksek her türlü binada çöp bacası yapılması zorunludur. İstenirse daha az katlı binalarda da yapılabilir. Çöp bacası tertiplendiğinde, zemin veya bodrum katlarında çöp toplama yeri ve bağımsız bölüm bağlantılarının bulunması, iç yüzeylerinin pürüzsüz bir malzemeyle kaplanması, kapak iç kısımlarının hiçbir maddenin sızmasına olanak vermeyecek şekilde yapılması, bacanın çatıda dış ortamla irtibatlanarak havalandırılmasının sağlanması, baca üzerinde baca temizleme sisteminin oluşturulması ve çöp toplama odasına bir kirli su gideri konulması zorunludur. Her kat için havalandırması ile birlikte $2m^{2'}$yi geçmeyen çöp odaları ve/veya bacası emsal dışındadır.

J – MERDİVENLER

Bu yönetmelikte sözü geçen umumi binalarla birden fazla katı olan konut yapılarında bağımsız bölümlerin ortak merdiveni ahşap olamaz.

Merdiven evlerinin bina cephesinden, çatıdan veya ışıklıktan doğal ışık alması, havalandırılması ve merdivenlerin çatıya kadar çıkartılması zorunludur.

Binalarda çatı üstüne çıkmak için minimum 0,80x0,80m ölçülerinde çıkış kapağı bırakılır.

K A R A R

Binalarda usulüne göre asansör yapılmış olması nizami şekil ve ölçülerde merdiven yapılması şartını ortadan kaldırmaz.

Merdiven boşluklarında yangın anında duman tahliyesi için en az 0,40x0,40m veya ø 0,30m ölçülerinde hava bacası bırakılması ve doğal gaz kaçakları anında doğal gazı tahliyesi için serbest en kesit alanı en az 150cm2 olan havalandırma kanallarının olması veya gaz alarm cihazının kullanılması zorunludur.

1- Merdiven Kolu ve Sahanlık Genişlikleri

Ortak merdiven ve sahanlık genişlikleri konut yapılarında (1,20)m den az olamaz.

Bu ölçüler tek aileye mahsus evlerde (1,00) metreye kadar indirilebilir.

Merdiven kolları arasındaki kova genişliği 0,20m den az olamaz. Kat sahanlıklarının genişliği merdiven kolu genişliğinden az olamaz. Ara sahanlıklar, düz merdivenlerde kol genişliği kadar, balansmanlı merdivenlerde ise ortada 0,80m den az olamaz.

2- Merdiven Basamak Genişliği ve Yüksekliği

Merdiven basamaklarının ölçüleri; 2h+b=62 ile 64 eşitliğini sağlayacak şekilde tespit edilir. Bu eşitlikte; (h) basamak yüksekliğini gösterir ve 0,18m den fazla, (b) basamak genişliğini gösterir ve 0,26m den az olamaz. Balansmanlı merdivenlerde merkezden 0,15m uzaklıkta basamak genişliği en az 0,10m olacak ve bu genişlik basamak ortasında 0,25m den aşağı düşmeyecektir.

İmar Yasası 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 belediyesinin imar birimi yetkilidir.

3- Umumi Binalarda Merdiven Ölçüleri

Merdiven kolu genişliği 1,50m den, iki kol arasındaki kova genişliği 0,20m den az olamaz. Merdivenlerin her iki yanında korkuluk bulunmalıdır. Yönetmelikte oluşturulması zorunlu tutulan merdivenler dışında tertiplenen merdivenlerin kol genişliği 1,20m den az olamaz.

Basamak Genişliği ve Yüksekliği;

<u>İç merdivenlerde:</u>

—Rıht yüksekliği: 0,17m den fazla

— Basamak genişliği: 0,28m den az olamaz.

<u>Dış merdivenlerde:</u>

—Rıht yüksekliği: 0,15m den fazla

—Basamak genişliği: 0,32m den az olamaz.

<u>Balansmanlı merdivenlerde:</u>

Merkezden 0,15m uzaklıkta en az basamak genişliği 0,10m olacaktır. Bu genişlik basamak ortasında 0,25m den az olamaz.

4- Bina Kullanım Değişikliği Yapılmasında Merdiven

Umumi binaya dönüştürülmesi için inşaat tadili yapılması istenilen mevcut binalardaki merdiven ölçülerinin, yeni duruma göre yeterliliğini takdire ilgili belediyesinin imar birimi yetkilidir.

K A R A R

5- Servis Merdivenleri

İkamete tahsis edilmeyen çatı ve bodrum servis merdivenlerinin merdiven genişliği, basamak boyu ve yüksekliği kullanışa ve mimari icaplara göre boyutlandırılır. Her türlü binada ana merdivenle bodrum katlarda tertiplenen ortak mahaller arasında bağlantı sağlanması zorunludur.

6- Dükkânlarda İç Merdivenler

Birden fazla kata yayılan dükkânlardaki iç merdivenlerin basamak yüksekliği ve kol genişliği tek aileye mahsus konutlar için verilen en az ölçülerin altına düşürülemez.

7- Yangın Merdivenleri

Yürürlükte bulunan Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik hükümleri ve ilgili mevzuatlara göre uygulama yapılır.

8- Yangın Dolabı: Bina yüksekliği 21,50metre ve daha yüksek binalarda her kata en az (1) adet, yapı inşaat alanı (500) m ^{2} den büyük yapılarda, her (500) m^2 için en az (1) adet yangın dolabı bulundurulması zorunludur. Bunlar her katta aralarındaki uzaklık (50) m den fazla olmayacak şekilde yerleştirilir. Yangın dolaplarında yangın musluğu, hortum, lans ve vanalar kullanıma hazır halde bulundurulur.

Yangın muslukları su depoları ile irtibatlandırılır. Bu depolardaki su miktarının üç'te birinin yangın anında kullanılmak üzere rezervde tutulması esas olup tüketim sistemi bu rezervin üstündeki kısma monte edilir.

Bina dışından ana caddeden ulaşılabilecek en uygun yerde itfaiyenin kendi aracından su bağlantısı yapabileceği boru sistemi tesis edilir. Umumi binalar ve tüm yüksek katlı binalarda özürlü, yaşlı ve çocukların yangından kaçışını sağlayan ısıya dayanıklı malzemeden imal edilmiş yangın kaçış hortumu ve bu gibi önlemler alınır.

Bitişik nizama tabi parsellerde komşu parseldeki yapıyla ortak yangın merdiveni düzenlenebilir. Bu maddede yer almayan teknik hususlarda "Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik" hükümlerine uyulur.

K – ASANSÖRLER

*Asansör Uygulama Projesi: Asansör montajını yapacak firmanın Serbest Müşavir Mühendis olarak çalışan elektrik ve makine mühendisi personeli tarafından çizilen asansöre ait elektrik ve mekanik tesisat projelerini içinde barındıran projedir.
*Asansör Avan Projesi: Elektrik ya da Makine mühendislerinin çizmiş olduğu asansör ön projesidir.
Zemin kotundan itibaren kat adedi (3)'ten fazla olan yapılar ile bodrumda iskân edilen katlarla birlikte (4) ve daha fazla katlı yapılarda bodrumdan başlayan ve giriş dâhil tüm katlara hizmet veren asansör yapılması zorunludur. Yapı sahibince istenirse daha az katlı yapılarda da asansör yapılır.

Asansör kuyusunun dar kenarı 1,40m ve alanı 2,25m^2 den, kapı genişliği ise 0,90m den az olamaz. Asansör önü, sahanlık genişliği, asansör kapısı sürgülü ise en az 1,40m, asansör kapısı dışa açılan kapı ise en az 1,60m olmalıdır.

Türk Standartları Enstitüsü standartlarının yukarıdaki ölçü ve miktarlardan küçük olması halinde bu madde hükümleri geçerlidir.

Kullanılabilir katlar alanı toplamı (800)m^2 den ve kat adedi (1) den fazla olan umumi binalarda en az (1) adet asansör yapılması zorunludur. Ayrıca kullanılabilir kat alanı toplamı (800)m^2 den ve kat adedi (3) ten fazla olan umumi binalar ile konut kullanımlı binalarda konut birim sayısı (24)'ü veya (Z+12) = (13) katı aşan binalarda yukarıdaki esaslara uygun ve en az (2) adet olmak üzere binanın tipi, kullanım yoğunluğu ve ihtiyaçlarına göre belirlenecek sayıda ve ölçüde asansör yapılması zorunludur. Bu durumda bunlardan bir tanesinin sedye girecek ve

yük taşıyabilecek özellikte olması esastır. İsteğe bağlı olarak daha az katlı binalarda da çift asansör yapılabilir. Bu asansörlerden en az bir tanesinin bedensel özürlülerin kullanımına uygun olacağı gibi herhangi bir tehlike anında, arıza veya elektriklerin kesilmesi halinde zemin kata ulaşıp kapılarını açacak, yangına dayanıklı malzemeden yapılmış, şaft içinde, duman sızdırmaz nitelikte, kesintisiz bir güç kaynağından beslenecek şekilde tam otomatik ve fotoselli tesis edilmesi gerekmektedir.

Binalarda usulüne göre asansör yapılmış olması, bu yönetmelikte belirtilen şekil ve ölçülerde merdiven yapılması şartını kaldırmaz.

Asansörün yapılması ve işletilmesi ile ilgili hususlarda yukarıdaki hükümlerde dikkate alınarak yürürlükte bulunan "Asansör Yönetmeliği", Türk Standartları Enstitüsü standartları hükümleri ve ilgili yasa, yönetmelik ve mevzuatlara uyulur.

*Yüksek binalarda;

1. Asansörlerin, yangın uyarısı aldıklarında kat ve koridor çağrılarını kabul etmemesi, kapılarını açmadan doğrultuları ne olursa olsun otomatik olarak acil çıkış katına dönmesi, kapıları açık beklemesi ve gerektiğinde yetkililer tarafından kullanılabilecek elektriksel sisteme sahip olması gerekir.

2. Yüksek binalarda deprem sensörü kullanılması ve asansörlerin, deprem sensöründen uyarı alarak deprem sırasında durabileceği en yakın kata gidip, kapılarını açıp, hareket etmeyecek tertibat ve programa sahip olması gerekir.

Madde 7.006

ÖZEL HÜKÜMLER İÇEREN BİNALAR, BİNA BÖLÜMLERİ VEYA TESİSLER

7.006.1 GENEL HÜKÜMLER: Özel hükümler içeren binalarda bedensel engellilerin yaşamını kolaylaştırmak amacıyla Bedensel Engellilerle ilgili Türk Standartları Enstitüsü standartlarına uyulması zorunludur.

A – PASAJLAR-KAPALI ÇARŞILAR ÇOK KATLI MAĞAZALAR

1– Yapılanma Koşulları: İmar planında; ticaret ve ticaret yolu, tercihli ticaret toptan ticaret, konut dışı kentsel çalışma alanlarındaki imar parsellerinde yapılacak binalar içersinde veya tek başlarına müstakil bina olarak pasajlar, kapalı çarşılar ve çok katlı mağazalar yapılabilir.

2-Giriş ve Çıkışlar:

a) Pasajlarda, her biri en az 1,50m genişliğinde, en az iki giriş-çıkış yapılacaktır.

Açılan kapı kanatlarından birisi en az 0,95m genişliğinde ve eşiksiz olacaktır.

b) Kapalı çarşılarda, herhangi bir katı (100) m2 ve toplam inşaat alanı (500) m2'yi geçmediği takdirde en az 2,00m genişliğinde bir giriş-çıkış yapılacaktır.

c) Kapalı çarşılarda, herhangi bir katı (100) m2 ve toplam inşaat alanı (500) m2'yi geçtiği takdirde, her biri en az 1,50m genişliğinde en az iki ayrı veya 3,00m genişliğinde bir giriş-çıkış yapılacaktır.

d) Giriş-çıkışlar farklı kat ve kotlarda tertiplenebilir.

e) 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 irtibatlandırılamazlar.

K A R A R

Ancak büro, otel gibi işyeri kullanımlarının giriş ve çıkışları, bu işyerlerinin dolaşım alanları ile irtibatlandırılabilir. Büro ve otel gibi işyerlerinin ayrıca giriş ve çıkışlarının olması zorunludur.

3- İç yükseklikler

Pasajların, kapalı çarşıların ve çok katlı mağazaların kat yüksekliği, taban döşemesi üzerinden tavan altına kadar en az 3,50m dir. 3,50m nin üzerindeki uygulamalarda imar planı ile gelen hacim sabit kalmak koşulu ile kat yükseklikleri serbesttir. Hacim hesabında aşağıdaki formül uygulanır.

Vt = Vz + Vü

Vt = Toplam hacim

Vz = İmar planı ile verilmiş olan taban alanı x Zemin kat yüksekliği

Vü =Üst katların alan toplamı x(3,50) m

Tesisat katı ve yatay tesisat galerileri toplam hacme ayrıca eklenir.

4- Dolaşım alanları

a) Yaya dolaşım alanlarının genişliği, her ayrı katta ve kattaki her ayrı koridor tertibinde, koridor aksından ölçülmek koşulu ile 30,00m uzunluğa kadar (3,00) metreden; 30,00m den uzun olanlarda (3,50) metreden az yapılamaz.

b) Çok katlı mağazalarda dolaşım alanı tertibi serbesttir.

c) Pasajlarda bulunduğu kattaki pasaj boyunun (1/3) ’ünü geçmemek ve pasaj genişliğinden dar olmamak kaydıyla cepler oluşturulabilir.

5- Merdivenler

Bu tür işyerleri fazla katlı olarak düzenlendiklerinde;

a) Pasaj, kapalı çarşı ve çok katlı mağazalarda bir kattaki merdiven kolu genişliği en az 1,60m yapılacaktır.

b) Bir kattaki inşaat alanı (500) m2 ’yi geçtiği takdirde, ana merdivene ilave olarak en az 1,20m 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 bedensel özürlülerin geçişi için en az 0,95m genişliğinde, en fazla % 10 eğimli rampa yapılması zorunludur. Merdivenlerin her iki yanında korkuluk yapılmalıdır.

6- Havalandırma

Kattaki brüt inşaat alanı (500) m2 ’den büyük pasajlar, kapalı çarşılar veya çok katlı mağazalar ile kattaki brüt inşaat alanı (500) m2 ’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- HELÂLAR

Pasajlar, kapalı çarşılar ve çok katlı mağazalarda, erkek ve kadın için ayrı ayrı yeterli sayıda lavabo ve wc yapılması zorunludur. Bu tip binalarda, bedensel engellilerin kullanımına uygun en az bir lavabo ve helâ yapılması zorunludur. Yapılacak olan bu mekânların ebatları (1,80x1,65) m den az olamaz. Kapısı eşiksiz ve dışa açılır. Kapı temiz genişliği de en az 0,85m genişliğinde olacaktır.

8- Bölme duvarlar 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 dâhil tüm asma tavanların yanmaz malzemeden 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 bedensel özürlülerin kullanımına uygun yapılacaktır.

B – SİNEMA, TİYATROLAR, CEP SİNEMALARI VE KONFERANS SALONLARI

1- YAPILANMA KOŞULLARI: İmar planında; ticaret bölgesi, yol boyu ticaret, kültürel tesis ve konut alanlarındaki imar parsellerinde, yapılacak binalar içerisinde veya tek başlarına müstakil bina olarak sinema ve tiyatro yapılabilir.

Konut alanlarında yapılan sinema ve tiyatroların, otopark ihtiyaçları kendi parseli içerisinde çözümlenmek zorundadır.

2 – 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, vb. gerekli bölümlerden oluşurlar.

b) Sinema ve tiyatro kullanım alanları pasaj ve kapalı çarşı gibi işyerlerinin bulundukları binalar içinde düzenlendikleri takdirde kendi ana giriş ve boşaltma çıkışları bu mekânlardan yapılabilir. Bulundukları binada ayrıca konut kullanımı var ise, konut ana girişi ile kendi ana girişleri binanın aynı cephesinde tertiplenemez.

c) Sinema ve tiyatro kullanımlarının, bekleme salonu, fuayeler, salon ve balkon mekânlarında iklimlendirme sistemi tesis etmek zorunludur.

d) Sinema ve tiyatro kullanımlarının duvarları, dekoratif elemanları ve asma tavanları yanmaz malzemeden yapılacaktır.

e) Bu tür kullanımlarda, salon ve balkon kotlarındaki bütün bölümlerde kaçışı sağlamak üzere kendi dışına ulaşan en az 1,50m genişliğinde yangın kapısı, yangın merdiveni veya yangın çıkışı yapılması zorunludur (Yangın Yönetmeliği hükümleri saklıdır).

3 – Bölüm ve bölüm İçi Ölçüler:

a) Salon ve Balkon Mekânı:

1- Mekân ve Yükseklik Düzenlemesi: Salon ve balkonlarda sahne arkası hariç, kişi başına en az (5,00) m^3 hacim isabet etmesi şarttır. Sahneden en uzak seyirci sırasında dahi, yükseklik net 2,40m den az olamaz. En üst balkonun en son sırasındaki göz hizası ile perde altı veya sahne önünü birleştiren hattın yatayla teşkil ettiği açı (30) dereceden büyük olamaz. En arka sırada göz seviyesinin 0,35m üstündeki noktayı perde üstüne birleştiren doğru parçasının hiçbir engelle kesilmemesi gerekmektedir.

K A R A R

2- Tabii Zeminden Salon ve Balkon Mekânlarının Kot Farkı:

Seyircinin çıkışta, salonu rahat boşaltabilmesi için salon ve balkon mekânlarında en uygun olmayan konumdaki sıraların kotlarının tabii zemin kotuna göre arasındaki farklar, aşağıda verilen miktarı geçemez.

(300) ila (600) kişilik salon ve balkonlarda; (± 12.00) m

(600) ila (2000) kişilik salon ve balkonlarda; (± 8.00) m

(2000)'den fazla salon ve balkonlarda; (± 5.00) m

(300) kişiye kadar kapasiteli salon ve balkonlarda; tabii zeminden kot farkı sınırlaması yoktur.

3- Oturma Sıralarının Düzenlenmesi: Oturma yerleri sabit olacak, temiz genişlik ve enleri en az 0,50m, sıraların arasındaki serbest geçiş ise en az 0,45m olacaktır. Duvara dayanan yan sıralara 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 1,00m genişliğinde veya en çok (4) sıra için 1,50m genişliğinde birer çıkış mevcut ise bir sıradaki oturma adedi yeri (50)'ye çıkarılabilir.

Yan geçitler paralelinde ara geçitler bulunuyorsa; salonlarında 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, ön oturma yerinin perdeye mesafesi 3,50m 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 0,65m2 lik bir alanın bulunması zorunludur. Oturacak yerlerin yerleştirilmesinde en az göz yükseklik farkının 0,06m olması şarttır. Salonlarda, sıra başlarında, engelli araçları için (2) 'den az olmamak üzere, koltuk sayısının % 2 oranında yer ayrılacaktır.

4- Salon ve Balkon Mekânları İçindeki Dolaşım Alanları: Oturma yerleri arasında sahneye dik ve paralel olarak bırakılan genişlikler, bir seans çıkışında tabii akımla kesitten geçebilecek en fazla seyirci sayısına göre (125) kişiye en az (1,00) metrelik genişlik ve (125) kişiden sonra ise her (100) kişi için 0,50m arttırılacak şekilde hesaplanacaktır. Ancak hiçbir noktada Geçit enleri (1,50) metreden az olamaz.

b) Kapılar: Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik hükümlerine uyulacaktır. Ancak her koşulda kapı genişlikleri, salon ve balkonlar ayrı ayrı değerlendirilerek (600) kişiye kadar her (100) kişiye (1,00)metre, (600) kişiden sonra ise her (150) kişi için (1,00) m üzerinden hesaplanacak ve ait olduğu bölümde en az iki yerde ve dışarıya açılacak şekilde düzenlenecektir. Kapı genişlikleri (2,00) metreden az olmayacaktır.

c) Fuayeler: Salon ve balkonların her biri için ayrı olmak üzere, ait olduğu bölüm alanının (1/3) 'ü kadar fuaye tertibi zorunludur.

Fuaye yüksekliği en az 3,50 metredir. Fuayenin kademeli tertiplenmesi halinde bu yükseklik, alanının (1/3) 'ünden fazla olmamak şartıyla 2,60 metreye kadar indirilebilir.

d) Koridor ve Çıkış Geçitleri: Seyirci ile ilgili koridor ve çıkış geçitlerinin en az genişlikleri salon içi geçitler gibi hesap edilir. Ancak, bunların genişlikleri 2,00 metreden az olamaz. Bunlarda çıkıntılar 0,15m yi geçemez. Çıkış geçitlerinde basamak yapılamaz ve tertip olunan rampaların eğimi (% 6) 'yı geçemez.

e) Merdivenler: Her salon, balkon ve fuaye için ayrı bir merdiven gerekir. Seyirci ile ilgili bu merdiven genişlikleri 1,60 metreden az olmamak üzere, bir seans çıkışında merdivenden geçmesi gereken seyirci sayısına ve salon iç geçitleri için kabul olunan esaslara göre hesaplanır. Geniş merdivenlerde yapılacak korkulukların arası en fazla 2,00m olacaktır. Yangın merdiveni ve yangın çıkışları düzenlenecek ve bu çıkışlar panik bar sistemi ile donatılacaktır.

f) Helâlar: Her (75) kişi için (1) adet helâ yapılacaktır. Toplam helâ sayısının (2/5) 'i erkek, (3/5) 'i kadın olarak hesaplanacaktır. Helâ sayısı kadar erkekler için lavabo ve pisuar, kadınlar için lavabo yapılması zorunludur. Bekleme salonunun, fuayelerle irtibatı yoksa bu kısıma da en az (1) erkek ve (1) kadın helâsı konulacaktır. Bu tip binalarda, bedensel engellilerin kullanımına uygun en az (1) lavabo ve helâ yapılması zorunludur. Yapılacak olan bu mekânların ebatları (1,80x1,65) m den az olamaz. Kapısı, eşiksiz ve dışa açılır, kapı temiz genişliği en az 0,85m genişliğinde olacaktır.

g) Makine Dairesi: Makine odasının en az temiz yüksekliği 2,80m dir ve havalandırma sağlanması zorunludur.

h) Tesisat Projeleri: Yangın alarm ve yangın tesisat projesi, klima havalandırma projeleri istenecektir. Elektrik kesintilerinde devreye girecek aydınlatma tesisatı yapılacaktır.

C – AÇIK HAVA SİNEMALARI

İmar planlarında bu amaçla ayrılmış alanlarda veya Sosyal-Kültürel Tesis Alanı, Fuar, Panayır, Festival Alanı ve Rekreasyon alanı olarak ayrılan yerlerdeki imar parsellerinde yapılabilir. İmar parseli büyüklüğü (2500) m2 den az olmayacaktır.

Yapılanma koşullarına uygun imar parselinde, komşu parsel sınırlarından en az (5.00) metre geri çekilmek şartı ile ayrık yapı nizamında tertiplenebilirler. En yakın konut alanına (100,00) metreden, hastane, huzurevi, yatılı okul ve yurt gibi gürültüden korunmuş olması gereken yapılara en az (500,00) metreden daha yakın mesafede yapılmayacaktır.

Açık hava sinemalarının iç düzenlemesinde, Sinema ve Tiyatrolar ile ilgili hükümler uygulanacaktır.

D – EKMEK FABRİKALARI; EKMEK, PASTA VE PİDE FIRINLARI

a) YAPILANMA KOŞULLARI

1- İmar Planında: Ticaret ve yol boyu ticaret, toptan ticaret alanlarında ayrık nizamda müstakil bina olarak; konut dışı kentsel çalışma alanı ve küçük sanayi alanlarındaki imar parsellerinde ayrık, bitişik ve blok nizamda ekmek fabrikaları ve ekmek fırınları yapılabilir.

2- Konut alanlarında: Zemin katlarında ticaret alanına uygun olan parsellerde ayrık nizamda müstakil bina olarak yapılabilirler. Birden fazla blok olduğunda Kat Mülkiyeti Kanunu koşullarına uygun olarak diğer konutlardan muvafakat alınması kaydıyla müstakil olarak yapılabilir. Yeterli otopark ihtiyaçları kendi parselleri içerisinde çözümlenmek zorundadır.

3- İmar planındaki kamu kurumu alanları ile kentsel, sosyal ve kültürel alt yapı alanları dışındaki tüm kullanım alanlarında, yapılacak binaların içerilerinde, yönetmelikteki bina yapım koşulları kapsamında; pastane, lokanta, kebap, pizza ve pide salonları olarak, projelerinde bu fonksiyonlara göre düzenlenmiş ve isimlendirilmiş veya mevcut yapılarda tüm bağımsız bölüm sahiplerinin, sitelerde tüm site bağımsız bölüm maliklerinin muvafakatini alma ve düzenlenebilme şartlarını taşıma koşulu ile kendi bağımsız bölümleri içerisinde ihtiyaçlarını karşılayacak ölçülerde pişirme üniteleri yapılabilir.

b) YAPIM KOŞULLARI:

1- Yapılanma koşullarına uygun imar parsellerinde veya bina içlerinde yapılacak fırınların, işyeri açma ile ilgili mevzuatın baca ile ilgili hükümlerine uymaları zorunludur.

2- Uygun imar parselleri üzerinde yapılacak fırın binalarını ayrık yapı nizamında, parsel sınırlarına en az 5,00m birden fazla blok varsa 6,00m bahçe mesafesi bırakılarak, tek bir bağımsız bölüm olarak inşa edilebilir.

3-Fırınlarda; hamur hane, un deposu, pişirme yeri gibi imalata dönük alanların iç yüksekliği 4,00m den az olamaz.

Ekmek fabrikaları için imalat planının gerektireceği yükseklik ve düzenlemeler yapılabilir.

İkinci sınıf gayrı Sıhhi müesseselerden Ekmek, Sade pide ve ekmek çeşitleri üreten işletmelerin alanı en az (400) m2, iç yüksekliği en az 4,00m olacaktır.

Üçüncü sınıf gayrı Sıhhi müesseselerden Ekmek, Sade pide ve ekmek çeşitleri üreten işletmelerin alanı en az (250) m2 ve bu alanın en az (70) m2 lik bölümünün iç yüksekliği en az 4,00m olacaktır.

4-Fırınlar ve ekmek fabrikaları, Umumi Hıfzıssıhha Yasası ve Gayri Sıhhi Müesseseler Yönetmeliği ve İşyeri Açma ile ilgili mevzuat hükümlerine de tabidir.

E – İBADET YERLERİ

1- Dini Tesisler

a) Yapılanma Koşulu: İmar planlarında dini tesis alanları olarak belirlenmiş, imar parsellerinde yapılabilirler. Yeni planlama bölgelerinde, imar parseli (2500) m2'den az olmayacak şekilde yapılacaktır.

b) Yapım Koşulu: Yapılanma koşullarına uygun imar parselinde, parsel sınırlarına en az (10,00) metre mesafe bırakılma şartı ile ayrık yapı nizamında tertiplenebilirler. TAKS en çok %60 olabilir. Bina yükseklikleri serbesttir. WC, şadırvan gibi tesisler müştemilat kapsamında yapılabilir.

c) Camiler, Diyanet İşleri Başkanlığının yayınlamış olduğu şartlara uygun olarak yapılacaktır.

F – ÖZEL EĞİTİM KURUMLARI

Özel Öğretim Kurumu; Gerçek kişiler veya özel hukuk tüzel kişileri tarafından açılan; Okul öncesi eğitim, ilköğretim, ortaöğretim kurumları, motorlu taşıt sürücüleri kursu, çeşitli kurslar, dershaneler, öğrenci etüt eğitim merkezleri ve benzeri kurumları kapsar.

Tapu kütüğünde mesken olarak görülen bağımsız bölümlerde aşağıda belirtilen koşulların sağlanması halinde 634 sayılı kat mülkiyeti kanununun 24. maddesindeki hükümlere uygun olması şartıyla dershane etüt merkezi ve benzeri kurumlar yapılabilir. İlköğretim ve orta öğretim kurumları için imar planında o amaca ayrılmış olması şartı aranır.

Özel Öğretim kurumlarına ait binalarda;

1) Derslik Pencerelerinin Alanı: Derslik pencereleri, derslik taban alanının %18 'inden aşağı olamaz.

2) Dersliklerde Öğrenci Başına Düşen Kullanım Alanı: Dersliklerde öğrenci başına düşen kullanım *alanı* 1,20m2 den az olamaz. Bu alana dış sirkülasyon alanları dahil değildir.

3) Derslik Kapıları: Derslik kapılarının genişliği en az net (0,90) metredir. Derslik kapılarının genişliği (1,40) metre ve daha fazla olursa kapılar çift kanatlı yapılır.

Derslik kapıları koridora doğru açılacaktır. Çift taraflı derslik bulunan koridorlarda kapılar karşılıklı açılamaz. Ancak, koridora taşmayacak şekilde bir niş içersine alınabilir. Derslik kapısı derslik içinde ön sıra ile yazı tahtası arasında olmalıdır.

4) Merdivenler: Bu tür binaların ana merdivenleri, döner merdiven olarak yapılamaz, genişliği (1,60) metreden az olamaz. Merdivenler (3) veya daha fazla basamaklı ise kenarlarında korkuluk bulunacaktır.

K A R A R

Kurum ana merdivenlerinin genişliği binaya verilen toplam kontenjana göre;

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

II- (1000) kişiye kadar (500) kişiye kadar olan genişliğe ek olarak her (100) kişi için (0,30) metre,

III- (1000) kişiden fazlası için (1000) kişiye kadar olan genişliğe ek olarak her (100) kişi için (0,20) metre ayrılmak suretiyle hesap edilir.

Merdivenler, toplam genişlikten az olmamak ve her biri 1,60m den dar olmamak şartıyla birden fazla yapılabilir.

5) Derslik Tavan Yüksekliği: Bu tür binaların derslik, laboratuar, işlik ve benzeri eğitim-öğretim birimlerinde tavan yükseklikleri kiriş altına kadar net (2,50) metre, tavana kadar net (3,00) metreden az olamaz.

6) Koridorlar: Bu tür binaların koridor genişlikleri;

Tek taraflı sınıf kapısı açılan koridorlarda;

Koridora bir sınıf kapısı açılıyorsa en az (2,00) metre,

Koridora açılan sınıf kapısı birden fazla ise en az (2,50) metre.

İki taraflı sınıf kapısı açılan koridorlarda, en az (3,00) metre olacaktır.

Kapılar bir niş içerisinde gizleniyor ise koridor genişliği en az (2,00) metre olabilir.

7) WC, Lavabo ve Pisuarlar: Bu tür binalarda; Her (30) kız öğrenci için bir WC,

Her (80) öğrenci için bir lavabo,

Her (30) erkek öğrenci için bir pisuar ve bir WC.

Her (20) bayan öğretmen için bir WC, bir lavabo,

Her (20) erkek öğretmen için bir pisuar ve bir WC ayrılır.

Diğer hususlarda Milli Eğitim Bakanlığı'na ait Standartlar Yönergesi'ndeki hükümlere uyulacaktır.

F – DÜĞÜN SALONU- GAZİNO- GECE KULÜBÜ- TAVERNA- DİSKOTEK- BİRAHANE- BAR VE BENZERLERİ

a) YAPILANMA KOŞULLARI: İmar Planlarında; bu amaçla ayrılmış alanlar ile ticaret ve toptan ticaret, konut dışı kentsel çalışma alanlarındaki imar parsellerinde yapılacak binalar içerisinde veya tek başlarına müstakil bina olarak düğün salonu, gazino, gece kulübü, taverna, diskotek vb. yapılabilir.

b) YAPIM KOŞULLARI: Giriş ve çıkışların sağlandığı kattan en fazla bir kat aşağıda, zemin katta ve diğer katlarda yapılabilir. Bitişik kısımlarında konut, hastane, yurt vb. gibi bağımsız bölümler varsa bu kısımlarda yeterli ses izolasyonu yapılmalıdır.

1- İç yükseklikler: Kat iç yüksekliği, taban döşemesi üzerinden tavan veya asma tavan altına kadar en az 3,50m dir. Müstakil yapılmaları durumunda, imar planı ile gelen hacim sabit kalmak koşulu ile kat yükseklikleri serbesttir. Hacim hesabında aşağıdaki formül uygulanır.

Vt = Vz + Vü

Vt = Toplam hacim

K A R A R

Vz = İmar planı ile verilmiş olan taban alanı x Zemin kat yüksekliği

Vü =Üst katların alan toplamı x3,50m

Tesisat katı ve yatay tesisat galerileri toplam hacme eklenir.

2- Yoğunluk: Mekân ölçülendirme hesaplarında (1,50) m2/kişi esas alınacaktır.

3- Kapılar: 2,50m den dar olmayan bir giriş-çıkış kapısı ve ayrıca yine cadde ve sokağa açılan en az 2,00m genişliğinde ve dışa açılabilen bir kapı ile bağlantılı ayrı bir kaçış çıkışı ihtiva etmelidir. Tüm dışa açılan kapılar, en az kapı kanadı veya kanatlardan büyüğünün genişliği kadar içeriden yapılacaktır.

4- Merdiven: Bu gibi yerlerde merdiven ahşap olamaz. Merdiven kolu genişliği (1,60) metreden az olamaz. Basamak yüksekliği (0,16) metreden fazla, genişliği ise (0,30) metreden az olamaz. Merdiven tanziminde en fazla (16) rıhttan sonra merdiven kolu genişliği kadar ara sahanlık bırakılacaktır.

5- 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) m2 ’den az olmamak kaydı ile yapılabilir. Aksi halde toplam alanı (3,00) m2 ’den az olmamak kaydı ile müstakil hava bacası yapılacaktır.

6- Gerekli mekânlar: Sanatçılar ve gelin-damat için ayrı ayrı, dar kenarı (2,50) metreden ve alanı (7,50) m2 ’den az olmayan oda bulunacaktır. Bu odalarda havalandırılabilen helâ 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) metre, alanı (12,00) m2 ’den az olmayan bir servis odası bulunacaktır.

Yönetim için dar kenarı (2,50) metre, alanı (7,50) m2 ’den az olmayan ayrı bir yer ayrılacaktır.

7- Helâlar: Her (75) kişi için (1) adet helâ yapılacaktır. Toplam helâ sayısının (2/5) ’i erkek, (3/5) ’i kadın olarak hesaplanacaktır.

Helâ sayısı kadar, erkekler için lavabo ve pisuar, kadınlar için lavabo yapılması zorunludur.

Ayrıca bedensel engellilerin kullanımına uygun en az bir lavabo ve helâ yapılacaktır. Yapılacak olan bu mekânların ebatları (1,80 x 1,65) metreden az olamaz. Kapısı eşiksiz ve dışa açılır, kapı temiz genişliği en az (0,85) metre genişliğinde olacaktır.

8- Tesisat projeleri: Tesisat projelerine ilave olarak yangın alarmı ve yangın söndürme tesisat projesi istenecektir.

G – KAHVEHANELER VE OYUN SALONLARI

1) Yapılanma Koşulları: İmar planında**;** ticaret ve yol boyu ticaret, toptan ticaret, konut dışı kentsel çalışma alanı ve küçük sanayi alanlarındaki imar parsellerinde yapılacak binalar içerisinde düzenlenerek veya tek başlarına müstakil bina olarak kahvehaneler ve oyun salonları yapılabilir.

Konut alanlarında ise; yol boyu ticaret koşullarına uygun olan parsellerde müstakil veya bina altına yapılabilir.

2) Yapım Koşulları: Yol cephelerinde yol kotunun altına düşmemek ve tabii veya tesviye edilmiş zemine gömülmemek kaydıyla zemin kat ve asma kat ile (1.) bodrum katta yapılabilir. Ancak konut ve tercihli ticaret kullanım alanlarının yol kotu altında (eklentisi olduğu Cafe kullanımlı bağımsız bölümün mutfak, lavabo ve tuvalet mekânları hariç) yapılamaz.

3) İç Yükseklik: Kat iç yüksekliği, taban döşemesi üzerinden tavan altına kadar min 3,50m dir. Müstakil yapılmaları durumunda, imar planı ile gelen hacim sabit kalmak koşulu ile kat yükseklikleri serbesttir.

4) Helâlar: Her (75) kişiye en az bir kadın, bir erkek olmak üzere helâ ve lavabo yapılacaktır. Ayrıca helâlardan biri bedensel engellilerin kullanımına uygun olarak yapılacaktır. Bu mekânın ebatları (1,80x1,65) m den az olamaz. Kapısı eşiksiz ve dışa açılır, kapı temiz genişliği en az 0,85m genişliğinde olacaktır.

5)Havalandırma: Salonlarda projesine göre yapılmış mekanik havalandırma yapılacaktır.

6) Gerekli Mekânlar: Müstakil duman bacası yapılması zorunludur. (50,00) m2 ’den büyük kahvehanelerde en az (5,00) m2 ’den az olmamak üzere bir depo yapılacaktır.

7) Kapılar: Giriş kapıları (2,00) metre genişliğinde olacak, dışarı açılacak ve en az kapı kanadı veya kanatlardan büyüğünün genişliği kadar içeriden tertiplenecektir.

Kullanım alanı (100,00) m^2 'yi aşan kullanımlarda, bu kapıdan başka genişliği (1,50) metreden az olmayan ve dışa açılan ikinci bir kapı yapılacak ve panik bar sistemi ile donatılacaktır.

H – HAMAM – SAUNA VE SIHHİ BANYOLAR

a) YAPILANMA KOŞULLARI: İmar planında; ticaret bölgesi, yol boyu ticaret, toptan ticaret, küçük sanayi ve konut alanlarındaki imar parsellerinde, yapılacak binalar içerisinde düzenlenerek veya tek başlarına müstakil bina olarak hamam, sauna ve sıhhi banyolar yapılabilir.

b) YAPIM KOŞULLARI: Ticaret bölgelerinde; zemin katta, normal katta veya giriş ve çıkışların sağlandığı kattan en fazla bir kat aşağıda yapılabilir. Konut bölgelerinde, ticari amaçlı hamam, sauna ve sıhhi banyo yapılamaz ve hiçbir koşulda binanın yükselen bölümü taşıyıcılarının içinde bu gibi tesisler yer alamaz.

1- İç yükseklikler: Kat iç yüksekliği, taban döşemesi üzerinden tavan altına kadar en az 3,50m dir. Müstakil yapılmaları durumunda, imar planı ile gelen hacim sabit kalmak koşulu ile kat yükseklikleri serbesttir.

2- Merdiven: Bu gibi yerlerde merdiven ahşap olamaz. Merdiven kolu genişliği net 1,60m den az olamaz. Basamak yüksekliği 0,16m den fazla, genişliği 0,30m 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. Aynı nitelikte ikinci bir yangın çıkışı düzenlenecek ve panik bar sistemi ile donatılacaktır.

4- Gerekli mekânlar: İdari bölüm, personel odası, meşrubat-servis-çay ocağı, yeteri kadar wc, pisuar ve lavabo teşkil edilecektir. Emanet kasa, yatma ve soyunma odaları, çamaşır yıkama, kurutma ve ütüleme üniteleri yapılacaktır (bodrum katta yapılabilir). Hamam, sauna ve sıhhi banyolarda insan sayısının yarısı için dinlenme bankları olacaktır.

5- Koridor: Genel kullanıma açık koridor genişlikleri 1,60m den az olamaz.

6- Tesisat Projeleri: Bu gibi tesisler kendine özgü teknik ve sağlık koşullarına göre projelendirilecektir. Isıtma tesisatında kullanılan bacalar müstakil olacaktır.

İ – TİCARİ AÇIK SPOR ALANLARI

Aşağıdaki koşulların sağlanması halinde özel suni çim (açık) mini futbol sahalarına geçici tesis izni verilebilir.

a) Tesis 1/25000, 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planlarında konut ve tarım alanları olarak ayrılmış bölgeler dışında konumlandırılır.

b) Mevcut ve gelecekteki yol güzergâhında yapılamaz. İmar planlarında yol dışında kamuya ayrılmış yerlerde, ilgili kurumun uygunluk görüşü alınması halinde izin verilebilir.

c) Mevcut ve gelecekteki yol güzergâhında olmamak kaydıyla imar hattına ve komşu parsel hududuna 15,00m den, Karayolu istimlâk sınırına 25,00m den fazla yaklaşılmaması, saha ışıklandırmasının Karayolu trafiğindeki sürücü görüşüne zarar vermeyecek şekilde düzenlenmesi, ayrıca tesisin Karayolu kenarında olması halinde karayolu kenarında yapılacak tesislerle ilgili kanun ve yönetmeliklere uyulması gerekmektedir,

d) Tesisin ihtiyacı olan soyunma, duş odaları, tuvalet, büfe gibi mekânları içeren ve tabi zeminden yüksekliği 3,75m yi, inşaat alanı toplama 50.00m2 yi geçmeyen tek bir yapı dışında herhangi ilave bir yapı yapılamaz,

e) Mülkiyet sahibinin ve tesis işletmecisinin imar mevzuatı, imar planı değişiklikleri, imar uygulamaları ve konu ile ilgili çıkacak yasalardan hak iddia edemeyeceğine ve istenildiğinde tesisi kaldıracağına dair noter tasdik taahhütnameleri istenecektir.

f) Özel işyeri niteliğindeki bu tesisler 2464 sayılı Belediye gelirleri kanununa istinaden harca tabi olup, ilgili ilçe belediyesinden inşaat izni alınmadan yapılamaz. Aksi takdirde 3194 sayılı imar kanununun ilgili maddelerine göre işlem yapılır.

g) Her halı saha için; en az 6 araçlık otopark alanı ayrılacaktır.

h) Bu tür müracaatlarda;

—Tapu,

—Ebatlı tapu aplikasyonu,

—Müracaat dilekçesi, mülk sahibi veya Noter tasdikli vekâletname ile vekil tayin edilen kişi tarafından,

—Tesis projesini hazırlayan ve uygulayan fenni mesul tayin kabul dilekçesi,

—Tesisin 1/100 ölçekli planı (Gençlik ve Spor İl Başkanlığından onaylı olacak) aranacaktır.

i) Giriş ve çıkışlar hariç olmak üzere sahanın etrafı 1,00m yükseklikte duvar veya korkuluk ile 1,00m nin üzeri ise projesine uygun ağ, kafes teli, tel veya benzeri hafif malzeme ile çevrilecektir. Saha üzeri ise sadece ağ ile çevrilebilir. Sahanın çevresinde bina ve otopark dışında kalan alan yeşil alan olarak düzenlenecektir.

J – TİCARİ AÇIK OTOPARKLAR, AÇIK TAŞIT ALIM SATIM YERLERİ, TAKSİ YAZIHANELERİ

1 – Yapılandırma Koşulları: İmar planlarında Gelişme alanı olarak belirlenen yerler hariç İmar Kanununun 33. Maddesinde tanımlanan yerlerdeki arsalar üzerinde imar uygulaması yapılıncaya kadar (5) yıllık imar programında dâhil bulunmayanlarda yapılabilir.

2 – Yapım Koşulları: Bu yönetmeliğin 6.003. maddesinde tanımlanan Geçici İnşaatların yapım koşullarına uymak kaydıyla yapılabilir.

K A R A R

K – AKARYAKIT, LPG İKMAL, SATIŞ VE SERVİS İSTASYONLARI

Yürürlükte bulunan Petrol Yasası, TSE Standartları hükümleri, Sıvılaştırılmış Petrol Gazları (LPG) ve akaryakıt istasyonlarının Kuruluş, Denetim, Emniyet ve Ruhsatlandırma İşlemlerine İlişkin Yönetmelikler ve mevzuatlar, Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik hükümleri ve ilgili mevzuatlara uyularak yapılır.

L – SANAYİ VE KÜÇÜK SANAYİ ALANLARI

YAPILANMA KOŞULLARI

Varsa plan hükümlerine, yoksa ilgili bakanlık mevzuatları ve standartları ile gerekli teknolojilerine göre belirlenir.

M – KONUT DIŞI KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI VE DEPOLANMA ALANLARI

YAPILANMA KOŞULLARI

Planda verilen emsali geçmemek koşuluyla, burada yapılacak yapıların en fazla bina hacmi, Katlar Alanı x 4,50m yi geçemez. Bu hacim (kullanım türüne göre yönetmeliğin ilgili minimum kat yükseklikleri hükümlerine uymak kaydı ile) içerisinde kat yükseklikleri serbesttir.

N – ÖZEL HÜKÜMLER İÇEREN DİĞER BİNALAR:

Yukarıda tanımlanmayan Eğitim, Sağlık, Katlı Otoparklar ve Spor Salonları gibi özellik arz eden yapılarda iç yükseklikler, teknolojik ve mimari gereklere göre belirlenir.

SEKİZİNCİ BÖLÜM

YAPI İNŞAAT RUHSATI VE KULLANMA

(İSKÂN) İZNİ İLE İLGİLİ HÜKÜMLER

Madde 8.001: YAPI RUHSATI İLE İLGİLİ GENEL HÜKÜMLER

Madde 8.001.1

RUHSAT ALINMASI KOŞULU

Kişiler ve kuruluşlarca kendilerine ait tapusu bulunan veya tapu yerine geçen kamu kurum ve kuruluşlarının vermiş oldukları tahsis veya irtifak hattı tesis belgeleri ile Büyükşehir Belediyesi sınırları içindeki arazi, arsa veya parsellerde imar planı, imar ilke kararları ve bu yönetmelik koşullarına uygun olarak yapılacak her türlü yapılar için, ilgili belediyesinden yeni, ilave veya esaslı tamir ve tadilat yapı ruhsatı alınması zorunludur.

Ruhsat alınmış yapılarda herhangi bir değişiklik yapılacağında ve/veya beş yıllık ruhsat süresinde tamamlanmayarak ruhsatsız duruma düşmüş yapılarda da yeniden ruhsat alınması zorunludur. Yapı kullanma izni alınmış yapılarda, değişikliğin niteliğine göre ilave veya esaslı tamir ve tadilat ruhsatı alınır. Bu durumda; bağımsız bölüm brüt alanı artmıyorsa ve nitelik değişmiyorsa, ruhsat hiçbir vergi, resim ve harca tabi olmaz.

Ayrıca, yapı ruhsatı alınmış inşaatlarda yapılacak ruhsata tabii ilave ve esaslı tadilatlarda, ilgili idarece proje müelliflerinin uygun görüşü alınır.

T.C. **17.06.2011**
ADANA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
M E C L İ S
Sayı: 151 **Özü**: İmar Yönetmeliği revizyonu hk.

K A R A R

Madde 8.001.2

YAPI RUHSATI BAŞVURUSU

Proje müelliflerince hazırlanarak imzalanan tatbikat projeleri en az beş takım hâlinde düzenlenerek, usulüne göre dosyalanıp, idarenin ilgili birimlerine teslim edilir. Yapı ruhsatı verilmeden önce, yapının denetimine ilişkin bütün fennî mesuliyetler kamu adına üstlenilir.

Proje müellifliği ve yapım işlerinin denetimine dair fenni mesuliyet üstlenen mimarların ve mühendislerin, 27.1.1954 tarihli ve 6235 sayılı Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliği Kanunu uyarınca, ilgili meslek odasına kayıtlı olmaları, büro tescillerini yaptırıp her yıl için yenilemeleri gerekir. İdare her proje için, proje müelliflerinin, fenni mesullerin, şantiye şeflerinin mevzuata aykırı uygulama sebebiyle, süreli veya süresiz olarak meslekî faaliyet haklarının kısıtlanıp kısıtlanmadığını belirlemek üzere, ilgili meslek odasınca elektronik ortamda ve maktu bir bedel karşılığında düzenlenen, işin adının da yazılı olduğu sicil durum belgesini ister. Haklarında kısıtlama bulunan meslek adamlarına ait projeler onaylanmaz, fenni mesuliyet üstlenilmesine izin verilemez, yapı ruhsatı düzenlenemez. Yapım işlerinde yapı müteahhidi, taşeron ve şantiye şefi olarak görev alanlar aynı zamanda fenni mesul olarak görev üstlenemezler. İdare, projeleri incelerken 5.12.1951 tarihli ve 5846 sayılı Fikir ve Sanat Eserleri Kanununa uygunluğu da gözetir.

1- BAŞVURU ÖNCESİ ALINACAK BELGELER:

Yapılara ait ruhsata esas projeler düzenlenmeden önce ilgili idarelerden;

— Koordinatlı parsel ölçü krokisi,

— Arsa aplikasyon krokisi (parsel tespit krokisi),

— Belediyesince verilecek yol kotu (varsa kırmızı kot) ve ilgili kurumlardan alınacak alt yapı ile ilgili belgeler,

— Plankote (kot aldığı yola göre, değişik kotlar içeren parsellerde),

— İmar durumu (imar çapı),

— Jeolojik durumu gösterir belge,

— Gerekli ise yapı yıkım izni,

— Bina aplikasyon krokisi,

—Tapu fotokopisi,

2- RUHSATA ESAS UYGULAMA PROJELERİNİN HAZIRLANMASI İLE İLGİLİ ESASLAR

a) Genel Esaslar

Yukarıdaki belgeler kapsamında ruhsata esas uygulama projeleri; plan, resim ve hesaplar, uzmanlık konuları, ilgili yasa ve yönetmeliklere göre mühendisler, mimarlar ve peyzaj mimarlarının ilgili meslek odalarınca belirlenen çizim standartları ve Adana Büyükşehir Belediyesi ile birlikte ilgili meslek odalarınca belirlenecek çizim ve tanzim normlarına uygun olarak hesaplanır ve çizilir.

Uygulama Projelerinin Başlık Paftasında;

ARSANIN:

— Yeri,

— Tapu kaydı,

— Pafta, Ada, Parsel numaraları,

— Alanı,

K A R A R

YAPININ:

— Yapı cinsi,

— Kat adedi,

— Bina taban alanı ve inşaat alanı,

— Ne maksatla kullanılacağı,

— Sahibi,

— Yapımcısı,

— Müellifi,

— Teknik Uygulama Sorumlusu (Fenni Mesul),

—Şantiye Şefi,

— Müellif ve Yapı Denetim Firmasının sorumluları veya Fenni Mesulün; adı soyadı, ünvanı, mezun olduğu okul, diploma no, oda sicil no, büro tescil no, vergi dairesi adı ve vergi no ile yazışma adresi,

—Oda Görüş Onayı" yeri,

— İmar Müdürlüğü'nce ruhsat aşamasında onay için kullanılacak "Belediye Onay" yeri,

—Temel ve subasman kontrol onay" yeri,

Bulunacaktır.

b) Mimari proje hazırlanması esasları

— En az 5 takım mimari proje

— Parsel ve/veya yapı büyüklüğüne göre, varsa bahçe duvarları, giriş-çıkış, otopark ve bitkilendirilecek alanların gösterildiği 1/200 veya 1/500 ölçekli yerleşim planı,

—Ada ölçeğinde yapılan uygulamalar ile (2000) m2 ve daha büyük parsellerde; komşu parsellerle yaklaşma mesafelerini, bloklar arası mesafeleri, cephe ve derinlik şartlarını sağladığını gösteren; bahçe duvarları, giriş-çıkış, otopark, Katı Atık Yönetmeliğine uygun çöp toplanma yerleri, varsa havuz, pergola vb. gibi alanlar ile bitkilendirilecek alanların belirlendiği ruhsat aşamasından önce onay alınacak 1/200 veya 1/500 ölçekli yapı yerleşim planı,

— 1/50 veya 1/50 tekniğinde çizilmiş 1/100 ölçekli bodrum, zemin ve kat planları ile son kat teras veya eğik çatı planı (Belediyece, büyüklüğü ve bazı özellikleri dolayısıyla uygun görülen yapıların projeleri, 1/200 ölçekli, ancak 1/50 ölçekli proje tekniğinde çizilmiş olarak istenir.),

— Bina teras ve eğik çatı planında; güneş enerjisi yerleşimi, ortak anten, baca ve havalandırma sistemleri, çatı ve teras meyilleri gösterilecek, tüm bitiş malzemelerinin cins, renk ve niteliği belirtilecektir.

— 1/50 ya da 1/100 ölçekli en az (2) tam kesit (en az bir adedi merdiven, bir adedi banyo veya wc den geçecek),

(Çatı olan projelerde kesitlerden en az bir tanesi çatıdan geçecek ve tam ölçülendirmesi yapılacaktır.)

— 1/50 veya 1/100 ölçekli bitişik olmayan tüm cephe çizimleri,

— 1/20 ölçekli sistem kesiti, merdiven detayları (plan, kesit, cephe), ıslak hacim detayları (plan, kesit, en az iki cephe),ısı yalıtım hesaplarına göre sistem detayları ve gerekirse nokta detayları.

İlgili belediyelerce, yapıların dış cephe boya ve kaplamaları ile çatının malzeme ve rengine ait kurallar getirilmişse bu hususlar projeler üzerinde belirtilecektir.

Ayrıca mimari projenin ilk paftasında kat mülkiyeti ve kat irtifakı tabloları bulunması zorunludur.

"Yapı inşaat alanına esas, alan tablosu" ile "bina inşaat harcına esas, alan tablosu" tanzim edilerek, üzerine bağımsız bölüm numaraları işlenmiş mimari projeye eklenecektir.

c) Peyzaj mimari proje hazırlanması esasları

İmar planında bahçe mekanı olarak gösterilen her büyüklükteki parseller ile yine ana cadde, meydan ve bulvara cephesi bulunan tüm parsellerde düzenlenen ve 23/11/2005 tarih ve 344 sayılı Meclis Kararı'ndaki kriterlere uygun hazırlanan projelerdir. Düşük yoğunluklu tarımsal araziler, bahçelik alanlardaki konut uygulamaları, ahır, kümes, depo ve benzeri yapılara ait projelerde arsa alanı büyüklüğüne bakılmaksızın peyzaj mimari projesi mecburiyeti yoktur. Ancak mal sahibinin isteğine bağlı olarak yapılabilir.

— En az 5 takım proje

—Mimari yerleşim planındaki yapı alanı dışında kalan açık alanların 1/50, 1/100 ve 1/200 ölçeklerde hazırlanacak çevre düzenleme projesi,

—**Kesin Proje:** 1/200, 1/100, 1/50 ölçekli olarak hazırlanabilen ve mevcut önerilen alan kullanım biçimlerini ayrıntılı olarak gösteren çalışmadır.

—**Bitkilendirme Projesi:** Proje alanında tasarlanan bitkisel tasarımı ayrıntılı olarak veren ve kesin proje ile aynı ölçeklerde hazırlanan çalışmadır.

— **Uygulama (Aplikasyon) Planı:** Tasarlanan kullanımların tasarımda ön görülen biçimde uygulanabilmesi için, tasarlanan arazi plastiğini, kotları ve projenin tüm yapım özellikleri ve gerekli olan tüm ölçüleri, imalat ve malzeme ile ilgili bilgileri, büro ve şantiyede her türlü imalat aşamasında kullanabilecek nitelikte ve yeterlilikte kesin projeye uygun olarak gösteren çalışmadır.

— **İmalat Detayları:** Uygulama projeleri ile birlikte yürütülen ve uygulama projeleri ile sistem detaylarına uygun olarak tasarlanan imalatların (pergola, döşeme, merdiven, duvar, havuz, çiçek kutusu, bahçe mobleleri vb. gibi) yapılabilmesi için hazırlanan ayrıntılı çizim çalışmalardır.

—**Kesit ve Görünüşler:** Proje üzerinde uygun yerlerden alınmış ve tasarımları gerçeğe uygun olarak yansıtan yatay ve dikey yönde alınan kesitlerin ve cephelerin grafik anlatımlarıdır.

—Çatı ve teras bahçesi tasarımı söz konusu ise çevre düzenleme projeleri standartlarına uygun ölçeklerde hazırlanır.

d) Statik proje hazırlanması esasları

—**Mimarî** projeye ve zemin etüdü raporuna uygun olarak inşaat mühendislerince ölçekleri yapının büyüklüğüne ve özelliğine göre mimari proje doğrultusunda belirlenerek, betonarme, yığma, çelik ve benzeri yapıların türlerine göre taşıyıcı sistemler gösterilerek hazırlanacaktır.

—Betonarme proje TS 6164 Betonarme Projelerinin Çizim ve Tanzimi Kuralları ve ilgili diğer standartlara uygun olacaktır. (betonarme çizim en az (4) takım, statik hesap (2) takım),

K A R A R

— Çelik ve prefabrik yapılar, yapının imalatında sıkıntı yaratmayacak şekilde 1/1, 1/10, 1/20, 1/50, 1/100 ölçekli gerekli detay çizimleri içeren TS 648, TS 9967 standartları ve yürürlükteki ilave şartname ve eklerine uygun çizimleri,

— Çatılı binalarda imalatı seçilen malzemeye uygun çatı hesabı ile projeleri ve yeteri kadar detayı verilecektir.

— Statik hesapların "Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkındaki Yönetmelik" hükümlerine ve yapı üretim sürecinde kullanılan Standartlar, Teknik Şartnameler ve diğer mevzuat hükümlerine uygun olarak yapılması zorunludur. Bu Yönetmeliğin uygulandığı dönem içerisinde güncellenen yönetmelik, standart ve diğer mevzuat hükümlerine uyulur.

— Statik hesabı kapsamındaki temel hesabı ve bu hesaba göre tanzim edilen temel projesi; yapı temel zemininde zemin ıslahı, iksa, palplanj, ankraj, jet grout, tahkimat ve bunun gibi temel mühendisliği uygulamaları yapı etrafına uygulanacak istinat duvarı gibi imalatlar; **zemin etüt raporu** esas alınarak hazırlanır.

— İdare yapının önemine ve özelliğine göre ilave doküman, proje ve hesaplar isteyebilir.

e) Makine grubu proje hazırlanması esasları

— En az (4) takım olacak,

— Binanın temiz su ve atık su tesisatı ile binaya giriş ve çıkışları şehir şebekesine bağlantıları vaziyet planında gösterilecektir. (Gerekli olan yerlerde Kanalizasyon sistemi devreye alınıncaya kadar bina ihtiyacına cevap verecek büyüklükte fosseptik projesi hazırlanacaktır.)

— **Ruhsat** eki olarak ısı yalıtım projesinin ve hesaplarının Isı Yalıtımı ile ilgili mevzuat ve Yönetmelik hükümlerine uygun olarak hazırlanması zorunludur.

— Asansör yapılması zorunlu olan binalarda "Asansör mekanik hesapları ve projesi" ilgili mevzuata ve TSE standartlarına uygun olarak tanzim edilmesi zorunludur.

— Binada yapıldıkları takdirde, kazan dairesi ve kalorifer bacası projesini de içeren kalorifer ve/veya sıcak su tesisatı projesinin, güneş enerjisi ve tesisatı projesinin ve iklimlendirme ve tesisat projesinin gerekli hesapları ile birlikte tanzimi gereklidir.

— Bina temiz ve pis su tesisat projeleri, ilgili kuruluşunun ön vizesini alması zorunludur.

— Doğal gaz yapılması halinde ilgili yönetmeliklere uygun projeler hazırlanacaktır.

— Binaların yıllık enerji tüketiminin ve salacağı karbonun hesaplandığı enerji tüketim ve karbon salınım raporu hazırlanacaktır.

f) Elektrik grubu proje hazırlanması esasları

— Mimari projeye uygun olarak, elektrik mühendisleri tarafından hazırlanan, ölçekleri yapının büyüklüğüne ve özelliğine göre belirlenen, yapı içi alçak gerilim dağıtım tesisatı, aydınlatma ve priz tesisatı, jeneratör dağıtım tesisatı, yıldırımdan korunma sistemi, temel topraklama tesisatı, bina otomasyon sistemleri, telefon dağıtım tesisatı, ortak anten Tv/r veya kablolu Tv/r dağıtım tesisatı, güvenlik tesisatı, yangın algılama ve uyarma sistemleri, enerji odası, kablo bacası ve sayaç pano detayı, kesintisiz güç kaynağı dağıtım tesisatı, kapalı devre TV sistemi, ses ve görüntü sistemleri ile makine mühendisi ile birlikte hazırlanan asansör, projeleridir. Yapının özelliğine göre bu projelerin tamamı veya bir kısmı istenebilir. Gelişen medeniyet ve çeşitlenen ihtiyaçlar doğrultusunda konutların yalnızca ıslak hacimlerinde değil tüm odalarda en az bir adet topraklı priz yapılması esastır.

— Asansör yapılması zorunlu olan binalarda "Asansör Avan Projesi ve Asansör Uygulama Projesi" nin ilgili mevzuata ve TSE standartlarına uygun olarak tanzim edilmesi zorunludur.

— Enerji Kimlik Belgesi Hazırlanması zorunludur.

g) Yapı Yeri Aplikasyon Planı: Yapı ruhsatı alınmadan önce; sayısal hale getirilen imar parseli veya kadastro parseli üzerine belediyesi tarafından verilen imar durumuna göre proje sorumlusu mimar tarafından projelendirilen yerleşim planının harita mühendisince koordinatlandırılarak gösterildiği, ayrıca, parsel ve yapı köşe noktaları ile imar hatlarının kot ve koordinatlarının parsele uygulamasında ve temel üstü vizesine esas rölöve krokisinin düzenlenmesinde yararlanılacak poligonları, bu poligonların kot ve koordinatlarını da içeren, yapı ruhsatı eki belgedir.

Madde 8.001.3

TADİLAT – İLAVE İNŞAAT VE RUHSAT YENİLEME

Ruhsat alınmış yapılarda herhangi bir değişiklik yapılması istenilmesi halinde;

1- Yapılacak değişiklik binanın bütününde ise mimari projenin yeniden tanzim edilmesi gereklidir. Bu değişiklik yapının statik hesaplarında da değişiklik yapılmasını gerektiriyor ise yeniden statik ve betonarme projeleri ile elektrik ve sıhhi tesisat projeleri istenir. Ayrıca yapılan tadilat projeleri için ilgili meslek odalarından müelliflerin güncel sicil durumu belgeleri istenir.

Yapının kullanım amacının değiştirilmesi durumunda ise statik proje hesap kabulleri değişebileceğinden statik proje müellifinden yeni kullanım amacına göre gerektiğinde proje hesap, çizim ve raporlarının yenilenmesi istenilebilir.

2- Proje üzerinde aks ölçülerini, yapının dış duvarlarını veya pencerelerini ve dış kapılarını değiştirmeyen, ayrıca ısı yalıtım projesi veya ısı yalıtım raporunun değişmesine sebebiyet vermeyen, basit düzeltmeler yapılması mümkün olan durumlarda ayrıca tadilat projesi istenmez ve bu düzeltmeler bütün nüshalarda aynı şekilde yapılarak müellif ve belediyece imzalanarak mühürlenir.

3- Yapılacak değişiklik, yapının dış duvarlarını veya pencerelerini ve dış kapılarını değiştiriyorsa, ayrıca ısı yalıtım projesi veya ısı yalıtım raporu yeni duruma göre yeniden düzenlenir.

4- Bu maddedeki tadilat projeleri (3) nüsha olarak tanzim edilir. Sıhhi tesisat ve elektrik projeleri için ilgili kuruluşlarının ön vizeleri alınmak zorundadır.

5- Ruhsat müddeti dolmuş olup ta, hiçbir tadilat olmayan binalarda; Belediye, Fen elemanları ve Fenni Mesul ve Mal Sahibi tarafından inşaat durum tespiti yapılıp, eski onaylı projesinin üzerine vize yapılmak ve yeni ruhsat belgesi düzenlenmek sureti ile ruhsat yenileme yapılır.

6- İmar planı, bu yönetmelik, imar durumu, Plankote ve aplikasyon kroki belgelerinde belirtilenler dışında hatalı ya da eksik çizilen kısımlar için projeler üzerinde düzeltme yapılmaz.

Hatalı ve eksik kısımlar orijinalde projeyi hazırlayanlar ve inceleyenler tarafından düzeltilerek, ozalit kopyalar yenilenmelidir. Basit değişiklikler, projeyi inceleyenler tarafından el yazıları ile "tarafımdan düzeltilmiştir" sözü ile adı soyadı, tarihi yazılarak imzalanır, imza ve düzeltmeler resmi mühürle mühürlenir (düzeltmeler tüm nüshalarda yapılacaktır).

Madde 8.001.4

BAŞVURU ÖNCESİ ALINACAK İZİNLER İLE İLGİLİ HÜKÜMLER

1- YAPI YIKIM İZNİ

İmar Yasası kapsamında işlem gören yapılar kendi ilgili mevzuatı kapsamında yıkılabilir.

Koruma tescilli yapılar "Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Mevzuatı" kapsamında işlem görürler.

K A R A R

Yeni inşaat yapmak üzere ruhsat müracaatında bulunan parsel sahibinin, parseli içerisinde veya parselin geldiği kadastral parsel sınırları içinde olup ta, kendi imar parselinin dışında kalmış olsa dahi, tüm yapıları yıkılmadan ruhsat verilmez. Ruhsat verilebilmesi için, yapı sahibinin ilgili belediyesinden yıkım izni alarak tüm sorumluluğu kendisine ait olmak üzere yıkımı gerçekleştirmesi zorunludur.

Madde 8.001.5

RUHSAT BAŞVURUSU VE EKLERİ

1- Dilekçe;

Yeni inşaat ve ilave inşaat ruhsatı almak için, arsa sahipleri veya kanuni vekillerince ilgili belediyesine dilekçe ve aşağıda belirtilen ekleri ile müracaat edilir.

Esaslı tamir ve tadilat ruhsatı almak için ise, dilekçe ve aşağıda belirtilen eklerden idarece gerekli olanları istenir.

2- Tapu kayıt örneği;

Ruhsat verme aşamasında tapu kayıt örneği yerine geçen belgeler;

a) Tapu senedi (Müracaat tarihinden en fazla 1 ay evvel tapudan vizeli)

b) Özel kanunlara göre tahsisi yapılıp henüz tapu siciline kaydedilmemiş ancak kanunlarında mülkiyet belgesi yerine geçmesine dair hüküm bulunan, ilgili kamu kuruluşlarınca 775, 2510, 4753, 5618, 7296/1051 sayılı yasalara göre verilmiş tahsis belgesi,

c) Mülkiyete dair kesinleşmiş mahkeme kararı ve bu mahkeme kararına dayalı olarak yetkili diğer makamlar tarafından verilen belge,

d) Kesinleşmiş kamulaştırma kararları,

3- Aplikasyon Krokisi (Parsel tespit krokisi);

4- Yapı aplikasyon belgesi;

5- Koordinatlı parsel ölçü krokisi (çaplı kroki),

6- İmar Durumu (imar çapı) Belgesi;

7- Yapı Yeri Görme Zaptı; (İnşaat başlamadığı onay belgesi, inşaata başlanmış ise inşaat durum zaptı ile yasal cezanın ödendiğine dair belge),

8- Kot Krokisi (Plankote);

9- Zemin Etüt Raporu;

10- Verilmişse Yapı Yıkım İzni;

11- Bu Yönetmelikte tarif edilen şekilde hazırlanmış ve Oda görüş onayı alınmış tatbikat projeleri ve hesapları ile raporları;

12- Her iş için o işe ait proje müelliflerinin ilgili meslek odasınca düzenlenen büro tescil ve sicil durum belgeleri;

13- "Yapı Denetimi Hakkındaki Kanun" ve "Yapı Denetimi Uygulama Usul ve Esasları Yönetmeliği" gereğince istenilen belgeler. 5205 sayılı yasa hükmündeki binalarda fenni mesulün yapı sahibi ile sözleşme ve taahhütnamesi;

14- İtfaiye Ön Vizesi (İtfaiye Daire Başkanlığından onaylı sığınak, söndürme, algılama ve tahliye projeleri);

15- Fen Ön Vizesi (Büyükşehir Belediyesi sorumluluk sahasındaki yollara cephesi olan parsellerden);

16- Aski Ön Vizesi;

17- EDAŞ Ön Vizesi;

18- Varsa onaylanmış Avan Proje veya yerleşim planı;

19- Verilmişse kazı izni ve Kazı Projesi (Gerekli olması halinde kazı projesi statik proje içerisinde yer alacak);

20- Isı yalıtımı ve ilgili mevzuatlara göre hazırlanmış proje, rapor ve hesaplar;

ÖNEMLİ NOT: Isı ve ses yalıtımının her **kat döşemesi** için de proje, detay ve hesap olarak yapılmış olması aranılacaktır.

Madde 8.001.6

RUHSAT VERME İŞLEMİ

1- YAPI RUHSATI

a) İlgili belediye imar birimine teslim edilen başvuru dilekçesi ve ekleri incelendikten sonra eksik ve yanlışı 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 evraklı dosyalar bildirime rağmen bir ay süreyle takip edilmemesi durumunda, İlgili Belediyesince usulüne uygun iade işlemi tamamlanır. Takip edilmeyen evraktaki kaybolmalardan dolayı ilgili Belediyesi yetkilileri hiçbir şekilde sorumlu tutulamaz. Eksik ve yanlışlar giderildikten sonra yapılan 2. başvurudan itibaren en geç 15 gün içerisinde yapı ruhsatı verilir.

c) Projeler uygun görülüp, yapı ruhsatı tanzim edilmeden önce yapı ruhsatı verme süresi içinde "parsel tespit belgesi" ve "inşaata başlanmadığı onayı" yerinde kontrol edilir. Varsa kazı projesi eklenir.

d) Ruhsat alınmadan inşaata başlandığı tespit edilirse "inşaat durum zaptı" tanzim edilerek, yapı mühürlenir ve inşaat derhal durdurulur. Durdurma, yapı tatil zaptının inşaat mahalline asılması ile yapı sahibine tebliğ edilmiş sayılır. Bu tebligatın bir nüshası da muhtara bırakılır.

(Ayrıca, İmar Kanunu'nun 42. maddesi ve bu maddedeki değişikliği gösteren 5940 nolu Kanunun 2. Maddesi uygulamaya konulur.) Bu tarihten itibaren 1 ay içerisinde yapının, yapılmış olan kısımlarının imar planı ve bu yönetmelik hükümlerine uygunluğunu gösteren proje ve ekleri ile müracaat edilerek ruhsat alınması halinde, inşaatın devamına izin verilir.

Aksi takdirde yapılan bina, ilgili belediyesi encümeni kararına müteakip yıktırılır ve masrafı yapı sahibinden tahsil edilir.

e) Yapı ruhsatının tanzimi sırasında, uzmanlık konularına göre mimari, statik ve tesisat projelerinin üzerine teknik uygulama sorumlusu (fenni mesul) olarak imza atmış olan; mimar, inşaat mühendisi, makine ve elektrik mühendislerinin, ruhsat sayfasını ayrı ayrı imzalamaları şarttır.

f) İlave inşaat ruhsatı, esaslı tamir ve tadilat ruhsatı ve tadilat ruhsatlı işlemleri de yukarıdaki hükümler doğrultusunda yapılır.

K A R A R

2- KAMUYA AİT YAPI VE TESİSLERDE YAPI RUHSATI

Kamuya ait yapı ve tesislerin ruhsatlandırılması İmar Kanunu'nun 26. maddesi hükümlerine göre yapılır.

3- SANAYİ TESİSLERİNDE YAPI RUHSATI

Sanayi tesislerinde yapı ruhsatı alınabilmesi için, bu yönetmeliğin belirledikleri dışında kendiişleri ile ilgili teknik donatımının ruhsat eki uygulama proje bütünü içinde gösterilmesi gerekli değildir.

4- MUVAKKAT YAPILARDA YAPI RUHSATI

Umumi hizmetlere ayrılan yerler ile imar parseline dönüşemeyen yerlerde, 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 koşulların, tapu kaydına şerh edilmesi gereklidir. Muvakkat süresi tapu kaydına şerh verildiği günden başlar.

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

5- SINIRLI YAPI YAPMA VEYA YAPI YASAĞI OLAN BÖLGELERDE YAPI RUHSATI

Aktif Fay, taşkın, heyelan ve kaya düşmesi gibi afet alanlarında bulunan, sıhhi ve jeolojik mahsurları olan veya bunlar gibi tehlikeli durumlar arz etmesi yüzünden imar planlarına veya ilgili idarelerce hazırlanmış veya onaylanmış raporlara göre yapı yapılması yasak edilen Jeolojik sakıncalı alanlar ile imar planlarında "Ağaçlandırılacak Alan" olarak gösterilen alanlarda, sadece arazinin takviyesi için gerekecek istinat duvarı gibi tesislere yapı ruhsatı veya parsel numarası bulunmuyor ise ilgili belediyesinin Kentsel Tasarım Birimince izin verilebilir.

6- SİT ALANLARINDA YAPI RUHSATI

a) Sit alanlarında, imar planı veya koruma planı ile "Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu" kararları doğrultusunda ilgili belediyesinden yeni yapı, ilave veya esaslı tamir veya gerektiğinde tadilat ruhsatı alınması zorunludur.

b) Kentin sağlık koşulları ve estetiğini sağlamak veya korumak amacıyla SİT veya Koruma Alanlarında bulunan yapıların çatı, saçak, cephe kaplama ve boyaları ile gerekirse taşıyıcı sistemin bakım ve onarımını "Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu"nun görüşü de alınarak yapı sahibince yaptırılması zorunludur. Büyükşehir Belediyesi gerekli gördüğü hallerde bu zorunluluğun yerine getirilmesini yapı sahibi veya sahiplerinden isteyebilir. Gerekli bakım ve onarımın yapılabilmesi için ilgili ilçe belediyesinden izin veya ruhsat alınması gerekir.

7- RUHSATA TABİ OLMAYAN YAPILARDA YAPI İZNİ

Bu Yönetmelikte tanımlanan basit tamir ve tadil işleri ile bahçe peyzaj tanzimleri, derinliği 1,00m yi geçmeyen havuzlar, kamelya, pergola, korkuluk ve yıldırımlık yapılması veya tamirleri ruhsata ve izne tabi değildir.

Ancak bunlardan iskele kurulmasını gerektirenler için ilgili belediyelerine yazı ile başvurulması ve izin alınması zorunludur. Ayrıca ruhsatlı bir binada bağımsız bölüm iç duvarlarının kaldırılması halinde bu durumun onaylı projesine işlenmesi ilgili ilçe veya alt kademe belediyesine başvurularak sağlanır.

T.C. **17.06.2011**
ADANA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
M E C L İ S
Sayı: 151 **Özü**: İmar Yönetmeliği revizyonu hk.

K A R A R

Madde 8.001.7

YAPI RUHSATI SONRASI İLE İLGİLİ HÜKÜMLER
1- RUHSAT MÜDDETİ

Yapıya başlama müddeti ruhsat tarihinden itibaren iki yıldır. Bu müddet içerisinde ruhsat eki temel projesine uygun şekilde yapı temel betonu dökülerek yapıya başlanmadığı veya yapıya başlanıp ta her ne sebeple olursa olsun, başlama müddeti ile birlikte beş 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 toplam inşaat alanında artış, bağımsız bölümlerin brüt alanında veya niteliğinde değişme olması durumunda yeniden hesaplanacak harçtan, daha önce ödenen harç tutarı tenzil edilir. Yeni durumda hesaplanan harç tutarında azalma olması halinde iade yapılmaz. Diğer konulardaki muafiyet hükümleri saklıdır.

2- YAPI YERİNDE BULUNDURULMASI GEREKLİ LEVHA VE BELGELER

Ruhsat ve eklerinin yapı yerinde bulundurulması zorunludur. Ayrıca inşaat süresince yapı yerinde mal sahibinin, mimarın, statik ve tesisat proje müelliflerinin, teknik uygulama sorumlularının, müteahhidin isimleri ile inşaat ruhsat numara ve tarihini içeren en az (0,50x0,75)m boyutlarında bir levhanın, herkesçe rahat görülebilecek bir yerde asılı olarak bulundurulması gereklidir. Aksine davranışlarda sorumluluk yapı sahibine ve müteahhidine aittir. İmar Kanunu'nun 42. maddesi kapsamında işlem yapılır.

3- İNŞAAT YERİNDE ALINMASI GEREKLİ ÖNLEMLER

İnşaatın ve tamiratın devamı ile bahçenin tanzim ve ağaçlandırılması sırasında yolun ve yaya kaldırımlarının, kamuya ve komşulara ait yerlerin işgal edilmemesi ve buralardaki yeraltı ve yerüstü tesislerinin tahrip olunmaması ve bunlara zarar verilmemesi, taşıt ve yayaların gidiş ve gelişinin zorlaştırılmaması, yol cephesindeki parsel sınırlarının ve gerekli ise komşu parsel sınırlarının her türlü tehlikeyi önleyecek şekilde tahta perde veya uygun bir malzeme ile kapatılması ve yol cephelerinin geceleri aydınlatılması zorunludur. Yapı, yol kenarında yapıldığı takdirde, yolun bakım ve onarımı ile ilgili belediyece saptanacak zorunlu durumlarda, söz konusu belediyeden izin alınarak yaya kaldırımlarının bir kısmının işgaline, yayalar için üstü ve parsel cephesi yanı, tehlikeli herhangi bir durumu önleyecek şekilde ve malzeme ile kapatılmış yaya geçitleri sağlamak ve aydınlatılmak koşulları ile izin verilir. İskele kurmayı gerektiren durumlarda da Belediyeye yazılı müracaat edilmesi zorunludur. Bu önlemlerin alınmasından sorumlu olanlar, yapı denetim firması, yapı sahibi, inşaatın müteahhidi, şantiye şefi ve mimari teknik uygulama sorumlusudur. Aksine davranışlarda İmar Kanunu'nun 40**,** 41 ve 42. maddeleri uygulanır.

4- ŞANTİYE BİNALARI

Esas binanın ruhsatı alınmadan şantiye binası yapılamaz. Gereksinmelere göre belirli bir süre içinde yapılıp yıkılması gereken şantiye binaları, bu Yönetmelikte belirlenen ölçülere ve yapı iznine tabi değildir.

Binaya kullanma izni verilebilmesi için şantiye binasının yıktırılması şarttır.

Ancak; Şantiye binalarının bulunduğu parsel içinde yapılması gereken esas bina ve müştemilat binası şartlarına tamamen uyması halinde yıktırılması gerekmez.

5- (FENNİ MESULLER) İLE İLGİLİ HÜKÜMLER:

"Yapı Denetimi Hakkında Kanun" ve **"Yapı Denetimi Uygulama Yönetmeliği"**nde belirtilen esaslar dâhilinde yapı denetim kuruluşlarınca, **Yapı Denetimi Hakkında Kanun kapsamı dışında kalan yapılarda ise; fenni mesuliyet yapıların mimari, statik ve tesisat ile ilgili her türlü uygulamasının sadece onaylı projelere ve fen ve sanat kurallarına ve ilgili standart, yönetmelik ve teknik şartnamelere uygun yapılmasından sorumlu olarak ihtisas ayrımı çerçevesinde uzmanlık konularına göre yapının mimari projesinin uygulanmasında**

K A R A R

mimar, betonarme ve/veya çelik, prefabrik, yığma projelerinin uygulanmasında inşaat mühendisi, mekanik tesisat projelerinin uygulanmasında makine mühendisi, elektrik tesisat projelerinin uygulanmasında elektrik mühendisi, plankote ve yapı yeri uygulama planı ile temelden çatı seviyesine kadar yapının yatay ve düşey konumunun belirlenmesinde harita mühendisi tarafından yürütülür.

Fenni mesul mimarlar ve mühendislerin, 6235 sayılı Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliği Kanunu uyarınca, ilgili meslek odasına kayıtlı olmaları, büro tescillerini yaptırıp her yıl için yenilemeleri gerekmektedir. İdare, fenni mesullerin kanunda öngörülen yükümlülüklerini yerine getirip getirmediklerini denetlemek üzere ilgili meslek odasınca düzenlenen, meslek mensubunun o andaki sicil durumunun gösterir işin adı yazılı yetki belgesini her proje için ister.

Fenni mesul mimarlar ve mühendisler, yapıları sorumlulukları dâhilinde denetleyeceklerine dair taahhütnameyi ve sözleşmeyi ilgili idareye vermek zorundadır. Taahhütnamede fenni mesul ile mal sahibi arasında yapılan sözleşmede belirlenen fenni mesuliyet bitiş süresine ilişkin bilginin yer alması gerekmektedir.

Fenni mesulün, yapının bulunduğu il sınırları içinde ikamet etmesi esastır. Farklı bir ilde fenni mesuliyet üstlenilebilmesi için ilgili idarenin uygun görmesi ve yapı yeri ile fenni mesulün işyeri arasındaki mesafenin en fazla 200km olması ve söz konusu ilde bu görevi üstlenebilecek meslek adamının bulunmaması veya aynı ilde dahi bulunsa 200km den fazla mesafenin olması veya ilde bulunan fenni mesullerin kotalarını doldurmuş olması ve diğer nedenlerle ruhsat düzenleyecek ilgili idarelerce değerlendirme yapılması gerekmektedir.

Proje ile ilgili sorumluluk proje müellifine aittir. Ayrıca, idare varsa ek projelerinin fenni mesuliyetini, konusuna göre ilgili meslek adamlarının üstlenmesini ister.

Tüm Teknik Uygulama Sorumluları;

— Yapıda Türk Standartlarına uygun (TSE ve CE Belgeli) malzeme kullanılmasından,

— Yapının, kendi ihtisasları kapsamında Bayındırlık ve İskân Bakanlığı Yapı İşleri Teknik Şartnamesi'ne uygun olarak yapılmasından,

— Yapının, kendi ihtisasları ile ilgili kısmının ruhsat ve eklerine aykırı yapılması halinde durumun (3) iş günü içinde ilgili belediyeye bildirilmesinden,

— Teknik Uygulama Sorumluluğundan çekildikleri takdirde, (3) iş günü içinde, gerekçeli nedenleri ile birlikte durumun yazılı olarak ilgili belediyeye, yapı sahibine ve üyesi olduğu meslek odasına bildirilmesinden,

— Kendilerine bildirilmesi durumunda ilgili belediyenin yapı denetimleri sırasında hazır bulunmaktan sorumludur.

b) Teknik Uygulama Sorumluları tarafından, yapının ruhsat ve eklerine aykırı yapıldığının bildirilmesi durumunda ilgili belediyesince İmar Kanunu'nun 32. maddesine göre işlem yapılır.

c) Teknik Uygulama Sorumlusunun, herhangi bir nedenle görevinden istifası halinde bu durumu yazılı olarak ilgili belediyeye, yapı sahibine ve ilgili meslek odasına bildirmediği takdirde yasal sorumluluğu devam eder. Bildirimde bulunması durumunda, istifasının ilgili belediyesinde kayda girdiği tarihten önce yapılan iş ve imalatlardan sorumludur.

d)Yapının doğru aplike edilmesinden Harita Mühendisi ile Yapı Denetim Firması veya Fenni Mesul birlikte sorumludurlar.

e)Plankote çalışmaları da Harita mühendisleri tarafından yürütüleceğinden bu konudaki aksaklıkların sorumluluğu bu meslek grubuna aittir.

ŞANTİYE ŞEFLERİ

Ruhsatlı ve Şantiye şefi bulundurulmayan inşaatlarda teknik uygulama sorumlusu ve inşaat müteahhidi öncelikle sorumludur. Şantiye şefleri, işveren vekili olarak, yapının uygulanması gerekli olan inşaat ve iş organizasyonunu sağlamak görevinin yanında İş Kanunu ile İş Güvenliği Tüzüğü'ne göre zorunlu önlemleri almak ve uygulatmak, bu Yönetmelikte yer alan inşaat yerinde ve kazı sırasında alınması gerekli önlemler konusunda teknik uygulama sorumlularının belirttikleri hususları yerine getirmek ve bizzat önlemler almak ve yapının Bayındırlık Şartnamelerine uygun yapılmasını sağlamak zorundadırlar.

Şantiye şefleri, Bayındırlık ve İskân Bakanlığı tarafından yayımlanan "Yapı Müteahhitlerinin Kayıtları İle Şantiye Şefleri ve Yetki Belgeli Ustalar Hakkında Yönetmelik" hükümlerine, yürürlüğe girdiği tarih itibari ile uyarlar.

KAZI İZNİ

Yapı inşaat ruhsatı verilmekle, kazı izni verilmiş olur. Yapı sahibi, yapı müteahhidi, varsa şantiye şefi, kazıda ve inşaat çukurlarından doğan her türlü kazalardan ve zararlardan sorumlu olup yol yapılarını, teknik alt yapıları ve komşu parsellerdeki yapıları tehlikeye sokmayacak önlemleri almak zorundadırlar. Kazı toprağı ve molozlarının yolları kirletmemeleri, belirlenmiş döküm yerlerine dökümünün sağlanması, yapı sahibinin, müteahhidinin ve işveren vekili şantiye şefinin sorumluluğundadır. Aksi davranışlar hakkında İmar Kanunu'nun 40 ve 42. maddeleri uygulanır.

YAPI APLİKASYON VİZESİ (Yerleşim Planı Onayı): Bir parselde birden fazla bina yapılması halinde, **yapı ruhsatı** öncesi, arsa ölçü krokisi ve plankote dikkate alınarak binaların konumu ile boş alanların düzenlemesini gösterir yerleşim planı hazırlanır ve buna göre düzenlenmiş aplikasyon krokisi ile birlikte ön olur alınır. Uygulama projeleri ön oluru alınan yerleşim planı ve aplikasyon krokisine göre hazırlanır.

Yapı inşaat ruhsatı alındıktan sonra; sınırları arsa aplikasyon krokisi ile belirlenmiş arsa üzerine; harita mühendisleri tarafından, ruhsatlı projesi ve yapı aplikasyon belgesine uygun olarak, binanın aplikasyonu yapılır. Yapı Denetim Firması veya Fenni Mesul tarafından onaylı dilekçe ile ilgili belediyesine yazılı olarak başvurur.

İlgili belediyesince, başvuru tarihinden itibaren (10) gün içerisinde kontrolü yapıldıktan sonra aplikasyon belgesinin karşılıklı onayı ile yapının devamına izin verilir. Yapı aplikasyon belgesi onaylanmadan inşaata başlanıldığı durumlarda, binanın yanlış aplikasyonundan doğacak sorumluluk, aplikasyondan sorumlu harita mühendisine, Yapı denetim firmasına, müteahhidine ve mimari uygulama sorumlusuna aittir.

TEMEL VİZESİ

Ruhsatlı yapının temel betonu dökülmeden önce; yapı sahibi tarafından ilgili yapı denetim firması veya fenni mesulünün (inşaat mühendisi) onayı ile ilgili belediyesine yazılı olarak başvurulur.

İlgili belediyesince, yapının temelinin aplikasyon tutanağına bağlı olarak doğru aplike edilip edilmediği ve uygulama projesine uygun yapılıp yapılmadığı en fazla 7 gün içinde kontrol edilerek uygun ise veya uygun duruma getirilmesi halinde beton dökme ve inşaata devam etme izni verilir.

Temel kontrolü yapılıp, vizesi alınmadan üst katlara devam edilemez. Edilmesi halinde doğacak sorumluluk ilgili harita mühendisine, yapı uygulama sorumlusuna, müteahhidine ve statik proje uygulama sorumlusuna aittir.

SUBASMAN VİZESİ

Temel vizesi yapılarak inşaata devam etme izni almış olan parsellerde; subasman kotu seviyesindeki döşeme betonu dökülmeden önce, yapı sahibi tarafından ilgili yapı denetim firması veya fenni mesullerinin (Mimar ve İnşaat Mühendisi) onayı ile ilgili belediyesine yazılı olarak başvurulur.

Bu seviyeye kadar yapılan imalatın uygulama projelerine ve daha önceki kontrollere uygunluğunun en fazla 7 gün içinde tespit edilmesi ile inşaatın devamına izin verilir. Uygun olmayan imalatlar düzeltilmeden inşaatın devamına izin verilmez.

ISI YALITIM VİZESİ

Yapının kaba inşaatı tamamlanıp sıvaları yapılmadan önce yapı sahibinin ilgili yapı denetim veya fenni mesullerin onayı ile belediyesinden ısı yalıtım vizesi alması zorunludur. Bu vize kontrolünde her kat döşemesi için de ısı ve ses izolasyonunun yapılmış olduğu aranacaktır.

Yapının ısı yalıtım vizesinden önce subasman vizesinin yapılmış olması gereklidir.

ÖNEMLİ NOT: **4708 SAYILI YAPI DENETİMİ KANUNU İLE İNŞAATLARDAKİ TÜM VİZE İŞLEMLERİ BELEDİYELERDEN ALINARAK YAPI DENETİMİ FİRMALARININ SORUMLULUĞUNA VERİLMİŞTİR. BURADA BAHSE KONU İŞLEMLER YAPI DENETİMİ DIŞINDA KALAN İNŞAATLARLA İLGİLİ OLUP; AYRICA SİCİL AMİRLİĞİ GÖREVİ OLARAK YAPI DENETİMİ FİRMALARININ GÖREVLERİNİ ZAMANINDA VE TAM OLARAK YAPIP YAPMADIĞININ TAKİBİNDEN BAŞKA BİR ŞEY DEĞİLDİR. VİZELERLE İLGLİ TÜM SORUMLULUK YAPI DENETİMİ FİRMALARINA AİTTİR.**

Madde 8.002

YAPI KULLANMA İZNİ (İSKÂN İZNİ) İLE İLGİLİ HÜKÜMLER

Madde 8.002.1

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

İlgili belediyesince, Yapı kullanma izninin verilebilmesi için yapı sahibi tarafından aşağıdaki hususların yerine getirilerek müracaat edilmiş olması gerekir.

1- Yapının aplikasyon, temel ve subasman vizelerinin yapılmış olması,

2- Fosseptik kuyusu için Çevre Sağlığı Müdürlüğü'nden alınmış su sızdırma raporu,

3- Yapının bittiğini ve iskân izni almasında sakınca olmadığını gösteren ilgili meslek odası onaylı proje müellifleri ve fenni mesul veya yapı denetim şirketi raporları ile yapının her tabliyesi için üretilen beton numunelerinin laboratuar deney raporları,

ÖNEMLİ NOT: YAPININ BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİNİN SAHİPLERİ GENELDE ÖNCEDEN BELLİ OLMAMASI NEDENİ İLE SONRADAN SAHİPLERİ TARAFINDAN KONUTLARDA MUTFAK VE SULU HACIMLARDA, İŞYERLERİNDE İSE TABAN VE DUVAR KAPLAMALARI İLE VİTRİN DÜZENLEMELERİNDE KENDİLERİNE ÖZEL TADİLAT YAPILDIĞI BİLİNEN BİR GERÇEKTİR. ÜLKEMİZ EKONOMİSİNE VE MİLLİ SERVETİMİZE VERİLEN BU ZARARI ASKARİYE İNDİRMEK AMACIYLA BUNDAN SONRA GENEL İSKÂN İÇİN KONUTLARIN MUTFAK VE SULU HACIMLARININ SON KAPLAMASI VE TEFRİŞLERİNİN BİTİRİLMİŞ OLMASI, İŞYERLERİNİN İSE DUVARLARDA KABA SIVA; TABANLARDA TESVİYE BETONU UYGULAMASINDAN SONRAKİ KAPLAMA MALZEMELERİ İLE CEPHELERDE VİTRİN DÜZENLENMESİ; DOĞRAMA VE CAM TAKILMASI ARANMAYACAKTIR. BUNLARIN FERDİ İSKÂN VE İŞYERİ AÇMA RUHSATLARI SAFHALARINDA TAMAMLANMASI ÖN GÖRÜLMÜŞTÜR.

K A R A R

4-İlgili belediyesi Gelirler Müdürlüğü'nden ilişik kesme yazısı,

5- SSK ilişiği kestirildiğine dair belge,

NOT: 9.12.2009 tarihinde kabul edilen 5940 Nolu Kanun 1. Maddesi 11. paragrafında yer alan "Fenni mesullerce denetime ilişkin mimarlık ve mühendislik raporları hazırlanan, yapı sahibi, fenni mesuller ve ilgili idare elemanlarının birlikte düzenlediği tespit tutanağı ile tamamlandığı belirlenen, ancak, yapı müteahhidinin yapım işleminden doğan VERGİ ve SİGORTA PİRİMİ borçlarının ve diğer sorumluluklarının gereğinin yerine getirilmemesi sebebi ile yapı kullanma izin belgesi verilmesi işlemleri tamamlanamayan yapılar için, yapının müteahhidi olmayan yapı sahibinin talebi üzerine, ilgili idarece durum tespit edilerek yapı kullanma izin belgesi verilir. Bu belgenin bir örneği, ilgili kurumlara ve ilgililerin kayıtlarına işlenmek ve değerlendirilmek üzere ilgili meslek odalarına ve Bakanlığa gönderilir." Maddesine uyulacaktır.

6- Elektrik Tesisatı Son Vizesi,

Bina elektrik tesisatının, bağlantısının ve varsa trafosunun ön vizeli projeye uygun olarak tesis edildiğini gösteren ilgili kuruluş raporunun alınmış olması**,**

7- Su ve Atık Su Tesisatı Son Vizesi,

İçme suyu, pis su ve varsa yağmur suyu bağlantılarının üstü kapatılmadan, ön vizeli projeye uygun olduğunun veya uygunluğunun sağlandığının ilgili kuruluşça kabul edildiği veya yapıldığını veya şehir şebekesi yok ise gerekli fosseptiğin ilgilisince tesis edildiğini ve yapı gelişme alanında ise İmar Kanunu'nun 23. maddesi kapsamında ilişiğinin kesildiğini gösterir ilgili kuruluş raporunun alınmış olması,

8-Yapı Denetim Firması veya fenni mesul tarafından verilmiş olan duvar ve çatı ısı ve su yalıtımının, ısı ve su yalıtım vizesine uygun yapıldığına dair iş bitim raporu ve eki, sıva öncesi ve çatı örtüsü yapılmadan önce çekilmiş olan yalıtımı gösterir yeterli sayıda fotoğraflar,

9- Yangın yönetmeliğinin uygulanması zorunlu olan binalarda, İtfaiye Dairesi Başkanlığı tarafından verilen yerinde kontrol uygunluk belgesi,

10- Fotoğraf zorunluluğunun yerine getirilmiş olması;

Yapı sahibince, binanın bitiminden sonra ön ve arka cephelerinden merkez alınarak en az (13x18) ebadında çektirilen 2'şer adet fotoğraf, yerinde uygunluk kontrolü yapılarak ilgili belediye elemanları tarafından onaylanmalı ve rapora eklenmelidir.

11- Bahçe düzenlemesi yapma zorunluluğu;

Mimari proje yerleşim planına göre bahçe duvarlarının yapılmış olması, giriş-çıkış, Katı Atık Yönetmeliğine uygun çöp toplanma yerleri, otopark, pergola, havuz vb. gibi alanların tamamlanmasından sonra, kalan alanların ağaçlandırma ve bitkilendirilmesi zorunludur. Bu işlemde her büyüklükteki parseller ile ana cadde, meydan ve bulvara cephesi bulunan tüm parsellerde yapılan düzenlemelerde 23/11/2005 tarih ve 344 sayılı Meclis Kararı'ndaki kriterlere uygunluk sağlanması esastır.

12-Bina röleve ölçü krokisi,

İlgili belediyesi tarafından yukarıdaki şartları yerine getiren yapı sahibinin müracaatı üzerine, en geç 30 gün içerisinde;

YAPININ;

— Ruhsat ve eklerine uygunluğunun kontrolü,

— Yapının teknik bakımdan eksiksiz ve kusursuz yapılıp yapılmadığının kontrolü,

— Pis su tesisatı kontrolü,

— Temiz su tesisatı kontrolü,

— Asansör kontrolü,

— Sağlık kontrolü,

— Engellilerin kullanımına uygun şartların kontrolü (bina girişinde kot farkı olması halinde rampa yapılması ve asansöre kadar ulaşımın eşiksiz sağlanması gibi)

— Yangından Korunma Yönetmeliği hükümlerine uygunluğunun kontrolü,

— Bahçe düzenlemesi kontrolü,

— Yol- Tretuvar (Fen Vizesi) kontrolü,

Yapılarak uygunluğu halinde hemen, uygun olmayan veya eksik kısımların uygun hale getirilerek tamamlanmasından sonra Yapı Kullanma İzin Belgesi verilir.

Yapının bitme günü; yapı kullanma izninin imzalanarak yapı sahibine verildiği gündür.

Tasdikli projesine göre bina tamamen bittiği takdirde tamamına, kısmen tamamlanmış binalarda ise tamamlanan kısımlarına kullanma izni verilebilmesi için bu kısımların ihtiyaçlarını karşılayacak kömürlük, kapıcı konutu, sığınak, kalorifer dairesi, bina giriş holü, asansör ve merdiven gibi ortak mahallerin inşa edilerek tamamlanmış olması ve binada gerekli emniyet tedbirlerinin alınması kesinlikle zorunludur.

Binaların kullanılma aşamasındaki su ve elektrik tesisatı tamirlerinde, sıva altı tesisatın güzergâhının bilinmemesi, çeşitli sıkıntılara neden olabilmektedir. Bu nedenle sıva altında kalan elektrik ve sıhhi tesisat uygulamalarının kesinlikle projelerine uygun yapılmaları ve proje müelliflerince ve yapı denetim firmalarının elektrik ve makine mühendislerince sıva tatbikatı öncesinde ataşman niteliğinde krokilere ve yeterince fotoğraflarla ifade edilmiş tutanağa bağlanarak dosyasına konulması ve bir nüshasının bina yönetimine teslim edilmesi mecburidir.

Madde 8.002.2

KULLANMA İZNİ ALINMAMIŞ YAPILAR

Kullanma izni verilmeyen ve alınmayan yapılar elektrik, su, kanalizasyon, haberleşme ve benzeri hizmetlerden ve tesislerden faydalanamazlar. Bu hizmetlerden yararlanılması durumunda hizmeti veren idare sorumludur. Kısmi yapı kullanma iznine bağlanan yapının yalnızca bu bölümleri bu hizmetlerden yararlandırılır.

K A R A R

DOKUZUNCU BÖLÜM

YÜKSEK YAPILAR

Madde 9.001

TANIMLAR

Madde 9.001.1 YÜKSEK YAPILAR

Yüksek yapı, genel olarak yakın ve uzak çevresini, fiziksel çevre, kent dokusu ve her türlü kentsel alt yapı yönünden etkileyen bir yapı türüdür.

Tabii zemin üzeri bina yüksekliği 51,50 metreyi **(V-A grubu yapılar)** geçen yapılar, yüksek yapı olarak kabul edilir.

Madde 9.001.2

YANGIN BÖLÜMÜ

Yapının, yangına karşı kendi içinde tamamen korunmuş olan kısımlarıdır. Bu kısımlar farklı zonlar içerebilirler.

Madde 9.001.3

YANGIN ZONU

Yangın durumunda, ihbar ve söndürme önlemleri aynı bölüm içindeki diğer sistemlerden ayrı olarak devreye giren bölüm parçalarıdır.

Madde 9.001.4

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.

Madde 9.001.5

ATALET MOMENTLERİ MERKEZİ

Bütün taşıyıcı düşey elemanların atalet momentlerinin merkezidir.

Madde 9.001.6

KÜTLE MERKEZİ

Her katta mevcut olan tüm düşey yüklerin ağırlık merkezidir.

Madde 9.001.7

YANMAYA DAYANIKLILIK SINIFI

Bir yapı elemanı ve malzemesinin standardına uygun ısıtma ve basınç koşullarında yapılan deney sonucu belirlenen yanmaya dayanıklılık süresine bağlı olarak ayrıldığı sınıftır. Örneğin TS 1263'e ve TS 4065'e göre F 90 sınıfının dayanıklılık süresi 90 dakikadır.

Madde 9.002 GENEL HÜKÜMLER

Madde 9.002.1

UYGULAMA

Uygulamada tereddüde düşülmesi halinde uygulanacak çözümün takdirine, İnceleme Kurulu'nun görüşünü alarak Adana Büyükşehir Belediye Meclisi yetkilidir.

Madde 9.002.2

İNCELEME KURULU

İnceleme Kurulu, yüksek yapıların tasarımı, yapım ve denetim aşamalarında imar yetkilerini kullanacak olan Belediyelere, gerek duyulduğunda teknik danışmanlık hizmeti veren yardımcı birimdir.

Kurul; Büyükşehir Belediyesi İmar İşleri Daire Başkanı'nın başkanlığında, Büyükşehir Belediyesi'nin; İmar Komisyonunun bir üyesi, İmar Müdürü, Proje Etüt Şube Müdürü, geoteknik Şube Müdürü, Planlama Şube Müdürü, İtfaiye Müdürü, İlgili İlçe veya Alt Kademe Belediyesi'nin; İmar Komisyonunun bir üyesi ve İmar Müdürü, Mimarlar Odası, İnşaat Mühendisleri Odası, Makine Mühendisleri Odası, Elektrik Mühendisleri Odası, Jeoloji Mühendisleri Odası, Jeofizik Mühendisleri Odası ve Şehir Plancıları Odası'nın Adana Şubelerinin birer temsilcisinden oluşur. Kurulda yer alan Oda temsilcileri Oda'ların ilgili yönetmeliklerine göre çalışır.

Kurul; mutlak çoğunlukta toplanır ve toplantıya katılanların çoğunluğu ile karar verir. Ancak, uzmanlık projelerinin karara bağlanmasında ilgili Oda Temsilcisinin bulunması zorunludur. Oyların eşitliği halinde Başkanın oyu iki oy sayılır.

Kurul; incelemeleri sırasında gerekli gördüğü konularda ve ilgili Oda temsilcisinin olumsuz görüş bildirdiği hususlarda uzman kişi ve kuruluşlardan görüş alır. Kurulun sekreterya hizmetlerini Kurul Başkanlığı yürütür ve gerekli harcamalar yapı sahibi tarafından karşılanır.

Madde 9.002.3

ÖN OLUR VE İNCELEME

Yüksek yapılara ait uygulama projeleri (kesin projeler) yapılmadan önce; avan mimari proje, statik, mekanik, elektrik ve sıhhi tesisat vb. gibi mühendislik kabullerine ait açıklama raporları ve gerekli yerleşim krokileri ile Belediyesine müracaat edilerek, Belediyesinden veya gerek duyulduğunda İnceleme Kurulu'ndan ön olur alınacaktır.

Kurul, ön incelemeyi müracaatın Kurul'a intikal tarihinden itibaren (1) ay içinde görüş raporu ile sonuçlandırır.

K A R A R

Madde 9.003

YERLEŞİM DÜZENİNE İLİŞKİN ESASLAR

1- Yüksek yapı yapılması durumunda, mevcut imar planı kararları ile öngörülmüş olan yapı ve nüfus yoğunluğu bu yönetmelikte öngörülenlerin dışında artırılamaz.

2-Avan projenin hazırlanması aşamasında aşağıdaki kriterler dikkate alınır.

a) Çevresel etkisi, şehir siluetine etkisinin incelenmesi,

b) Jeolojik yapının incelenmesi,

c) Hava trafiğinin incelenmesi,

d) Genel ulaşım ve yangın ulaşım planlarının incelenmesi,

e) Alt yapı bağlantıları ve kapasitelerinin incelenmesi,

f) Güneş açılarına ve rüzgâra göre çekme mesafelerinin incelenmesi.

3- İmar planında aksine bir açıklama getirilmediği hallerde;

a) Binanın ön bahçe mesafesi, bu yönetmeliğin yoğunluklu yapı düzenine ilişkin tablosundan hesaplanır. Yan bahçe mesafeleri, bina yüksekliğinin yarısından (h/2), arka bahçe mesafesi ise bina yüksekliğinden (h) az olamaz.

b) Ada ölçeğindeki uygulamalarla bir parsele birden fazla yapı yapılması halinde bloklar arasındaki mesafe bina yüksekliğinden (h) az olamaz. Bina yüksekliklerinin farklı olması durumunda, iki blok arasındaki mesafe, her blok için istenen ara mesafeler toplamının yarısından az olamaz.

GEÇİCİ MADDE

Bu yönetmeliğin yürürlüğe girdiği tarihten önce yapılmış olan imar planı uygulama alanlarında; en az bahçe mesafeleri, bu yönetmeliğin yoğunluklu yapı düzenine ilişkin tablosundan hesaplanır.

Madde 9.004

YÜKSEK YAPILARDA YANGIN ÖNLEMLERİ

Yürürlükteki Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.

Madde 9.005

YÜKSEK YAPILARDA ASANSÖRLER

Yürürlükte bulunan Asansör yönetmeliği, TSE Standartları ve ilgili mevzuatlara uyulacaktır.

Yönetmelikle belirlenen asansörlerden en az bir tanesinin yük asansörü olarak yapılması zorunludur.

Sirkülâsyon için kullanılan asansörlerden en az bir tanesi jeneratöre bağlı olmalıdır.

Asansörler frekans kontrollü olarak yapılacaktır.

Yüksek yapılarda en az bir asansör acil durum asansörü olarak düzenlenecektir.

ACİL DURUM ASANSÖRÜ

Yapı yüksekliği 51,50m den daha fazla olan yapılarda en az 1 asansörün, acil hâllerde kullanılmak üzere acil durum asansörü olarak düzenlenmesi şarttır.

Acil durum asansörleri önünde, aynı zamanda kaçış merdivenine de geçiş sağlayacak şekilde, her katta 6,00m^2 den az, 10,00m^2 den çok ve herhangi bir boyutu 2,00m den az olmamak şartıyla yangın güvenlik holü oluşturulur.

Acil durum asansörünün makine dairesi ayrı olur ve asansör kuyusu basınçlandırılır.

Bu yönetmelikte belirtilmeyen hususlarda, Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik hükümleri ve ilgili mevzuatlara göre uygulama yapılır.

Madde 9.006 STATİK VE BETONARMEYE İLİŞKİN ESASLAR

1- Her yüksek yapı için proje onayından önce hesaplara esas olmak üzere, arazide ve araziden alınmış numuneler üzerinde jeolojik, jeofizik ve geoteknik çalışmalar yapılacaktır. Bu çalışma, **eğer temel mühendisliğini içeren uygulamaları (zemin ıslahı, iksa, palplanj, ankraj, jet grout, tahkimat vb gibi) kapsıyorsa konusunda uzman inşaat mühendisi tarafından projelendirilip gerekli müdahaleler yapılacaktır**. **Bu işler dışında kalan işler** bu işlerde uzmanlaşmış kişi ve kuruluşlar tarafından yapılacaktır.

2- Zemin raporunda **Bayındırlık ve İskân Bakanlığının Bina ve Bina Türü Yapılar İçin Zemin ve Temel Etüdü Raporu Genel Formatına uygun olarak hazırlanacak ve** binanın yapılacağı araziye ilişkin şu bilgiler bulunacaktır:

—Jeolojik yapı

—Temel zemini özellikleri,

—Temel sistemi konusunda öneriler,

—Gerekiyorsa istenen sıkıştırma veya ıslah yöntem önerileri,

— Temel kazısı sırasında alınması gereken önlemler ve iksa yöntemine ilişkin öneriler,

—Temelin çevre yapılara etkisi,

3- Sondaj yerleri ve derinliği arazi konusunda yeterli bilgi verecek şekilde, yeterli sayıda ve derinlikte seçilecektir. İnceleme kurulu gerekli görürse daha fazla sondaj, arazi ve laboratuar deneyleri isteyebilir

4- Yüksek yapılarda BS20'den daha düşük kalitede beton kullanılamaz. Donatı cinsi olarak, birim uzama değeri %10'un altında olan BÇ III kullanılmamalıdır.

5- Yüksek yapılarda, tekil temel sistemi uygulanamaz.

6- Yüksek yapı temellerinin tasarımında, özellikle yumuşak ve bozuk zeminlerde zemin-yapı etkileşimi hesapta dikkate alınacaktır (bina ağırlık merkezi ile temel alan merkezinin çakışması gibi)

7- Kazıklı temel sistemi seçildiğinde, kazıklar arasındaki uzaklık, kazık çapının üç katından daha az olamaz. Kazık başlık kirişlerinin boyutu en az 30x70 cm 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 taşıyıcılarını atalet momentlerinin merkezi ve kütle merkezi arasındaki uzaklık, yapının o yönündeki boyutunun %5'ini geçemez.

Perdeli yapılarda kattaki her iki yönde betonarme perdelerin toplam alanı, kat alanının %2'sinden az olamaz.

11- Yüksek yapılarda zemin katta, yumuşak kat oluşumuna neden olacak mimari ve statik çözümlere yer vermeyecek önlemler alınmalıdır.

12- Yüksek yapılarda, yatay yer değiştirmeler için afet bölgeleriyle ilgili yönetmelikte verilen sınırlara uyulmanın yanı sıra, katlar arasındaki nispi elastik deplasmanı kat yüksekliğine bölündüğünde sonuç 0.002'den büyük olamaz.

13- Yüksek yapılarda kolon alanı (Ac=Nd/0.6xfck) dan daha küçük seçilemez.

14- Temel üst kotundan toplam yüksekliği 75 m yi geçen yapılarda, sıcaktan, sünme ve büzülmeden doğan etkilerde özellikle kolonların hesabında dikkate alınmalıdır.

15- Yüksek yapıların taşıyıcı elemanları Yangın Önlemleri bölümündeki Madde 9.04.2/a-b bentlerine uygun olarak tasarlanacaktır.

16- Yangın merdivenlerinde, yangına karşı korunmuş mahallerde pas payı 4cm'den az olamaz. Taşıyıcı sistemlerin pas payları için TS.1263'deki yanmaya dayanırlık sınıflarına uygun olarak TS.4065'deki çizelgelerde verilen değerler kullanılacaktır.

17- Çelik taşıyıcılı binalarda, çelik elemanlar, sınama, betonla sarma vb yöntemlerle yangına karşı korunacaktır.

Madde 9.007

MEKANİK TESİSATA İLİŞKİN ÖNLEMLER

1- Yüksek yapılarda, bodrum kat dâhil olmak üzere, her 30m yükseklik için tesisat katı veya mekanik tesisat proje ve hesaplarına uygun olarak mekanik tesisatın gereksinimini karşılayacak tesisat alanı ayrılacaktır.
2- Yapının temiz su tesisatı, yükseklik zonlarına ayrılacak ve her zon ayrı hidrofor sistemi ile 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 dâhilindeki kat girişlerine basınç düşürücü vana konulacaktır.

K A R A R

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 boylerle beslenecektir.

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

5- Pis su tesisatında, ana kolon havalandırmasının yanında, uç nokta havalandırmazı yapılacaktır. Vakum hesapları gerektirdiği takdirde sifonlar, ayrı havalık hattına bağlanacaktır.

6- Her zonun en altındaki yatay borular düşü darbelerini karşılamak üzere pik veya çelik yapılacaktır. Diğer borular PVC olabilir.

7- Islak hacimlerde, düşük döşeme yapılmayacak, tesisat asma tavan ile gizlenecektir. Asma tavanlarda, ses izolasyonu sağlanacaktır.

8- Ana su deposu, yüksek yapının yapılacağı bölgedeki alt yapı koşulları, günlük su rejimi, ayrıca yangın rezervi de göz önüne alınarak hesaplanacak ve (± 0,00) kotunun altında yapılacaktır. Tali su depoları, tesisat katları veya mahallerinde olabilir. Ancak yüksekliği 50 m. yi geçen yapılarda, ana su deposu dışındaki depolar çatıda olacaktır.

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 maksimaline, ısıtma kazanları merkezi su soğutma üniteleri binanın maksimaline 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 vb gibi önlemler öncelikle alınmalıdır. Yapının konumu, kullanım koşulları yukarıdaki izolasyon önlemlerinin birini veya birkaçını gereksiz kıldığı hallerde; her türlü enerji ekonomisi için yapılan ilave alternatif yatırımların geri ödeme süresi, işletme yoğunluğu göz önüne alınarak her türlü enerji giderleri ile karşılaştırılarak hesaplanacaktır. Bu süre iki yılı geçtiği takdirde ilave yatırımlardan kısmen veya tamamen vazgeçilebilir.

12- Isı hesaplarında, yükseklik etkisiyle oluşan baca etkisi ve çevre koşulları ile bağımlı, rüzgâr etkisinin yaratacağı infilitrasyon ayrıca göz önüne alınacaktır. Isı ekonomisi yönünden infilitrasyonu azaltacak, döner kapı, rüzgârlıklı kapı, hava perdesi ve benzeri 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 santrali boruları, taze hava kanalları, exhaust kanallarının geçişi için tesisat şaftları yapılacaktır. Şaftlara en fazla 3 katta bir girilecek, şaft kapakları konulacaktır. Şaft kapakları, yangın sirayetini önlemek üzere sızdırmaz ve yangına dayanıklılık sınıfı en az F 60 olacaktır. Şaftlarda çalışmak üzere platform ve gemici merdiveni yapılacaktır.

15- Her türlü tesisat mahali veya tesisat katı tesisatın imalini takiben yangın zonlarına uygun olarak sızdırmaz biçimde kapatılacaktır.

16- Her türlü boru, sağlam şekilde sıcaklık etkisi altında uzama ve büzülmelere izin verecek şekilde kayıcı sabit sportlarla tespit edilecektir. Duvar ve döşeme geçişlerinde kovanlar kullanılacaktır. Mekanik tesisat projesinde tip sport detayları verilecektir.

17- Boruların genleşme ve büzülmelerini alacak kompansatörlerin kullanım yerleri gösterilecektir.
Binaların dilatasyon geçişlerinde tesisat boruları ve kanalları için gerekli önlemler alınacaktır.

Madde 9.008

ELEKTRİK TESİSATINA İLİŞKİN ESASLAR

1-En az 3 kat ve üzeri veya en az 10 adet ve üzeri bağımsız bölümlü her yapıda enerji odası ve kablo bacası tesis edilmelidir. Yüksek yapılarda kuvvetli ve zayıf akım için ayrı ayrı odalar tesis edilebilir. Bu oda ve odalar amacına göre diğer katlarda da tesis edilebilir.
Enerji Odası ve Kablo Bacası ölçüleri ve özellikleri TEDAŞ Genel Müdürlüğü tarafından hazırlanan "Kablo Bacası ve Enerji Odasının Ölçü ve Detayları ile Uygulama Alanlarına İlişkin Esaslar" da belirtilen hükümlere uygun olarak tesis edilecektir.
2- Yapı içinde, kuvvetli ve zayıf akım tesisat şaftları gerektiğinde ayrılabilir. Kablo bacası olarak kullanılacak şaftlardan başka bir tesisat (temiz ve pis su tesisatı vb) geçirilemez.
3-İnsanların yoğun bulunduğu paniğin yaşanabileceği tüm yapılar, bodrumlar, yüksek katlı binalar, hastaneler, tiyatrolar, alış-veriş merkezleri, okullar gibi yapılar bağımsız olarak yüksek gerilimle enerjilendirildiğinde ana bina içindeki transformatörler güvenlik açısından kuru tip olmalıdır. Yine konut amaçlı kullanılacak yapılara dair trafo binası yapının bahçesinde tesis edilmeyip yapı içinde bir katta tesis edilecekse bunlar da kuru tip olmalıdır.
Trafolara ait OG şalt sistemi de metal muhafazalı, hava yalıtımlı, modüler tipte olmalı ve koruma sınıfı en az IP40 olmalıdır.
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. Ancak, 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, klakson, ışıklı alarm vb.) yangın su pompaları, sprinter pompaları, toz pompaları, pozitif basınçlaştırma fanları, duman tahliye fanları, asansör vb. 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;

A - Yapının konut amaçlı inşa edilmesi halinde; asansör makine dairesi, kalorifer dairesi, kat holleri, tesisat kat ve mahalleri, asansör boşlukları gibi müşterek kapalı mekânlarda yangın algılama dedektörleri konulacak, kat holleri ile yangın merdivenlerinde ayrıca buton tesis edilecektir.

B - Yapının otel, yurt, iş hanı gibi konut dışı bölümlerinde, yukarıda açıklanan özelliklere ek olarak bütün mekânlara da yeterli sayıda ve özellikle dedektör tesis edilecektir.

C - 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 kornadan oluşan Sesli Uyarma Sistemi bulunacaktır.

D - Yangın algılama sinyalinin alındığı katın belirlenmesi amacıyla, yangın merdivenlerinde her kat çıkışında ışıklı uyarı armatürleri bulunacaktır.

K A R A R

E - 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.

F - Yangın anında itfaiyenin binaya girmesi istenen girişin üzerinde ışıklı ve sesli ikaz bulunacaktır.

G - Yangın İhbar Santraline her hangi 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 ışıklı olarak izlenebilmeli, tüm ışıklı göstergeler bir buton ile test edilebilmelidir. Yangın ihbarı durumunda sesli ve ışıklı genel alarm verilmelidir. Santral; panodan AC220 V bağımsız bir hat ile beslenmelidir. Alarm sisteminin çalışma gerilimi DC24 V' dur.

Yangın santralinde; yangın ihbarı alındığında asansörlerin önceden tariflenmiş acil çıkış katına yönelmesinde kullanılacak özel kontağı bulunmalıdır.

H) Sağlık hizmeti amaçlı binalar ile Otel, Okul, Yurt, Alışveriş Merkezi, kullanıcı sayısı 1000'i geçen toplanma amaçlı binalarda her türlü besleme ve dağıtım kabloları ve kablo muhafazalarında kullanılan malzemelerin halojenden arındırılmış ve yangına maruz kaldığında herhangi bir zehirli gaz üretmeyen özellikte olması gerekir.

I) Yukarıda sözü edilmeyen veya anlaşılmayan hususlar için "Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik" hükümleri geçerlidir.

7-Jeneratörler; projesini Serbest Müşavir mühendis olarak çalışan elektrik ya da elektrik-elektronik mühendisleri hazırlar ve ilgili dağıtım kuruluşunun onayı sonucunda tesis edilir. Kabulü yine aynı kurum tarafından yapılır. Enerji ve Tabi Kaynaklar Bakanlığı tarafından verilecek ön izin belgesini müteakip işletmeye açılır.

Resmi ve Umumi binalarda ve 17 katı aşan konut yapılarında elektrik kesilmelerinde binanın acil gereksinimlerini karşılamak üzere otomatik olarak devreye giren jeneratör grupları kurulacaktır.

Jeneratör yük hesabı yapılırken aşağıdaki kriterlere uyulacaktır.

İkaz bilgi işaretleri, merdivenler ve jeneratör odası aydınlatmaları, asansörler (sıralı çalışacak şekilde), yangın ihbar sistemi, haberleşme sistemi, güvenlik sistemi, pis su emme ve atma pompaları, temiz su pompaları, yangın pompaları, jokey pompaları, kritik havalandırma ve egzoz fanları %100; fan odası ve haberleşme merkezi aydınlatmaları %50; koridorlar ve dış aydınlatmalar %20; genel amaçlı bölümler %15 oranında beslenecektir.

8-Konutlarda salonlar ve mutfak için en az iki, odalar ve banyo için en az bir priz tesis edilecektir. Ayrıca çamaşır makinesi, bulaşık makinesi ve elektrikli ocak için üç adet ayrı linye tesis edilecektir. (Çamaşır makinesi: 2.5 kw, Bulaşık makinesi:2.5 kw, Elektrikli Ocak: 2 kw). Tüm prizler güvenlik hatlı olacaktır. Elektrik tesisatında otomatik sigortalar kullanılacaktır. Yapıda 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. Elektrik tesisatının bütün bölümleri Enerji Bakanlığı tarafından hazırlanan Elektrik İç Tesisler Yönetmeliğine uygun olacaktır.

9-Haberleşme tesisat projeleri, haberleşme ile ilgili kurum tarafından onaylanacaktır. Haberleşme tesisatında kullanılan malzemeler, TSE standartlarına uygun olacaktır. Kablolar, zayıf akıma ait tesisat şaftları, kanal ve borulardan geçirilecektir.

10-Her türlü topraklama tesisatına ait toprak altında kalacak topraklama elemanları inşaatın temel safhasında çözümlenecektir. Tesiste ana tablodan tali tablolara ve alıcıların madeni gövdelerine kadar devam eden bir

topraklama şebekesi kurulacaktır. Kuvvet ve aydınlatma tesisatına ait metal gövdeli alıcılar, hava kanalları, her türlü boru donanımları, asansör ray ve makineleri koruma topraklaması ağı ile irtibatlandırılacaktır.

11- Yüksek yapılarda, yıldırımdan koruma sistemi yapılacaktır.

12-Yüksekliği (60) metreyi aşan yapıların çatılarına yüksek yapı uyarı ışığı konulacaktır.

Madde 9.009

ARANILACAK BELGELER

1) Binanın yapılacağı arsaya ilişkin, madde 9.06.2 de istenen bilgileri içeren zemin raporu,
2) Zemin etüdü (zemin yapısı ve depremsellik vb.), meteorolojik rüzgâr ve dış sıcaklık veri raporları, malzeme etüdünü içeren yapısal analiz raporu, itfaiye raporu,
3) Mimar, Şehir Plancısı, İnşaat Mühendisi, Elektrik Mühendisi ve Makine Mühendisi tarafından kendi ihtisas dallarında hazırlanmış binada yaptıkları işlemleri ve aldıkları önlemleri belirleyici raporlar, yapıya veya yapılara göre imar koşullarını ve kentsel tasarım koşullarını içeren rapor,
4) 17 kat ve yukarısı için ÇED raporu.
5) Kentsel tasarım, mimari, statik, mekanik, elektrik, sıhhi tesisat ve asansör projeleri ve eklerinde gerekli olan oda tasdik belgeleri,
a) Mimari Uygulama Projeleri,
b) Statik Hesap ve Betonarme Projeleri,
c) Mekanik projeleri;
- Sıhhi tesisat (temiz su, pis su),
- Yangın tesisat (sulu sistem, kuru sistem, sprinkler sistemi),
- Fan – Coil veya diğer borulu ısıtma, soğutma sistemi,
- Havalandırma, klima ve diğer duman emme ve basınçlandırma hava kanallı sistem,
- Mutfak, çamaşırhane vb,
- Isıtma – soğutma santrali,
- Otomatik kontrol sistem,
- Gerekli görüldüğünde arıtma tesisi projeleri,

d) Elektrik Tesisat Projeleri;
- Kuvvetli akım (aydınlatma, motor, kompanzasyon vb.),
- Zayıf akım (haberleşme, tv, güvenlik, çağrı vb.),
- Yangın algılama ve uyarma,
- Topraklama,
- Yıldırımdan korunma,

5-İlgili idaresi tarafından onaylanmış pis su ve temiz su tesisatının şehir şebeke suyu ve kanalizasyon ile bağlantısının nasıl kurulacağını belirtir proje veya rapor.

6) Haberleşme sisteminden sorumlu kurum tarafından onaylanmış tesisat projeleri ve enerji veren kurum tarafından onaylanmış elektrik projesi.
7) Madde 9.01 deki hükümler saklıdır.
ÖNEMLİ NOT: "Adana Büyükşehir Yüksek Yapılar Yönetmeliği" en kısa sürede hazırlanarak Adana Büyükşehir Meclisinin onayına sunulmalıdır.

ONUNCU BÖLÜM

YÜRÜRLÜKTEN KALDIRILAN

HÜKÜMLER, GEÇİCİ MADDELER,

YÜRÜRLÜK VE YÜRÜTME

T.C. **17.06.2011**
ADANA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
M E C L İ S
Sayı: 151 **Özü**: İmar Yönetmeliği revizyonu hk.

K A R A R

Madde 10.001

YÜRÜRLÜKTEN KALDIRILAN HÜKÜMLER

23.11.2005 tarih, 344 Sayılı Meclis Kararı ve 13.10.2006 tarih, 226 Sayılı Meclis Kararları hariç, daha önce alınmış imarla ilgili tüm Meclis Kararları ile Adana Büyükşehir Belediyesince daha önce çıkartılmış olan İmar Yönetmelik hükümleri bu Yönetmeliğin yayımı ile revize edilmiş sayılacaktır.

Madde 10.001.1

Geçici Madde 1:ÖNCE VERİLEN RUHSAT VE İZİNLER

Bu Yönetmeliğin yürürlüğe girdiği tarihten önce İmar Planı ve imar mevzuatına uygun olarak verilen ruhsat ve izinler geçerlidir.

Geçici Madde 2: ÖNCE VERİLEN İMAR DURUMLARINA GÖRE HAZIRLANAN PROJELER:

Bu Yönetmeliğin yürürlük tarihinden önce ruhsat başvurusu eki olarak teslim edilmiş projeler ile bu Yönetmeliğin yürürlüğe girdiği tarihten önce İmar Planı ve imar mevzuatına uygun olarak verilmiş olan imar durumlarına göre hazırlanan projeler yürürlük tarihinden itibaren (30) takvim günü içerisinde ilgili Belediyesine başvuru eki olarak teslim edildikleri takdirde önceki mevzuat hükümlerine göre işlem görürler.

Madde 10.002

YÜRÜRLÜK

Bu Yönetmelik Adana Büyükşehir Belediye Meclisinin onayı ve yayımı tarihinde yürürlüğe girer.

Madde 10.003

YÜRÜTME

Bu Yönetmelik hükümlerini; Adana Büyükşehir Belediye Başkanı ve onun koordinasyonunda ilgili İlçe Belediye Başkanları Yürütür. Denilmektedir.

Konunun komisyonlarımızca yapılan incelenmesinde; Adana Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliğinin revize edilmesine ait teklifin aynen kabulüne, gerekli kararın alınması için evrakın Büyükşehir Belediye Meclisine arzına oybirliğiyle karar verildi. Denilmektedir.

Konunun yapılan görüşülmesinde; Adana Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliğinin revize edilmesine ait ekli imzalı İmar Yönetmeliğinin aynen kabulüne, gerekli işlemlerin yürütümü için evrakın Büyükşehir Belediye Başkanlığına verilmesine oybirliğiyle karar verildi.

Zihni ALDIRMAZ	Ömer Seyfettin TURHAN	Necmi ÖZCANLI
Meclis Başkanı	Meclis Katibi	Meclis Katibi

T.C.
ADANA
2. İDARE MAHKEMESİ
ESAS NO : 2011/1649
KARAR NO : 2012/1701

DAVACI : MİMARLAR ODASI ADANA ŞUBESİ BAŞKANLIĞI
VEKİLİ : AV. MUSTAFA ÇİNKILIÇ
Reşatbey Mahallesi, 1. Sokak, Arıkan İş Merkezi, Kat.5, No:21-22 Seyhan/ADANA
DAVALI : ADANA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI ADANA
VEKİLİ : AV. SELMA GEÇGİNER-Aynı yerde
DAVANIN ÖZETİ : Adana Büyükşehir Belediye Meclisinin 17.06.2011 günlü ve 151 sayılı İmar Yönetmeliği Revizyonu konulu meclis kararı ile değiştirdiği İmar Yönetmeliği'nin 7003 sayılı "Bina Katları İle İlgili Hükümler" başlıklı maddesindeki; "Bodrum Katlar 1-Yapılanma Koşulları: ... c) Bodrum Kat Adedi: İmar planında; ticari kullanım alanları ile konut alanlarındaki zemin katların ticari kullanım koşullarını sağlayan alanlarda; otopark yönetmeliğinin öngörüldüğü sayıda otopark alanı birinci ve ikinci bodrum katlarda ayrıldıktan sonra kalan alanlar, giriş-çıkışı ayrı düzenlenmek şartıyla özel otopark olarak tertiplenebilir. Bağımsız bölüm numarası alınarak işletilebilir. Ancak, bu şekilde ruhsat alan otoparklar amacı dışında kullanılamaz. Bu şekilde yapılanan otoparklar için tapuya şerh verilmesi mecburidir. I) Konut Kullanım Alanlarında: ... Ancak arazi meyilinin özel durum arz etmesi halinde, taşıyıcı temelin oturduğu kotla subasman kotu arasında ortaya çıkan bodrum katlarda yapılması gerekli ortak alanların dışında kalan toprağa gömülü olmayan ve tabii hava ve ışık alan tüm bodrum katlar bu yönetmelikteki asgari şartları taşımak koşulu ile bağımsız bölüm numarası alabilir ve iskana açılabilir. Bodrum katta bu gibi mecburiyetten çıkan alanlar ekonomiye kazandırılacaktır ve emsale dahil değildir." değişikliklerinin; yoğunluğu arttırıcı nitelikte bulunduğu, kamu yararı amacı taşımadığı, şehircilik ilkelerine aykırı olduğu ileri sürülerek iptali istenilmektedir.
SAVUNMANIN ÖZETİ : Dava konusu Yönetmelik değişikliğinin İmar Kanunu ile Planlı Alanlar Tıp İmar Yönetmeliği Çerçevesinde yapıldığı ileri sürülerek davanın reddi gerektiği savunulmaktadır.

TÜRK MİLLETİ ADINA

Karar veren Adana 2. İdare Mahkemesince önceden belirlenerek taraflara bildirilen 14.11.2012 günlü duruşmaya davacı vekili Av. Mustafa ÇİNKILIÇ'ın ve davalı idare vekili Av. Selma GEÇGİNER'in geldikleri görülerek taraflara usulüne uygun söz hakkı verilip yaptıkları açıklamalar dinlendikten sonra duruşmaya son verilip dava dosyası incelenerek işin gereği görüşüldü:

Dava; Adana Büyükşehir Belediye Meclisinin 17.06.2011 günlü ve 151 sayılı İmar Yönetmeliği Revizyonu konulu meclis kararı ile değiştirdiği İmar Yönetmeliği'nin 7003 sayılı "Bina Katları İle İlgili Hükümler" başlıklı maddesindeki; "Bodrum Katlar 1-Yapılanma Koşulları: ... c) Bodrum Kat Adedi: İmar planında; ticari kullanım alanları ile konut alanlarındaki zemin katların ticari kullanım koşullarını sağlayan alanlarda; otopark yönetmeliğinin öngörüldüğü sayıda otopark alanı birinci ve ikinci bodrum katlarda ayrıldıktan sonra kalan alanlar, giriş-çıkışı ayrı düzenlenmek şartıyla özel otopark olarak tertiplenebilir. Bağımsız bölüm numarası alınarak işletilebilir. Ancak, bu şekilde ruhsat alan otoparklar amacı dışında kullanılamaz. Bu şekilde yapılanan otoparklar için tapuya şerh verilmesi mecburidir. I) Konut Kullanım Alanlarında: ... Ancak arazi meyilinin özel durum arz etmesi halinde, taşıyıcı temelin oturduğu kotla subasman kotu arasında ortaya çıkan bodrum katlarda yapılması gerekli ortak alanların dışında kalan toprağa gömülü olmayan ve tabii hava ve ışık alan tüm bodrum katlar bu yönetmelikteki asgari şartları taşımak koşulu ile bağımsız bölüm numarası alabilir ve

iskana açılabilir. Bodrum katta bu gibi mecburiyetten çıkan alanlar ekonomiye kazandırılacaktır ve emsale dahil değildir." değişikliklerinin iptali istemiyle açılmıştır.

Anayasanın 124. maddesinde; Başbakanlık, Bakanlıklar ve kamu tüzel kişilerinin kendi görev alanlarını ilgilendiren Kanunların ve tüzüklerin uygulanmasını sağlamak ve bunlara aykırı olmamak şartıyla yönetmelik çıkarabilecekleri hükmüne yer verilmiştir.

3194 sayılı İmar Kanunu'nun 3. maddesinde; herhangi bir sahanın, her ölçekteki plan esaslarına, bulunduğu bölgenin şartlarına ve yönetmelik hükümlerine aykırı maksatlar için kullanılamayacağı belirtilmiş olup aynı Kanun'un 44. maddesinin (f) bendinde; imar planı yapımı ve değişiklikleriyle ilgili kriterlerin tespiti ve imarla ilgili diğer hususların Bakanlıkça çıkarılacak yönetmelikle belirlenmesi öngörülmüştür.

02.11.1985 günlü ve 18916 mükerrer sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği'nin 2. maddesinde; Yönetmeliğin, belediye sınırları ve mücavir alan sınırları içinde veya dışında, imar plânı bulunan alanlarda uygulanacağı belirtilmiş, 6. maddesinde; belediyelerin, İmar Kanununa ve bu Yönetmelik hükümlerine aykırı olmamak ve Türk Standartları Enstitüsü standartlarına uymak şartı ile İmar Kanununun 21. maddesinde belirtilen kendi beldelerinin özelliği açısından gerekli gördükleri hususları, belediye meclis kararına bağlayarak bu Yönetmeliğe ilave edebilecekleri öngörülmüştür.

Aynı Yönetmeliğin 16. maddesinin 13.07.2000 günlü ve 24108 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Yönetmelikle değişik 4. bendinde; "Kat Alanı Kat Sayısı (KAKS) (Emsal): Yapının bütün katlardaki alanları toplamının parsel alanına oranından elde edilen sayıdır. Katlar alanı bodrum kat, asma kat, çekme ve çatı katı ve kapalı çıkmalar dahil kullanılabilen bütün katların ışıklıklar çıktıktan sonraki alanları toplamıdır. Açık çıkmalar, iç yüksekliği 1.80 m.yi aşmayan ve yalnızca tesisatın geçirildiği tesisat galerileri ve katları, ticari amacı olmayan ve yapının kendi ihtiyacı için otopark olarak kullanılan bölüm ve katlar, yangın merdivenleri, asansörler, kalorifer dairesi, kömürlük, sığınak, su deposu ve hidrofor bu alana katılmazlar. Kullanılabilen katlar deyiminden konut, işyeri, eğlenme ve dinlenme yerleri gibi oturmaya, çalışmaya, eğlenmeye ve dinlenmeye ayrılmak üzere yapılan bölümler ile bunlara hizmet veren depo ve benzeri alanlar anlaşılır." düzenlemesine yer verilmiştir.

Dava dosyasının incelenmesinden; Adana Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 17.06.2011 gün ve 151 sayılı kararı ile kabul edilen Adana Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği Revizyonu kapsamında yapılan 7003 sayılı "Bina Katları İle İlgili Hükümler" başlıklı maddesindeki; "Bodrum Katlar 1-Yapılanma Koşulları: ... c) Bodrum Kat Adedi: İmar planında; ticari kullanım alanları ile konut alanlarındaki zemin katların ticari kullanım koşullarını sağlayan alanlarda; otopark yönetmeliğinin öngörüldüğü sayıda otopark alanı birinci ve ikinci bodrum katlarda ayrıldıktan sonra kalan alanlar, giriş-çıkışı ayrı düzenlenmek şartıyla özel otopark olarak tertiplenebilir. Bağımsız bölüm numarası alınarak işletilebilir. Ancak, bu şekilde ruhsat alan otoparklar amacı dışında kullanılamaz. Bu şekilde yapılanan otoparklar için tapuya şerh verilmesi mecburidir. I) Konut Kullanım Alanlarında: ... ancak arazi meyilinin özel durum arz etmesi halinde, taşıyıcı temelin oturduğu kotla subasman kotu arasında ortaya çıkan bodrum katlarda yapılması gerekli ortak alanların dışında kalan toprağa gömülü olmayan ve tabii hava ve ışık alan tüm bodrum katlar bu yönetmelikteki asgari şartları taşımak koşulu ile bağımsız bölüm numarası alabilir ve iskana açılabilir. Bodrum katta bu gibi mecburiyetten çıkan alanlar ekonomiye kazandırılacaktır ve emsale dahil değildir." değişikliklerinin iptali istemiyle bakılmakta olan davanın açıldığı anlaşılmaktadır.

Uyuşmazlığın niteliği gereği 13.12.2011 günlü ara kararımız üzerine yaptırılan bilirkişi incelemesi sonucu hazırlanarak 11.07.2012 tarihinde kayıtlarımıza giren bilirkişi raporunda özetle; "Bodrum katlarının, iskan edilmesine karşın emsal hesabına katılmamasının, imar planlarında öngörülen nüfus büyüklüğünü açık bir biçimde etkileyici nitelikte olduğu, dava

T.C.
ADANA
2. İDARE MAHKEMESİ
ESAS NO : 2011/1649
KARAR NO : 2012/1701

konusu Adana Büyükşehir Belediyesi imar Yönetmeliği değişikliğinde "iskana açılabilir, ancak emsale dahil değildir" ifadesinin bulunması, imar planlarında öngörülen nüfustan daha fazla bir nüfusun, plan sınırı içerisinde yaşamasına yol açacağı öte yandan da planda öngörülmüş olan nüfustan daha fazla nüfusun, plan sınırı içinde yaşamasına karşın bu fazla nüfus için gerekli olan teknik ve sosyal altyapı alanının imar planında karşılanmaması ile sonuçlanacağı, zira Kat Alanı Kat Sayısı (KAKS) (Emsal), yapı yoğunluğu ile çok yakından ilişkili olduğu ve kişi başına donatı standardının imar mevzuatının öngördüğü koşullara uygun bir biçimde ayrılıp ayrılmadığının sınanması için temel niceliksel bir ölçüt olduğu, şehir planlama disiplininde karşılaşılan en önemli sorunlardan birinin, imar planı sınırları içinde gelecekte yaşaması öngörülen nüfusu işaret eden projeksiyon nüfusun yaşayacağı konut alanlarının karşılanamaması olduğu, bu sorun çoğunlukla projeksiyon nüfusu aşan oranda konut alanının açılmış olması biçiminde tezahür ettiği, bu da doğal kaynaklarının kullanılması açısından önemli bir riski getirdiği, öte yandan plan nüfusu-projeksiyon nüfus çakışmasının test edilmesi, kişi başı ayrılması gereken teknik ve sosyal altyapı alanlarının, imar mevzuatı çerçevesinde değerlendirilmesine olanak verdiği, bu ölçüt ise kentlinin ihtiyacı olan sağlık, eğitim, yeşil alan, spor alanları, ulaşım ve altyapı gibi mekansal gereksinimlerin karşılandığı yaşanabilir kentlere ulaşmanın en somut göstergesi olduğu, bu nedenle dava konusu Adana Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği değişikliğinin 7.003 / "A-Bodrum Katlar" başlığı altındaki "I) Konut Kullanım Alanlarında" tanımında yer alan "bodrum katların iskana açılabileceği, ancak bu alanların emsale dahil edilmeyeceğine" yönelik ifadelerin, imar planı ile belirlenmiş yapı ve nüfus yoğunluğunu arttırıcı nitelikte olduğu, benzer şekilde aynı madde altında yer alan "c) Bodrum Kat Adedi: Otopark yapılması kaydı ile bodrum kat adedi sınırlaması yoktur. İmar planında; ticari kullanım alanları ile konut alanlarındaki zemin katların ticari kullanım koşullarını sağlayan alanlarda; otopark yönetmeliğinin öngördüğü sayıda otopark alanı birinci ve ikinci bodrum katlarda ayrıldıktan sonra kalan alanlar, giriş- çıkışı ayrı düzenlenmek şartıyla özel otopark olarak tertiplenebilir. Bağımsız bölüm numarası alınarak işletilebilir. Ancak, bu şekilde ruhsat alan otoparklar amacı dışında kullanılamaz. Bu şekilde yapılanan otoparklar için tapuya şerh verilmesi mecburidir." ifadesinin kentteki teknik altyapı ihtiyacının, önceden öngörülemeyen bir biçimde artmasına neden olacağı, bir başka anlatımla dava konusu idari işlemle getirilen bu düzenlemenin, imar planı yapımı öncesinde belirlenmesi gereken otopark gereksinimi doğrultusunda, imar planında ayrılması gereken otopark alanını, sistemin dengesine ve bir kamu hizmeti olan bu kullanımı, özel girişimin niyetine bıraktığı, kuşkusuz serbest piyasa mekanizmasının benimsendiği ülkelerde bazı kamu hizmetlerinin piyasa sistemi içinde karşılanmasının öngörülebileceği, ancak burada gözden kaçırılmaması gereken hususun, önceden öngörülmeyen otopark hizmetinin gerçekleşmesi durumunda ortaya çıkacak olan ulaşım talebinin, imar planı ulaşım akslarının oluşturulması esnasında dikkate alınmamış olacağı, özellikle otopark talebinin yoğun olduğu alanlarda, dava konusu düzenlemenin olanak verdiği fırsat değerlendirilerek birçok yapıda (emsal harici tutulan) otopark işletmesinin ortaya çıkacağı ve her yapıdan yapının cephe aldığı yola araç giriş-çıkışının gerçekleşeceği, bu durumda gerek yol genişliği, gerek şerit sayısı ve yol kesiti açısından bu durumun dikkate alınmadığı ulaşım aksında, telafisi güç ulaşım sıkışmalarının yaşanacağı, oysa bu tür gereksinimlerin imar yönetmeliği ile düzenlenmeden, imar planının çözmesi gereken bir mesele olarak ele alınması gerektiği, imar planları kentlerin fiziki biçimlenmesi açısından var olan durum ve eğilimleri bazı amaç ve ereklere göre değiştiren ve düzenleyen belgeler olduğu, imar planları bu değişiklikler ve düzenlemelerle kentte yer alan tüm kullanımların dağılımı açısından, kentsel işlevlere yetecek büyüklükte ve sayıdaki araziyi, gelecekteki nüfusu ve gereksinimleri göz önünde tutarak ayırmak hedefi ile yapıldığı, imar planlarında öngörülmüş olan nüfus ve yapı alanlarının arttırılması, plan kararları ile imar mevzuatı, şehircilik ilkeleri ve planlama

T.C.
ADANA
2. İDARE MAHKEMESİ
ESAS NO : 2011/1649
KARAR NO : 2012/1701

esasları çerçevesinde oluşturulmuş olan kentsel sosyal ve teknik donatı alanları dengesini bozucu nitelikte olduğu" şeklinde tespit ve görüşlere yer verildiği görülmektedir.

Bu durumda, Adana Büyükşehir Belediye Meclisinin 17.06.2011 günlü ve 151 sayılı İmar Yönetmeliği Revizyonu konulu meclis kararı ile değiştirdiği İmar Yönetmeliğinin dava konusu değişikliklerinin; imar planı ile belirlenmiş yapı ve nüfus yoğunluğunu arttırıcı nitelikte olduğu, kentteki teknik altyapı ihtiyacının, önceden öngörülemeyen bir biçimde artmasına neden olacağı, dava konusu düzenlemenin olanak verdiği fırsat değerlendirilerek birçok yapıda (emsal harici tutulan) otopark işletmesinin ortaya çıkacağı ve her yapıdan yapının cephe aldığı yola araç giriş-çıkışının gerçekleşeceği, bu durumda gerek yol genişliği, gerek şerit sayısı ve yol kesiti açısından bu durumun dikkate alınmadığı ulaşım aksında, telafisi güç ulaşım sıkışmalarının yaşanacağı, oysa bu tür gereksinimlerin imar yönetmeliği ile düzenlenmeden, imar planının çözmesi gereken bir mesele olarak ele alınması gerektiği anlaşıldığından hukuka aykırı olduğu sonucuna varılmaktadır.

Açıklanan nedenlerle; dava konusu işlemin **iptaline,** aşağıda dökümü yapılan 1.426,65-TL yargılama giderinin ve Avukatlık Asgari Ücret Tarifesi uyarınca belirlenen 1.200,00-TL avukatlık ücretinin davalı idare tarafından davacıya ödenmesine, bilirkişi avansından ve posta ücreti avansından artan miktarların kararın kesinleşmesini müteakiben davacıya iadesine, kararın tebliğ tarihini izleyen 30 gün içerisinde Danıştay'da temyiz yolu açık olmak üzere 14/11/2012 tarihinde oybirliğiyle karar verildi.

BAŞKAN VEKİLİ	Üye	Üye
ZAFER BİLGİ	ÖZCAN ŞEVİK	FAZİLET AKGÜL
101802	101808	107153

YARGILAMA GİDERLERİ		
Başvurma Harcı	:	18,40 TL
Karar Harcı	:	18,40 TL
Vekalet Harcı x 3	:	8,70 TL
Y.D. Harcı	:	30,30 TL
Bilirkişi Gideri	:	1.200,00 TL
Posta Gideri	:	150,85 TL
TOPLAM		1.426,65 TL

m/o.20.11.12-21



T.C.
ADANA
1. İDARE MAHKEMESİ
ESAS NO : 2011/1648
KARAR NO : 2012/1863

DAVACI : Mimarlar Odası Adana Şubesi Başkanlığı

VEKİLİ : Av. Mustafa ÇİNKILIÇ
Reşatbey Mah. 1. Sk. Arıkan İş Merkezi Kat:5
No:21-22 Seyhan/ADANA

DAVALI : Adana Büyükşehir Belediye Başkanlığı - ADANA

VEKİLİ : Av. Erhan SİVLİM - Aynı yerde.

DAVANIN ÖZETİ : Davacı tarafından; Adana Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği'nin "Binaya İlişkin Tanımlar" başlıklı 3.004. maddesindeki "F-Bina Kat içi Tanımları-G.6/a-Dış Duvar" tanımında, "... ve tatbik edilen 20 cm. kalınlığa kadar gaz beton ve izobims tuğla tatbikatları, ses ve ısı yalıtım tatbikatı sayılacak ve emsale ve brüt alan hesabına dahil edilmeyecektir." şeklinde değişiklik yapılmasına ilişkin Adana Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 17.06.2011 tarih ve 151 sayılı kararının; Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği'nin 16/4. maddesinde yer alan emsal alan tanımına aykırı olduğu, ayrıca genel, soyut ve objektif olması gereken bir düzenleyici işlemde marka telaffuz edilmesinin haksız rekabete neden olacağı ve hukuka aykırı olduğu ileri sürülerek iptali istenilmektedir.

SAVUNMANIN ÖZETİ : Adana Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 17/03/2006 tarih ve 80 sayılı kararı ile kabul edilip yürürlük kazanan İmar Yönetmeliğindeki çelişkilerin giderilmesine yönelik olarak 15/12/2006 tarih ve 299 sayılı meclis kararı ile yeni İmar Yönetmeliği'nin yürürlüğe girdiği ve Yönetmeliğin 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu, 3194 sayılı İmar Kanunu ve Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğine uygun olarak hazırlandığı ileri sürülmektedir.

TÜRK MİLLETİ ADINA

Karar veren Adana 1. İdare Mahkemesi'nce, duruşma için önceden belirlenen ve taraflara bildirilen 28/11/2012 gününde, davacı vekili Av. Mustafa ÇİNKILIÇ ile davalı idare vekili Av. Erhan SİVLİM'in geldiği görüldü, taraflara usulüne uygun olarak söz verilip açıklamaları dinlendikten sonra duruşmaya son verildi, dava dosyası incelenerek işin gereği görüşüldü:

Dava, Adana Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği'nin "Binaya İlişkin Tanımlar" başlıklı 3.004. maddesindeki "F-Bina Kat içi Tanımları-G.6/a-Dış Duvar" tanımında, "... ve tatbik edilen 20 cm. kalınlığa kadar gaz beton ve izobims tuğla tatbikatları, ses ve ısı yalıtım tatbikatı sayılacak ve emsale ve brüt alan hesabına dahil edilmeyecektir." şeklinde değişiklik yapılmasına ilişkin Adana Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 17.06.2011 tarih ve 151 sayılı kararının iptali istemiyle açılmıştır.

Anayasanın 124'üncü maddesinde, Başbakanlık, Bakanlıklar ve kamu tüzel kişilerinin kendi görev alanlarını ilgilendiren Kanunların ve tüzüklerin uygulanmasını sağlamak ve bunlara aykırı olmamak şartıyla yönetmelik çıkarabilecekleri hükmüne yer verilmiştir.

T.C.
ADANA
1. İDARE MAHKEMESİ
ESAS NO : 2011/1648
KARAR NO : 2012/1863

3194 sayılı İmar Kanunu'nun 3'üncü maddesinde; her hangi bir sahanın, her ölçekteki plan esaslarına, bulunduğu bölgenin şartlarına ve yönetmelik hükümlerine aykırı maksatlar için kullanılamayacağı belirtilmiş, Kanun'un 44'üncü maddesinin (f) bendinde; imar planı yapımı ve değişiklikleriyle ilgili kriterlerin tespiti ve imarla ilgili diğer hususların Bakanlıkça çıkarılacak yönetmelikle belirlenmesi öngörülmüştür.

02.11.1985 tarih ve 18916 mükerrer sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği'nin 2'nci maddesinde; Yönetmeliğin, belediye sınırları ve mücavir alan sınırları içinde veya dışında, imar plânı bulunan alanlarda uygulanacağı belirtilmiş, 6'ncı maddesinde; belediyelerin, İmar Kanununa ve bu Yönetmelik hükümlerine aykırı olmamak ve Türk Standartları Enstitüsü standartlarına uymak şartı ile İmar Kanununun 21 inci maddesinde belirtilen kendi beldelerinin özelliği açısından gerekli gördükleri hususları, belediye meclis kararına bağlayarak bu Yönetmeliğe ilave edebilecekleri kurala bağlanmıştır.

Aynı Yönetmeliğin 16. maddesinde, "1)Taban alanı: Yapının parsele oturacak bölümünün yatay izdüşümünde kaplayacağı alandır. Bahçede yapılan eklenti ve müştemilat taban alanı içinde sayılır.

2) Taban alanı kat sayısı: Taban alanının imar parseli alanına oranıdır.

3) (Değişik bent:13/07/2000 - 24108 Sayılı R.G. Yön/6. md.) Yapı İnşaat Alanı: Işıklıklar hariç, bodrum kat, asma kat, çatı arasında yer alan mekanlar ve ortak alanlar dahil yapının inşa edilen tüm katlarının toplam alanıdır.

4) (Değişik bent:13/07/2000 - 24108 Sayılı R.G. Yön/6. md.) Kat Alanı Kat Sayısı (KAKS) (Emsal): Yapının bütün katlardaki alanları toplamının parsel alanına oranından elde edilen sayıdır. Katlar alanı bodrum kat, asma kat, çekme ve çatı katı ve kapalı çıkmalar dahil kullanılabilen bütün katların ışıklıklar çıktıktan sonraki alanları toplamıdır. Açık çıkmalar, iç yüksekliği 1.80 m.yi aşmayan ve yalnızca tesisatın geçirildiği tesisat galerileri ve katları, ticari amacı olmayan ve yapının kendi ihtiyacı için otopark olarak kullanılan bölüm ve katlar, yangın merdivenleri, asansörler, kalorifer dairesi, kömürlük, sığınak, su deposu ve hidrofor bu alana katılmazlar. Kullanılabilen katlar deyiminden konut, işyeri, eğlenme ve dinlenme yerleri gibi oturmaya, çalışmaya, eğlenmeye ve dinlenmeye ayrılmak üzere yapılan bölümler ile bunlara hizmet veren depo ve benzeri alanlar anlaşılır..." kuralına yer verilmiştir.

Dava dosyasının incelenmesinden; Bayındırlık ve İskan Bakanlığınca hazırlanarak 19.08.2008 tarih ve 26972 sayılı Resmi Gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren yönetmelik ile "3030 sayılı Kanun Kapsamı Dışında Kalan Belediyeler Tip Yönetmeliğinin adının "Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği" olarak değiştirildiği, bu nedenle Büyükşehir Belediyesince yürürlükte olan İmar Yönetmeliğinde Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğine aykırı hükümler var ise bunların giderilmesi ve Tip İmar Yönetmeliğine uygunluğunun sağlanması amacıyla Adana Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği'nin "Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği" esasları da değerlendirilerek yeniden revize edildiği, anılan revizyon kapsamında Yönetmeliğin "Binaya İlişkin Tanımlar" başlıklı 3.004. maddesindeki "F-Bina Kat içi Tanımları-G.6/a-Dış Duvar" tanımında yapılan değişikliğin iptali istemiyle bakılan davanın açıldığı anlaşılmıştır.

Uyuşmazlığın niteliği gereği mahkememizin 09/12/2011 tarihli ara kararı uyarınca dosya üzerinde yaptırılan bilirkişi incelemesi sonucu hazırlanarak taraflara tebliğ edilen ve tamamı dosyada mevcut bilirkişi raporunda özetle; bir uygulama imar planında belirlenen

yapılaşma koşullarının denetleme araçlarından biri olarak tanımlanabilecek Emsal ya da Kat Alanı Kat Sayısının(KAKS), yüzölçümü belirli bir parselde ne kadar yüzölçümlü bir inşaat yapılabileceğini gösterdiği, eğer bir parselin yüzölçümü 400 metrekare ve parselin bulunduğu yapı adasındaki Emsal de 1.00 ise (ya da KAKS 1.00 ise), o parselde toplam 400 metrekarelik bir inşaat yapılabileceği, yapının parsel içinde nerede konuşlanacağının ise yine ya yönetmeliğe göre ya da imar planında verilen ölçülendirmeye göre çekme mesafeleri denilen denetim araçlarının belirlenmesi ile belli olacağı, doğal olarak bir yapının oturum alanını belirleyen bileşenlerin de, o yapının cephelerini oluşturan duvarlar olduğu, davanın özünün de bu duvarların tanımına ilişkin olduğu, dava konusu Yönetmelik değişikliğinde enerji tasarrufu konusunda son zamanlarda geliştirilen yöntemlerden biri olan ve popüler adı ile mantolama olarak bilinen yönteme yer verildiği, giderek yaygınlaşan bir yöntem olarak mantolamanın oldukça yüksek verimlilikte olduğu ve bunun da bir yönetmelik maddesinde yerini bulması anlaşılabileceği, ne var ki, dava konusu işlemdeki biçimi ile öngörülen bir yönetmelik maddesinin salt Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği'ne değil, İmar Planı ile varılmak istenen hedeflere de, yani şehircilik ilkelerine de aykırı olduğu, cepheleri oluşturan duvarların zaten taban alanı kat sayısı ve bununla ilişkili olan diğer denetim araçlarının içinde tanımını bulmakta olduğu, eğer davaya konu değişiklik söz konusu olursa duvarların TAKS ya da KAKS dışında tutulmasının olanaklı olacağı ve bunun da TAKS ya da KAKSın anlamına aykırı olduğu, bir örnek vererek durum açıklığa kavuşturulduğunda; 400 metrekare yüzölçümlü bir imar parselinde imar planı ile belirlenmiş Taban Alanı Kat Sayısının 0.25 olduğu varsayımında bu parsel üzerinde 0.25 x 400 = 100 metrekare yüzölçümlü bir yapı oturumu olacağı, yine hipotetik olarak bu imar planında verilen çekme mesafelerinin 10x10 metre ölçülerinde (100 metrekare) taban oturumlu bir yapıya elverdiği varsayıldığında, dava konusu yönetmelik maddesine göre her cephede 20şer cm.lik yalıtım uygulaması yapılabileceğini düşünürsek yapının her bir cephesinin 10 metre değil 10.40 metre olacağı, dolayısı ile de taban oturumunun 100 metrekare değil 10.40 x 10.40 = 108.16 metrekare olacağı, kısacası fiili bir TAKS yaratılacağı ve bunun da bu hipotetik örnekteki 0.25 yerine 108.16 / 400 = 0.27 olarak ortaya çıkacağı, böylelikle 5 katlı bir yapıda 8.16 x 5 = 40.8 metrekare fazla inşaat alanı ortaya çıkarılacağı, ilk bakışta küçük gibi görünebilecek bu farkın, parselin alanı, taban alanı kat sayısı büyüdükçe daha da büyüyeceği, bununla da kalmayacağı ve kullanılabilir alanın yani net alanın da çoğaltılacağı, örneğin 4000 metrekare yüzölçümlü bir parselde 0.25 TAKS ile 1000 metrekare taban oturumlu bir yapı yapılabileceği, çekme mesafeleri sonucunda 25 x 40 metre ölçülerinde bir yapı yapılabiliyor olduğu düşünüldüğünde dava konusu yönetmelik maddesinin uygulanması ile fiili olarak 25.40 x 40.40 metre ölçülerinde bir yapının ortaya çıkacağı, bunun da yüzölçümünün 25.40 x 40.40 = 1026.16 metrekare olduğu, burada da fiili TAKS'ın 1026.16/4000 = 0.256 olduğu, yani çok az bir fark bulunduğu, ancak 5 katlı bir yapıda bu farkın 26.16 x 5 = 130.80 metrekareye ulaşacağı, bunun da neredeyse brüt alan olarak ifade edilmiş 120 metrekarelik bir daireye eşdeğer olduğu, böyle bir yönetmelik değişikliğinin tüm kent genelinde bir yapı ve nüfus yoğunluğu artışına yol açacağı ve bunun da mekan planlamasının temel denetim araçlarına, şehircilik ilkelerine ve Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinin 16 maddesinin ilk 4 fıkrasına uygun olmadığı, ayrıca, salt emsale ilişkin değil, bir diğer mekan planlama denetim aracı olan çekme mesafelerine ilişkin bazı aykırıkların da davaya konu yönetmelik maddesi değişikliği nedeni ile oluşacağı, tüm bu ölçülerin belli bir ussallığı bulunduğu ve doğal ışıktan yararlanma, doğal havalandırma, mahremiyet, deprem sırasında oluşacak zararları (örneğin yıkılan yapının kendi parselinde kalması gibi) en aza indirme gibi nedenlere dayanan bu ussallıkların yapılan yönetmelik değişikliği ile bozulacağı, öte

T.C.
ADANA
1. İDARE MAHKEMESİ
ESAS NO : 2011/1648
KARAR NO : 2012/1863

yandan davaya konu değişiklikte yapı malzemesi markalarının telaffuz edildiği, bunun ise tescilli birer marka olan gaz beton veya izobims tuğlalarının dışında herhangi bir malzemenin kullanılamaması sonucunu doğurduğu ve bu durumun haksız rekabete yol açacağı görüş ve kanaatine varıldığı belirtilmiş, taraflara tebliğ edilen bilirkişi raporuna itiraz edilmemiş ve bilirkişi raporunda yer alan analiz ile ulaşılan sonuç Mahkememizce de uygun bulunarak hükme esas alınabilecek nitelikte görülmüştür.

Bu durumda; dava konusu yönetmelik değişikliğinin, şehircilik ilkelerine, Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği'nin 16 maddesinin ilk 4 fıkrasının lafzına ve anlamına, mekan planlaması denetim araçlarının anlamına ve hedeflerine aykırı olduğu, ayrıca marka telaffuz edilmesinin uygun olmadığı sonucuna varılmakla, dava konusu işlemde hukuka uyarlık bulunmamaktadır.

Açıklanan nedenlerle, dava konusu işlemin **iptaline,** aşağıda dökümü yapılan 1.638,30-TL yargılama gideri ile kararın verildiği tarihte yürürlükte bulunan Avukatlık Asgari Ücret Tarifesi uyarınca belirlenen 1.200,00-TL vekalet ücretinin davalı idareden alınarak davacıya verilmesine, 57,50-TL yargılama giderinin davalı üzerinde bırakılmasına, bilirkişi gideri ile posta ücretinden artan miktarın kararın kesinleşmesinden sonra davacıya iadesine, kararın tebliğini izleyen günden itibaren (30) gün içerisinde Danıştay'a temyiz yolu açık olmak üzere, 29/11/2012 tarihinde oybirliğiyle karar verildi.

BAŞKAN VEKİLİ	Üye	Üye
ALİ DORU	İLKER ŞENDOĞAN	İBRAHİM UĞURLU
101112	107234	101838

YARGILAMA GİDERLERİ :

Başvurma Harcı	:	18,40 TL
Karar Harcı	:	18,40 TL
Y.D. Harcı	:	30,30 TL
Vekalet Harcı	:	8,70 TL
Bilirkişi Gideri	:	1.440,00 TL
Posta Gideri	:	122,50 TL
TOPLAM	:	1.638,30 TL



YARGILAMA GİDERLERİ (DAVALI) :

Y.D.İtiraz Harcı	:	57,50 TL
TOPLAM	:	57,50 TL

İ.U. 05/01/13

T.C.
ADANA
1. İDARE MAHKEMESİ
ESAS NO : 2011/1647
KARAR NO : 2012/1862

DAVACI : Mimarlar Odası Adana Şubesi Başkanlığı
VEKİLİ : Av. Mustafa ÇİNKILIÇ
Reşatbey Mah. 1. Sk. Arıkan İş Merkezi Kat:5
No:21-22 Seyhan/ADANA
DAVALI : Adana Büyükşehir Belediye Başkanlığı - ADANA
VEKİLİ : Av. Erhan SİVLİM - Aynı yerde.
DAVANIN ÖZETİ : Davacı tarafından, Adana Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği'nin "Yönetmeliğin ve Mevzuat Hükümlerinin Devam Eden veya Bitmiş Yapılarda Uygulanması" başlıklı 2.008. maddesinde, ".. Yine bu Yönetmeliğin yürürlüğe girmesinden önce, mevzuata uygun olarak ruhsat alınıp yapılmasına başlanılmış olan, ancak beş yıl içerisinde bitirilemeyip, ruhsat yenilemesi de yapmayarak ruhsatsız duruma düşen yapılar ile ruhsatsız veya ruhsatname ve eklerine aykırı olarak yapıldığı tespit edilen yapılar, gerek yapıldığı tarihte yürürlükte olan esaslara, gerekse bu yönetmelik esaslarına göre incelenir..." ve "... Ayrıca bu yönetmeliğin yürürlüğe girmesinden önce ruhsatlı olarak yapılan veya başlanan yapılarda, talep edilmesi halinde, tadilat veya ilave inşaat işlemleri yapılarak yeni yönetmelik hükümlerinden de yararlanılması sağlanır." şeklinde değişiklik yapılmasına ilişkin Adana Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 17.06.2011 tarih ve 151 sayılı kararının; İmar Kanunu'nun 29. maddesi ile Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği'nin 12. maddesine aykırı olduğu, kentin oluşmuş genel imarında bu madde ile kazanılacak haklarla yoğunluk artışına sebep olacağı ve hukuka aykırı olduğu ileri sürülerek iptali istenilmektedir.
SAVUNMANIN ÖZETİ : Adana Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 17/03/2006 tarih ve 80 sayılı kararı ile kabul edilip yürürlük kazanan İmar Yönetmeliğindeki çelişkilerin giderilmesine yönelik olarak 15/12/2006 tarih ve 299 sayılı meclis kararı ile yeni İmar Yönetmeliği'nin yürürlüğe girdiği ve Yönetmeliğin 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu, 3194 sayılı İmar Kanunu ve Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğine uygun olarak hazırlandığı ileri sürülmektedir.

TÜRK MİLLETİ ADINA

Karar veren Adana 1. İdare Mahkemesi'nce, duruşma için önceden belirlenen ve taraflara bildirilen 28/11/2012 gününde, davacı vekili Av. Mustafa ÇİNKILIÇ ile davalı idare vekili Av. Erhan SİVLİM'in geldiği görüldü, taraflara usulüne uygun olarak söz verilip açıklamaları dinlendikten sonra duruşmaya son verildi, dava dosyası incelenerek işin gereği görüşüldü:

Dava, Adana Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği'nin "Yönetmeliğin ve Mevzuat Hükümlerinin Devam Eden veya Bitmiş Yapılarda Uygulanması" başlıklı 2.008. maddesinde, ".. Yine bu Yönetmeliğin yürürlüğe girmesinden önce, mevzuata uygun olarak ruhsat alınıp yapılmasına başlanılmış olan, ancak beş yıl içerisinde bitirilemeyip, ruhsat yenilemesi de yapmayarak ruhsatsız duruma düşen yapılar ile ruhsatsız veya ruhsatname ve eklerine aykırı olarak yapıldığı tespit edilen yapılar, gerek yapıldığı tarihte yürürlükte olan esaslara, gerekse bu yönetmelik esaslarına göre incelenir..." ve "... Ayrıca bu yönetmeliğin yürürlüğe girmesinden önce ruhsatlı olarak yapılan veya başlanan yapılarda, talep edilmesi halinde, tadilat veya ilave inşaat işlemleri yapılarak yeni yönetmelik hükümlerinden de yararlanılması sağlanır." şeklinde değişiklik yapılmasına ilişkin Adana Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 17.06.2011 tarih ve 151 sayılı kararının iptali istemiyle açılmıştır.

Anayasanın 124'üncü maddesinde; Başbakanlık, Bakanlıklar ve kamu tüzel kişilerinin kendi görev alanlarını ilgilendiren Kanunların ve tüzüklerin uygulanmasını sağlamak ve bunlara aykırı olmamak şartıyla yönetmelik çıkarabilecekleri hükmüne yer verilmiştir.

T.C.
ADANA
1. İDARE MAHKEMESİ
ESAS NO : 2011/1647
KARAR NO : 2012/1862

3194 sayılı İmar Kanunu'nun 3'üncü maddesinde; her hangi bir sahanın, her ölçekteki plan esaslarına, bulunduğu bölgenin şartlarına ve yönetmelik hükümlerine aykırı maksatlar için kullanılamayacağı belirtilmiş, 29. maddesinde; Yapıya başlama müddetinin ruhsat tarihinden itibaren iki yıl olduğu, bu müddet zarfında yapıya başlanmadığı veya yapıya başlanıp da her ne sebeple olursa olsun, başlama müddetiyle birlikte beş yıl içinde bitirilmediği takdirde verilen ruhsatın hükümsüz sayılacağı, bu durumda yeniden ruhsat alınmasının mecburi olduğu, başlanmış inşaatlarda müktesep hakların saklı olduğu..., Kanun'un 44'üncü maddesinin (f) bendinde; imar planı yapımı ve değişiklikleriyle ilgili kriterlerin tespiti ve imarla ilgili diğer hususların Bakanlıkça çıkarılacak yönetmelikle belirlenmesi öngörülmüştür.

02.11.1985 tarih ve 18916 mükerrer sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği'nin 2'nci maddesinde; Yönetmeliğin, belediye sınırları ve mücavir alan sınırları içinde veya dışında, imar planı bulunan alanlarda uygulanacağı belirtilmiş, 6'ncı maddesinde; belediyelerin, İmar Kanununa ve bu Yönetmelik hükümlerine aykırı olmamak ve Türk Standartları Enstitüsü standartlarına uymak şartı ile İmar Kanununun 21 inci maddesinde belirtilen kendi beldelerinin özelliği açısından gerekli gördükleri hususları, belediye meclis kararına bağlayarak bu Yönetmeliğe ilave edebilecekleri kurala bağlanmıştır.

Aynı Yönetmeliğin 12. maddesinde, "Ruhsat süresi içinde tamamlanması mümkün olamayacağı için beşinci yıl içinde ruhsat yenilemek üzere ilgili idareye başvurarak ruhsat yenilemesi yapılan yapılar hakkında, ruhsat alma tarihinde yürürlükte bulunan mevzuat hükümleri uygulanır.

İnşasına 2 yıl içinde başlanmayan veya ruhsat süresi içinde tamamlanmayan ve süresi içinde ruhsat yenilemesi yapılmayan yapılar, ruhsatsız yapı olarak değerlendirilir. Bu yapılar hakkında yeniden ruhsat alma tarihinde yürürlükte bulunan plan ve mevzuat hükümleri uygulanır." kuralına yer verilmiştir.

Dava dosyasının incelenmesinden; Bayındırlık ve İskan Bakanlığınca hazırlanarak 19.08.2008 tarih ve 26972 sayılı Resmi Gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren yönetmelik ile "3030 sayılı Kanun Kapsamı Dışında Kalan Belediyeler Tip Yönetmeliğinin adının "Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği" olarak değiştirildiği, bu nedenle Büyükşehir Belediyesince yürürlükte olan İmar Yönetmeliğinde Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğine aykırı hükümler var ise bunların giderilmesi ve Tip İmar Yönetmeliğine uygunluğunun sağlanması amacıyla Adana Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği'nin "Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği" esasları da değerlendirilerek yeniden revize edildiği, anılan revizyon kapsamında Yönetmeliğin "Yönetmeliğin ve Mevzuat Hükümlerinin Devam Eden veya Bitmiş Yapılarda Uygulanması" başlıklı 2.008. maddesinde yapılan değişikliğin iptali istemiyle bakılan davanın açıldığı anlaşılmıştır.

Uyuşmazlığın niteliği gereği mahkememizin 09/12/2011 tarihli ara kararı uyarınca dosya üzerinde yaptırılan bilirkişi incelemesi sonucu hazırlanarak taraflara tebliğ edilen ve tamamı dosyada mevcut bilirkişi raporunda özetle; İmar Kanunu'nun 29. maddesinde yalnızca ruhsat tarihindeki hakların müktesap hak sayıldığı, buna göre de bu Yönetmeliğin yürürlüğe girmesinden önce, mevzuata uygun olarak ruhsat alınıp yapılmasına başlanılmış olan, ancak beş yıl içerisinde bitirilemeyip, ruhsat yenilemesi de yapmayarak ruhsatsız duruma düşen yapılar ile ruhsatsız veya ruhsatname ve eklerine aykırı olarak yapıldığı tespit edilen yapılar hakkındaki incelemenin, yapıldığı tarihte yürürlükte olan esaslara göre değerlendirilmesi gerektiği, yönetmeliğin yürürlüğe girmesinden önce ruhsatlı olarak yapılan veya başlanan yapıların, istenildiği takdirde yeniden ruhsat alma tarihinde yürürlükte bulunan mevzuat hükümlerinden yararlandırılabileceği ifade edilmişse de İmar Kanunu'nun ruhsat tarihindeki hakları kazanılmış hak saydığı ve yapılan bu düzenleme ile İmar Kanunu'nun 29.

T.C.
ADANA
1. İDARE MAHKEMESİ
ESAS NO : 2011/1647
KARAR NO : 2012/1862

maddesi ile çelişki yaratıldığı, diğer taraftan İmar Kanunu'nun 29. maddesinde başlanmış inşaatlarda müktesap hakların saklı olduğuna değinildiği ve yeni haklar kazanılacağına ilişkin bir ifadeye yer verilmediği halde Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği'nin 12. maddesinde getirilen düzenleme ile ruhsatsız duruma düşmüş, ruhsatsız ve ruhsata aykırı yapılara, yasal sürece uygun olarak bitirilmiş yapılara göre kazanılmış haklardan daha fazla imar hakkı verilmesi sonucunu doğuracak nitelikte bir düzenlemeye yer verildiği, bu haliyle İmar Kanunun 29. maddesi ile Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği'nin 12. maddesinin çeliştiği ve bu nedenle dava konusu yönetmelik maddesinin İmar Yasası karşısındaki durumunun dikkate alınması gerektiği görüş ve kanaatine varıldığı belirtilmiş, taraflara tebliğ edilen bilirkişi raporuna itiraz edilmemiş ve bilirkişi raporunda yer alan analiz ile ulaşılan sonuç Mahkememizce de uygun bulunarak hükme esas alınabilecek nitelikte görülmüştür.

Bu durumda; İmar Kanunu'nun 29. maddesinde yalnızca ruhsat tarihindeki hakların müktesap hak sayılmasına karşın dava konusu yönetmelik değişikliği ile yönetmeliğin yürürlüğe girmesinden önce ruhsatlı olarak yapılan veya başlanan yapıların, istenildiği takdirde yeniden ruhsat alma tarihinde yürürlükte bulunan mevzuat hükümlerinden yararlandırılabileceği yolunda bir düzenlemeye yer verilerek bu yapılara, yasal sürece uygun olarak bitirilmiş yapılara göre kazanılmış haklardan daha fazla imar hakkı verilmesi sonucunun doğacağı ve yapılan düzenlemenin İmar Kanunu'nun 29. maddesi ile çeliştiği sonucuna varılmakla, dava konusu işlemde hukuka uyarlık bulunmamaktadır.

Açıklanan nedenlerle, dava konusu işlemin **iptaline**, aşağıda dökümü yapılan 1.638,30-TL yargılama gideri ile kararın verildiği tarihte yürürlükte bulunan Avukatlık Asgari Ücret Tarifesi uyarınca belirlenen 1.200,00-TL vekalet ücretinin davalı idareden alınarak davacıya verilmesine, 57,50-TL yargılama giderinin davalı üzerinde bırakılmasına, bilirkişi gideri ile posta ücretinden artan miktarın kararın kesinleşmesinden sonra davacıya iadesine, kararın tebliğini izleyen günden itibaren (30) gün içerisinde Danıştay'a temyiz yolu açık olmak üzere, 29/11/2012 tarihinde oybirliğiyle karar verildi.

BAŞKAN VEKİLİ	Üye	Üye
ALİ DORU	İLKER ŞENDOĞAN	İBRAHİM UĞURLU
101112	107234	101838

YARGILAMA GİDERLERİ :

Başvurma Harcı	:	18,40 TL
Karar Harcı	:	18,40 TL
Y.D. Harcı	:	30,30 TL
Vekalet Harcı	:	8,70 TL
Bilirkişi Gideri	:	1.440,00 TL
Posta Gideri	:	122,50 TL
TOPLAM	:	1.638,30 TL



YARGILAMA GİDERLERİ (DAVALI) :

Y.D.İtiraz Harcı	:	57,50 TL
TOPLAM	:	57,50 TL

İ.U. 05/01/13

T.C.
ADANA
1. İDARE MAHKEMESİ
ESAS NO : 2011/1646
KARAR NO : 2012/1864

DAVACI : Mimarlar Odası Adana Şubesi Başkanlığı

VEKİLİ : Av. Mustafa ÇİNKILIÇ
Reşatbey Mah. 1. Sk. Arıkan İş Merkezi Kat:5
No:21-22 Seyhan/ADANA

DAVALI : Adana Büyükşehir Belediye Başkanlığı - ADANA

VEKİLİ : Av. Erhan SİVLİM - Aynı yerde.

DAVANIN ÖZETİ : Davacı tarafından; Adana Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği'nin "İmar Planlarına İlişkin Tanımlar" başlıklı 3.001. maddesindeki "C.5/a - Açık ve Yeşil Alanlar" tanımında, "... Bu alanların aktif yeşil alanları dışında; arazi topoğrafik yapısının, zemin taşıyıcılığının, yeraltı su seviyesinin ve meydana getirilen manzaraların müsait olduğu yerlerinde, kente ve kentliye katma değer sağlayacak turizm amaçlı prestijli binalar ve kongre binaları, tiyatro, sanat galerisi, açık sanat uygulama alanları gibi yapılar uygulanabilir. Bu gibi binaların vaziyet planlarının ve avan projelerinin Büyükşehir Belediye Başkanlığı'na onaylatılması şarttır..." şeklinde değişiklik yapılmasına ilişkin Adana Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 17.06.2011 tarih ve 151 sayılı kararının; Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği'nin 14/2-a. maddesinde yer alan yeşil alanlar tanımına aykırı olduğu, ayrıca yeşil alan içinde bina yapılmasına izin verilmesinin imar planları ile çözülmesi gerektiği, düzenlemenin kentte kısıtlı olan yeşil alan sayısının azalmasına yol açacağı ve hukuka aykırı olduğu ileri sürülerek iptali istenilmektedir.

SAVUNMANIN ÖZETİ : Adana Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 17/03/2006 tarih ve 80 sayılı kararı ile kabul edilip yürürlük kazanan İmar Yönetmeliğindeki çelişkilerin giderilmesine yönelik olarak 15/12/2006 tarih ve 299 sayılı meclis kararı ile yeni İmar Yönetmeliği'nin yürürlüğe girdiği ve Yönetmeliğin 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu, 3194 sayılı İmar Kanunu ve Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğine uygun olarak hazırlandığı ileri sürülmektedir.

TÜRK MİLLETİ ADINA

Karar veren Adana 1. İdare Mahkemesi'nce, duruşma için önceden belirlenen ve taraflara bildirilen 28/11/2012 gününde, davacı vekili Av. Mustafa ÇİNKILIÇ ile davalı idare vekili Av. Erhan SİVLİM'in geldiği görüldü, taraflara usulüne uygun olarak söz verilip açıklamaları dinlendikten sonra duruşmaya son verildi, dava dosyası incelenerek işin gereği görüşüldü:

Dava, Adana Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği'nin "İmar Planlarına İlişkin Tanımlar" başlıklı 3.001. maddesindeki "C.5/a - Açık ve Yeşil Alanlar" tanımında, "... Bu alanların aktif yeşil alanları dışında; arazi topoğrafik yapısının, zemin taşıyıcılığının, yeraltı su seviyesinin ve meydana getirilen manzaraların müsait olduğu yerlerinde, kente ve kentliye katma değer sağlayacak turizm amaçlı prestijli binalar ve kongre binaları, tiyatro, sanat

sağlanması amacıyla Adana Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği'nin "Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği" esasları da değerlendirilerek yeniden revize edildiği, anılan revizyon kapsamında Yönetmeliğin "İmar Planlarına İlişkin Tanımlar" başlıklı 3.001. maddesindeki "C.5/a - Açık ve Yeşil Alanlar" tanımında yapılan değişikliğin iptali istemiyle bakılan davanın açıldığı anlaşılmıştır.

Uyuşmazlığın niteliği gereği mahkememizin 09/12/2011 tarihli ara kararı uyarınca dosya üzerinde yaptırılan bilirkişi incelemesi sonucu hazırlanarak taraflara tebliğ edilen ve tamamı dosyada mevcut bilirkişi raporunda özetle; dava konusu Yönetmelik maddesinde söz edilen "Açık ve Yeşil Alanlar" ifadesinin arazi kullanımları olduğu ve plan kararları ile belirlenmeleri gerektiği, bu durumda İmar Planları ile belirlenen arazi kullanım kararlarının, Yönetmelik Hükmü ile değiştirilmesinin söz konusu olduğu, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ile 1/1000 ölçekli Uygulama Planı lejant ifadelerine göre Aktif Yeşil Alanlar dışındaki Yeşil Alanların, Orman Alanları, Ağaçlandırılacak Alanlar (Mezarlıklar) ve Makilik-Çalılık Alanlardan oluştuğu, dava konusu edilen Adana Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği'nin "İmar Planlarına İlişkin Tanımlar" başlıklı 3.001. maddesindeki "C.5/a - Açık ve Yeşil Alanlar" tanımında aktif yeşil alanların dışarda tutulması nedeniyle "kente ve kentliye katma değer sağlayacak turizm amaçlı prestijli binalar ve kongre binaları, tiyatro, sanat galerisi, açık sanat uygulama alanları gibi yapılar"ın; orman alanları, ağaçlandırılacak alanlar ve makilik-çalılık alanlarında yapılmasının söz konusu olacağı, aynı alanların Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinde tanımlanan Sosyal ve Kültürel Altyapı alanları içinde dinlenme, gezinti, piknik, eğlence ve kıyı alanları olarak kullanılabileceğinin görüldüğü, Gene Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinin Sosyal ve Kültürel Altyapı alanları altında belirlenen Piknik ve Eğlence (Rekreasyon) Alanları içinde yapılabilecek yapıların emsalinin (0.05), yüksekliklerinin ise 6.50 metre olarak sınırlandırıldığı, buna göre yönetmelikte belirlenen "turizm amaçlı prestijli binalar ve kongre binaları, tiyatro, sanat galerisi" gibi yapıların bu koşullar altında yapılmasının olanaklı olmadığı, açık sanat uygulama alanlarında ise bir sorun bulunmadığı, diğer taraftan, Açık ve Yeşil Alanlar tanımı altında "Turizm amaçlı prestijli binalar ve kongre binaları, tiyatro, sanat galerisi" gibi yapılar yapılmak isteniyorsa, imar mevzuatına göre bunların ancak Belediye Meclisi tarafından onaylanan imar planı değişikliği ile mümkün olduğu, bu durumda da Plan Yapımına Dair Esaslara Ait Yönetmeliğin üçüncü bölümündeki koşullara uyulması gerektiği görüş ve kanaatine varıldığı belirtilmiş, taraflara tebliğ edilen bilirkişi raporuna itiraz edilmemiş ve bilirkişi raporunda yer alan analiz ile ulaşılan sonuç Mahkememizce de uygun bulunarak hükme esas alınabilecek nitelikte görülmüştür.

Bu durumda; dava konusu yönetmelik maddesinde getirilen aktif yeşil alanlar dışında; turizm amaçlı prestijli binalar ve kongre binaları, tiyatro, sanat galerisi gibi kullanımların ancak imar planı değişikliği ile yapılabilecekken yönetmelik hükmü ile yapılması yoluna gidildiği, Yönetmelik hükmü ile yapılmasının Belediye Meclisinin, Plan Yapımına Dair Esaslara Ait Yönetmeliğin ve imar planı değişikliklerine ait esasların devre dışı bırakılmasını getirdiği, bunun ise imar mevzuatı açısından olanaklı olmadığı, ayrıca belirtilen yapılaşmaların orman alanlar, ağaçlandırılacak alanlar ve makilik-çalılık alanlarında yapılması imkanın getirildiği dikkate alındığında, bu alanların yalnızca, Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinde tanımlanan Sosyal ve Kültürel Altyapı alanları içinde dinlenme, gezinti, piknik, eğlence ve kıyı alanları olarak kullanılabilmesi ve bu tür alanlardaki yapıların emsalinin (0.05), yükseklikleri ise 6.50 metre olarak sınırlandırılması karşısında yönetmelikte belirlenen turizm amaçlı prestijli binalar ve kongre binaları, tiyatro, sanat galerisi gibi yapıların bu koşullar altında yapılmasının olanaklı olmadığı sonucuna varılmakla, dava konusu işlemde hukuka uyarlık bulunmamaktadır.

galerisi, açık sanat uygulama alanları gibi yapılar uygulanabilir. Bu gibi binaların vaziyet planlarının ve avan projelerinin Büyükşehir Belediye Başkanlığı'na onaylatılması şarttır..." şeklinde değişiklik yapılmasına ilişkin Adana Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 17.06.2011 tarih ve 151 sayılı kararının iptali istemiyle açılmıştır.

Anayasanın 124'üncü maddesinde, Başbakanlık, Bakanlıklar ve kamu tüzel kişilerinin kendi görev alanlarını ilgilendiren Kanunların ve tüzüklerin uygulanmasını sağlamak ve bunlara aykırı olmamak şartıyla yönetmelik çıkarabilecekleri hükmüne yer verilmiştir.

3194 sayılı İmar Kanunu'nun 3'üncü maddesinde; her hangi bir sahanın, her ölçekteki plan esaslarına, bulunduğu bölgenin şartlarına ve yönetmelik hükümlerine aykırı maksatlar için kullanılamayacağı belirtilmiş, Kanun'un 44'üncü maddesinin (f) bendinde; imar planı yapımı ve değişiklikleriyle ilgili kriterlerin tespiti ve imarla ilgili diğer hususların Bakanlıkça çıkarılacak yönetmelikle belirlenmesi öngörülmüştür.

02.11.1985 tarih ve 18916 mükerrer sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği'nin 2'nci maddesinde; Yönetmeliğin, belediye sınırları ve mücavir alan sınırları içinde veya dışında, imar planı bulunan alanlarda uygulanacağı belirtilmiş, 6'ncı maddesinde; belediyelerin, İmar Kanununa ve bu Yönetmelik hükümlerine aykırı olmamak ve Türk Standartları Enstitüsü standartlarına uymak şartı ile İmar Kanununun 21 inci maddesinde belirtilen kendi beldelerinin özelliği açısından gerekli gördükleri hususları, belediye meclis kararına bağlayarak bu Yönetmeliğe ilave edebilecekleri kurala bağlanmıştır.

Aynı Yönetmeliğin 14/2-a. maddesinde, "Sosyal ve kültürel altyapı alanları:

a -Yeşil alanlar: Toplumun yararlanması için ayrılan oyun bahçesi, çocuk bahçesi, dinlenme, gezinti, piknik, eğlence ve kıyı alanları toplamıdır. Metropol ölçekteki fuar, botanik ve hayvanat bahçeleri ile bölgesel parklar bu alanlar kapsamındadır.

aa -Çocuk bahçeleri: 0-5 yaş grubunun ihtiyaçlarını karşılayacak alanlardır. Bitki örtüsü ile çocukların oyun için gerekli araç gereçlerinden büfe, havuz, pergole ve genel heladan başka tesis yapılamaz.

ab -Parklar: Kentte yaşayanların yeşil bitki örtüsü ile dinlenme ihtiyaçlarına cevap veren alanlardır. İmar planındaki park alanlarının içerisinde park için gerekli başka tesisler gösterilmemişse, ancak büfeler, havuzlar, pergoleler, açık çayhane ve genel heladan başka tesis yapılamaz. Lüzumu halinde açık spor tesisleri yapılır.

ac -Piknik ve eğlence (rekreasyon) alanları: Kentin açık ve yeşil alan ihtiyacı başta olmak üzere, kent içinde ve çevresinde günübirlik kullanıma yönelik ve imar planı kararı ile belirlenmiş; eğlence, dinlenme, piknik ihtiyaçlarının karşılanabileceği lokanta, gazino, kahvehane, çay bahçesi, büfe, otopark gibi kullanımlar ile, tenis, yüzme, mini golf, oto kros gibi her türlü sportif faaliyetlerin yer alabileceği alanlardır. Bu alanda yapılacak yapıların emsali (0.05) i, yüksekliği (6.50) m. yi geçemez." kuralına yer verilmiştir.

Dava dosyasının incelenmesinden; Bayındırlık ve İskan Bakanlığınca hazırlanarak 19.08.2008 tarih ve 26972 sayılı Resmi Gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren yönetmelik ile "3030 sayılı Kanun Kapsamı Dışında Kalan Belediyeler Tip Yönetmeliğinin adının "Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği" olarak değiştirildiği, bu nedenle Büyükşehir Belediyesince yürürlükte olan İmar Yönetmeliğinde Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğine aykırı hükümler var ise bunların giderilmesi ve Tip İmar Yönetmeliğine uygunluğunun

T.C.
ADANA
1. İDARE MAHKEMESİ
ESAS NO : 2011/1646
KARAR NO : 2012/1864

Açıklanan nedenlerle, dava konusu işlemin **iptaline**, aşağıda dökümü yapılan 1.674,30-TL yargılama gideri ile kararın verildiği tarihte yürürlükte bulunan Avukatlık Asgari Ücret Tarifesi uyarınca belirlenen 1.200,00-TL vekalet ücretinin davalı idareden alınarak davacıya verilmesine, 57,50-TL yargılama giderinin davalı üzerinde bırakılmasına, bilirkişi gideri ile posta ücretinden artan miktarın kararın kesinleşmesinden sonra davacıya iadesine, kararın tebliğini izleyen günden itibaren (30) gün içerisinde Danıştay'a temyiz yolu açık olmak üzere, 29/11/2012 tarihinde oybirliğiyle karar verildi.

BAŞKAN VEKİLİ	Üye	Üye
ALİ DORU	İLKER ŞENDOĞAN	İBRAHİM UĞURLU
101112	107234	101838

YARGILAMA GİDERLERİ :

Başvurma Harcı	:	18,40 TL
Karar Harcı	:	18,40 TL
Y.D. Harcı	:	30,30 TL
Vekalet Harcı	:	8,70 TL
Bilirkişi Gideri	:	1.470,00 TL
Posta Gideri	:	128,50 TL
TOPLAM	:	1.674,30 TL

YARGILAMA GİDERLERİ (DAVALI) :

Y.D.İtiraz Harcı	:	57,50 TL
TOPLAM	:	57,50 TL

İ.U. 05/01/13

T.C.
ADANA
2. İDARE MAHKEMESİ
ESAS NO : 2011/1840
KARAR NO : 2012/1747

DAVACI : MİMARLAR ODASI ADANA ŞUBESİ BAŞKANLIĞI
VEKİLİ : AV. MUSTAFA ÇİNKILIÇ
Reşatbey Mahallesi, 1. Sokak, Arıkan İş Merkezi, Kat:5, No:21-22 Seyhan/ADANA

DAVALI : ADANA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI-ADANA
VEKİLİ : AV. BETÜL ERMAN-Aynı yerde

DAVANIN ÖZETİ : Adana Büyükşehir Belediye Meclisinin 17.06.2011 günlü ve 151 sayılı İmar Yönetmeliği Revizyonu konulu meclis kararı ile değiştirdiği İmar Yönetmeliğinin 3.003 sayılı "Yapı İlişkin Tanımlar" başlıklı maddesindeki "F.4-Katlar Alanı(emsal): Bu Yönetmeliğin yürürlük tarihinden sonra planlanacak alanlarda iskan edilen tüm katların alanları toplamıdır. Bu Yönetmeliğin yürürlük tarihinden önce planlanmış alanlardaki imar planlarında ve /veya plan notlarında aksine hüküm yoksa iskan edilmeyen bodrum katlar hariçtir." kısmının ve "F.4/a-Emsal Harici Tutulan Alanlar: İnşaat m2 sınırına bakılmaksızın projelendirmek amacıyla 4 m2 iklimlendirme odası ve 3 m2 yakıt deposu balkonu" kısmının; yoğunluğu arttırıcı nitelikte bulunduğu, kamu yararı amacı taşımadığı, şehircilik ilkelerine aykırı olduğu ileri sürülerek iptali istenilmektedir.

SAVUNMANIN ÖZETİ : Dava konusu Yönetmelik değişikliğinin İmar Kanunu ile Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği çerçevesinde yapıldığı ileri sürülerek davanın reddi gerektiği savunulmaktadır.

TÜRK MİLLETİ ADINA

Karar veren Adana 2. İdare Mahkemesi'nce önceden belirlenerek taraflara bildirilen 21.11.2012 günlü duruşmaya davacı vekili Av. Mustafa ÇİNKILIÇ'ın ve davalı idare vekili Av. Selma GEÇGİNER'in geldikleri görülerek taraflara usulüne uygun söz hakkı verilip yaptıkları açıklamalar dinlendikten sonra duruşmaya son verilip dosyadaki belgeler incelenerek işin gereği görüşüldü:

Dava; Adana Büyükşehir Belediye Meclisinin 17.06.2011 günlü ve 151 sayılı İmar Yönetmeliği Revizyonu konulu meclis kararı ile değiştirdiği İmar Yönetmeliğinin 3.003 sayılı "Yapı İlişkin Tanımlar" başlıklı maddesindeki "F.4-Katlar Alanı(emsal): Bu Yönetmeliğin yürürlük tarihinden sonra planlanacak alanlarda iskan edilen tüm katların alanları toplamıdır. Bu Yönetmeliğin yürürlük tarihinden önce planlanmış alanlardaki imar planlarında ve /veya plan notlarında aksine hüküm yoksa iskan edilmeyen bodrum katlar hariçtir." kısmının ve "F.4/a-Emsal Harici Tutulan Alanlar: İnşaat m2 sınırına bakılmaksızın projelendirmek amacıyla 4 m2 iklimlendirme odası ve 3 m2 yakıt deposu balkonu" kısmının iptali istemiyle açılmıştır.

Anayasanın 124. maddesinde; Başbakanlık, Bakanlıklar ve kamu tüzel kişilerinin kendi görev alanlarını ilgilendiren Kanunların ve tüzüklerin uygulanmasını sağlamak ve bunlara aykırı olmamak şartıyla yönetmelik çıkarabilecekleri hükmüne yer verilmiştir.

3194 sayılı İmar Kanunu'nun 3. maddesinde; herhangi bir sahanın, her ölçekteki plan esaslarına, bulunduğu bölgenin şartlarına ve yönetmelik hükümlerine aykırı maksatlar için kullanılamayacağı belirtilmiş olup aynı Kanun'un 44. maddesinin (f) bendinde; imar planı yapımı ve değişiklikleriyle ilgili kriterlerin tespiti ve imarla ilgili diğer hususların Bakanlıkça çıkarılacak yönetmelikle belirlenmesi öngörülmüştür.

02.11.1985 günlü ve 18916 mükerrer sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği'nin 2. maddesinde; Yönetmeliğin, belediye sınırları ve mücavir alan sınırları içinde veya dışında, imar planı bulunan alanlarda uygulanacağı belirtilmiş, 6. maddesinde; belediyelerin, İmar Kanununa ve bu Yönetmelik hükümlerine aykırı olmamak ve Türk Standartları Enstitüsü standartlarına uymak şartı ile İmar Kanununun 21. maddesinde belirtilen kendi beldelerinin özelliği açısından gerekli gördükleri hususları, belediye meclis kararına bağlayarak bu Yönetmeliğe ilave edebilecekleri öngörülmüştür.

T.C.
ADANA
2. İDARE MAHKEMESİ
ESAS NO : 2011/1840
KARAR NO : 2012/1747

Aynı Yönetmeliğin 16. maddesinin 13.07.2000 günlü ve 24108 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Yönetmelikle değişik 4. bendinde; "Kat Alanı Kat Sayısı (KAKS)-(Emsal): Yapının bütün katlardaki alanları toplamının parsel alanına oranından elde edilen sayıdır. Katlar alanı bodrum kat, asma kat, çekme ve çatı katı ve kapalı çıkmalar dahil kullanılabilen bütün katların ışıklıklar çıktıktan sonraki alanları toplamıdır. Açık çıkmalar, iç yüksekliği 1.80 m.yi aşmayan ve yalnızca tesisatın geçirildiği tesisat galerileri ve katları, ticari amacı olmayan ve yapının kendi ihtiyacı için otopark olarak kullanılan bölüm ve katlar, yangın merdivenleri, asansörler, kalorifer dairesi, kömürlük, sığınak, su deposu ve hidrofor bu alana katılmazlar. Kullanılabilen katlar deyiminden konut, işyeri, eğlenme ve dinlenme yerleri gibi oturmaya, çalışmaya, eğlenmeye ve dinlenmeye ayrılmak üzere yapılan bölümler ile bunlara hizmet veren depo ve benzeri alanlar anlaşılır." düzenlemesine yer verilmiştir.

05.12.2008 günlü ve 27075 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Binalarda Enerji Performansı Yönetmeliği'nin "Isıtma sistemleri tasarım esasları" başlıklı 13. maddesinde; "...Yeni binalarda; yapı ruhsatına esas olan toplam kullanım alanının 2.000 m2 ve üstünde olması halinde merkezi ısıtma sistemi yapılır..." kuralı yer almaktadır.

Dava dosyasının incelenmesinden; Adana Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 17.06.2011 gün ve 151 sayılı kararı ile kabul edilen Adana Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği Revizyonu kapsamında yapılan 3.003 sayılı "Yapı İlişkin Tanımlar" başlıklı maddesindeki "F.4-Katlar Alanı(emsal): Bu Yönetmeliğin yürürlük tarihinden sonra planlanacak alanlarda iskan edilen tüm katların alanları toplamıdır. Bu Yönetmeliğin yürürlük tarihinden önce planlanmış alanlardaki imar planlarında ve /veya plan notlarında aksine hüküm yoksa iskan edilmeyen bodrum katlar hariçtir." değişikliğinin ve "F.4/a-Emsal Harici Tutulan Alanlar: İnşaat m2 sınırına bakılmaksızın projelendirmek amacıyla 4 m2 iklimlendirme odası ve 3 m2 yakıt deposu balkonu" değişikliğinin iptali istemiyle bakılmakta olan davanın açıldığı anlaşılmaktadır.

Uyuşmazlığın niteliği gereği 29.12.2011 günlü ara kararımız üzerine yaptırılan bilirkişi incelemesi sonucu hazırlanarak 28.06.2012 tarihinde kayıtlarımıza giren bilirkişi raporunda özetle; "Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinde "Kat Alanı Kat Sayısı (KAKS) (Emsal)", yapının bütün katlardaki alanları toplamının parsel alanına oranından elde edilen sayı olarak ifade edildiği, başka bir deyişle "Kat Alanı Kat Sayısının (KAKS)" ya da "Emsal"in, bir oranı ifade ettiği, oysa dava konusu Adana Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği değişikliğinde "Katlar Alanı" iskân edilen tüm katların alanları olarak ifade edildiği ancak parantez içinde "Emsal" ifadesinin kullanıldığı, gerek imar mevzuatı gereği gerekse şehircilik ilkeleri, planlama esasları ve plan tekniği gereği "Katlar Alanı" inşaat alanına ilişkin bir ölçüt iken, "Emsal" ise yapının bütün katlardaki alanları toplamının imar parseli alanına oranından elde edilen sayı olduğu ve bir oranı belirttiği, bu tespite dayanarak dava konusu F.4 maddesinde, "Katlar Alanı" tanımlanırken parantez içinde eşdeğer kavram anlamında "Emsal" teriminin kullanılmasının gerek imar mevzuatına gerekse şehircilik ilkeleri, planlama esasları ve plan tekniğine aykırı olduğu, bu noktada önemli olan bir diğer hususun ise "Emsal" hesabına yapının hangi alanlarının dahil edileceği hususu olduğu, Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinde "Emsal" hesabında yapının bütün katlardaki alanların dahil edileceği belirtilmiş olup "Emsal" hesabına; bodrum kat, asma kat, çekme ve çatı katı ile kapalı çıkmalar dahil kullanılabilen bütün katların dahil edilmesi sadece ışıklıklar, açık çıkmalar, iç yüksekliği 1.80 m.yi aşmayan ve yalnızca tesisatın geçirildiği tesisat galerileri ve katları, ticari amacı olmayan ve yapının kendi ihtiyacı için otopark olarak kullanılan bölüm ve katlar, yangın merdivenleri, asansörler, kalorifer dairesi, kömürlük, sığınak, su deposu ve hidroforun emsal hesabına dahil olmayan alanlar olduğunun belirtildiği, ayrıca söz konusu hükümde "kullanılabilen katlar" deyiminden konut, işyeri, eğlenme ve dinlenme yerleri gibi oturmaya, çalışmaya, eğlenmeye ve dinlenmeye ayrılmak üzere yapılan bölümler ile bunlara hizmet veren depo ve benzeri alanlar olduğunun belirtildiği, özetle Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği'nde yapının "Emsal" hesabına katılan alanlarının belirlenmesinde iskan edilme koşulunun bulunmadığı, örneğin konut, işyeri, eğlenme ve dinlenme fonksiyonlarına hizmet eden depo ve benzeri alanların da emsal hesabına

T.C.
ADANA
2. İDARE MAHKEMESİ
ESAS NO : 2011/1840
KARAR NO : 2012/1747

katılan alanlar olduğunun açık olarak ifade edildiği, dava konusu Adana Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği değişikliğinde ise, emsale dahil edilen alanların tanımının "iskân edilme" koşuluna bağlandığı ve "Bu yönetmeliğin yürürlüğe girdikten sonra planlanacak alanlarda iskân edilen tüm katların alanları toplamı"nın emsal hesabına katılmasının öngörüldüğü, aynı maddenin son bendinde de "(...) İskân edilmeyen bodrum katlarda belirtilen alanlar, (...) Emsal alanına dahil değildir." ifadesinin yer aldığı, ancak, Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği hükümlerine göre iskan edilsin ya da edilmesin konut, işyeri, eğlenme ve dinlenme fonksiyonlarına hizmet eden depo ve benzeri alanlarında emsal hesabına katılacağının açık olarak ifade edildiği, bu tespitlere dayanarak, dava konusu Adana Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği değişikliğinin dava konusu "Madde 3.003/F.4 - Katlar Alanı (Emsal)" tanımının imar mevzuatı tanımına aykırı olduğu, iskan edilmeyen ancak depo ve benzeri amaçlarla kullanılacak bodrum katlarının emsal hesabına katılmamasının, dolaylı yoldan imar planlarında öngörülen nüfus büyüklüğünü etkileyici nitelikte olduğu, dava konusu Adana Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği değişikliğinde "iskan edilen" ifadesinin bulunmasının, sadece iskan edilecek alanların emsal hesabına katılacağı anlamına gelmediği, bu nedenle iskan edilmeyen alanlarda insan yaşamasının öngörülmemiş olması nedeni ile doğrudan bir plan nüfusu artışından söz edilemeyeceği, ancak dava konusu yönetmelik hükmü ile konut, işyeri, eğlenme ve dinlenme fonksiyonlarına hizmet eden ve iskan edilmeyen depo ve benzeri alanlarının emsal hesabına katılmamasının öngörülmüş olmasının, bu alanlardan kazanılan yapı alanlarının iskan edilen alanlarda kullanılması ile sonuçlanabileceği, bu durumda imar planlarında öngörülen nüfustan daha fazlasının plan sınırı içerisinde yaşaması ve planda öngörülmüş olan yapı alanından daha fazlasının plan sınırı içinde yapılaşması ile sonuçlanabileceği, bu nedenle dava konusu Adana Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği değişikliğinin 3.003/F.4. maddesindeki tanımın imar planı ile belirlenmiş yapı ve nüfus yoğunluğunu arttırıcı nitelikte olduğu, diğer yandan Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinde yangın merdivenleri, asansörler, kalorifer dairesi, kömürlük, sığınak, su deposu ve hidrofor gibi yapının tamamına ilişkin ve ortak kullanılan teknik hizmet alanlarının emsal hesabı dışında tutulmasının öngörüldüğü, iklimlendirme (sistem) odalarının da, kömürlük, su deposu ve hidrofor gibi yapının tümüne hizmet veren ve ortak kullanılan teknik hizmet alanlarından olması nedeni ile dava konusu Adana Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği değişikliğinde "iklimlendirme odası"nın emsal hesabı dışında tutulmuş olmasının Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği hükümleri ile çelişmediği, ayrıca söz konusu hükmün doğrudan ya da dolaylı yoldan imar planlarında öngörülmüş olan plan nüfusunu arttırıcı niteliğinin bulunmadığı, Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinde açık çıkmaların emsal hesabına katılmayacağı ifade edilmiş olup dava konusu Adana Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği değişikliğinde de "yakıt deposu balkonu" emsal hesabı dışında bırakılmasının öngörüldüğü, mimari tanımı itibarı ile "balkon"un açık çıkma niteliğinde olması gerekçesi ile F/4a maddesinde yer alan "yakıt deposu balkonu"nun emsal hesabı dışında tutulmuş olmasının "Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği" ile çelişmediği ve söz konusu hükmün doğrudan ya da dolaylı yoldan imar planlarında öngörülmüş olan plan nüfusunu arttırıcı niteliği bulunmadığı, anılan Yönetmelik hükmünde "iklimlendirme odası"nın 4 m2 ile, "yakıt deposu balkonu"nun da 3 m2 ile sınırlandırılmış olmasının, söz konusu muafiyetlerin uygulamada suiistimal edilmemesi ve bu alanlara teknik açıdan gerekli alandan daha fazla alan ayrılmasını önlemek amacı ile kamu yararı gözetilerek yapıldığı" şeklinde tespit ve görüşlere yer verildiği görülmektedir.

Bu durumda, Adana Büyükşehir Belediye Meclisinin 17.06.2011 günlü ve 151 sayılı İmar Yönetmeliği Revizyonu konulu meclis kararı ile değiştirdiği İmar Yönetmeliğinin 3.003 sayılı "Yapı İlişkin Tanımlar" başlıklı maddesindeki "F.4-Katlar Alanı(emsal): Bu Yönetmeliğin yürürlük tarihinden sonra planlanacak alanlarda iskan edilen tüm katların alanları toplamıdır. Bu Yönetmeliğin yürürlük tarihinden önce planlanmış alanlardaki imar planlarında ve /veya plan notlarında aksine hüküm yoksa iskan edilmeyen bodrum katlar hariçtir." kısmının, "Katlar Alanı (Emsal)" tanımının imar mevzuatı tanımına aykırı olduğu, Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği hükümlerine göre iskan edilsin ya da edilmesin konut, işyeri, eğlenme ve dinlenme fonksiyonlarına

T.C.
ADANA
2. İDARE MAHKEMESİ
ESAS NO : 2011/1840
KARAR NO : 2012/1747

hizmet eden depo ve benzeri alanların da emsal hesabına katılacağının açık olarak ifade edildiği, ancak dava konusu Yönetmelik değişikliği ile iskan edilmeyip depo ve benzeri amaçlarla kullanılacak bodrum katlarının emsal hesabına katılmamasının, dolaylı yoldan imar planlarında öngörülen nüfus büyüklüğünü etkileyici nitelikte olduğu anlaşıldığından anılan kısmında hukuka uyarlık bulunmadığı sonucuna varılmaktadır.

Dava konusu imar plan değişikliğinin "F.4/a-Emsal Harici Tutulan Alanlar: İnşaat m2 sınırına bakılmaksızın projelendirmek amacıyla 4 m2 iklimlendirme odası ve 3 m2 yakıt deposu balkonu" kısmının ise, söz konusu değişiklikle "iklimlendirme odası"nın emsal hesabı dışında tutulmuş olmasının Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği hükümleri ile çelişmediği, ayrıca Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinde açık çıkmaların emsal hesabına katılmayacağı ifade edilmiş olup dava konusu Adana Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği değişikliğinde de "yakıt deposu balkonu"nun emsal hesabı dışında bırakılmasının öngörüldüğü, mimari tanımı itibarı ile "balkon"un açık çıkma niteliğinde olması gerekçesi ile F/4a maddesinde yer alan "yakıt deposu balkonu"nun emsal hesabı dışında tutulmuş olmasının Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği ile çelişmediği, söz konusu hükmün doğrudan ya da dolaylı yoldan imar planlarında öngörülmüş olan plan nüfusunu arttırıcı niteliğinin olmadığı anlaşıldığından anılan kısımda hukuka aykırılık bulunmamıştır.

Açıklanan nedenlerle; davanın, "F.4-Katlar Alanı(emsal): Bu Yönetmeliğin yürürlük tarihinden sonra planlanacak alanlarda iskan edilen tüm katların alanları toplamıdır. Bu Yönetmeliğin yürürlük tarihinden önce planlanmış alanlardaki imar planlarında ve /veya plan notlarında aksine hüküm yoksa iskan edilmeyen bodrum katlar hariçtir." ilişkin kısmının **iptaline,** "F.4/a-Emsal Harici Tutulan Alanlar: İnşaat m2 sınırına bakılmaksızın projelendirmek amacıyla 4 m2 iklimlendirme odası ve 3 m2 yakıt deposu balkonu" kısmı yönünden ise davanın **reddine,** dava kısmen iptal kısmen ret ile sonuçlandığından, aşağıda dökümü yapılan 1.682,85-TL yargılama giderinin davadaki haklılık oranına göre 841,50-TL'lik kısmının davalı idarece davacıya verilmesine, kalan kısmının ise davacı üzerinde bırakılmasına, Avukatlık Asgari Ücret Tarifesi uyarınca belirlenen 1.200,00-TL avukatlık ücretinin davacı tarafından davalıya verilmesine, 1.200,00-TL avukatlık ücretinin de davalı tarafından davacıya verilmesine, yürütmenin durdurulması aşamasında davalı idare tarafından yapılan 57,50-TL Y.D. İtiraz Harcının 28,75-TL'sinin davalı idare üzerinde bırakılmasına, kalan 28,75-TL'nin ise davacıdan alınarak davalı idareye verilmesine, fazladan alınan 8,70-TL vekalet harcının istemi halinde davacıya iadesine, bilirkişi avansı ve posta ücreti avansından artan miktarın kararın kesinleşmesini müteakiben davacıya iadesine, kararın tebliğinden itibaren 30 gün içinde Danıştay'da temyiz yolu açık olmak üzere 21/11/2012 tarihinde oybirliğiyle karar verildi.

Başkan	Üye	Üye
MEHMET TORUN	ZAFER BİLGİ	FAZİLET AKGÜL
37965	101802	10715

YARGILAMA GİDERLERİ :

Başvurma Harcı	:	18,40 TL
Karar Harcı	:	18,40 TL
Vekalet Harcı	:	2,90 TL
Y.D. Harcı	:	30,30 TL
Y.D. İtiraz Harcı	:	57,50 TL
Bilirkişi Ücreti	:	1.365,00 TL
Posta Gideri	:	190,35 TL
TOPLAM		1.682,85 TL

m/o.27.11.12

T.C. ... ASLI GİBİDİR ... BAŞKAN ... 37965

T.C.
ADANA
2. İDARE MAHKEMESİ
ESAS NO : 2011/1647
KARAR NO : 2012/654

DAVACI : MİMARLAR ODASI ADANA ŞUBESİ BAŞKANLIĞI
VEKİLİ : AV. MUSTAFA ÇİNKILIÇ
Reşatbey Mah., 1. Sok., Arıkan İş Merkezi, Kat.5, No:21-22
Seyhan/ADANA

DAVALI : ADANA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI/ADANA
VEKİLİ : AV. SELMA GEÇGİNER-Aynı yerde

DAVANIN ÖZETİ : Adana Büyükşehir Belediye Meclisinin 17.06.2011 günlü ve 151 sayılı İmar Yönetmeliği Revizyonu konulu meclis kararı ile değiştirdiği İmar Yönetmeliğinin 8.002.1 sayılı "Yapı Kullanma İzni (İskan İzni) İle İlgili Hükümler" başlıklı maddesindeki "Yapı Kullanma İzin Belgesi" kısmındaki "Önemli Not" başlıklı; "Yapının bağımsız bölümlerinin sahipleri genelde önceden belli olmaması nedeni ile sonradan sahipleri tarafından konutlarda mutfak ve sulu hacımlarda, işyerinde ise taban ve duvar kaplamaları ile vitrin düzenlemelerinde kendilerine özel tadilat yapıldığı bilinen bir gerçektir. Ülkemiz ekonomisine ve milli servetimize verilen bu zararı asgariye indirmek amacıyla bundan sonra genel iskan için konutların mutfak ve sulu hacımlarının son kaplaması ve tefrişlerinin bitirilmiş olması, işyerlerinin ise duvarlarda kaba sıva; tabanlarda tesviye betonu uygulamasından sonraki kaplama malzemeleri ile cephelerde vitrin düzenlemesi; doğrama ve cam takılması aranmayacaktır. Bunların ferdi iskan ve işyeri açma ruhsatları safhasında tamamlanması öngörülmüştür." şeklindeki düzenlemenin tamamının; iskan verilme koşulunun, kullanıcıları korumak amacıyla binanın bütün inşaat işlerinin bitmiş olması esasına dayandığı, bu hususa aykırı olan dava konusu düzenlemenin hukuka aykırı olduğu ileri sürülerek iptali istenilmektedir.

SAVUNMANIN ÖZETİ : Davacının, anılan Yönetmeliğe karşı yapmış olduğu itirazın reddedildiği, anılan değişikliğin İmar Kanunu ve Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğine dayanılarak tesis edildiği, hukuka ve mevzuata aykırı bir husus bulunmadığı ileri sürülerek davanın reddi gerektiği savunulmaktadır.

TÜRK MİLLETİ ADINA

Karar veren Adana 2. İdare Mahkemesince önceden belirlenerek taraflara bildirilen 27.04.2012 günlü duruşmaya davacı vekilinin gelmediği, davalı idare vekili Av. Selma GEÇGİNER'in geldiği görülerek duruşmaya başlandı, gelen tarafa usulüne uygun söz hakkı verilip yaptığı açıklamalar dinlendikten sonra duruşmaya son verilip dosyadaki belgeler incelenerek işin gereği görüşüldü:

Dava; Adana Büyükşehir Belediye Meclisinin 17.06.2011 günlü ve 151 sayılı İmar Yönetmeliği Revizyonu konulu meclis kararı ile değiştirdiği İmar Yönetmeliğinin 8.002.1 sayılı "Yapı Kullanma İzni (İskan İzni) İle İlgili Hükümler" başlıklı maddesindeki "Yapı Kullanma İzin Belgesi" kısmındaki "Önemli Not" başlıklı; "Yapının bağımsız bölümlerinin sahipleri genelde önceden belli olmaması nedeni ile sonradan sahipleri tarafından konutlarda mutfak ve sulu hacımlarda, işyerinde ise taban ve duvar kaplamaları ile vitrin düzenlemelerinde kendilerine özel tadilat yapıldığı bilinen bir gerçektir. Ülkemiz ekonomisine ve milli servetimize verilen bu zararı asgariye indirmek amacıyla bundan sonra genel iskan için konutların mutfak ve sulu hacımlarının son kaplaması ve tefrişlerinin bitirilmiş olması, işyerlerinin ise duvarlarda kaba sıva; tabanlarda tesviye betonu uygulamasından sonraki kaplama malzemeleri ile cephelerde vitrin düzenlemesi;

T.C.
ADANA
2. İDARE MAHKEMESİ
ESAS NO : 2011/1647
KARAR NO : 2012/654

doğrama ve cam takılması aranmayacaktır. Bunların ferdi iskan ve işyeri açma ruhsatları safhasında tamamlanması öngörülmüştür." şeklindeki düzenlemenin tamamının iptali istemiyle açılmıştır.

2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Kanunu'nun 2. maddesi (a) bendinde; iptal davalarının idari işlemler hakkında açılabileceği, 14/3-d maddesinde; dilekçelerin, idari davaya konu olacak kesin ve yürütülmesi gereken bir işlem olup olmadığı yönünden inceleneceği, 15/1-a maddesinde de; dava konusu işlemin, idari davaya konu olacak kesin ve yürütülmesi zorunlu bir işlem olmadığı takdirde davanın reddedileceği öngörülmüştür.

Kesin ve yürütülebilir işlem kavramı; işlemin tamamlanmasına yönelik idari usûl kuralları uygulanarak yetkili kamu görevlisi veya görevlileri tarafından imzalanıp bu durumuyla uygulamaya konulan ve kendi başına hukuki sonuçlar doğurarak idarenin tek taraflı ve emredici gücüne dayanan işlem anlamına gelmekte olup, yukarıda yer verilen Kanun hükümlerinden anlaşılacağı üzere; idarî yargı yerinde iptal davası açılabilmesi için, idari işlemin kesin ve yürütülebilir (icraî) özellik göstermesi zorunluluk arzetmektedir.

Olayda, İmar Yönetmeliği'nin 8.002.1 sayılı "Yapı Kullanma İzni(İskan İzni) ile İlgili Hükümler" başlıklı maddesindeki "Yapı Kullanma İzin Belgesi" kısmındaki iptali istenilen "Önemli Not" başlıklı yönetmelik değişikliğinin "Yapının bağımsız bölümlerinin sahipleri genelde önceden belli olmaması nedeni ile sonradan sahipleri tarafından konutlarda mutfak ve sulu hacımlarda, işyerinde ise taban ve duvar kaplamaları ile vitrin düzenlemelerinde kendilerine özel tadilat yapıldığı bilinen bir gerçektir." kısmının yapılan değişikliği gerekçelendirme amacı taşıyan, görüş mâhiyetinde bir açıklama olduğu, kesin ve yürütülebilir idari işlem niteliğinde bulunmadığı, dolayısıyla uyuşmazlığın, esasının incelenmesi mümkün bulunmayan bu kısmının 2577 sayılı Kanunun 15/1-b maddesine göre reddi gerektiği sonucuna varılmıştır.

Uyuşmazlığın; "Önemli Not" başlıklı yönetmelik değişikliğinin "Ülkemiz ekonomisine ve milli servetimize verilen bu zararı asgariye indirmek amacıyla bundan sonra genel iskan için konutların mutfak ve sulu hacımlarının son kaplaması ve tefrişlerinin bitirilmiş olması, işyerlerinin ise duvarlarda kaba sıva; tabanlarda tesviye betonu uygulamasından sonraki kaplama malzemeleri ile cephelerde vitrin düzenlemesi; doğrama ve cam takılması aranmayacaktır. Bunların ferdi iskan ve işyeri açma ruhsatları safhasında tamamlanması öngörülmüştür." kısmına gelince;

3194 sayılı İmar Kanunu'nun "Yapı kullanma izni" başlıklı 30. maddesinde; "Yapı tamamen bittiği takdirde tamamının, kısmen kullanılması mümkün kısımları tamamlandığı takdirde bu kısımlarının kullanılabilmesi için inşaat ruhsatını veren belediye, valilik bürolarından; 27 nci maddeye göre ruhsata tabi olmayan yapıların tamamen veya kısmen kullanılabilmesi için ise ilgili belediye ve valilikten izin alınması mecburidir. Mal sahibinin müracaatı üzerine, yapının ruhsat ve eklerine uygun olduğu ve kullanılmasında fen bakımından mahzur görülmediğinin tespiti gerekir. Belediyeler, valilikler mal sahiplerinin müracaatlarını en geç otuz gün içinde neticelendirmek mecburiyetindedir. Aksi halde bu müddetin sonunda yapının tamamının veya biten kısmının kullanılmasına izin verilmiş sayılır. Bu maddeye göre verilen izin yapı sahibini kanuna, ruhsat ve eklerine riayetsizlikten doğacak mesuliyetten kurtarmayacağı gibi her türlü vergi, resim ve harç ödeme mükellefiyetinden de kurtarmaz." hükmü bulunmaktadır.

02.11.1985 günlü ve 18916 sayılı Mükerrer Resmi Gazete'de yayımlanan Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği'nin 3. maddesinde; "İmar Planlarında açıklanmamış ve bu Yönetmelikte de yer almamış hususlarda lüzum ve ihtiyaca ve civarın karakterine göre uygulanacak şekli takdire, Belediye yetkilidir. Belediye, mevzuat ve standartlarda özürlüler konusunda getirilen hükümlere uymakla ve bunları uygulamakla yükümlüdür. Ayrıca, belediye yörenin koşullarını göz önünde bulundurarak mevzuat ve standartlarda yer almayan hususlarda da özürlülerle ilgili gerekli önlemleri almaya yetkili ve sorumludur." kuralı, 6. maddesinde: "Belediyeler, İmar Kanununa ve bu Yönetmelik hükümlerine aykırı olmamak ve Türk Standartları Enstitüsü standartlarına uymak

T.C.
ADANA
2. İDARE MAHKEMESİ
ESAS NO : 2011/1647
KARAR NO : 2012/654

şartı ile İmar Kanununun 21 inci maddesinde belirtilen kendi beldelerinin özelliği açısından gerekli gördükleri hususları, belediye meclis kararına bağlayarak bu Yönetmeliğe ilave edebilirler. Bu kararın bir örneği Bakanlığa gönderilir ve mahallinde yayımlandığı tarihte yürürlüğe girer." kuralı, "Konutlarda bulunması gereken piyesler ve koridorlar" başlıklı 38. maddesinde; "Her müstakil konutta en az; 1 oturma odası, 1 yatak odası veya nişi, 1 mutfak veya yemek pişirme yeri, 1 banyo veya yıkanma yeri, 1 hela, bulunur. 3 veya daha az odalı konutlarda yıkanma yeri ile hela aynı yerde düzenlenebilir..." kuralı, Yapı kullanma izni" başlıklı 64. maddesinde; "Yapı tamamlandığında tamamının veya kısmen kullanılması mümkün kısımları tamamlandığında bu kısımlarının kullanılabilmesi için, inşaat ruhsatını veren belediye veya valilikten izin alınması zorunludur. Bu iznin alınması için ilgili idareye yapılan başvuru dilekçesi ekinde, fenni mesullerin yapının projelerine, fen ve sağlık kurallarına uygun olarak yapılıp yapılmadığını belirten raporları yer alır. Mal sahibinin müracaatı üzerine belediye veya valilik, yapının ruhsat ve eklerine, fen ve sağlık kurallarına uygun Olarak tamamlanıp tamamlanmadığını, Türk Standartları Enstitüsü standartlarına uygun malzeme kullanılıp kullanılmadığını belirler. Yapının mevzuata uygun bulunması halinde, 30 gün içinde yapı kullanma izin belgesi düzenlenir. Aksi halde, eksikliklerinin tamamlanarak yapının mevzuata uygun hale getirilmesi istenir. Eksikliklerin tamamlanmasından sonra, aynı süreç izlenerek yapı kullanma izin belgesi düzenlenip, yapı kullanma izni verilir. Yapı kullanma izin belgesinin birer örneği, mal sahibi ve/veya sahiplerine, yapının mütcahhidine, proje müelliflerine ve fenni mesullere verilir. Yapının kısmen kullanılması mümkün olan kısımlarına yapı kullanma izni düzenlenebilmesi için, bu bölümlere hizmet veren ortak kullanım alanlarının tamamlanmış ve kullanılabilir olması ve yapıda mevzuata aykırılığın bulunmaması şarttır. Yapı kullanma izninin verildiği tarih, yapının tamamlandığı tarihtir..." kuralı yer almaktadır.

05.02.2008 günlü ve 26778 Yapı Denetimi Uygulama Yönetmeliği'nin "Tanımlar" başlıklı 3. maddesinin, (d) bendinde; "İş bitirme tutanağı: İnşaatın kısmen veya tamamen fen ve sanat kurallarına, ruhsata ve eklerine, ilgili standartlara, teknik şartnamelere ve diğer mevzuata uygun olarak tamamlandığını göstermek üzere yapı denetim kuruluşu tarafından tanzim ve ilgili idaresi tarafından tasdik edilen tutanağı" şeklinde tanımlanmış olup 5. maddesinde; "Yapının ruhsata ve eklerine uygun olarak kısmen veya tamamen bitirildiğini belirten, ek-11'de gösterilen form-9'a uygun iş bitirme tutanağını düzenler ve onaylanmak üzere ilgili idareye verir." kuralı bulunmaktadır.

Yukarıdaki mevzuat hükümlerine göre; yapı kullanma izin belgesinin, yapının kullanılabilir hale ulaştığını gösteren bir belge olduğu, yapı kullanma izin belgesi verilebilmesi için ise binanın ortak alanlarının ve bağımsız bölümlerin içlerinin tamamen bitirilmiş olması yani anılan alanların projesindeki kullanım amacına uygun bir biçimde kullanılabilir olması gerektiği anlaşılmakta olup konutların mutfak ve sulu hacımlarının son kaplamasının ve tefrişlerinin bitirilmiş olmaması, işyerlerinin ise duvarlarda kaba sıvadan, tabanlarda tesviye betonu uygulamasından sonraki kaplama malzemelerinin yapılmamış olması ile cephelerde vitrin düzenlemesinin yapılmaması, doğramaların ve camların takılmamasının bir yapının tam olarak bitirilmiş dolayısı ile kullanılmasında fen bakımından mahzur bulunmadığının kabul edilebilmesine engel teşkil ettiği, anılan hususları bulunmayan bir yapının kullanabilirliğinden söz edilmeyeceğinin anlaşılması ve ayrıca yukarıda anılan gerek 3194 sayılı Kanunda ve gerekse de Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinde Yapı Kullanma İzni'nin (İskan İzni) "Genel İskan" ve "Ferdi İskan" şeklinde bir ayrıma tabi tutulmamış olması, yapılar için yapı kullanma izin belgesinin, yapının tamamının bitmesi ve 3194 sayılı Kanunun 30. maddesinde belirtilen şartları taşıması halinde yapının tamamına veya yapının kullanılması mümkün kısımlarının bitmesi (kullanılabilir hale gelmiş olması) ve bu bölümlere hizmet veren ortak kullanım alanlarının tamamlanmış ve kullanılabilir olması ve yapıda mevzuata aykırılık bulunmaması halinde ise bu kısımlara verileceğinin kurala bağlanmış olması karşısında dava konusu yönetmelik değişikliğinin "Ülkemiz ekonomisine ve milli servetimize verilen bu zararı asgariye indirmek amacıyla bundan

T.C.
ADANA
2. İDARE MAHKEMESİ
ESAS NO : 2011/1647
KARAR NO : 2012/654

sonra genel iskan için konutların mutfak ve sulu hacımlarının son kaplaması ve tefrişlerinin bitirilmiş olması, işyerlerinin ise duvarlarda kaba sıva; tabanlarda tesviye betonu uygulamasından sonraki kaplama malzemeleri ile cephelerde vitrin düzenlemesi; doğrama ve cam takılması aranmayacaktır. Bunların ferdi iskan ve işyeri açma ruhsatları safhasında tamamlanması öngörülmüştür." kısmının 3194 sayılı İmar Kanunu'na ve Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği'ne aykırı olduğu sonucuna varıldığından anılan kısımda hukuka uyarlık bulunmamaktadır.

Açıklanan nedenlerle; dava konusu işlemin "Ülkemiz ekonomisine ve milli servetimize verilen bu zararı asgariye indirmek amacıyla bundan sonra genel iskan için konutların mutfak ve sulu hacımlarının son kaplaması ve tefrişlerinin bitirilmiş olması, işyerlerinin ise duvarlarda kaba sıva; tabanlarda tesviye betonu uygulamasından sonraki kaplama malzemeleri ile cephelerde vitrin düzenlemesi; doğrama ve cam takılması aranmayacaktır. Bunların ferdi iskan ve işyeri açma ruhsatları safhasında tamamlanması öngörülmüştür." kısmının İPTALİNE, işlemin "Yapının bağımsız bölümlerinin sahipleri genelde önceden belli olmaması nedeni ile sonradan sahipleri tarafından konutlarda mutfak ve sulu hacımlarda, işyerinde ise taban ve duvar kaplamaları ile vitrin düzenlemelerinde kendilerine özel tadilat yapıldığı bilinen bir gerçektir." yönelik kısmında ise davanın incelenmeksizin REDDİNE, dava kısmen iptal kısmen ret ile sonuçlandığından, aşağıda dökümü yapılan 207,50 TL yargılama giderinin davadaki haklılık oranına göre 103,75 TL 'lık kısmının davalı idarece davacıya verilmesine, 103,75 TL'lık kısmının ise davacı üzerinde bırakılmasına, kararın verildiği tarihte yürürlükte bulunan Avukatlık Asgari Ücret Tarifesi uyarınca belirlenen 600,00 TL avukatlık ücretinin davalı idarece davacıya ödenmesine; 1.200,00 TL avukatlık ücretinin ise davacı tarafından davalı idareye ödenmesine, posta ücreti avansından artan miktarın kararın kesinleşmesini müteakiben davacıya iadesine, kararın tebliğinden itibaren 30 gün içinde Danıştay'da temyiz yolu açık olmak üzere 27/04/2012 tarihinde oybirliğiyle karar verildi.

Başkan	Üye	Üye
MEHMET TORUN	ZAFER BİLGİ	HAKAN MANAV
37965	101802	103144

YARGILAMA GİDERLERİ

Başvurma Harcı :	18,40 TL
Karar Harcı :	18,40 TL
Y.D. Harcı :	30,30 TL
Vekalet Harcı :	2,90 TL
Y.D. İtiraz Harcı:	57,50 TL
Posta Gideri :	80,00 TL
TOPLAM :	207,50 TL

ZB 2.5.
S.K 14.05.



T.C.
ADANA
1. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2011/1659
KARAR NO : 2012/947

DAVACI : MİMARLAR ODASI ADANA ŞUBESİ BAŞKANLIĞI
VEKİLİ : AV. MUSTAFA ÇİNKILIÇ
Reşatbey Mah. 1. Sok. Arıkan İş Merkezi Kat.5 No:21-22
Seyhan/ADANA

DAVALI : ADANA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
VEKİLİ : AV. ERHAN SİVLİM
Adana Büyükşehir Belediyesi Hukuk Müşavirliği K:5
Seyhan/ADANA

DAVANIN ÖZETİ : Davacı tarafından; Adana Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 17.06.2011 tarih ve 151 sayılı İmar Yönetmeliği Revizyonu konulu meclis kararı ile değiştirdiği İmar Yönetmeliğinin 3.004 sayılı "Binaya İlişkin Tanımlar" başlıklı maddesindeki "D - Subasman Kotu ve Bina Kat Tanımları: D.12 İskân Edilmeyen Bodrum Katlar" tanımındaki "... binaların bodrum katlarında veya bağımsız bölüm numarası olmayan zemin katlarında, ticari amaçla kullanılmamak ve bağımsız bölüm oluşturmamak şartıyla toplamda katlar alanının %10'unu asmayacak şekilde düzenlenen: spor salonu, kitap okuma salonu, doktor odası, toplantı odası, sauna, yüzme havuzu ve havuz makine dairesi vb. emsale dâhil olmayan sosyal tesisler yapılabilir...." kısımının; hukuka aykırı olduğu, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 16/4 maddesinde belirtilen emsal alan tanımı dışında alan artışına neden olacağı, düzenlemenin kentin imar planlarında belirtilen yoğunluğu artıracağı, plan hazırlanırken o bölgede yaşayacak insan sayısına göre hesaplanan yeşil alan, altyapı, sosyal donatılar, sağlık, eğitim gibi ihtiyaçlar yoğunluk artışından dolayı yetersiz olacağı, kamu yararı amacı güdülmediği, şehircilik ilke ve kararına aykırı olduğu iddialarıyla iptali istenilmektedir.

SAVUNMANIN ÖZETİ : Eski İmar Yönetmeliğindeki çelişkilerin giderildiği, yeni yönetmeliğin 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununa, 3194 sayılı İmar Kanununa ve Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğine uygun olarak hazırlandığı ileri sürülerek davanın reddi gerektiği savunulmaktadır.

TÜRK MİLLETİ ADINA

Karar veren Adana 1. İdare Mahkemesi'nce, dava dosyasının tekemmül ettiği anlaşıldığından yürütmenin durdurulması istemi hakkında bir karar verilmesine gerek görülmeyerek işin esasına geçilerek işin gereği görüşüldü:

Dava, Adana Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 17.06.2011 tarih ve 151 sayılı İmar Yönetmeliği Revizyonu konulu meclis kararı ile değiştirdiği İmar Yönetmeliğinin 3.004 sayılı "Binaya İlişkin Tanımlar" başlıklı maddesindeki "D - Subasman Kotu ve Bina Kat Tanımları: D.12 İskân Edilmeyen Bodrum Katlar" tanımındaki "... binaların bodrum katlarında veya bağımsız bölüm numarası olmayan zemin katlarında, ticari amaçla

kullanılmamak ve bağımsız bölüm oluşturmamak şartıyla toplamda katlar alanının %10'unu asmayacak şekilde düzenlenen: spor salonu, kitap okuma salonu, doktor odası, toplantı odası, sauna, yüzme havuzu ve havuz makine dairesi vb. emsale dâhil olmayan sosyal tesisler yapılabilir...." kısımının iptali istemiyle açılmıştır.

Anayasanın 124'üncü maddesinde, Başbakanlık, Bakanlıklar ve kamu tüzel kişilerinin kendi görev alanlarını ilgilendiren Kanunların ve tüzüklerin uygulanmasını sağlamak ve bunlara aykırı olmamak şartıyla yönetmelik çıkarabilecekleri hükmüne yer verilmiştir.

3194 sayılı İmar Kanunu'nun 3'üncü maddesinde; her hangi bir sahanın, her ölçekteki plan esaslarına, bulunduğu bölgenin şartlarına ve yönetmelik hükümlerine aykırı maksatlar için kullanılamayacağı belirtilmiş, Kanun'un 44'üncü maddesinin (f) bendinde; imar planı yapımı ve değişikliklerivle ilgili kriterlerin tespiti ve imarla ilgili diğer hususların Bakanlıkça çıkarılacak yönetmelikle belirlenmesi öngörülmüştür.

02.11.1985 tarih ve 18916 mükerrer sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği'nin 2'nci maddesinde; Yönetmeliğin, belediye sınırları ve mücavir alan sınırları içinde veya dışında, imar plânı bulunan alanlarda uygulanacağı belirtilmiş, 6'ncı maddesinde; belediyelerin, İmar Kanununa ve bu Yönetmelik hükümlerine aykırı olmamak ve Türk Standartları Enstitüsü standartlarına uymak şartı ile İmar Kanununun 21 inci maddesinde belirtilen kendi beldelerinin özelliği açısından gerekli gördükleri hususları, belediye meclis kararına bağlayarak bu Yönetmeliğe ilave edebilecekleri kurala bağlanmıştır.

Aynı Yönetmeliğin 16. maddesinin 4.bendinde, Kat Alanı Kat Sayısının (KAKS) (Emsal), yapının bütün katlardaki alanları toplamının parsel alanına oranından elde edilen sayıdır. Katlar alanı bodrum kat, asma kat, çekme ve çatı katı ve kapalı çıkmalar dahil kullanılabilen bütün katların ışıklıklar çıktıktan sonraki alanları toplamıdır. Açık çıkmalar, iç yüksekliği 1.80 m.yi aşmayan ve yalnızca tesisatın geçirildiği tesisat galerileri ve katları, ticari amacı olmayan ve yapının kendi ihtiyacı için otopark olarak kullanılan bölüm ve katlar, yangın merdivenleri, asansörler, kalorifer dairesi, kömürlük, sığınak, su deposu ve hidrofor bu alana katılmazlar. Kullanılabilen katlar deyiminden konut, işyeri, eğlenme ve dinlenme yerleri gibi oturmaya, çalışmaya, eğlenmeye ve dinlenmeye ayrılmak üzere yapılan bölümler ile bunlara hizmet veren depo ve benzeri alanlar anlaşılacağı kuralına yer verilmiştir.

Dava dosyasının incelenmesinden; Bayındırlık ve İskan Bakanlığınca hazırlanarak 19.08.2008 tarih ve 26972 sayılı Resmi Gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren yönetmelik ile "3030 sayılı Kanun Kapsamı Dışında Kalan Belediyeler Tip Yönetmeliğinin adı "Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği" olarak değiştirildiği, bu nedenle Büyükşehir Belediyesince yürürlükte olan İmar Yönetmeliğinde Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğine aykırı hükümler var ise bunların giderilmesi ve Tip İmar Yönetmeliğine uygunluğunun sağlanması amacıyla Adana Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği "Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği" esasları da değerlendirilerek yeniden revize edildiği, yukarıda anılan madde içeriğinde çelişkiler olduğu gerekçesiyle bakılan davanın açıldığı anlaşılmıştır.

Dava dosyasındaki tüm bilgi ve belgeler ile bilirkişi raporunun birlikte değerlendirilmesinden, dava konusu edilen yönetmelik hükmünde ticari amaç dışında ve bağımsız bölüm oluşturmamak şartı ile toplam alanın %10'unu geçmeyecek şekilde spor salonu, kitap okuma salonu, doktor odası, toplantı odası, sauna, yüzme havuzu ve havuz makine dairesi vb. emsale dâhil olmayan sosyal tesisler yapılabilme olanağı getirilmiş, ancak emsale dahil edilmeyen bu sosyal tesislerin Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinin 16/4

T.C.
ADANA
1. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2011/1659
KARAR NO : 2012/947

maddesinde açıkça belirtilen emsal (KAKS) alana katılmayan açık çıkmalar, iç yüksekliği 1.80 m.yi aşmayan ve yalnızca tesisatın geçirildiği tesisat galerileri ve katlar, ticari amacı olmayan ve yapının kendi ihtiyacı için otopark olarak kullanılan bölüm ve katlar, yangın merdivenleri, asansörler, kalorifer dairesi, kömürlük, sığınak, su deposu ve hidrofor arasında sayılmadığı görülmüş, böylece dava konusu edilen düzenleme ile Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğine aykırı düzenleme yapıldığı anlaşılmış, ayrıca uyuşmazlığa konu madde ile emsal dışında bırakılan spor salonu, kitap okuma salonu, doktor odası, toplantı odası, sauna, yüzme havuzu ve havuz makine dairesi vb. sosyal tesisler imar planlarında belirtilen yapı yoğunluğunu arttıracağı, dolayısıyla da planlar yapılırken o bölgede yaşayacak insan sayısı dikkate alınarak hesaplanan yeşil alan, altyapı, sağlık, eğitim, sosyal donatı alanlarının yetersiz hale getireceğinden sonucuna ulaşılmıştır.

Bu durumda, Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğine aykırı olarak ve şehircilik ilkeleri, planlama esasları, imar mevzuatı ve kamu yararı uygun olmayan dava konusu düzenlemede hukuka ve mevzuata uyarlık bulunmamıştır.

Açıklanan nedenlerle, dava konusu işlemin **iptaline,** aşağıda dökümü yapılan 1.564,20-TL yargılama gideri ile 600,00 TL avukatlık ücretinin davalı idareden alınarak davacıya verilmesine, kullanılmayan 30,30-TL YD harcı ile artan posta ücretinin kararın kesinleşmesinden sonra davacıya iadesine, kararın tebliğini izleyen günden itibaren 30 gün içerisinde Danıştay'a temyiz yolu açık olmak üzere 31/05/2012 tarihinde oybirliğiyle karar verildi.

Başkan	Üye	Üye
SERAP ÜLGEN	İLKER ŞENDOĞAN	İBRAHİM UĞURLU
27034	107234	101838

YARGILAMA GİDERLERİ :

Başvurma Harcı	:	18,40 TL
Karar Harcı	:	18,40 TL
Vekalet Harcı	:	2,90 TL
Bilirkişi Ücreti	:	1.440,00 TL
Posta Gideri	:	84,50 TL
TOPLAM	:	1.564,20 TL

GG 27/06/12 (İ.Ş)



144

T.C.
ADANA
2. İDARE MAHKEMESİ
ESAS NO : 2011/1660
KARAR NO : 2012/1596

DAVACI : MİMARLAR ODASI ADANA ŞUBESİ BAŞKANLIĞI
VEKİLİ : AV. MUSTAFA ÇİNKILIÇ
Reşatbey Mah., 1. Sok., Arıkan İş Merkezi, Kat:5, No:21-22
Seyhan/ADANA

DAVALI : ADANA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
ADANA

VEKİLİ : AV. BETÜL ERMAN-Aynı yerde

DAVANIN ÖZETİ : Adana Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 17.06.2011 günlü ve 151 sayılı İmar Yönetmeliği Revizyonu konulu meclis kararı ile değiştirdiği İmar Yönetmeliği'nin 3.004. sayılı "Binaya İlişkin Tanımlar" başlıklı maddesindeki; "Subasman Kotu ve Bina Kat Tanımları: D.13-Kat Bahçeleri" tanımındaki "...Yukarıda tariflenen miktara kadar olan yapılanma emsale dahil değildir..." kısmının; Tip İmar Yönetmeliğine aykırı düzenleme getirdiği, kamu yararına aykırı olduğu ileri sürülerek iptali istenilmektedir.

SAVUNMANIN ÖZETİ : Revizyon talebi reddedilerek kararın kabul edildiği biçimde kesinleştiği, 5216 sayılı Kanun ve 3194 sayılı Kanun hükümlerinin verdiği yetkiye binaen yapılan düzenlemenin İmar Kanunu, Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği ve hukuka uygun olduğu, iptalini gerektirir bir neden bulunmadığı ileri sürülerek davanın reddi gerektiği savunulmaktadır.

TÜRK MİLLETİ ADINA

Karar veren Adana 2. İdare Mahkemesi'nce dava dosyası incelenerek işin gereği görüşüldü:

Dava; Adana Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 17.06.2011 günlü ve 151 sayılı İmar Yönetmeliği Revizyonu konulu meclis kararı ile değiştirdiği İmar Yönetmeliği'nin 3.004. sayılı "Binaya İlişkin Tanımlar" başlıklı maddesindeki; "Subasman Kotu ve Bina Kat Tanımları: D.13-Kat Bahçeleri" tanımındaki , "...Yukarıda tariflenen miktara kadar olan yapılanma emsale dahil değildir..." kısmının iptali istemiyle açılmıştır.

Anayasanın 124'üncü maddesinde, Başbakanlık, Bakanlıklar ve kamu tüzel kişilerinin kendi görev alanlarını ilgilendiren Kanunların ve tüzüklerin uygulanmasını sağlamak ve bunlara aykırı olmamak şartıyla yönetmelik çıkarabilecekleri hükmüne yer verilmiştir.

3194 sayılı İmar Kanunu'nun 3'üncü maddesinde; her hangi bir sahanın, her ölçekteki plan esaslarına, bulunduğu bölgenin şartlarına ve yönetmelik hükümlerine aykırı maksatlar için kullanılamayacağı belirtilmiş, Kanun'un 44'üncü maddesinin (f) bendinde; imar planı yapımı ve değişiklikleriyle ilgili kriterlerin tespiti ve imarla ilgili diğer hususların Bakanlıkça çıkarılacak yönetmelikle belirlenmesi öngörülmüştür.

02.11.1985 tarih ve 18916 mükerrer sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği'nin 2'nci maddesinde; Yönetmeliğin, belediye sınırları ve mücavir alan sınırları içinde veya dışında, imar planı bulunan alanlarda uygulanacağı belirtilmiş, 6'ncı maddesinde; belediyelerin, İmar Kanununa ve bu Yönetmelik hükümlerine aykırı olmamak ve Türk Standartları Enstitüsü standartlarına uymak şartı ile İmar Kanununun 21'inci maddesinde belirtilen kendi beldelerinin özelliği açısından gerekli gördükleri hususları, belediye meclis kararına bağlayarak bu Yönetmeliğe ilave edebilecekleri öngörülmüştür.

T.C.
ADANA
2. İDARE MAHKEMESİ
ESAS NO : 2011/1660
KARAR NO : 2012/1596

Aynı Yönetmeliğin 16'ncı maddesinin 13/7/2000 tarih ve 24108 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Yönetmelikle değişik 4'üncü bendinde; "Kat Alanı Kat Sayısı (KAKS) (Emsal): Yapının bütün katlardaki alanları toplamının parsel alanına oranından elde edilen sayıdır. Katlar alanı bodrum kat, asma kat, çekme ve çatı katı ve kapalı çıkmalar dahil kullanılabilen bütün katların ışıklıklar çıktıktan sonraki alanları toplamıdır. Açık çıkmalar, iç yüksekliği 1.80 m.yi aşmayan ve yalnızca tesisatın geçirildiği tesisat galerileri ve katları, ticari amacı olmayan ve yapının kendi ihtiyacı için otopark olarak kullanılan bölüm ve katlar, yangın merdivenleri, asansörler, kalorifer dairesi, kömürlük, sığınak, su deposu ve hidrofor bu alana katılmazlar. Kullanılabilen katlar deyiminden konut, işyeri, eğlenme ve dinlenme yerleri gibi oturmaya, çalışmaya, eğlenmeye ve dinlenmeye ayrılmak üzere yapılan bölümler ile bunlara hizmet veren depo ve benzeri alanlar anlaşılır." düzenlemesine yer verilmiş, maddenin 26'ncı bendinde de, "Ortak Alanlar"ın, "Binaların giriş holleri, ışıklıklar, hava bacaları, saçaklar, tesisat galerileri, açık ve kapalı merdivenler, yangın merdivenleri, asansörler, kalorifer dairesi, kapıcı dairesi, kömürlük, sığınak ve otopark gibi ortak kullanıma açık alanları" ifade edeceği belirtilmiştir.

Adana Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 17.6.2011 gün ve 151 sayılı kararı ile kabul edilen Adana Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği Revizyonu kapsamında Yönetmeliğe ilave edilen 3.004 sayılı "Binaya Ait Tanımlar" başlıklı maddesindeki "Subasman Kotu ve Bina Kat Tanımları" başlığının altındaki D.13-Kat Bahçeleri tanımında, "Ayrık nizam ve yoğunluklu yapı nizamı uygulanan, minimum 5 katlı imar parsellerinde, yapı yüksekliği içinde ve yapının ara katlarında uygulanabilir. Ortak teras niteliği taşıyan kat bahçeleri katlar alanının %10'unu geçmemek ve yapı yaklaşım mesafelerini ihlal etmemek koşulu ile yapılanır. Yukarıda tariflenen miktara kadar olan yapılanma emsale dahil değildir. Kat bahçelerinde asansör ve merdiven holü gibi ortak alandan direk bağlantı sağlanması zorunludur." düzenlemesi getirilmiştir.

Uyuşmazlığın niteliği gereği 13.12.2011 - günlü, ara kararımız üzerine yaptırılan bilirkişi incelemesi sonucu hazırlanarak 29.6.2012 tarihinde kayıtlarımıza giren bilirkişi raporunda özetle; Adana Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliğinde yer alacak tanımların, Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği'ndeki bağlayıcı hükümlere uygun olmasının gerektiği, Tip Yönetmelikte, yapının emsal hesabına katılan alanın belirlenmesinde iskan edilme koşulunun belirleyici bir kriter olmadığı, oturma, çalışma, eğlenme ve dinlenmeye ayrılmak üzere kullanılabilen alanların tamamının emsal hesabına dahil edilmesi gerektiği, kat bahçeleri tanımında yer alan "....ortak tesis niteliği taşıyan kat bahçeleri...." ifadesindeki ortak alan tanımlamasının, Tip Yönetmeliğin 16/26. maddesinde belirtilen ortak alanlar tanımı içinde yer almadığı, dolayısıyla dava konusu düzenlemenin, imar mevzuatı sistematiği, kamu yararı ve şehircilik ilkelerine uygun olmadığı yolunda görüş bildirilmiş, taraflara tebliğ edilen rapora davalı idarece süresi içinde itiraz edilmiş ise de, Mahkememizce kabul edilen kıstaslara ve ilmi verilere uygun görülen rapor hükme esas alınabilecek nitelikte bulunmuştur.

Bu duruma göre; oturma, çalışma, eğlenme veya dinlenmeye ayrılmış kullanılabilen alanların tamamının emsal hesabına dahil edilmesi gerektiğinden belirtilen nitelikteki kullanım alanlarının bir kısmını emsal dışında tutarak binaların inşaat alanlarında artışa ve bunun sonucu olarak da bölgenin nüfus yoğunluğu ile kentteki yapılaşma sürecinde dengesizlik ve eşitsizliğe neden olacağı sonucuna ulaşılan dava konusu işlemde hukuka ve mevzuata uyarlık bulunmamıştır.

T.C.
ADANA
2. İDARE MAHKEMESİ
ESAS NO : 2011/1660
KARAR NO : 2012/1596

Açıklanan nedenlerle; dava konusu işlemin İPTALİNE, aşağıda dökümü yapılan 1.583,50 TL yargılama giderinin ve Avukatlık Asgari Ücret Tarifesi uyarınca belirlenen 600,00 TL avukatlık ücretinin davalı idare tarafından davacıya ödenmesine, bilirkişi avansının kullanılmayan kısmından eksik kalan posta giderinin mahsubu ile kalan miktarın kararın kesinleşmesini müteakiben davacıya iadesine, 57,50 TL Y.D. İtiraz Harcının davalı idare üzerinde bırakılmasına, kararın tebliğ tarihini izleyen 30 gün içerisinde Danıştay'da temyiz yolu açık olmak üzere 06/11/2012 tarihinde oybirliğiyle karar verildi.

Başkan	Üye	Üye
MEHMET TORUN	ZAFER BİLGİ	FAZİLET AKGÜL
37965	101802	107153

YARGILAMA GİDERLERİ		
Başvurma Harcı	:	18,40 TL
Karar Harcı	:	18,40 TL
Vekalet Harcı	:	2,90 TL
Y.D. Harcı	:	30,30 TL
Bilirkişi Ücreti	:	1.365,00 TL
Posta Gideri	:	148,50 TL
TOPLAM		1.583,50 TL

ZB 6.11.12-mo.7

T.C. ... AŞLI GİBİDİR ... BAŞKAN ... 37965

T.C.
ADANA
1. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2011/1662
KARAR NO : 2012/1927

DAVACI : MİMARLAR ODASI ADANA ŞUBESİ BAŞKANLIĞI
VEKİLİ : AV. MUSTAFA ÇİNKILIÇ
Reşatbey Mah. 1. Sok. Arıkan İş Merkezi Kat.5 No:21-22
Seyhan/ADANA

DAVALI : ADANA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
VEKİLİ : AV. ERHAN SİVLİM
Adana Büyükşehir Belediyesi Hukuk Müşavirliği K:5
Seyhan/ADANA

DAVANIN ÖZETİ : Adana Büyükşehir Belediye Meclisinin 17/06/2011 tarih ve 151 sayılı İmar Yönetmeliği Revizyonu konulu meclis kararı ile değiştirilen İmar Yönetmeliği'nin 3.004 sayılı "Binaya İlişkin Tanımlar" başlığı altındaki "E-Bina Bölüm Tanımları, E.9-Teraslar" tanımındaki düzenlemede yer alan "Tüm teraslar emsal haricidir" ifadesinin, Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği'nin 16/4. maddesine, kamu yararına ve hukuka aykırı olduğu ileri sürülerek iptali istenilmektedir.

SAVUNMANIN ÖZETİ : Adana Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 17/03/2006 tarih ve 80 sayılı kararı ile kabul edilip yürürlük kazanan İmar Yönetmeliğindeki çelişkilerin giderilmesine yönelik olarak 15/12/2006 tarih ve 299 sayılı meclis kararı ile yeni İmar Yönetmeliği'nin yürürlüğe girdiği ve 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu, 3194 sayılı İmar Kanunu ve Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğine uygun olarak hazırlandığı belirtilerek, davanın reddi gerektiği savunulmaktadır.

TÜRK MİLLETİ ADINA

Karar veren Adana 1. İdare Mahkemesi'nce, dava dosyası incelenerek işin gereği görüşüldü:

Dava; Adana Büyükşehir Belediye Meclisinin 17/06/2011 tarih ve 151 sayılı İmar Yönetmeliği Revizyonu konulu meclis kararı ile değiştirilen İmar Yönetmeliği'nin 3.004 sayılı "Binaya İlişkin Tanımlar" başlığı altındaki "E-Bina Bölüm Tanımları, E.9-Teraslar" tanımındaki düzenlemede yer alan "Tüm teraslar emsal haricidir" ifadesinin iptali istemiyle açılmıştır.

Anayasanın 124'üncü maddesinde, Başbakanlık, Bakanlıklar ve kamu tüzel kişilerinin kendi görev alanlarını ilgilendiren Kanunların ve tüzüklerin uygulanmasını sağlamak ve bunlara aykırı olmamak şartıyla yönetmelik çıkarabilecekleri hükmüne yer verilmiştir.

Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği'nin 1. maddesinde; Yönetmeliğin, belediye sınırları ve mücavir alan sınırları içinde veya dışında, imar planı bulunan alanlarda uygulanacağı belirtilmiş, 6. maddesinde; belediyelerin, İmar Kanununa ve bu Yönetmelik hükümlerine aykırı olmamak ve Türk Standartları Enstitüsü standartlarına uymak şartı ile İmar Kanununun 21 inci maddesinde belirtilen kendi beldelerinin özelliği açısından gerekli gördükleri hususları, belediye meclis kararına bağlayarak bu Yönetmeliğe ilave edebilecekleri belirtildikten sonra "Yapı düzenine ait tanımlar" başlıklı 16. maddesinin 4. fıkrasında ise, "Kat Alanı Kat Sayısı (KAKS) (Emsal): Yapının bütün katlardaki alanları toplamının, parsel alanına oranından elde edilen sayıdır. Katlar alanı bodrum kat, asma kat, çekme ve çatı katı ve kapalı çıkmalar dahil kullanılabilen bütün

katların ışıklıklar çıktıktan sonraki alanları toplamıdır. Açık çıkmalar, iç yüksekliği 1.80 m.yi aşmayan ve yalnızca tesisatın geçirildiği tesisat galerileri ve katları, ticari amacı olmayan ve yapının kendi ihtiyacı için otopark olarak kullanılan bölüm ve katlar, yangın merdivenleri, asansörler, kalorifer dairesi, kömürlük, sığınak, su deposu ve hidrofor bu alana katılmazlar. Kullanılabilen katlar deyiminden konut, işyeri, eğlenme ve dinlenme yerleri gibi oturmaya, çalışmaya, eğlenmeye ve dinlenmeye ayrılmak üzere yapılan bölümler ile bunlara hizmet veren depo ve benzeri alanlar anlaşılır" düzenlemesine yer verilmiştir.

Dava dosyasının incelenmesinden; Bayındırlık ve İskan Bakanlığınca hazırlanarak 19.08.2008 tarih ve 26972 sayılı Resmi Gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren yönetmelik ile "3030 sayılı Kanun Kapsamı Dışında Kalan Belediyeler Tip Yönetmeliğinin adının "Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği" olarak değiştirildiği, bu nedenle Büyükşehir Belediyesince yürürlükte olan İmar Yönetmeliğinde Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğine aykırı hükümler var ise bunların giderilmesi ve Tip İmar Yönetmeliğine uygunluğunun sağlanması amacıyla Adana Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği'nin "Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği" esasları da değerlendirilerek yeniden revize edildiği, anılan revizyon kapsamında Yönetmeliği'nin 3.004 sayılı "Binaya ilişkin Tanımlar" başlığı altındaki "E-Bina Bölüm Tanımları, E.9-Teraslar" tanımındaki düzenlemede yer alan "Tüm teraslar emsal haricidir" ifadesinin iptali istemiyle bakılan davanın açıldığı anlaşılmıştır.

Uyuşmazlığın niteliği gereği Mahkememizin 09.12.2011 tarihli ara kararı uyarınca dosya üzerinde yaptırılan bilirkişi incelemesi sonucu hazırlanarak dosyaya sunulan 23.05.2012 havale tarihli bilirkişi raporunda özetle, "Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinin emsale katılan ve katılmayan kullanımlara ilişkin hükümlerinin açık olduğu, bu tanımlarda teras olgusuna hiç değinilmediği, çünkü buna gerek görülmediği, terasın bir mimarlık ögesi olduğu, insanın oturduğu ev ve çalıştığı işyeri ile yakın çevresi, bahçesi ya da doğa ile kurduğu ilişkilerin yarattığı mekân ve yapıların; bahçe, atrium, avlu, arkat, revak, sundurma, sahanlık, veranda, açık ya da gömme balkon ve teras gibi uygulamaları yarattığı, bu tür mekân ya da yapıların bizzat yaşam ya da çalışma alanının dışında, hemen kenarında, zemininde ya da çatısında kendilerine yer buldukları, uygulamanın sıcak iklimler kadar daha yağışlı ve serin yörelerde de yapıldığının bilindiği, tümüyle yaşamdan gelen bu tür mimari ögelerin "bodrum kat, asma kat, çatı arasında yer alan mekânlar ve ortak alanlar dâhil yapının inşa edilen tüm katlarının toplam alanı" içinde sayılmaması gerektiğinin düşünüldüğü, nasıl ki açık çıkmaların inşaat alanı içinde sayılmadığı, teras mekânlarının da inşaat alanı içinde sayılmaması gerektiği, buna karşılık özellikle toplumumuzun bu tür alanları kapalı mekânlara dönüştürmeyi ve yapı alanlarını genişletmeyi hedeflemekte, bu doğrultuda yeni uygulamalar geliştirilmekte olduğu, açık çıkma niteliğindeki, ya da gömme balkonların kapatılması gibi uygulamaların yanı sıra terasların da kapatıldığının görüldüğü, bu uygulamanın önemli bir malzeme ve yapım pazarı yarattığının da bilindiği, teraslar konusunda iki tür uygulama olduğunun gözlendiği, birinci uygulamada bu tür yerlerin güneş, ısı, rüzgâr gibi dış etmenlere karşı balkon ya da terası korumak için yapıldığı, kimi zaman yalnızca üst örtü ile yetinildiği, kimi zaman ise saydam malzeme ile korunma sağlandığı, bu tür uygulamaların teras kavramını zedelemediği, inşaat alanını büyütmediğinin düşünüldüğü, buna karşılık kimi terasların iç mekânı büyütmek, ya da işyeri kazanmak için yapıldığının görüldüğü, kuşkusuz burada bir mimari tutuma dayalı teras kavramı zedelenmiş, Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinde tanımlanan "Yapı İnşaat Alanı: Işıklıklar hariç, bodrum kat, asma kat, çatı arasında yer alan mekânlar ve ortak alanlar dâhil yapının inşa edilen tüm katlarının toplam alanıdır" ifadesine ters düşülmüş, "konut, işyeri, eğlenme ve dinlenme yerleri gibi oturmaya, çalışmaya, eğlenmeye ve dinlenmeye ayrılmak üzere yapılan bölümler ile bunlara hizmet veren depo ve benzeri alanlar" tanımına giren nüfus ve işyeri sayısını,

T.C.
ADANA
1. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2011/1662
KARAR NO : 2012/1927

dolayısıyla yoğunluğu artırıcı bir tutum sergilenmiş olduğu, terasın bir mimarlık öğesi olduğu ve emsal dışında tutulmasının doğal karşılanması gerektiği, buna karşılık bu tür öğelerin nasıl kullanılabileceği, nasıl ve ne kadar kapatılabileceği konularının imar mevzuatımızda belirginleşmediği ve imar hukukunun bu doğrultuda açık kararlar geliştiremediği, bu çerçevede terasların emsal dışında tutulmasında bir sakınca görülmediği, ancak "tüm teraslar emsal haricidir" ifadesinin, ülkemizdeki uygulamalara bakıldığında yetmeyeceğinin de görüldüğü, dolayısıyla, terasların nasıl kullanılabileceği ve ne biçimde, nerelerinin kapatılabileceği belirtilmedikçe bu ifadenin yetersiz kalacağının açık olduğu" görüşlerine yer verilmiştir.

Bilirkişi raporu taraflara tebliğ edilmiş olup, itiraz edilmeyen rapor Mahkememizce hükme esas alınabilecek nitelikte bulunmuştur.

Bu durumda; dosyadaki bilgi ve belgeler ile bilirkişi raporunda getirilen görüş birlikte değerlendirildiğinde, bir mimarlık öğesi olan terasın emsal dışında tutulabileceği, ancak "tüm teraslar emsal haricidir" ifadesinin, ülkemizdeki uygulamalara bakıldığında yetmeyeceği, terasların nasıl kullanılabileceği ve ne biçimde, nerelerinin kapatılabileceği belirtilmedikçe bu ifadenin yetersiz kalacağı, dolayısıyla düzenlemenin bu niteliği itibarıyla yetersiz ve eksik olduğu anlaşıldığından, dava konusu İmar Yönetmeliği'nin 3.004 sayılı "Binaya ilişkin Tanımlar" başlığı altındaki "E-Bina Bölüm Tanımları, E.9-Teraslar" tanımındaki düzenlemede yer alan "Tüm teraslar emsal haricidir" ifadesinde hukuka uyarlık bulunmadığı sonucuna ulaşılmıştır.

Açıklanan nedenlerle; dava konusu işlemin iptaline, aşağıda dökümü yapılan 1.671,50.-TL yargılama gideri ile kararın verildiği tarihte geçerli olan Avukatlık Asgari Ücret Tarifesi uyarınca belirlenen 600,00-TL vekalet ücretinin davalı idareden alınarak davacıya verilmesine, artan bilirkişi avansından eksik kalan posta gideri tamamlandıktan sonra kalan kısmın kararın kesinleşmesinden sonra davacıya iadesine, kararın tebliğ tarihini izleyen 30 gün içinde Danıştay'a temyiz yolu açık olmak üzere, 14.12.2012 tarihinde oybirliğiyle karar verildi

Başkan	Üye	Üye
SERAP ÜLGEN	ALİ DORU	İBRAHİM UĞURLU
27034	101112	101838

YARGILAMA GİDERLERİ	:	
Başvurma Harcı	:	18,40.-TL
Karar Harcı	:	18,40.- TL
Y.D. Harcı	:	30,30.- TL
Y.D. İtiraz Harcı	:	57,50.- TL
Vekalet Harcı	:	2,90.- TL
Bilirkişi Ücreti	:	1.455,00.- TL
Posta Gideri	:	89,00.- TL
TOPLAM	:	1.671,50.- TL



GG 10/01/2013

T.C.
ADANA
2. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2011/1659
KARAR NO : 2012/316

DAVACI : MİMARLAR ODASI ADANA ŞUBESİ BAŞKANLIĞI
VEKİLİ : AV. MUSTAFA ÇİNKILIÇ
Reşatbey Mahallesi, 1. Sokak, Arıkan İş Merkezi, Kat.5, No:21-22 - Seyhan/ADANA

DAVALI : ADANA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
VEKİLİ : AV. SELMA GEÇGİNER - Aynı yerde

DAVANIN ÖZETİ : Adana Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 17.06.2011 günlü ve 151 sayılı İmar Yönetmeliği Revizyonu konulu meclis kararı ile değiştirdiği İmar Yönetmeliği'nin 3.003. sayılı "Yapıya İlişkin Tanımlar" başlıklı maddesindeki; "F.4/a Emsal Harici Tutulan Alanlar" tanımındaki "Zemine Oturan Teraslar ve binaya ait Ortak Teraslar" ve "Çok katlı binalarda giriş katında Mimari Proje gereği olarak çizilen apartman giriş koridoru ve holü olarak tertiplenen ve yalnızca bu amaç için kullanılan sirkülasyon, bekleme ve dinlenme alanının tamamı" kısımlarının Tip İmar Yönetmeliğine aykırı düzenleme getirdiği, kamu yararına aykırı olduğu ileri sürülerek iptali istenilmektedir.

SAVUNMANIN ÖZETİ : Revizyon talebi reddedilerek kararın kabul edildiği biçimde kesinleştiği, 5216 sayılı Kanun ve 3194 sayılı Kanun hükümlerinin verdiği yetkiye binaen yapılan düzenlemenin hukuka ve mevzuata uygun olduğu, iptalini gerektirir bir neden bulunmadığı ileri sürülerek davanın reddi gerektiği savunulmaktadır.

TÜRK MİLLETİ ADINA

Karar veren Adana 2. İdare Mahkemesi'nce dava dosyası incelenerek işin gereği görüşüldü:

Dava; Adana Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 17.06.2011 günlü ve 151 sayılı İmar Yönetmeliği Revizyonu konulu meclis kararı ile değiştirdiği İmar Yönetmeliği'nin 3.003. sayılı "Yapıya İlişkin Tanımlar" başlıklı maddesindeki; "F.4/a Emsal Harici Tutulan Alanlar" tanımındaki "Zemine Oturan Teraslar ve binaya ait Ortak Teraslar" ve "Çok katlı binalarda giriş katında Mimari Proje gereği olarak çizilen apartman giriş koridoru ve holü olarak tertiplenen ve yalnızca bu amaç için kullanılan sirkülasyon, bekleme ve dinlenme alanının tamamı" kısımlarının iptali istemiyle açılmıştır.

Anayasanın 124'üncü maddesinde, Başbakanlık, Bakanlıklar ve kamu tüzel kişilerinin kendi görev alanlarını ilgilendiren Kanunların ve tüzüklerin uygulanmasını sağlamak ve bunlara aykırı olmamak şartıyla yönetmelik çıkarabilecekleri hükmüne yer verilmiştir.

T.C.
ADANA
2. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2011/1659
KARAR NO : 2012/316

3194 sayılı İmar Kanunu'nun 3'üncü maddesinde; her hangi bir sahanın, her ölçekteki plan esaslarına, bulunduğu bölgenin şartlarına ve yönetmelik hükümlerine aykırı maksatlar için kullanılamayacağı belirtilmiş, Kanun'un 44'üncü maddesinin (f) bendinde; imar planı yapımı ve değişiklikleriyle ilgili kriterlerin tespiti ve imarla ilgili diğer hususların Bakanlıkça çıkarılacak yönetmelikle belirlenmesi öngörülmüştür.

02.11.1985 tarih ve 18916 mükerrer sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği'nin 2'nci maddesinde; Yönetmeliğin, belediye sınırları ve mücavir alan sınırları içinde veya dışında, imar planı bulunan alanlarda uygulanacağı belirtilmiş, 6'ncı maddesinde; belediyelerin, İmar Kanununa ve bu Yönetmelik hükümlerine aykırı olmamak ve Türk Standartları Enstitüsü standartlarına uymak şartı ile İmar Kanununun 21 inci maddesinde belirtilen kendi beldelerinin özelliği açısından gerekli gördükleri hususları, belediye meclis kararına bağlayarak bu Yönetmeliğe ilave edebilecekleri kurala bağlanmıştır.

Aynı Yönetmeliğin 16'ncı maddesinin 13/7/2000 tarih ve 24108 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Yönetmelikle değişik 4'üncü bendinde; "Kat Alanı Kat Sayısı (KAKS) (Emsal): Yapının bütün katlardaki alanları toplamının parsel alanına oranından elde edilen sayıdır. Katlar alanı bodrum kat, asma kat, çekme ve çatı katı ve kapalı çıkmalar dahil kullanılabilen bütün katların ışıklıklar çıktıktan sonraki alanları toplamıdır. Açık çıkmalar, iç yüksekliği 1.80 m.yi aşmayan ve yalnızca tesisatın geçirildiği tesisat galerileri ve katları, ticari amacı olmayan ve yapının kendi ihtiyacı için otopark olarak kullanılan bölüm ve katlar, yangın merdivenleri, asansörler, kalorifer dairesi, kömürlük, sığınak, su deposu ve hidrofor bu alana katılmazlar. Kullanılabilen katlar deyiminden konut, işyeri, eğlenme ve dinlenme yerleri gibi oturmaya, çalışmaya, eğlenmeye ve dinlenmeye ayrılmak üzere yapılan bölümler ile bunlara hizmet veren depo ve benzeri alanlar anlaşılır." düzenlemesine yer verilmiştir.

Dava dosyasının incelenmesinden; Adana Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği'nin yapı alanına ilişkin tanımları içeren 3.003 - G/3. maddesinde, toplam emsal alanının %15'ine kadar olan teras, balkon ve açık çıkmalar ve çok katlı binalarda giriş katında apartman giriş holü olarak tertiplenmek şartı ile 30 m²lik kısım, anılan maddede toplam 19 bent halinde düzenlenen, emsal alanına dahil edilmeyecek alanlar arasında sayılmış iken Yönetmeliğin, uyuşmazlık konusu 17.06.2011 günlü ve 151 sayılı meclis kararı ile yürürlüğe konulan 3.003 - F.4/a. maddesinde, zemine oturan teraslar ve binaya ait ortak teraslar ile çok katlı binalarda giriş katında Mimari Proje gereği olarak çizilen apartman giriş koridoru ve holü olarak tertiplenen ve yalnızca bu amaç için kullanılan sirkülasyon, bekleme ve dinlenme alanının tamamı, emsal harici tutulan alanlar arasında gösterilmiştir.

Yukarıda anılan Tip İmar Yönetmeliği ile getirilen tanımların genel nitelikte olduğu, bir bölgenin farklı özellikleri bulunuyor ise, lüzum ve ihtiyaca göre belediyelerin hazırlayacakları imar yönetmeliklerinde ilave düzenlemeler getirebileceklerinin kabulü gerekmektedir. Bununla birlikte emsal alan tanımında yer verilen ve bu alana dahil edilmeyecek bölümlerde herhangi bir sınırlama dahi öngörülmeden, binaların inşaat alanlarında belirsiz ve sınırsız oranda bir artışa ve bunun sonucu olarak da bölgenin nüfus yoğunluğu ile kentteki yapılaşma sürecinde dengesizlik ve eşitsizliğe neden olacağı sonucuna ulaşılan dava konusu işlemde hukuka ve mevzuata uyarlık bulunmamıştır.

T.C. 1923 ADANA 2. İDARE MAHKEMESİ BAŞKANLIĞI

T.C.
ADANA
2. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2011/1659
KARAR NO : 2012/316

Açıklanan nedenlerle; dava konusu işlemin İPTALİNE, aşağıda dökümü yapılan 131,00-TL yargılama giderinin ve Avukatlık Asgari Ücret Tarifesi uyarınca belirlenen 600,00 TL avukatlık ücretinin davalı idare tarafından davacıya ödenmesine, posta ücreti avansından artan miktarın kararın kesinleşmesini müteakiben davacıya iadesine, kararın tebliğ tarihini izleyen 30 gün içerisinde Danıştay'da temyiz yolu açık olmak üzere 06/03/2012 tarihinde oybirliğiyle karar verildi.

Başkan	Üye	Üye
MEHMET TORUN	ZAFER BİLGİ	FAZİLET AKGÜL
37965	101802	107153

YARGILAMA GİDERLERİ		
Başvurma Harcı	:	18,40 TL
Karar Harcı	:	18,40 TL
Vekalet Harcı		2,90 TL
Y.D. Harcı	:	30,30 TL
Posta Gideri	:	61,00 TL
TOPLAM	:	131,00 TL

T.C. ASLI GİBİDİR BAŞKAN 37965

E.A.13/02-15/03

T.C.
ADANA
1. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2011/1660
KARAR NO : 2012/948

DAVACI : MİMARLAR ODASI ADANA ŞUBESİ BAŞKANLIĞI
VEKİLİ : AV. MUSTAFA ÇİNKILIÇ
Reşatbey Mah. 1. Sok. Arıkan İş Merkezi Kat.5 No:21-22
Seyhan/ADANA

DAVALI : ADANA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
VEKİLİ : AV. ERHAN SİVLİM
Adana Büyükşehir Belediyesi Hukuk Müşavirliği K:5
Seyhan/ADANA

DAVANIN ÖZETİ : Davacı tarafından; Adana Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 17.06.2011 tarih ve 151 sayılı kararı ile değiştirilen Adana Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği'nin "İmar Parseli İle İlgili Hükümler" başlıklı 5.002 maddesindeki "C– En Az Bahçe Mesafeleri" alt başlığında bulunan, 1- Ön Bahçe tanımındaki "... Yeni oluşturulacak imar parsellerinde tüm binaların ve bağımsız bölümlerinin güneş enerjisinden azami ölçüde yararlanabilmesi için Kuzey yönündeki ön bahçelerde, belirtilen en az ön bahçe mesafesinin altına düşmemek kaydı ile yol genişliği ile yolun diğer tarafındaki parselin ön bahçe mesafesi toplamı dâhil bina cephe hattına olan mesafe genişliği en az h/2 olarak kabul edilir ve bina yüksekliği buna göre belirlenir." kısmının; 2- Yan Bahçe tanımındaki "...Bahçe mesafesinin tayininde aynı gabarideki mevcut binalar esas alınır. Köşe başına rastlayan parsellerde ise diğer ada köşesinde mevcut yapı bulunması durumunda, mevcut yapı dikkate alınarak yan bahçe mesafesi tayin edilecektir. Çok katlı binalarda yan bahçe mesafesi en az h/4 olarak bırakılır. Güneş enerjisinden azami ölçüde yararlanabilmek ve diğer binaların güneş ihtiyacını kesmemek için, Kuzey yönündeki yan bahçe mesafesi de yukarıda belirtilen arka bahçe sayılma ve buna göre ölçülendirme hükmüne uyacak şekilde parsel oluşturulması esastır." kısmının ve 3- Arka Bahçe tanımındaki "...Bu Yönetmeliğin yürürlüğe girdiği tarihten itibaren arka bahçeden kasıt kuzey bahçesi olarak anlaşılacaktır. Eski İmar Planlarının geçerli olduğu İmar Adası ve İmar Parsellerinde varsa mevcut teşekkülata uyulacaktır. Yoksa eski ile yeni Yönetmelik şartları incelenerek lehte olan uygulanacaktır. A) İmar planında ve/veya plan notlarında aksine bir kayıt yok ise, Güneş enerjisinden azami ölçüde yararlanabilmek ve diğer binaların güneş ihtiyacını kesmemek için, Kuzey yönündeki arka bahçe mesafesi tanımında yukarıdaki açıklamaya uyulacaktır. B) Doğu, Güney ve Batı yönündeki arka bahçeler, bu Yönetmelikteki Yan Bahçe ölçü ve şartlarına tabii olacaktır. ÖNEMLİ NOT: Bu bölümde tarif edilen güneş enerjisinden azami şekilde faydalanma amaçlı düzenlemeler ve uygulamaları tamamen sağlıklı olarak yapılanması öngörülen yeni gelişim alanlarında mutlak surette uygulanacaktır. Eski yerleşim ve imarlı alanlarda ve mevcut planlı bölgelerde eski uygulama devam eder." kısmının; kuzey yönünün ön ve arka bahçe olması konusunda kendi içerisinde ve yönetmelik içerisinde geçen yapı düzeni tabloları ile çeliştiği, şehircilik ilkeleriyle uymadığı, bu çelişkilerin kavram kargaşasına da sebep olduğu, mevcut yapılaşma alanları ile yeniden yapılaşacak alanlar arasında uygulama sorunları olacağı iddialarıyla iptali istenilmektedir.

1/5

T.C.
ADANA
1. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2011/1660
KARAR NO : 2012/948

SAVUNMANIN ÖZETİ : Eski İmar Yönetmeliğindeki çelişkilerin giderildiği, yeni yönetmeliğin 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununa, 3194 sayılı İmar Kanununa ve Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğine uygun olarak hazırlandığı ileri sürülerek davanın reddi gerektiği savunulmaktadır.

TÜRK MİLLETİ ADINA

Karar veren Adana 1. İdare Mahkemesi'nce, dava dosyasının tekemmül ettiği anlaşıldığından yürütmenin durdurulması istemi hakkında bir karar verilmesine gerek görülmeyerek işin esasına geçilerek işin gereği görüşüldü:

Dava, Adana Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 17.06.2011 tarih ve 151 sayılı kararı ile değiştirilen Adana Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği'nin "İmar Parseli İle İlgili Hükümler" başlıklı 5.002 maddesindeki "C– En Az Bahçe Mesafeleri" alt başlığında bulunan, 1- Ön Bahçe tanımındaki "... Yeni oluşturulacak imar parsellerinde tüm binaların ve bağımsız bölümlerinin güneş enerjisinden azami ölçüde yararlanabilmesi için Kuzey yönündeki ön bahçelerde, belirtilen en az ön bahçe mesafesinin altına düşmemek kaydı ile yol genişliği ile yolun diğer tarafındaki parselin ön bahçe mesafesi toplamı dâhil bina cephe hattına olan mesafe genişliği en az h/2 olarak kabul edilir ve bina yüksekliği buna göre belirlenir." kısmının; 2- Yan Bahçe tanımındaki "...Bahçe mesafesinin tayininde aynı gabarideki mevcut binalar esas alınır. Köşe başına rastlayan parsellerde ise diğer ada köşesinde mevcut yapı bulunması durumunda, mevcut yapı dikkate alınarak yan bahçe mesafesi tayin edilecektir. Çok katlı binalarda yan bahçe mesafesi en az h/4 olarak bırakılır. Güneş enerjisinden azami ölçüde yararlanabilmek ve diğer binaların güneş ihtiyacını kesmemek için, Kuzey yönündeki yan bahçe mesafesi de yukarıda belirtilen arka bahçe sayılma ve buna göre ölçülendirme hükmüne uyacak şekilde parsel oluşturulması esastır." kısmının ve 3- Arka Bahçe tanımındaki "...Bu Yönetmeliğin yürürlüğe girdiği tarihten itibaren arka bahçeden kasıt kuzey bahçesi olarak anlaşılacaktır. Eski İmar Planlarının geçerli olduğu İmar Adası ve İmar Parsellerinde varsa mevcut teşekkülata uyulacaktır. Yoksa eski ile yeni Yönetmelik şartları incelenerek lehte olan uygulanacaktır. A) İmar planında ve/veya plan notlarında aksine bir kayıt yok ise, Güneş enerjisinden azami ölçüde yararlanabilmek ve diğer binaların güneş ihtiyacını kesmemek için, Kuzey yönündeki arka bahçe mesafesi tanımında yukarıdaki açıklamaya uyulacaktır. B) Doğu, Güney ve Batı yönündeki arka bahçeler, bu Yönetmelikteki Yan Bahçe ölçü ve şartlarına tabii olacaktır. ÖNEMLİ NOT: Bu bölümde tarif edilen güneş enerjisinden azami şekilde faydalanma amaçlı düzenlemeler ve uygulamaları tamamen sağlıklı olarak yapılanması öngörülen yeni gelişim alanlarında mutlak surette uygulanacaktır. Eski yerleşim ve imarlı alanlarda ve mevcut planlı bölgelerde eski uygulama devam eder." kısmının iptali istemiyle açılmıştır.

Anayasanın 124'üncü maddesinde, Başbakanlık, Bakanlıklar ve kamu tüzel kişilerinin kendi görev alanlarını ilgilendiren Kanunların ve tüzüklerin uygulanmasını sağlamak ve bunlara aykırı olmamak şartıyla yönetmelik çıkarabilecekleri hükmüne yer verilmiştir.

3194 sayılı İmar Kanunu'nun 3'üncü maddesinde; her hangi bir sahanın, her ölçekteki plan esaslarına, bulunduğu bölgenin şartlarına ve yönetmelik hükümlerine aykırı maksatlar için kullanılamayacağı belirtilmiş, Kanun'un 44'üncü maddesinin (f) bendinde; imar planı yapımı ve değişiklikleriyle ilgili kriterlerin tespiti ve imarla ilgili diğer hususların Bakanlıkça

çıkarılacak yönetmelikle belirlenmesi öngörülmüştür.

02.11.1985 tarih ve 18916 mükerrer sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği'nin 2'nci maddesinde; Yönetmeliğin, belediye sınırları ve mücavir alan sınırları içinde veya dışında, imar planı bulunan alanlarda uygulanacağı belirtilmiş, 6'ncı maddesinde; belediyelerin, İmar Kanununa ve bu Yönetmelik hükümlerine aykırı olmamak ve Türk Standartları Enstitüsü standartlarına uymak şartı ile İmar Kanununun 21 inci maddesinde belirtilen kendi beldelerinin özelliği açısından gerekli gördükleri hususları, belediye meclis kararına bağlayarak bu Yönetmeliğe ilave edebilecekleri kurala bağlanmıştır.

Aynı Yönetmeliğin 18.maddesinde, "1) Ön bahçe mesafeleri: İskan alanlarında yapılacak binaların ön bahçe ve yol kenarına rastlayan bahçe mesafeleri en az (5.00) m.'dir.

2) Yan bahçe mesafeleri: Bodrum katlarda iskan edilen katlar da dahil, 4 kata kadar (4 kat dahil) olan binalarda yan bahçe mesafeleri en az (3.00) m.'dir. 4 kattan fazla her kat için yan bahçe mesafeleri (0.50) m. artırılır.

3) Yan bahçe mesafelerinin hesabında dikkate alınacak kat adedi: Bodrumlarda iskan edilen katlar da dahil, binada yer alan iskan edilen katların toplam yüksekliğinin üçe bölünmesi ile bulunacak sayıdır. (Ek cümle: 13/07/2000 - 24108 Sayılı R.G. Yön/7. md.) (2.50) m.' yi aşan artık değerler 1 kat adedine tekabül eder." kuralına yer verilmiştir.

Dava dosyasının incelenmesinden; Bayındırlık ve İskan Bakanlığınca hazırlanarak 19.08.2008 tarih ve 26972 sayılı Resmi Gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren yönetmelik ile "3030 sayılı Kanun Kapsamı Dışında Kalan Belediyeler Tip Yönetmeliğinin adı "Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği" olarak değiştirildiği, bu nedenle Büyükşehir Belediyesince yürürlükte olan İmar Yönetmeliğinde Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğine aykırı hükümler var ise bunların giderilmesi ve Tip İmar Yönetmeliğine uygunluğunun sağlanması amacıyla Adana Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği "Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği" esasları da değerlendirilerek yeniden revize edildiği, yukarıda anılan madde içeriğinde çelişkiler olduğu gerekçesiyle bakılan davanın açıldığı anlaşılmıştır.

Uyuşmazlığın bilirkişi incelemesi ile çözülmesi gerektiğinden dosya üzerinde yaptırılan bilirkişi incelemesi neticesinde hazırlanan raporda özetle; "Uyuşmazlık konusu "ön bahçe" tanımının var olan yasal çerçeveye aykırı bir durum olmadığı, ancak devamında yer alan "Yeni oluşturulacak imar parsellerinde tüm binaların ve bağımsız bölümlerin güneş enerjisinden azami ölçüde yararlanabilmesi için Kuzey yönündeki Ön Bahçelerde, Belirtilen en az Ön Bahçe mesafesinin altına düşmemek kaydı ile yol genişliği ile yolun diğer tarafındaki parselin ön bahçe mesafesi toplamı dahil bina cephe hattına olan mesafe genişliği en az h/2 olarak kabul edilir ve bina yüksekliği buna göre belirlenir." kısmı açık biçimde anlaşılamadığı, tanımın parçalarına ayırıp anlamaya çalışıldığında Kuzey yönündeki ön bahçeleri konu aldığının anlaşıldığı, aslında tüm yönetmelik maddesi kuzey yönündeki bahçelere vurgu yaptığı ve bu yöndeki bahçelerin ölçülendirilmelerine göre güneş ışığından azami ölçüde yararlanabileceği var sayıldığı, oysa ülkemizde güneş doğudan batıya doğru güney yönünde bir kavis yaparak gündüz hareketini tamamladığı, yani ülkemizde güneş ışınları binaların kuzey cephelerine değil güney cephelerine etkili olduğu, dolayısıyla da kuzey yönündeki değil güney yönündeki cephe ve bahçelerin konu edilmesi gerektiği, bu nedenle de dava konusu yönetmelik maddesi amacına hizmet eden (güneş ışığından en çok yararlanma) bir lafza sahip olmadığı, bu durum başlı başına bir çelişki konusu olduğu, amaca hizmet eden bir tümceler bütünü ile yeniden ele alınıp yazılması gerektiği, yine ön bahçe

T.C.
ADANA
1. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2011/1660
KARAR NO : 2012/948

tanımının bu kısmında tümcenin yazılışı bakımından ".... Ön Bahçelerde... mesafe genişliği en az h/2 olarak kabul edilir" biçimindeki ifadeden öncelikle anlaşılan ön bahçe mesafesinin h/2 olacağı, burada "h" bina yüksekliği olduğu, ne var ki, tümcenin içine yerleştirilen ilave koşullar dikkate alındığında, yani ".... belirtilen en az ön bahçe mesafesinin altına düşmemek kaydı ile yol genişliği ile yolun diğer tarafındaki parselin ön bahçe mesafesi toplamı dahil bina cephe hattına olan mesafe genişliği" ibaresi eklendiğinde ortaya farklı bir anlam çıktığı, bu da bir yolun iki tarafındaki binaların cepheleri arasındaki uzaklığı betimlediği, dolayısı ile iki yapı arasındaki en az mesafenin h/2 olacağı gibi bir anlam çıktığının anlaşıldığı, sonuçta daha karışık bir durum ortaya çıktığı, bahçe genişliklerinin 5.00 metre olduğu bir durumda eğer yol genişliği de 15.00 metre ise, iki yapı arasındaki uzaklık 5+5+15= 25.00 metre olacağı, bu da bize, yapı yüksekliği olan "h" nin 50 metre olacağı, yani saçak kotu (0.50 m.) dahil her bir katı 3 metre yükseklikte en az 16 katlı bir bina yapılabileceğini işaret ettiği, bu kabul edilebilir bir ölçü olmadığı, dava konusu yönetmelikte bir yolun bir tarafındaki yapının yüksekliği konu edilirken diğer taraftaki yükseklikten söz edilmediği, eğer söz konusu olan güneşten yararlanma ise bununla ilgili somut, nesnel ve mutlak ölçüler verilmesi gerektiği; dava konusu maddedeki yan bahçe tanımı ise yine bir yandan Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği ile uyum içinde görünürken diğer yandan çeliştiği, birinci paragrafın Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği ile uyumlu olduğu, ancak ikinci paragraf bununla çelişkili olduğu, bunu bir örnekle açıklandığında, 10 katlı bir yapının olduğu vasayılırsa bu yapının ilk paragrafa göre yan bahçe mesafesi ilk 4 kat için 3 metre, geriye kalan 6 kat için kat başına 0.50 metreden yine bir 3 metre gerekeceği, dolayısı ile toplam olarak 3+3 = 6 metrelik bir yan bahçe olması gerektiği, lancak ikinci paragrafa göre, 10 katlı bir yapının saçak dahil yüksekliği 30.50 metre olacağı, böylece h/4 yani 30.50/4 = 7.625 metre olacağı aradaki fark 1.625 metre olacağı, yani, burada da birbirleri ile çelişen tanımlar bulunduğu; aslında, davalı İdare'nin dava konusu yönetmelikte güneş enerjisini kullanma yönündeki çabasının doğru olduğu, buna karşın, bu gibi bir konunun göreli kavramlar kullanılarak yapılması hem anlama hem de uygulama güçlüğü çıkaracağı, davacının da savladığı gibi, "kuzey yönündeki bahçelerin arka bahçe sayılması" hem anlamlı değildir, hem de anlaşmazlık çıkarmaya çok açık olduğu, örneğin, bir arka bahçenin kuzeydoğu ya da kuzeybatı yönünde olduğunu var sayıldığında bu durumda bu bahçenin kuzeye mi, doğuya mı, yoksa batı ya mı yönlendiği tartışma konusu olacağı, yönetmelikler bu türden anlaşmazlık ve çelişkileri barındırmaması gerektiği, göreli değil mutlak değer ve tanımlar üzerinden tümceler içermesi gerektiği, bu da bizi güneş ışığından faydalanma konusundaki asıl başvurulması gereken yönteme getirdiği, yönetmelikler nesnel koşullara dayanmak zorunda olduğu, iddia edildiği gibi ve maddelerinin lafzında da yer aldığı şekilde davaya konu Adana İmar Yönetmeliği'nin hedefinde güneşten azami yarar sağlama varsa o takdirde burada ortaya konulan bilimsel verilere göre maddelerinin ele alınması gerekirtiği, kanımızca dava konusu Yönetmelik maddeleri bu bağlamda nesnel kriterlere ve dolayısı ile böylece geliştirilmiş şehircilik ilkelerine uygun olmadığı, sonuç olarak yapılan incelemede, Adana Büyük Şehir Belediyesi Meclisi'nin 17.6.2011 gün ve 153 sayılı kararı ile değiştirilen Adana Büyük Şehir İmar Yönetmeliği'nin 5.002 maddesindeki tanımlamaların kavramsal kargaşa yarattığı, tanımı yapılan ön, yan ve arka bahçe kavramlarının ve bunlara ilişkin ölçülerin belirlenmesinde Planlı Alanlar Tip imar Yönetmeliği ile sınırları belirlenmiş yasal çerçeveyle ve kendi lafzıyla çelişkili olduğu, bilimsel ve nesnel kriterlere dayanan tanımlamalar yapılmadığı ve bu nedenle de şehircilik ilkelerine aykırı olduğu, davaya konu maddelerdeki "kuzey" ifadesinin yanlış kullanıldığı,

T.C.
ADANA
1. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2011/1660
KARAR NO : 2012/948

bunun yerine güney denmesi gerektiği, mutlak tanımlar yerine göreli tanımlara yer verildiği için madde hükümlerinin ve içerilen kavramların açık bir biçimde anlaşılamadığı sonucuna varıldığı" belirtilmiştir.

Taraflara tebliğ edilen bilirkişi raporuna karşı taraflarca itiraz edilmediği görüleyerek, Mahkememizce kabul edilen kıstaslara ve ilmi verilere uygun olduğu değerlendirilen rapor hükme esas alınabilecek nitelikte bulunmuştur.

Bu duruma göre; dava konusu Adana Büyük Şehir İmar Yönetmeliği'nin 5.002 maddesinin uyuşmazlığa konu edilen kısımların ve tanımların kavramsal kargaşa yarattığı, tanımı yapılan ön, yan ve arka bahçe kavramlarının ve bunlara ilişkin ölçülerin belirlenmesinde Planlı Alanlar Tip imar Yönetmeliği ile sınırları belirlenmiş yasal çerçeveyle ve kendi lafzıyla çelişkili olduğu, bilimsel ve nesnel kriterlere dayanan tanımlamlar yapılmadığı ve bu nedenle de şehircilik ilkelerine ve kamu yararı yönlerinden hukuka ve mevzuata uyarlık bulunmamıştır.

Açıklanan nedenlerle, dava konusu işlemin **iptaline,** aşağıda dökümü yapılan 1.573,20-TL yargılama gideri ile 600,00 TL avukatlık ücretinin davalı idareden alınarak davacıya verilmesine, kullanılmayan 30,30-TL YD harcı ile artan posta ücretinin kararın kesinleşmesinden sonra davacıya iadesine, kararın tebliğini izleyen günden itibaren 30 gün içerisinde Danıştay'a temyiz yolu açık olmak üzere 31/05/2012 tarihinde oybirliğiyle karar verildi.

Başkan	Üye	Üye
SERAP ÜLGEN	İLKER ŞENDOĞAN	İBRAHİM UĞURLU
27034	107234	101838

YARGILAMA GİDERLERİ		
Başvurma Harcı	:	18,40 TL
Karar Harcı	:	18,40 TL
Vekalet Harcı	:	2,90 TL
Bilirkişi Ücreti	:	1.455,00 TL
Posta Gideri	:	78,50 TL
TOPLAM	:	1.573,20 TL

GG 27/06/12 (İ.Ş)

T.C.
ADANA
2. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2011/1661
KARAR NO : 2012/317

DAVACI : MİMARLAR ODASI ADANA ŞUBESİ BAŞKANLIĞI
VEKİLİ : AV. MUSTAFA ÇİNKILIÇ
Reşatbey Mahallesi, 1. Sokak, Arıkan İş Merkezi, Kat.5, No:21-22
Seyhan/ADANA

DAVALI : ADANA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
VEKİLİ : AV. SELMA GEÇGİNER - Aynı yerde

DAVANIN ÖZETİ : Adana Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 17.06.2011 günlü ve 151 sayılı İmar Yönetmeliği Revizyonu konulu meclis kararı ile değiştirdiği İmar Yönetmeliği'nin 7-006. maddesinin "F-Özel Eğitim Kurumları"na ilişkin olarak "Gerçek kişiler veya özel hukuk tüzel kişileri tarafından açılan; okul öncesi eğitim, ilköğretim, ortaöğretim kurumları, motorlu taşıt sürücüleri kursu, çeşitli kurslar, dershaneler, öğrenci etüt eğitim merkezleri ve benzeri kurumları kapsar. Tapu kütüğünde mesken olarak görülen bağımsız bölümlerde aşağıda belirtilen koşulların sağlanması halinde 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun 24. maddesindeki hükümlere uygun olması şartıyla dershane etüt merkezi ve benzeri kurumlar yapılabilir. İlköğretim ve orta öğretim kurumları için imar planında o amaca ayrılmış olması şartı aranır." düzenlemesinin tamamının; Tip İmar Yönetmeliğine aykırı düzenleme getirdiği ve kamu yararına aykırı olduğu ileri sürülerek iptali istenilmektedir.

SAVUNMANIN ÖZETİ : Revizyon talebi reddedilerek kararın kabul edildiği biçimde kesinleştiği, 5216 sayılı Kanun ve 3194 sayılı Kanun hükümlerinin verdiği yetkiye binaen yapılan düzenlemenin hukuka ve mevzuata uygun olduğu, iptalini gerektirir bir neden bulunmadığı ileri sürülerek davanın reddi gerektiği savunulmaktadır.

TÜRK MİLLETİ ADINA

Karar veren Adana 2. İdare Mahkemesi'nce dava dosyası incelenerek işin gereği görüşüldü:

Dava; Adana Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 17.06.2011 günlü ve 151 sayılı İmar Yönetmeliği Revizyonu konulu meclis kararı ile değiştirdiği İmar Yönetmeliği'nin 7-006. maddesinin "F-Özel Eğitim Kurumları"na ilişkin olarak "Gerçek kişiler veya özel hukuk tüzel kişileri tarafından açılan; okul öncesi eğitim, ilköğretim, ortaöğretim kurumları, motorlu taşıt sürücüleri kursu, çeşitli kurslar, dershaneler, öğrenci etüt eğitim merkezleri ve benzeri kurumları kapsar. Tapu kütüğünde mesken olarak görülen bağımsız bölümlerde aşağıda belirtilen koşulların sağlanması halinde 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun 24. maddesindeki hükümlere uygun olması şartıyla dershane etüt merkezi ve benzeri kurumlar

T.C.
ADANA
2. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2011/1661
KARAR NO : 2012/317

yapılabilir. İlköğretim ve orta öğretim kurumları için imar planında o amaca ayrılmış olması şartı aranır." düzenlemesinin tamamının iptali istemiyle açılmıştır.

08.03.2008 tarih ve 26810 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Milli Eğitim Bakanlığı Özel Öğretim Kurumları Yönetmeliği'nin 4/j maddesinde, "Kurum"un; özel okul öncesi eğitim, ilköğretim, ortaöğretim, özel eğitim okulları ile çeşitli kursları, uzaktan öğretim yapan kuruluşları, dershaneleri, motorlu taşıt sürücüleri kurslarını, hizmet içi eğitim merkezlerini, öğrenci etüt eğitim merkezlerini, özel eğitim ve rehabilitasyon merkezleri ile benzeri özel öğretim kurumlarını ifade edeceği belirtilmiştir.

02.11.1985 tarih ve 18916 mükerrer sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmelik'in Ek-1. Maddesinde; Özel Kreş + Anaokulu, Özel İlköğretim, Özel Ortaöğretim, Özel Sağlık Tesisi, Özel Kültürel Tesis, Özel Sosyal Tesis Alanlarının, (EK-1a), (Ek-1b) ve (Ek-1c)'de belirtilen alan büyüklüklerinin altına düşülmemek kaydıyla imar planı kararıyla ayrılabileceği kuralına yer verilmiştir.

Bu duruma göre; uyuşmazlık konusu düzenlemenin tanım niteliğindeki "Gerçek kişiler veya özel hukuk tüzel kişileri tarafından açılan; okul öncesi eğitim, ilköğretim, ortaöğretim kurumları, motorlu taşıt sürücüleri kursu, çeşitli kurslar, dershaneler, öğrenci etüt eğitim merkezleri ve benzeri kurumları kapsar." kısmı ile "İlköğretim ve orta öğretim kurumları için imar planında o amaca ayrılmış olması şartı aranır." ibarelerine ilişkin kısmında, yukarıda yer verilen mevzuat hükümlerine ve hukuka aykırılık bulunmamıştır.

Uyuşmazlık konusu düzenlemenin "Tapu kütüğünde mesken olarak görülen bağımsız bölümlerde aşağıda belirtilen koşulların sağlanması halinde 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun 24. maddesindeki hükümlere uygun olması şartıyla dershane etüt merkezi ve benzeri kurumlar yapılabilir." ibaresine ilişkin kısmına gelince;

Anayasanın 138'inci maddesinin son paragrafında, yasama ve yürütme organları ile idarenin mahkeme kararlarına uymak zorunda olduğu, bu organlar ve idarenin, mahkeme kararlarını hiçbir surette değiştiremeyeceği ve bunların yerine getirilmesini geciktiremeyeceği şeklinde yer alan hükme paralel olarak 2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Kanun'un 28'inci maddesinin 1'inci fıkrasında; idarenin, Danıştay, bölge idare mahkemeleri, idare ve vergi mahkemelerinin esasa ve yürütmenin durdurulmasına ilişkin kararlarının gereklerine göre gecikmeksizin işlem tesis etmeye veya eylemde bulunmaya mecbur olduğu kuralına yer verilmiştir.

Hukuk Devletinde yargı kararlarının uygulanmamasından söz edilemeyecek olup, bu maddelerin kararların tam ve gereğince yerine getirilmesini sağlamaya yönelik olduğu açıktır. İptal kararlarının özelliği gereği; dava konusu idari işlemin, tesis edildiği tarihten geçerli olmak üzere hukuksal varlığına son verilmektedir. Böylece, hukuka aykırı olduğu belirlenmiş olan idari işlemin bütün sonuçları ile ortadan kaldırılarak hukuk düzeninin korunması amaçlanmıştır. Bir başka anlatımla, iptal davaları ile idarenin, hukuka aykırı tasarruflarda bulunması, kararlar alması önlenerek, hukuka bağlılığı sağlanmaya çalışılmaktadır.

Bu açıklamalar karşısında, yargı kararlarının uygulanması konusunda idarelere herhangi bir takdir yetkisi tanınmadığı açıktır. Yani idarelerin yargı kararlarının doğruluğunu tartışma ve buna göre uygulama yapma yetkisi bulunmamaktadır.

İDARE MAHKEMESİ 1923 ADANA

T.C.
ADANA
2. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2011/1661
KARAR NO : 2012/317

İdari işlemlerin yargısal bir kararla iptali halinde bu karar, işlemin unsurlarında bulunan hukuka aykırılığı saptayarak tesis edildiği tarihten başlayarak ortadan kaldırmakta ve bu özelliği nedeniyle geriye yürüyen sonuçlar doğurmaktadır. İptal kararlarının işlemin tesis edildiği tarihten önceki hukuki durumun geçerliğini sağladığı idare hukukunun bilinen ilkesidir. Aksine bir yaklaşım, iptal kararı ile ortadan kaldırılan bir işlemin sonuçlarını geçerli kılmak anlamına geleceğinden bu ilkeyle bağdaşmayacaktır.

Yukarıda anılan Anayasa ve Kanun hükümleri ile idare hukuku ilkesi gereği idareler iptal kararının amaç ve kapsamına göre yeni bir işlem yapmak ve iptal edilen işlemden doğan sonuçları ortadan kaldırmak ve önceki hukuki durumun geçerliliğini sağlamakla görevlidir. Bu nedenle, idareler iptal kararlarının amaç ve kapsamı dışında bir işlem tesis edemez. İdarelerin bu amaç dışında başkaca bir tercih ve takdir hakkı yoktur.

Yargı kararı üzerine tesis edilen bir işlemin yargısal denetiminde yargı organlarının hareket noktasını da, kararların tam ve gereğince uygulanıp uygulanmadığının denetlenmesi oluşturur. Buradaki denetimin amacı yine hukûkun üstünlüğünün sağlanmasıdır. Kararın uygulanması konusunda farklı seçeneklerin varlığı halinde idarenin kullanacağı takdir hakkı ile tercih edilen bu seçeneğin de yargı kararının gereğinden hareketle hukuksal denetimi yapılacaktır.

Dava dosyası ile Mahkememiz kayıtlarının tetkikinden; Adana Büyükşehir Belediye Meclisinin 17.03.2006 gün ve 80 sayılı kararıyla kabul edilen Adana Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği'nin 7.006. maddesinin G bendinin 3. paragrafının "Tapu kütüğünde mesken olarak görülen bağımsız bölümlerde aşağıda belirtilen koşulların sağlanması halinde 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun 24. maddesindeki hükümlere uygun olması şartıyla dershane etüt merkezi, motorlu taşıt sürücü kursu ve benzeri kurumlar yapılabilir." şeklindeki birinci cümlesinin iptali istemiyle açılan davada, Mahkememizin 31/01/2008 günlü, E:2006/2869, K:2008/115 sayılı kararı ile, dosyanın ve dosyaya sunulan bilirkişi raporunun birlikte değerlendirilmesinden, dava konusu ,düzenlemeyle konut birimlerinin ticari kullanımai dönüşümüne bir imar yönetmeliği düzenlemesi ile olanak sağlandığı, henüz yapılaşmamış ve konut amaçlı görünen parsellerde amacın ticari kullanıma dönüştürülmesi daha başlangıçta gerekli önlemlerin alınmasını sağlayacaksa da böyle bir değişimin imar yönetmeliğinde öngörülerek sadece ilgili imar biriminin yetkisine bırakılmasının uygun olmadığı, bu maddeye göre mevcut konut binalarında eğitim amaçlı bir mekan oluşturulmak istenilirse, konut ve eğitim amaçlı yapıların deprem analizinde dikkate alınması gereken önem katsayıları farklı olduğundan (1 ve 1,5) farklı statik-betonarme hesap ve projelerin gerekeceği, konut amaçlı bölgelerde ticari kullanıma yönelik bu yönde bir değişiklik yapılacaksa bunun usulünce imar planı değişikliği şeklinde uygulamaya konulması gerektiği, dolayısıyla yürürlükte bulunan imar planının temel kararlarına aykırı ve bu kararlarla çelişkili kullanımlara sebebiyet verebilecek olan dava konusu yönetmelik maddesinde hukuka uyarlık bulunmadığı gerekçesiyle dava konusu işlemin iptaline karar verildiği, bu kararın Danıştay 6. Dairesi'nin 26.5.2010 günlü, E:2008/6294, K:2010/5456 sayılı kararı ile onandığı, iş bu dava konusu işlemle de anılan kararda belirtilen hukuka aykırılıklar giderilmeden aynı yönde düzenleme yapıldığı anlaşılmıştır.

Hal böyle olunca; dava konusu düzenlemenin; hukuken geçerli bir sebebe dayanmadığı ve yargı kararlarının gereklerine aykırı olup yargı kararlarını geçersiz kıldığı sonucuna ulaşıldığından "Tapu kütüğünde mesken olarak görülen bağımsız bölümlerde

161

T.C.
ADANA
2. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2011/1661
KARAR NO : 2012/317

aşağıda belirtilen koşulların sağlanması halinde 634 sayılı Kat' Mülkiyeti Kanununun 24. maddesindeki hükümlere uygun olması şartıyla dershane etüt merkezi ve benzeri kurumlar yapılabilir." ibaresine ilişkin kısmında hukuka ve mevzuata uyarlık bulunmamaktadır.

Açıklanan nedenlerle; davanın; dava konusu işlemin "Gerçek kişiler veya özel hukuk tüzel kişileri tarafından açılan; okul öncesi eğitim, ilköğretim, ortaöğretim kurumları, motorlu taşıt sürücüleri kursu, çeşitli kurslar, dershaneler, öğrenci etüt eğitim merkezleri ve benzeri kurumları kapsar" cümlesi ile "İlköğretim ve ortaöğretim kurumları için imar planında o amaca ayrılmış olması şartı aranır." cümlesine ilişkin kısmı yönünden REDDİNE, "Tapu kütüğünde mesken olarak görülen bağımsız bölümlerde aşağıda belirtilen koşulların sağlanması halinde 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun 24. maddesindeki hükümlere uygun olması şartıyla dershane etüt merkezi ve benzeri kurumlar yapılabilir." cümlesine ilişkin kısmının ise İPTALİNE, aşağıda dökümü yapılan 184,40 TL yargılama giderinin davanın genelindeki haklılık oranına göre belirlenen 92,20 TL'lik kısmının davacı üzerinde bırakılmasına, 92,20 TL'lik kısmının ise davalı idarece davacıya ödenmesine, Avukatlık Asgari Ücret Tarifesi uyarınca belirlenen 600,00 TL avukatlık ücretinin davalı idare tarafından davacıya; 600,00 TL avukatlık ücretinin ise davacı tarafından davalı idareye ödenmesine, posta ücreti avansından artan miktarın kararın kesinleşmesini müteakiben davacıya iadesine, kararın tebliğinden itibaren 30 gün içerisinde Danıştay'da temyiz yolu açık olmak üzere 06/03/2012 tarihinde oybirliğiyle karar verildi.

Başkan	Üye	Üye
MEHMET TORUN	ZAFER BİLGİ	FAZİLET AKGÜL
37965	101802	107153

YARGILAMA GİDERLERİ :

Başvurma Harcı	:	18,40 TL
Karar Harcı	:	18,40 TL
Vekalet Harcı	:	5,80 TL
Y.D. Harcı	:	30,30 TL
Y.D İtiraz Harcı	:	57,50 TL
Posta Gideri	:	54,00 TL
TOPLAM	:	184,40 TL

E.A 13/03-15/03

ASLI GİBİDİR
BAŞKAN
37965

T.C.
ADANA
1. İDARE MAHKEMESİ
ESAS NO : 2011/1661
KARAR NO : 2012/1818

DAVACI : Mimarlar Odası Adana Şubesi Başkanlığı
VEKİLİ : Av. Mustafa ÇİNKILIÇ
Reşatbey Mah. 1. Sk. Arıkan İş Merkezi Kat:5 No:21-22
Seyhan/ADANA
DAVALI : Adana Büyükşehir Belediye Başkanlığı - ADANA
VEKİLİ : Av. Nevin EŞELİOĞLU SEZGİLİ - Aynı yerde
MÜDAHİL (DAVALI) : TMMOB Peyzaj Mimarları Odası Adana Şubesi
VEKİLİ : Av. Emre Baturay ALTINOK
Uğur Mumcunun Sokak 54/8 - Gaziosmanpaşa
Çankaya/ANKARA

DAVANIN ÖZETİ : Adana Büyükşehir Belediye Meclisinin 17/06/2011 tarih ve 151 sayılı İmar Yönetmeliği Revizyonu konulu meclis kararı ile değiştirilen İmar Yönetmeliği'nin 8.001.2 maddesindeki "Yapı Ruhsatı Başvurusu c)Peyzaj mimari proje hazırlanması esasları" başlığı altında düzenlenen hükümde yer alan "Her büyüklükteki parseller" ifadesinin; bu ifade ile küçük parsellerle özellikle konut projelerinde ruhsat alımının zorlaşacağı, mağduriyetlere sebep olacağı ve hukuka uygun olmadığı belirtilerek iptali istenilmektedir.

SAVUNMANIN ÖZETİ : İptali istenilen yönetmeliğin 5216 sayılı Yasa, 3194 sayılı Yasa ve Planlı Alanlar Yönetmeliği hükümleri uyarınca hazırlandığı belirtilerek davanın reddi gerektiği savunulmaktadır.

MÜDAHİL (DAVALI) DİLEKÇESİNİN ÖZETİ : Öncelikle davanın ehliyet yönünden reddi gerektiği, bilirkişi raporunun yeterli değerlendirmeye dayanmadığı ve rapor içerisinde çelişkiler bulunduğu, dava konusu düzenlemede hukuka ve yasaya aykırılık bulunmadığı ifade edilerek davanın reddine karar verilmesi talep edilmektedir.

TÜRK MİLLETİ ADINA

Karar veren Adana 1. İdare Mahkemesi'nce, iptali istenilen işlem, katılma isteminde bulunanı da ilgilendirdiğinden, 2577 sayılı Yasanın 31. maddesinin yollamada bulunduğu 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu'nun 66 ve devamı maddeleri uyarınca TMMOB Peyzaj Mimarları Odası Adana Şubesi'nin davalı yanında davaya katılma isteminin kabulüne karar verildikten sonra, dava dosyası incelenerek işin gereği görüşüldü:

Dava, Adana Büyükşehir Belediye Meclisinin 17/06/2011 tarih ve 151 sayılı İmar Yönetmeliği Revizyonu konulu meclis kararı ile değiştirilen İmar Yönetmeliği'nin 8.001.2 maddesindeki "Yapı Ruhsatı Başvurusu c)Peyzaj mimari proje hazırlanması esasları" başlığı altında düzenlenen hükümde yer alan "Her büyüklükteki parseller" ifadesinin iptali istemiyle açılmıştır.

3194 sayılı İmar Kanununun Ruhsat Alma Şartları başlıklı 22. maddesinde; Yapı ruhsatiyesi almak için belediye, valilik bürolarına yapı sahipleri veya kanuni vekillerince dilekçe ile müracaat edilir. Dilekçeye sadece tapu (istisnai hallerde tapu senedi yerine geçecek belge), mimari proje, statik proje, elektrik ve tesisat projeleri, resim ve hesapları, röperli veya yoksa, ebatlı kroki eklenmesi gerekir.

Belediyeler veya valiliklerce ruhsat ve ekleri incelenerek eksik ve yanlış

bulunmuyorsa müracaat tarihinden itibaren en geç otuz gün içinde yapı ruhsatiyesi verilir.

Eksik veya yanlış olduğu taktirde; 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 ruhsatiyesi verilir. "hükmü yer almaktadır.

Dava dosyasının incelenmesinden; Adana Büyükşehir Belediye İmar Yönetmeliği'nin "Yapı Ruhsatı ve Kullanma İzni ile ilgili Hükümler" başlığı altında Peyzaj projesine ilişkin olarak yapılan tanım "1000 m2 kare üzerindeki parsellerle ana caddede, meydan ve bulvara cephesi bulunan tüm parsellerde düzenlenen ve 23/11/2005 tarih ve 344 sayılı meclis kararındaki kriterlere uygun hazırlanan projelerdir."şeklinde iken, dava konusu 17/06/2011 tarih ve 151 sayılı meclis kararı ile "Peyzaj Mimari proje hazırlanması esasları" başlığı altında "İmar planında bahçe mekanı olarak gösterilen her büyüklükteki parseller ile yine ana cadde, meydan ve bulvarlara cephesi bulunan tüm parsellere düzenlenen ve 23/11/2005 tarih ve 344 sayılı mecilis kararındaki kriterlere uygun hazırlanan projelerdir"şeklinde yeniden düzenlenmesi üzerine küçük parsellerde özellikle konut projelerinde ruhsat alımını zorlaştıracağı iddiası ile bu tanımdaki "Her büyüklükteki parseller" ifadesinin iptali istemiyle bakılmakta olan davanın açıldığı anlaşılmaktadır.

Olayda uyuşmazlığın çözümü için dosya üzerinde yaptırılan bilirkişi incelemesi neticesinde hazırlanan raporda; öncelikle davacının küçük parsellerde özellikle konut projelerinde ruhsat alımının zorlaşacağı iddiasına karşılık bu iddianın nesnel bir dayanağının bulunmadığı, peyzaj mimarlığı projelerinin bu işin ehliyetlisi peyzaj mimarı tarafından yapılacağı ve bir bedeli olacağı, ancak her küçük parsel sahibinin varsıl olmadığının (ya da yoksul olduğunun) tümüyle varsayım olduğu, nitekim kent merkezlerinde gayrimenkul fiyatlarının yüksek olduğu ve buralardaki parsellerin belki de kentlerin en küçük parselleri olduğu, bu durumda bu mülk sahiplerinin bu yönetmelik maddesi ile mağdur olacağının söylenemeyeceği, konunun yasal çerçevesi bakımından değerlendirilmesinde ise ruhsat alma şartlarının İmar Kanunun 22. maddesi ile düzenlediği ve bu maddeye göre yapı ruhsatı alma koşulları arasında peyzaj projesinin bulundurma zorunluluğunun olmadığı, bu maddede bir binaya ilişkin her türlü proje konu edilirken peyzaj mimarı projesinden söz edilmemiş olmasının son derece olağan olduğu, çünkü sözü edilen projelerin yapının inşaa edilebilmesi için zorunlu oldukları, peyzaj mimarının ise doğrudan yapının inşaası ile ilgili olmadığı, ilişkilendirilmesi mümkün olsa da yapının inşaası için zorunlu olmadığı ve bu nedenle de ruhsat alma koşulları içinde yerini almadığı, bu nedenle peyzaj projelerinin yapı ruhsatı ile ilişkilendirmenin yeterli ve geçerli bir nedenin olmadığı, öte yandan nasıl bir imar planı ile kentte yapılacak yapılara ilişkin genel bir yönlendirme yapılıyorsa, peyzaj uygulamalarına ilişkin genel ilke ve yönlendirmelerin de ya bir imar planında plan notları biçiminde ya da kentin imar yönetmeliğinde yerini alacağı, ülkemiz imar planlama pratiğinin uygunsuz yapılaşmalara el verdiği anımsanırsa, her bir parsel için geliştirilen birbirinden bağımsız peyzaj projelerinin de aynı etkiyi kolaylaştıracağı, dolayısı ile imar planlarının ve yönetmeliklerinin yapılaşma ya da peyzaj uygulamalarına ilişkin plan notlarında ve yönetmelik hükümlerinde belirtilen ilkelerin çok daha kapsamlı ve ayrıntılı bir biçimde geliştirilmesi ve ister mimarlara ister peyzaj mimarlarına yeterli biçimde yön verebilecek koşulları içermesinin uygun olacağı, bütüncül yönlendirmenin yapılmadığı plan yada yönetmelikler ile yörenin karakterlerine uygun, farklılık yaratacak ve kentsel kimliğe katkıda bulunabilecek bir kentsel yapılaşmadan söz edilmesinin olanaksız olduğu, sonuç olarak da iptali istenilen ifadeye yönelik davada davalı idareye ait iddialar yerinde bulunmamakla birlikte anılan ifadenin İmar Kanununun 22. maddesine aykırı olduğunun belirtildiği görülmektedir.

T.C.
ADANA
I. İDARE MAHKEMESİ
ESAS NO : 2011/1661
KARAR NO : 2012/1818

Bu durumda, yukarıda yer verilen gerekçeler Mahkememizce de karara esas alınabilecek nitelikte bulunduğundan, dava konusu "Her büyüklükteki parseller" ifadesinde hukuka ve mevzuata uyarlık bulunmamıştır.

Açıklanan nedenlerle, dava konusu işlemin **iptaline,** aşağıda dökümü yapılan 1.646,50-TL yargılama gideri ile kararın verildiği tarihte yürürlükte bulunan Avukatlık Asgari Ücret Tarifesi uyarınca belirlenen 600,00-TL vekalet ücretinin davalı idareden alınarak davacıya verilmesine, 60,40-TL yargılama giderinin davalı üzerinde bırakılmasına, 53,45-TL yargılama giderinin müdahil üzerinde bırakılmasına, artan posta ücretinin kararın kesinleşmesinden sonra davacıya ve müdahile iadesine, kararın tebliğini izleyen günden itibaren (30) gün içerisinde Danıştay'a temyiz yolu açık olmak üzere, 23/11/2012 tarihinde oybirliğiyle karar verildi.

Başkan	Üye	Üye
SERAP ÜLGEN	ALİ DORU	İBRAHİM UĞURLU
27034	101112	101838

YARGILAMA GİDERLERİ (DAVACI) :

Başvurma Harcı	:	18,40 TL
Karar Harcı	:	18,40 TL
Y.D. Harcı	:	30,30 TL
Vekalet Harcı	:	2,90 TL
Bilirkişi Gideri	:	1.470,00 TL
Posta Gideri	:	106,50 TL
TOPLAM	:	1.646,50 TL

YARGILAMA GİDERLERİ (DAVALI) :

Y.D. İtiraz Harcı	:	57,50 TL
Vekalet Harcı	:	2,90 TL
TOPLAM	:	60,40 TL

YARGILAMA GİDERLERİ (MÜDAHİL) :

Başvurma Harcı	:	21,15 TL
Vekalet Harcı	:	3,30 TL
Posta Gideri	:	29,00 TL
TOPLAM	:	53,45 TL

İ.U. 05/01/13
GG 11/01/2013

02.11.1985 TARİH ve 18916 SAYILI
PLANLI ALANLAR TİP İMAR YÖNETMELİĞİ

Resmi Gazete Tarihi: 02.11.1985 Resmi Gazete Sayısı: 18916 mükerrer

PLANLI ALANLAR TİP İMAR YÖNETMELİĞİ [(1)]

BİRİNCİ BÖLÜM
Genel Hükümler

Madde 1 – (Değişik:RG-19/8/2008-26972)

3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanunu hükümlerine dayanılarak hazırlanmış bulunan bu Yönetmelik, belediye sınırları ve mücavir alan sınırları içinde veya dışında, imar plânı bulunan alanlarda uygulanır.

Madde 2 – (Değişik:RG-1/6/2013-28664)

Proje hazırlanması, yapı ruhsatı ve arazi düzenlemesine ilişkin uygulamalar bu Yönetmelik ile Bakanlıkça çıkarılan diğer imara ilişkin yönetmeliklerde yer alan tanımlara göre gerçekleştirilir. Bu Yönetmeliklerde yer alan genel hükümler, tanımlar ve ruhsata ilişkin hükümler, planlarla ve ilgili idarelerce çıkarılacak yönetmeliklerle değiştirilemez. Bu Yönetmeliğin ve ilgili idarelerin Kanuna ve diğer mevzuata göre çıkaracakları imar yönetmeliklerinin diğer hükümleri ise uygulama imar planında aksine bir açıklama bulunmadığı takdirde uygulanır.

(Değişik fıkra:RG-8/9/2013-28759) Ancak Bakanlar Kurulu kararı alınan uygulama ve yatırımlarda, bedeli kamu kaynağı kullanılarak yapılan kamu yatırımlarında öncelikle imar planlarına, imar planlarında hüküm bulunmadığı hallerde bu Yönetmelik hükümlerine uyulur.

Uygulama imar planlarında, parselasyon durumları ve bina kitleleri, bilhassa bu maksatla etüd edilerek, ölçüleri verilmediği takdirde, şematik olarak gösterilenler imar planlarının kayıtlarından sayılmazlar.

(Ek fıkra:RG-8/9/2013-28759) Alt kademe planların, üst kademe planların kesinleştiği tarihten itibaren en geç bir yıl içinde ilgili idarece üst kademe planlara uygun hale getirilmesi zorunludur. Aksi halde, üst kademe planları onaylayan kurum ve kuruluşlar alt kademe planları en geç altı ay içinde üst kademe planlara uygun hale getirir ve resen onaylar. Alt kademe planlarla üst kademe planlar arasındaki uyumsuzluğun giderilmesine ilişkin on sekiz aylık süre içindeki yeni yapı ruhsatı başvuruları, yürürlükte olan uygulama imar planına göre sonuçlandırılır. Bu sürenin dolduğu tarihe kadar alt kademe planlar ile üst kademe planlar birbirleriyle uyumlu hale getirilmemişse, planlar birbiriyle uyumlu hale getirilinceye kadar bu alanlarda yeni yapı ruhsatı düzenlenmez. Mahkemelerce yürürlüğü durdurulan planlarda yürürlüğün durdurulduğu süre bu sürelere ilave edilir.

Madde 3 - İmar Planlarında açıklanmamış ve bu Yönetmelikte de yer almamış hususlarda lüzum ve ihtiyaca ve civarın karakterine göre uygulanacak şekli takdire, **(Değişik ibare:RG-1/6/2013-28664)** ilgili idare yetkilidir.

(Ek fıkra:RG-2/9/1999-23804) **(Değişik ibare:RG-1/6/2013-28664)** İlgili idare, mevzuat ve standartlarda **(Değişik ibare:RG-8/9/2013-28759)** engelliler konusunda getirilen hükümlere uymakla ve bunları uygulamakla yükümlüdür. Ayrıca, **(Değişik ibare:RG-1/6/2013-28664)** ilgili idare yörenin koşullarını göz önünde bulundurarak mevzuat ve standartlarda yer almayan hususlarda da **(Değişik ibare:RG-8/9/2013-28759)** engellilerle ilgili gerekli önlemleri almaya yetkili ve sorumludur.

Madde 4- (Değişik:RG-13/7/2000-24108) Bu Yönetmelik esaslarına göre yapılacak bütün yapılarda, plan, fen, sağlık ve çevre şartları ile ilgili diğer kanun, tüzük ve yönetmelik hükümlerine ve Türk Standartları Enstitüsü tarafından belirlenmiş standartlara uyulması zorunludur.

Madde 5- (Değişik:RG-1/6/2013-28664)

Düzenlenecek yapı ruhsatlarında; 27/11/2007 tarihli ve 2007/12937 sayılı Bakanlar Kurulu Kararıyla yürürlüğe konulan Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik, 5/12/2008 tarihli ve 27075 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Binalarda Enerji Performansı Yönetmeliği, 8/9/2002 tarihli ve 24870 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Yapı Malzemeleri Yönetmeliği, 26/6/2009 tarihli ve 27270 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Yapı Malzemelerinin Tabi Olacağı Kriterler Hakkında Yönetmelik, 6/3/2007 tarihli ve 26454 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik ile 14/7/2007 tarihli ve 26582 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik hükümlerine uyulur.

Madde 6- (Değişik:RG-1/6/2013-28664)

İlgili idareler, projelendirme ve ruhsat işlemlerinde Kanuna, bu Yönetmelik hükümlerine ve Türk Standardları Enstitüsünün ilgili standardlarına uymak zorundadırlar. Büyükşehirlerde büyükşehir belediyeleri, diğer yerlerde ilgili idareler, bu Yönetmeliğin genel hükümlerine, tanımlar ve ruhsata ilişkin hükümlerine aykırı olmamak ve beldenin şartlarını gözetmek kaydıyla Kanunun 21 inci maddesinde belirtilenler ile kendi görev alanları açısından gerekli gördükleri hususları kapsayan planların uygulanmasına ilişkin imar yönetmeliğini hazırlayabilirler.

Madde 7 – (Değişik fıkra:RG-1/6/2013-28664) Devletin güvenlik ve emniyeti ile harekat ve savunma bakımından gizlilik arz eden yapılar için hazırlanacak ve onaylanacak projelere ilişkin uygulamalar, öncelikle Kanunun 4 üncü maddesi kapsamında imzalanan protokol hükümlerine göre yapılır. Bu Yönetmeliğin Üçüncü Bölümünde belirtilen ölçü ve hükümlere bağlı kalınması mecburiyeti yoktur.

(Değişik fıkra:RG-8/9/2013-28759) Ayrıca, umumi binaların mimari estetik komisyonunca fonksiyonu ve özelliği gereği farklılık arz ettiğine dair karar altına alınanları ile sanayi bölgelerindeki yapı ve tesisler, planda belirlenen veya planda belirlenmemişse bu Yönetmeliğin bina derinlik ve yükseklikleri hakkındaki kayıtlarına ve bu Yönetmelikte benzer binalar için yer verilenler dışında kalan iç ölçülere tabi değildir.

(Ek fıkra:RG-2/9/1999-23804) Ancak, **(Değişik ibare:RG-8/9/2013-28759)** engellilerin yaşamını kolaylaştırmak amacıyla **(Değişik ibare:RG-8/9/2013-28759)** engellilerle ilgili Türk Standartları Enstitüsü standartlarına uyulması zorunludur.

(Değişik fıkra:RG-2/9/1999-23804) Bu maddenin tatbikinde **(Mülga ibare:RG-1/6/2013-28664) (...)** tereddüde düşülmesi halinde**(Değişik ibare:RG-1/6/2013-28664)** Bakanlıktan alınacak görüş doğrultusunda işlem yapılır.

Madde 8- (Değişik: RG-13/7/2000- 24108) Bir yapıda bağımsız bölümlerden herhangi birinde plan **(Değişik ibare:RG-1/6/2013-28664)** ve mevzuat hükümleri ve ruhsat ve eki projelerdeki aykırılıklar giderilmedikçe yapının inşasına devam edilemez, iskan edilen diğer bağımsız bölümlerde tamir, tadil veya ilave inşaat işlemleri yapılamaz.

Bir parselde birden fazla yapı varsa bu yapılardan herhangi birisinin plan **(Değişik ibare:RG-1/6/2013-28664)** ve mevzuathükümlerine aykırı olması, bunlara aykırı olmayan diğer yapıların tamir, tadil veya ilave inşaat işlemlerini durdurmaz.

(Ek fıkra:RG-1/6/2013-28664) Bütün yapılar ruhsatlı olmak şartıyla, parseldeki binaların herhangi birinin ruhsat ve eklerine aykırı olması, ruhsat ve eklerine uygun olan diğer binaların tamamına veya bir kısmına yapı kullanma izni verilmesi işlemlerini durdurmaz. Ancak, yapı kullanma izni alınan bu yapılara kat mülkiyeti düzenlenemez.

Madde 9 - (Değişik fıkra:RG-2/9/1999-23804) (Değişik ibare:RG-1/6/2013-28664) İlgili idareler; tasarrufu altındaki yol, otopark, park, yaya bölgesi, kaldırım gibi yerler ile bunlar üzerindeki kamu hizmetlerinin yürütülebilmesi için gerekli büfe, hela, trafo merkezi gibi tesisleri, ulaşım ve haberleşme noktaları, sinyalizasyon ve aydınlatma elemanları, çöp kutusu, bank, reklam ve bilgilendirme levha ve panoları gibi kent mobilyaları ile peyzaj elemanlarını Türk Standartları Enstitüsü standartlarına da uymak koşuluyla yapar veya yaptırır.

Bunların ve her türlü altyapının yapımı ve kullanımı ile bakım ve onarımı sırasında yaya sirkülasyonunun engellenmemesi, **(Ek ibare:RG-1/6/2013-28664)** engellilerin erişiminin can ve mal güvenliğinin sağlanması zorunludur.

(Ek fıkra:RG-1/6/2013-28664) (Değişik fıkra:RG-8/9/2013-28759) Ayrıca kamuya ait umumi hizmet alanları ile ilgili idarelerin tasarrufu altındaki yol, otopark, yaya bölgesi gibi yerlerde kamu hizmetinin yürütülebilmesi ve iletişimin sürdürülebilmesi için gerekli tedbirler ile Bilgi Teknolojileri ve İletişim Kurumunun uygun görüşü alınmak suretiyle elektronik haberleşme istasyonu kurulabilir. Özel mülkiyete tabi arsa ve binalarda ise Bilgi Teknolojileri ve İletişim Kurumunun uygun görüşü ile beş yılda bir yenilenmek ve 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununa göre kat maliklerinin muvafakatı alınmak şartıyla ilgili idarelerden ruhsat alınarak elektronik haberleşme istasyonu kurulabilir. Elektronik haberleşme istasyonları 5/11/2008 tarihli ve 5809 sayılı Elektronik Haberleşme Kanunu, 26/9/2011 tarihli ve 655 sayılı Ulaştırma, Denizcilik ve Haberleşme Bakanlığının Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname ve ilgili diğer mevzuata göre kuruluş izni verilen alanda ve imar planı kararı aranmaksızın kurulur. Elektronik haberleşme istasyonlarının kurulabilmesi için, elektronik haberleşme hizmetinin gerekleri dikkate alınarak yer seçim belgesinin düzenlenmiş olması, yatayda ve düşeyde gerekli ve yeterli koruma mesafesinin bırakılması, koruyucu tedbirler alınması, tasarımının kent ve yapı estetiği ile uyumlu olması zorunludur. Büyükşehir sınırları içerisinde yer seçim belgesi vermeye ve ücretini almaya büyükşehir belediyeleri yetkilidir. Ücreti yatırılmasına rağmen yirmi gün içerisinde verilmeyen yer seçim belgesi verilmiş sayılır. Uygulamalar Bilgi Teknolojileri ve İletişim Kurumunun sorumluluğunda yürütülür.

Madde 10 – (Değişik:RG-8/9/2013-28759) İlgili İdare, meclis kararı alarak uygun gördüğü yerlerde yapıların estetiği, rengi, çatı ve cephe kaplaması ile ilgili kurallar getirmeye, yapıların inşasında yöresel malzeme kullanılmasına ve yöresel mimarinin dikkate alınmasına ilişkin zorunluluk getirmeye yetkilidir. Mevzuat gereği büyükşehir belediyelerine verilen yetkiler saklıdır. İlgili idareler bu amaçla ilgili kamu kuruluşlarının da katılımıyla, uzmanlardan oluşan mimari estetik komisyonları kurabilirler. Bu kapsamdaki yapılara proje hazırlama ve ruhsat düzenleme işlemleri komisyon kararına uygun olarak yürütülür. Ruhsat veren ilgili idare bünyesinde kurulan mimari estetik komisyonu, yapıların veya onaylı mimari projelerin özgün fikir ifade edip etmediğine karar vermeye yetkilidir. Özgün fikir ifade etmeyenlerde ilk müellif dışında farklı bir müellif tarafından yapılacak değişikliklerde bütün sorumluluk değişiklik projesini yaptıranlar ve projeyi hazırlayanlarda olmak üzere idarelerce ayrıca ilk müellifin görüşü aranmaz. Komisyon tarafından özgün fikir ifade ettiği karar altına alınan yapı veya onaylı mimari projelerde; eser sözleşmesinde değişiklik yapma izni verilenler ile eserin bütünlüğünü bozmadığına, estetik görünümünü değiştirmediğine, teknik, yönetsel amaçlar ve kullanım amacı nedeniyle zorunlu olduğuna mimari estetik komisyonu tarafından karar verilen değişiklikler müellifinin izni alınmaksızın yapılabilir. Bu durumda ilk

müellif tarafından talep edilebilecek telif ücreti; ilgili meslek odasınca belirlenen mimari proje asgari hizmet bedelinin, tamamlanan yapılarda yüzde yirmisini, inşaatı süren yapılarda yüzde on beşini geçemez. Komisyon beş uzmandan teşkil eder, salt çoğunlukla toplanır, kararlar oyçokluğu ile alınır. Komisyonun gündemi ilgili idarece belirlenir. Komisyon başkanı ilgili idare tarafından atanır.

(Ek fıkra:RG-2/9/1999-23804) Ancak bu kurallar **(Değişik ibare:RG-8/9/2013-28759)** engellilerin ulaşabilirliğini engelleyemez.

Madde 11 – (Değişik madde:RG-1/6/2013-28664)

İlgili idare meclisi veya encümenine ait olanlar hariç, bu Yönetmelikte ilgili idaresine bırakılmış olan takdir yetkileri ve sorumlulukları ilgili idarenin en üst amirine veya bu amirin yetki devri yaptığı makama aittir.

Madde 12 – (Değişik:RG-1/6/2013-28664)

İnşasına 2 yıl içinde başlanmayan veya 5 yıllık ruhsat süresi içinde tamamlanmayan ve süresi içinde ruhsat yenilemesi yapılmayan yapılar, ruhsatsız yapı olarak değerlendirilir. Ruhsat süresi içinde yapılan başvurularda ilgili idarelerin ruhsatı yeniledikleri tarihe bakılmaksızın ruhsat, ilk ruhsat alma tarihindeki plan ve mevzuat hükümleri kapsamında beş yıl uzatılarak yenilenir. Süre uzatımı başvurusu yapılmayan yapılarda idareler, ruhsat süresinin dolduğu tarihten itibaren en geç 30 gün içinde yapı yerinde seviye tespitini yapar. Ruhsatı hükümsüz hale gelenlerin inşasına devam edilebilmesi için yeniden ruhsat alınması zorunludur.

Ruhsat ve eklerine uygun olarak tamamlanmasına rağmen ruhsat süresi içinde yapı kullanma izni düzenlenmemesi nedeniyle ruhsatı hükümsüz hale gelen yapılara, denetimi yapan fenni mesul mimar ve mühendisler veya yapı denetim kuruluşları tarafından denetim raporu hazırlanmak ve ilgili idare tarafından dosyasında ve yerinde, inceleme ve tespit yapılmak koşuluyla yeniden ruhsat düzenlenmeksizin yapı kullanma izin belgesi verilir. Mevcut yapılarla ilgili özel bir hüküm getirilmeden imar planı değişikliği yapılan alanda kalan yapılar da ilk ruhsat alındığı tarihteki plan hükümleri dikkate alınmak suretiyle bu hükme tabidir.

Uygulama imar planı değişikliği ile yolda veya teknik altyapı alanlarında kalan ve kamulaştırma kararı alınan yapılarda seviye tespiti yapılarak inşaat derhal durdurulur. Bu yapılarla ilgili yapı ruhsatı ve yapı kullanma izni işlemleri, kamulaştırmayı gerçekleştirecek kamu kuruluşunun en geç otuz gün içinde, yürürlükteki plana ve kamulaştırma gerekçesine göre vereceği görüş doğrultusunda sonuçlandırılır. Yapılan değişiklikle kamulaştırmaya konu diğer alanlarda kalan yapılarda ise derhal ilgili idarece seviye tespiti yapılır ve ilgilisine tebliğ edilir. Kamulaştırma kararı alınıncaya kadar ruhsat eki projelerine göre tamamlanmasına izin verilir, bu yapılarda ruhsat yenilemesi veya kısmi kullanma izni veya yapı kullanma izin belgesi düzenlenmesi kamulaştırma işlemlerini durdurmaz. Ancak kamulaştırma yapılırken seviye tespitinin üzerinde yapılan kısımlar için kamulaştırma bedeli ödenmez. Bu yapılara kat irtifakı ve kat mülkiyeti tesis edilemez. Ruhsatı süre nedeniyle hükümsüz hale gelen yapılarda da bu fıkra hükmü uygulanır.

(Değişik fıkra:RG-8/9/2013-28759) Uygulama imar planı değişikliği nedeniyle; parselin durumu, binanın parseldeki konumu, kat adedi, yapı yaklaşma mesafeleri, KAKS, TAKS veya kullanım kararı gibi plana ait kararlara aykırı hale düşen yapılar ruhsat eki projelerine göre tamamlatılır. Bu yapılardan Kanunun 29 uncu maddesindeki süre nedeniyle ruhsatı hükümsüz hale gelenlerin inşasına devam edilebilmesi için ilk ruhsat koşullarına göre yeniden ruhsat alınması zorunlu olup, bu yapılara ilk ruhsat koşullarına uygun olarak yeniden ruhsat düzenlenebileceği gibi talep halinde tadilatlı olarak yeniden ruhsat düzenlenebilir. Bu yapılar için kat ilavesinden ayrı ilave inşaat taleplerinde yürürlükteki plandaki

taban alanı kat sayısı ve kat alanı kat sayısına uygunluk koşulu, sadece kat ilavesi taleplerinde ise yürürlükteki plandaki kat alanı kat sayısına uygunluk koşulu aranır. Uygulama imar planında mevcut yapılarla ilgili özel bir hüküm bulunması halinde uygulamalar plan hükümlerine göre yapılır. Ancak bu alanda, Kanunun 18 inci maddesi uyarınca arazi ve arsa düzenlemesi yapılması ve yapının bulunduğu parselin hisseli hale gelmesi halinde ilgili idarece seviye tespiti yapılır. Şuyûnun giderilmesinde bina bedeli bu tespite göre belirlenir, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi düzenlenmesi bina bedelinin tespitinde müktesep hak oluşturmaz. Yapı ruhsatı veya yapı kullanma izni başvurusunda bulunanlar bu hükmü dikkate almak zorundadır.

İlk ruhsat düzenlendiği tarihten sonra hangi amaçla olursa olsun yapılan her ruhsat işlemi ile beş yıllık süre yeniden başlar. Yapı ruhsatı alındıktan sonra mahkemelerce, Bakanlıkça veya ilgili idarelerce durdurulan yapılarda durdurma süresi ruhsat süresine ilave edilir.

Bu maddede belirtilen yapılarda da yangın, deprem, ısı ve su yalıtımı, çevre ve enerji verimliliğine ilişkin olarak ilgili mevzuatın gerektirdiği tedbirlerin alınması zorunludur.

İKİNCİ BÖLÜM
Tanımlar

Madde 13- (Değişik:RG-2/9/1999-23804) Yerleşme alanı ile ilgili tanımlar:

Yerleşik (meskun) alan: Varsa üst ölçek plan kararlarına uygun olarak, imar planı ile belirlenmiş ve iskan edilmiş alandır.

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

(Ek tanım:RG-1/6/2013-28664) Bakanlık : Çevre ve Şehircilik Bakanlığıdır.

(Ek tanım:RG-1/6/2013-28664) İlgili İdare : Yapı ruhsatı vermeye yetkili idarelerdir.

(Ek tanım:RG-1/6/2013-28664) Müdürlük : Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğüdür.

(Ek tanım:RG-1/6/2013-28664) Kanun : 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanunudur.

Madde 14 – (Değişik:RG-8/9/2013-28759)

Kent bölgeleri tanımları ve alan kullanış şartları:

1. Çalışma Alanları:

a) Merkezi iş alanı: Nazım imar planlarında yönetim, turizm, sosyal kültürel ve ticari amaçlı yapılar için ayrılmış kentin merkezinde kalan bölgedir. Bu bölgede yönetimle ilgili idari tesis alanları, iş hanı, çarşı, çok katlı mağaza, banka gibi ticaret ve finans tesis alanları, turizm tesis alanları, sosyal kültürel tesis alanları, ibadet yerleri, park ve benzeri yeşil alanlar, spor alanları kamuya ve özel sektöre ait eğitim ve sağlık tesisleri alanları, kamuya ve özel sektöre ait teknik altyapı tesis alanları ile bu alanlara hizmet verecek benzeri alanlar ayrılır.

b) Sanayi bölgesi: İmar planlarında her türlü sanayi tesisleri için ayrılmış alanlardır. Bu alanlarda sanayi bölgesine hizmet verecek diğer yapı ve tesisler de yapılabilir.

2. Sosyal ve kültürel altyapı alanları:

a) Yeşil alanlar: Toplumun yararlanması için ayrılan oyun bahçesi, çocuk bahçesi, dinlenme, gezinti, piknik, eğlence, rekreasyon ve kıyı alanları toplamıdır. Metropol ölçekteki fuar, botanik ve hayvan bahçeleri ile bölgesel parklar bu alanlar kapsamındadır.

aa) Çocuk bahçeleri: Çocukların oyun ve dinlenme ihtiyaçlarını karşılayacak alanlardır. Bitki örtüsü ile çocukların oyun için gerekli araç gereçlerinden büfe, havuz, pergole ve genel heladan başka tesis yapılamaz.

ab) Parklar: İmar planı ile belirlenmek ve mevcut ağaç dokusu dikkate alınarak tabii zemin veya tesviye edilmiş toprak zemin altında kalmak üzere, ağaçlandırma ve bitkilendirme için yeterli derinlikte toprak örtüsü olması ve standartları sağlaması kaydıyla otopark ve havuz ile açık spor ve oyun alanı, umumi hela, 1 katı, h=4,50 m.'yi ve taban alanı kat sayısı toplamda 0,03'ü geçmemek, sökülüp takılabilir malzemeden yapılmak kaydıyla; açık çay bahçesi, büfe, pergole, kameriye, muhtarlık, güvenlik kulübesi, sporcu soyunma kabinleri, taksi durağı, trafo gibi tesislerin yapılabildiği, kentte yaşayanların yeşil bitki örtüsü ile dinlenme ihtiyaçlarının karşılandığı alanlardır.

ac) Piknik ve eğlence (rekreasyon) alanları: Kentin açık ve yeşil alan ihtiyacı başta olmak üzere, kent içinde ve çevresinde günü birlik kullanıma yönelik ve imar planı kararı ile belirlenmiş; eğlence, dinlenme, piknik ihtiyaçlarının karşılanabileceği lokanta, gazino, kahvehane, çay bahçesi, büfe, otopark gibi kullanımlar ile, tenis, yüzme, mini golf, otokros gibi her tür sportif faaliyetlerin yer alabileceği alanlardır. Bu alanda yapılacak yapıların emsali (0,05) i, kat adedi 2'yi, asma katlı yapılarda (9.30) m.yi, asma katsız yapılarda (8,30) m.yi geçemez.

b) Spor ve oyun alanları: Spor ve oyun ihtiyacı karşılanmak, spor faaliyetleri yapılmak üzere imar planı kararı ile kent, bölge veya semt ölçeğinde ayrılan açık ve kapalı tesis alanlarıdır. Bu alanlarda açık veya kapalı otoparklar ile seyirci ve sporcuların ihtiyacına yönelik, büfe, lokanta, pastane, çayhane ve spor faaliyetlerine ilişkin ticari üniteler yer alabilir.

ba) Stadyum: Uygulama imar planı kararı ile futbol ve benzeri spor müsabakaları için üzeri açık veya kapalı olarak inşa edilen, bünyesinde, yapılan spora ve sporculara ilişkin tesislerin yanı sıra açık ve kapalı otopark, idari, sosyal ve kültürel tesisler ile lokanta, pastane, çayhane, çarşı, alışveriş birimleri, büfe gibi mekan, yapı veya tesisler bulunabilen, planla açıkça belirtilmek ve tescile konu edilmemek kaydıyla stadyum projesi bütünlüğü içerisinde yol ve meydanların altını da kapsayabilen komplekslerdir.

c) Sosyal ve kültürel tesis alanı: Kütüphane, sergi salonu, müze, sinema ve tiyatro, kreş, anaokulu, kurs, yurt, çocuk yuvası, yetiştirme yurdu, yaşlı ve engelli bakımevi, rehabilitasyon merkezi, kadın ve çocuk sığınma evi, şefkat evleri gibi kullanımlara ayrılan kamuya veya özel şahıslara ait tesislerin tek başına veya birkaçının bir arada yapılabildiği alanlardır.

ç) İbadet yeri: İbadet etmek ve dini hizmetlerden faydalanmak amacıyla insanların toplandığı, dinî tesis ve külliyesinin, dinî tesisin mimarisi ile uyumlu olmak koşuluyla dinî tesise ait; lojman, kütüphane, aşevi, dinlenme salonu, yurt ve kurs yapısı ile gasilhane, şadırvan ve hela gibi müştemilatların, açık veya zemin altında kapalı otoparkın da yapılabildiği alanlardır.

d) Mezarlık alanı: Cenazelerin defnedildiği mezar yerleri, defin izni ve diğer işlemlerin yürütüldüğü idari tesis binaları, güvenlik odası, bu alana hizmet veren ziyaretçi bekleme, morg, gasilhane, ibadet yeri, şadırvan, çeşme, hela ile otopark da yapılabilen alanlardır.

3. Alan kullanımları:

a) Konut alanı: Yerleşme ve gelişme alanlarında konut kullanımına yönelik olarak planlanan alanlardır. Ancak, yol boyu ticaret olarak teşekkül etmiş konut alanlarında bulunan parsellerin zemin kat ve yol seviyesinde veya açığa çıkan bodrum katlarının yoldan cephe alan mekânlarında, gürültü ve kirlilik oluşturmayan ve imalâthane niteliğinde olmayan, gayrisıhhi özellik taşımayan, halkın günlük ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik dükkân, kuaför, terzi, muayenehane, aile sağlığı merkezi, lokanta, pastane, anaokulu, kreş gibi konut dışı hizmetler verilebilir. Binanın birinci katında veya bodrum katlarında zemin katta yer

alan mekanla içten bağlantılı olan ve binanın ortak merdivenleri ile ilişkilendirilmeyen konut dışı piyesler yapılabilir. İlgili idare meclisince yol boyu ticaret olarak teşekkül ettiği karar altına alınan konut kullanımına ayrılan parsellerde müstakil olarak yurt, anaokulu, aile sağlığı merkezi, özel sağlık tesisi, özel eğitim tesisi ve kreş, ticari katlı otopark binaları yapılabilir. Konut alanlarında kalsa dahi parsellerin konut binası yapılıncaya kadar açık depolama veya ruhsata tabi bina yapılmaksızın bahçe düzenlemesi ve peyzajı yapılarak kullandırılmasına ilgili idaresi yetkilidir. Yol boyu ticaret olarak belirlenenler de dahil konut alanlarında kalan parsellerin araç giriş çıkışından kaynaklanan trafik yükünü azaltmak amacıyla ve ilgili idareden geçit hakkı almak koşuluyla otopark olarak kullanılan bodrum katlarından plan kararı ile kamuya ait yer altı otoparkına araç giriş çıkışı verilebilir. Konut alanlarında özel eğitim tesisi, özel sağlık tesisi ve katlı otopark yapılabilmesi için uygulama imar planında bu amaçla değişiklik yapılarak konut kullanımından çıkarılması gerekir.

b) Ticaret alanı: İş merkezleri, ofis-büro, çarşı, çok katlı mağazalar, kamu veya özel katlı otoparklar, alışveriş merkezleri, otel ve diğer konaklama tesisleri, sinema, tiyatro, müze, kütüphane, sergi salonu gibi sosyal ve kültürel tesisler, lokanta, restoran, gazino, düğün salonu gibi eğlenceye yönelik birimler, yönetim binaları, katlı otopark, banka, finans kurumları, yurt, kurs, dershane, özel eğitim ve özel sağlık tesisleri gibi ticaret ve hizmetler sektörüne ilişkin yapılar yapılabilen alanlardır. Ancak bu alanlarda katlı otopark, özel eğitim veya özel sağlık tesisi yapılabilmesi için uygulama imar planında bu amaçla değişiklik yapılması yapılarak ticaret kullanımından çıkarılması gerekir.

c) Ticaret+Konut, Turizm+Ticaret, Turizm+Ticaret+Konut gibi karma kullanım alanları: Tek başına konut olarak kullanılmamak koşuluyla, ticaret, turizm+ticaret, ticaret+konut, turizm+ticaret+konut kullanımlarından sadece birinin veya ikisinin veyahutta tamamının birlikte yer aldığı alanlardır. Bu alanlarda plandaki kullanım kararına bağlı olarak konut veya turizm tesisi yapılması halinde yoldan cephe alan zemin veya bodrum katların ticaret veya hizmetler sektörünün kullanımında olması ve konut veya turizm tesisi için ayrı bina girişi ve merdiveni bulunması şartı aranır. Bu alanlarda ayrıca plan kararı gerekmeden gerçek ve tüzel kişilere veya kamuya ait; yurt, kurs, dershane, ticari katlı otopark, sosyal ve kültürel tesisler yapılabilir. Ancak bu alanlarda katlı otopark, özel eğitim veya özel sağlık tesisi yapılabilmesi için uygulama imar planında bu amaçla değişiklik yapılması yapılarak karma kullanımdan çıkarılması gerekir. Ticaret+Konut, Turizm+Ticaret+Konut gibi konut da yapılabilen karma kullanım alanlarında konut veya yüksek nitelikli konut yapılabilmesi için konutun ihtiyacı olan sosyal ve teknik alt yapı ve donatı alanlarının konut kullanımının getireceği nüfus yoğunluğu üzerinden hesap edilerek bu alana hizmet verecek şekilde ayrılmış olması şarttır. Konutun da yapılabildiği karma kullanım alanlarında uygulama imar planında alanın veya alandaki yapılaşma hakkının ne kadarının konut kullanımına ayrılacağının belirlenmediği durumlarda konut kullanımları, alandaki parsellerin toplam emsalinin %20'sini aşamaz**.**

ç) Yüksek nitelikli konut (rezidans): En az konut şartlarını sağlayan; resepsiyon, güvenlik ve günlük temizlik servisi mekanlarının bulunduğu, sağlık hizmetleri, kuru temizleme, çamaşırhane, taşıma, yemek ve alışveriş servisi hizmetleri ile spor salonu ve yüzme havuzu gibi hizmetlerin de verilebildiği birden fazla bağımsız bölümü ihtiva eden konut binalarıdır. İmar planlarında konut, ticaret+konut, turizm+ticaret+konut olarak belirlenen bölgelerde yapılabilir.

d) Konaklama (Turizm) tesisleri: Konaklama amacıyla kullanılan, otel, motel, tatil köyü, pansiyon, kamping, apart otel ve hostel gibi turizm tesisleridir.

e) Sağlık tesisleri alanı: Hastane, sağlık ocağı, aile sağlık merkezi, doğumevi, dispanser ve poliklinik, ağız ve diş sağlığı merkezi, fizik tedavi ve rehabilitasyon merkezi, entegre sağlık kampüsü gibi

fonksiyonlarda hizmet veren gerçek veya tüzel kişilere veya kamuya ait tesisler için uygulama imar planında özel veya kamu tesisi alanı olduğu belirtilmek suretiyle ayrılan alanlardır. Özel sağlık tesisi yapılacak alanlar belirlenmeden Sağlık Bakanlığının taşra teşkilatının uygun görüşü alınır.

f) Eğitim alanı: Okul öncesi, ilk ve orta öğretim ile yüksek öğretime hizmet vermek üzere kamuya veya gerçek veya tüzel kişilere ait; eğitim kampüsü, genel, mesleki ve teknik eğitim fonksiyonlarına ilişkin okul ve okula hizmet veren yurt, yemekhane ve spor salonu gibi tesisler için uygulama imar planında özel veya kamu tesisi alanı olduğu belirtilmek suretiyle ayrılan alanlardır. Özel eğitim tesisi yapılacak alanlar belirlenmeden Milli Eğitim Bakanlığının taşra teşkilatının uygun görüşü alınır.

g) Askeri alanlar: Türk Silahlı Kuvvetlerini oluşturan Kara, Deniz, Hava Kuvvetleri Komutanlıkları ile Jandarma Genel Komutanlığı ve Sahil Güvenlik Komutanlığının savunma, harekat, hudut ve sahil güvenliğine yönelik yapıları, kışla, ordugah, karargah, birlik, karakol, askerlik şubesi, askeri havaalanları, sosyal, teknik ve lojistik gibi askeri veya güvenlik amaçlı ihtiyaçlara yönelik tesisler ile Türk Silahlı Kuvvetlerinin ihtiyacına yönelik idari, eğitim, sağlık, lojman, orduevi gibi diğer sosyal tesislerin yer aldığı alanlardır.

(1) ve (2) numaralı bentlerde belirtilen çalışma, sosyal ve kültürel altyapı alanlarında yapılacak tüm yapı, tesis ve açık alan düzenlemelerinin, engellilerin de ulaşmasını ve kullanmasını sağlayacak şekilde Türk Standardları Enstitüsü standartlarına uygun olarak yapılması zorunludur.

Madde 15 - Parsellere ait tanımlar:

1. **(Değişik paragraf:RG-1/6/2013-28664)** Parsel cephesi: Parselin üzerinde bulunduğu yoldaki cephesidir. Birden fazla yola cepheli parsellerde uygulama imar planında belirtilmemiş ise geniş yol üzerindeki kenar, parsel ön cephesidir. Yolların eşit olması halinde dar kenar parsel cephesidir. Bitişik nizama tabi olup, farklı kat adedi ve farklı kotları haiz yollara cepheli köşe başı parsellerde yolların kat rejimini bozmamak üzere en az 6 metrede bir kademelendirme yapılır.

2. **(Değişik:RG-2/9/1999-23804**) Parsel derinliği: Parsel ön cephe hattına arka cephe hattı köşe noktalarından indirilen dik hatların uzunluklarının ortalamasıdır.

Madde 16 - Yapı düzenine ait tanımlar:

1. **(Değişik:RG-8/9/2013-28759)** Taban alanı: Bahçede yapılan eklenti ve müştemilatı dahil yapıların tabii zemin veya tesviye edilmiş zemin üzerinde kalan kısmının parseldeki izdüşümünün kapladığı alandır. Ana yapının dışında kalan binaya ait arıtma tesisi ve trafolar, akaryakıt pompaları ve taşıyıcıları hariç olmak üzere kanopiler ve arkatlar, yangın merdivenleri veya müstakil yangın merdiveni olmayan yapılarda yangın merdiveni olarak kullanılan bina merdivenlerinden biri, temele kadar inen toprağa dayalı asansör boşlukları, ışıklıklar, çöp ve atık ayrıştırma bacaları, tabii zemin veya tesviye edilmiş zemin seviyesindeki veya bu seviyenin altındaki avlular, iç bahçeler, açık havuzlar, pergola, kameriye, bağlantılı olduğu bağımsız bölümün veya bulunduğu katın brüt alanının %10'unu aşmayan üstü açık veya sökülür-takılır hafif malzeme ile örtülü zemin terasları, bahçe duvarı ve istinat duvarı gibi yapılar, kontrol kulübeleri, açık otoparklar, tamamen toprağın altında kalan; otopark, sığınak ve tesisat hacimleri, yakıt depoları, su depoları, su sarnıcı ve gri su toplama havuzu taban alanına dahil edilmez.

2. **(Değişik:RG-8/9/2013-28759)** Taban alanı kat sayısı (TAKS): Taban alanının imar parseli alanına oranıdır. Taban alanı kat sayısı, arazi eğimi nedeniyle tabii veya tesviye edilmiş zeminin üzerinde kalan tüm bodrum katlar ile zemin kat izdüşümü birlikte değerlendirilerek hesaplanır. Uygulama imar planında çekme mesafeleri verilip TAKS verilmemiş ise çekme mesafelerine, bina cephe hatlarına ve ilgili imar yönetmeliklerine göre uygulama yapılır.

3. **(Değişik:RG-8/9/2013-28759)** Yapı inşaat alanı: Işıklıklar ve avlular hariç olmak üzere, bodrum kat, asma kat ve çatı arasında yer alan mekânlar, çatı veya kat bahçeleri, çatıda, katta ve zemindeki teraslar, balkonlar, açık çıkmalar ile binadaki ortak alanları dahil yapının inşa edilen bütün katlarının alanıdır.

4. **(Değişik:RG-8/9/2013-28759)** Kat alanı kat sayısı (KAKS) (Emsal): Yapının katlar alanı toplamının imar parseli alanına oranından elde edilen sayıdır. İmar planlarında emsal hesabının, brüt veya net parsele göre belirleneceğine ilişkin hüküm bulunmaması halinde uygulamalar net imar parseli alanına göre yapılır. Emsalin brüt alandan belirlenmesi halinde kamuya ayrılan alanların bedelsiz terk edilmesi şarttır. Kamuya ayrılan kısımları bedelsiz terk edilmeyen alanlarda parselin brüt alanı üzerinden emsal hesabı yapılarak ruhsat düzenlenemez. Katlar alanına;

Teras çatılar ve çatı bahçeleri, kanopiler, giriş saçakları, tabii veya tesviye zemine oturan avlular, sundurma gibi üstü hafif malzeme ile örtülü bir veya birden fazla kenarı açık olan ve her bir bağımsız bölümle irtibatlı zemin terasları, binaya bitişik veya ayrık bir veya birden fazla kenarı açık olan arkatlar, bahçe ve istinat duvarları,

Üstü sökülür-takılır hafif malzeme ile kenarları rüzgar kesici cam panellerle kapatılmış olsa dahi açık oturma yerleri, çocuk oyun alanları, en az bir tarafı açık sundurmalar, açık büfeler, açık yüzme havuzları, atlama kuleleri, pergolalar ve kameriyeler,

Bu Yönetmelikte öngörülen asgari sayıda her bir kapıcı dairesinin 75 m^{2}'si, bekçi odalarının ve kontrol kulübelerinin toplam 9 m^{2}'si,

Mescit, bina için gerekli minimum sığınak alanının %30 fazlasını geçmeyen sığınak alanı,

Ticari amaç içermeyen kreş ve çocuk bakım ünitelerinin toplam katlar alanının %5'ini aşmamak koşuluyla 750 m^{2}'yi geçmeyen kısımları,

Yapının kendi ihtiyacı için bodrum katta yapılan otoparklar ile konut, resmi kurumlar, eğitim ve sağlık tesisleri, ibadet yerleri, otel, opera, yurt, müze, kütüphane hariç umumi binaların teraslarında yapılan açık otoparklar,

Ortak alan olarak ayrılan; asansör boşlukları, yangın merdiveni, yangın güvenlik hollerinin 6 m^{2}'si ve ışıklıklar,

Çöp, atık ayrıştırma, hava, tesisat şaft ve bacaları,

Yapı yüksekliği 60.50 m.'den fazla olan binalar ile özelliği gereği tesisat katı oluşturulması zorunlu binalarda emsale dahil katlar alanının % 3'ünü geçmemek koşuluyla sadece tesisat için oluşturulan tesisat katları,

Bina veya tesise ait olan; kazan dairesi, teshin merkezi, arıtma tesisi, su sarnıcı, gri su toplama havuzu, yakıt ve su depoları, silolar, trafolar, jeneratör, kojenerasyon ünitesi, eşanjör ve hidrofor bölümleri,

Bütün cepheleri tamamen toprağın altında ve yapı yaklaşma sınırı içinde kalan katlarda yer alan ve tek başına bağımsız bölüm oluşturmayan veya bir bağımsız bölümün eklentisi veya parçası olmayan ve toplamda katlar alanının % 10'unu ve 3000 m^{2}'yi aşmayacak şekilde düzenlenen; ortak alan niteliğindeki jimnastik salonu, oyun ve hobi odaları, yüzme havuzu, sauna gibi sosyal tesis ve spor birimleri,

Bütün cepheleri tamamen tabii zeminin altında kalan bodrum katlarda yer alan ve toplamda katlar alanının %5'ini aşmayan ortak alan depolar,

Daha sonradan hafredilerek açığa çıkması mümkün bulunmayan bina cephelerinde ilave kat görünümüne neden olmayan bütün cepheleri tamamen tabii zeminin altında kalan bodrum katlarda yer alan ve tek başına bağımsız bölüm oluşturmayan; konut kullanımlı bağımsız bölümün bağımsız bölüm

bürüt alanının %20'sini, ticari kullanımlı bağımsız bölümün bağımsız bölüm bürüt alanını aşmayan depo amaçlı eklentiler,

Bulunduğu katın emsale dahil alanının toplam %20'sini geçmemek koşuluyla; sökülür-takılır-katlanır cam panellerle kapatılmış olanlar dâhil olmak üzere balkonlar, açık çıkmalar ile kat bahçe ve terasları, kış bahçeleri, iç bahçeler, tesisat alanı, yangın güvenlik koridoru, bina giriş holleri, kat holleri, asansör önü sahanlıkları, kat ve ara sahanlıkları dahil açık veya kapalı merdivenler,

dahil edilmez. Özel çevre koruma alanları, kıyı alanları, sit alanları ve orman alanları gibi korunan alanlara ilişkin planlarda emsal, TAKS, yapı yaklaşma mesafeleri ve kat adedi belirlenmeden uygulama yapılamaz, ruhsat düzenlenemez. Korunan alanlar hariç olmak üzere uygulama imar planında yapılaşma koşulları belirlenmeyen; nüfusu 5.000'in altında kalan yerleşmelerde TAKS:0.20'yi, kat adedi 2'yi, nüfusu 5.000'den fazla 30.000' den az olan yerleşmelerde TAKS:0.25'i, kat adedi 3'ü, nüfusu 30.000'den fazla 50.000'den az olan yerleşmelerde TAKS:0.30'u, kat adedi 4'ü, nüfusu 50.000'den fazla olan yerleşmelerde ise TAKS:0.40'ı, kat adedi 5'i geçemez. İmar planında TAKS ve KAKS verilmeyen parsellerde 2/8/2013 tarihinden sonra kat adedinin artırılmasına yönelik yapılacak plan değişikliklerinde bu alanlarda TAKS ve KAKS'ın verilmesi zorunludur, aksi halde bu parsellerde yapı ruhsatı düzenlenemez. Tamamen toprağın altında kalması nedeniyle; bu bent uyarınca emsal hesabına konu edilmeyen mekanlar ile kat adedine konu edilmeyen katların hiç bir cephesi kazı ve tesviye yapılarak açığa çıkarılamaz. Emsal hesabına dahil edilmeyen mekanlar proje değişikliği ile imar planındaki veya yönetmelikle belirlenen emsal değerini aşacak şekilde emsal hesabına konu alan haline getirilemez, müstakil bağımsız bölüm haline dönüştürülemez ve kat mülkiyeti tesis edilemez. Bu alt bentte belirtilen emsal hesabı yapılırken, bağımsız bölüm bürüt alan tespit esaslarına göre işlem yapılır, ancak, bu hesaba bu bent uyarınca katlar alanına dahil edilmeyen alanlar, boşluklar dahil edilmez.

5. **(Mülga:RG-2/9/1999-23804) (Yeniden düzenleme:RG-8/9/2013-28759)** Zemin terası: İrtibatlı olduğu katın seviyesini aşmayan, tabi zeminden veya tesviye edilmiş zeminden itibaren en fazla (1.50) m. yükseklikte olan, bağımsız bölümlerin parçası veya binanın ortak alanı olarak kullanılan, döşeme altında kalan kısmı doldurularak kapatılan veya duvar ile çevrilerek gerektiğinde depo olarak kullanılabilen, parsel sınırlarına yan ve arka bahçelerde 3.00 m.'den, ön bahçelerde imar planında veya ilgili idarelerin imar yönetmeliklerinde aksine bir hüküm yok ise 3.00 m.'den fazla yaklaşmayan teraslardır.

6. Yapı yaklaşma sınırı: Planda ve yönetmelikte belirtilmiş olan yapının komşu parsellere en fazla yaklaşabileceği sınırdır.

7. Bina derinliği: Binanın ön cephe hattı ile arka cephe hattının en uzak noktası arasındaki en fazla yaklaşabileceği sınırdır.

8. Tabii zemin: Arazinin hafredilmemiş ve doldurulmamış halidir.

9. Saçak seviyesi: Binaların son kat tavan döşemesi üst kotudur.

10. Bina yüksekliği: Binanın kot aldığı noktadan saçak seviyesine kadar olan mesafesidir. İmar planı ve yönetmelikte öngörülen yüksekliktir.

11. **(Değişik:RG-8/9/2013-28759)** Kat yüksekliği: Binanın herhangi bir katının döşeme üstünden bir üstteki katının döşeme üstüne kadar olan mesafesidir. Kat yükseklikleri uygulama imar planında daha fazla belirlenmemiş ise genel olarak; ticaret bölgelerinde ve zemin kat ticaret olarak belirlenen yerlerde zemin katlarda 4.50 m., asma katlı zemin katlarda 5.50 m; diğer katlarda 3.80 m., konut bölgelerinde ise zemin katlarda 4.00 m., asma katlı zemin katlarda 5.50 m., diğer katlarda 3.50 m. kabul edilerek uygulama yapılabilir. Bu bentte belirtilen kat yükseklikleri dikkate alınmadan bina yüksekliği verilen planlarda bu bende göre değerlendirme yapılıp bina yüksekliği revize edilinceye kadar uygulamalar bu

bentte belirtilen kat yükseklikleri ile plandaki veya planda belirlenmemişse yönetmelikle belirlenen kat adedinin çarpılması sonucu bulunan bina yüksekliğine göre gerçekleştirilebilir. Ancak bir adada aynı yoldan yüz alan parsellerin dörtte üçünün yürürlükteki planın kat adedine göre yapılaşmış olması halinde mevcut teşekkül dikkate alınır. Tesisat katının yüksekliği normal kat yüksekliğini aşamaz. Tesisat katı yapılan 60.50 m. yi aşan binalarda tesisat katının 2.00m. si bina yüksekliğinden sayılmaz. Yapının kat adedinden sayılmaz. Özellikli olan yapılarda bu hüküm uygulanmayabilir. Ancak hiçbir koşulda hava mania kriterleri aşılamaz, planda veya planda belirtilmemişse yönetmelikte belirtilen kat sayısı, kat yükseklikleri azaltılmak suretiyle arttırılamaz, bu suretle yapı yoğunluğu artırılamaz.

12. Bodrum kat: Zemin katın altındaki katlardır.

13. Zemin kat. İmar planı ve yönetmelikte öngörülen kat adedine göre alttaki kattır.

14. **(Değişik:RG-1/6/2013-28664)** Asma kat: İç yüksekliği en az 5.50 m. olan ve ait olduğu bağımsız bölümü tamamlayan ve bu bölümden bağlantı sağlanan kattır. Asma katlar, iç yüksekliği 2.40 m. den az olmamak, yola bakan cephe veya cephelere 3.00 m. den fazla yaklaşmamak üzere yapılabilirler.

15. Normal kat: Zemin ve bodrum katların dışında kalan kat veya katlardır.

16. **(Değişik:RG-2/9/1999-23804**) Son kat: Çatı altında bulunan normal katların en üstte olan katıdır.

17. Ayrık nizam: Hiç bir yanından komşu binalara bitişik olmayan yapı nizamıdır.

18. **(Değişik:RG-8/9/2013-28759)** Blok nizam: İmar planı veya bu Yönetmelikte cephe uzunluğu, derinliği ve yüksekliği belirlenmiş tek yapı kitlesinin bir parsel veya dilatasyonla ayrılmak suretiyle birden fazla parsel üzerine oturduğu bahçeli yapı nizamıdır.

19. **(Değişik:RG-8/9/2013-28759)** Bitişik nizam: Bir veya birden fazla komşu parsellerdeki binalara bitişik olan yapı nizamıdır. Bitişik nizam binalarda ortak alandan arka bahçeye çıkış sağlanır.

20. **(Değişik: RG 6/8/1997 - 23072)** Resmi Bina: Genel, katma ve özel bütçeli idarelerle, il özel idaresi ve belediye'ye veya bu kurumlarca sermayesinin yarısından fazlası karşılanan kurumlara, kanunla veya kanunun verdiği yetki ile kurulmuş kamu tüzel kişilerine ait bina ve tesislerdir.

21. **(Değişik:RG-2/9/1999-23804**) 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, işhanı, büro, pasaj, çarşı gibi ticari yapılar, spor tesisleri, genel otopark ve buna benzer umuma ait binalardır.

22. **(Değişik:RG-1/6/2013-28664)** Konut dışı kentsel çalışma alanı: İçerisinde konaklama tesisleri, lokanta, resmi ve sosyal ve kültürel tesisler, çevre sağlığı yönünden tehlike oluşturmayan imalathaneler ile patlayıcı, parlayıcı ve yanıcı maddeler içermeyen depoların yapılabileceği kentsel çalışma alanlarıdır.

23. Basit tamir ve tadil: Yapılarda derz, iç ve dış sıva, boya, badana, oluk dere, doğrama, döşeme ve tavan kaplamaları, elektrik ve sıhhi tesisat tamirleri ile çatı onarımı ve kiremit aktarılması işlemleridir.

24. **(Değişik:RG-8/9/2013-28759)** Esaslı tadilat: Yapılarda taşıyıcı unsuru etkileyen veya yapı inşaat alanını veya emsale konu alanını veya taban alanını veya bağımsız bölüm sayısını veya ortak alanların veya bağımsız bölümlerin alanını veya kullanım amacını veya ruhsat eki projelerini değiştiren işlemlerdir. Esaslı tadil, ruhsata tabidir.

25. **(Değişik:RG-8/9/2013-28759)** Yüksek bina: Binanın kot aldığı noktadan itibaren 10 kat veya daha çok katlı binadır.

26) **(Ek:RG-2/9/1999-23804**) **(Değişik:RG-8/9/2013-28759)** Ortak alanlar: Binaların giriş ve kat holleri, ışıklıklar, hava bacaları, saçaklar, tesisat şaftları, alanları veya katları, açık ve kapalı merdivenler,

yangın merdivenleri, asansörler, kalorifer dairesi, kapıcı dairesi, kömürlük, sığınak ve otopark gibi ortak kullanıma ayrılan alanlardır.

27) **(Ek:RG-2/9/1999-23804**) **(Değişik ibare:RG-8/9/2013-28759)** Engelli**:** Doğuştan veya sonradan herhangi bir nedenle bedensel, zihinsel, ruhsal, duygusal ve sosyal yeteneklerini çeşitli derecelerde kaybetmesi nedeniyle normal yaşamın gereklerine uyamama durumunda olup; bağımsız hareket edebilmesi için yapılarda ve açık alanlarda özel fiziki düzenlemelere gereksinim duyan kişidir.

28) **(Ek:RG-2/9/1999-23804**) **(Değişik:RG-13/7/2000-24108)** Fenni Mesul: Proje müellifleri kendileri olsun veya olmasın, yapının yürürlükteki kanun, imar planı, ilgili yönetmelik hükümleri, Türk standartları, bilimsel kurallar, teknik şartnameler, fen, sanat ve sağlık kurallarına ve tüm mevzuat hükümlerine uygun olarak düzenlenen ruhsat eki projelerine göre gerçekleştirilmesini, aldıkları eğitime göre denetleyen ve ilgili idareler ile üyesi oldukları odalarına karşı sorumlu olan ilgili meslek mensuplarıdır.

29) **(Ek:RG-2/9/1999-23804**) **(Değişik:RG-13/7/2000-24108)** Fen Adamları: Yapı, elektrik tesisatı, sıhhi tesisat ve ısıtma, makina, 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 Çıraklık ve Meslek Eğitimi Kanununa göre ustalık belgesine sahip olan elemanlardır.

30) **(Ek:RG-3/4/2012-28253)** Siyah kot: İmar planında gösterilen yolun doğal zeminini ifade eder.

31) **(Ek:RG-3/4/2012-28253) (Değişik:RG-8/9/2013-28759)** Kırmızı kot: İmar planında gösterilen yolun gerekli hesaplar yapıldıktan sonra kullanıma hazır halini ifade eder. İmar planına göre kat adedinin belirlenmesinde bu kot esas alınır. Kot alınan nokta parselin mahreç aldığı yol esas alınarak veya binanın köşe kotlarının ortalamasının alınması suretiyle, ilgili idarelerin imar yönetmelikleri ile veya imar yönetmeliklerinde hüküm bulunmaması halinde bu Yönetmelikteki esaslara göre belirlenir. Viyadük, köprü gibi parsele giriş çıkış yapılamayan yerlerden ve parsele bitişik olmayan yollardan kot alınmaz. Kottan açığa çıkan kat kazanmak ve yapının kat sayısını artırmak amacıyla kot alınan nokta tespit edilemez. Kot alınan noktanın tespitinde bölge kat rejiminin aşılmaması, komşu parseller dahil yol cephelerinde sokak siluetinin korunması esastır. İlgili idarece yol kotuna göre; binanın kot alacağı noktaya ve arazinin kotlarına ilişkin belgelendirme yapılmadan, tabi zeminde hiçbir şekilde kazı veya dolgu yapılamaz. Ruhsat veya yapı kullanma izni alınmış yapılarda ruhsat eki projesine aykırı olarak bodrum katları açığa çıkarmak üzere kazı ve tesviye yapılamaz. Aksi takdirde İmar Kanununun 40 ve 42 nci maddeleri uyarınca işlem yapılır.

32. **(Ek:RG-1/6/2013-28664) (Değişik:RG-8/9/2013-28759)** Dere kret kotu: Su taşkın seviyesine esas, dere kenarlarına inşa edilen duvar veya düzenlenmiş veya yükseltilmiş zeminin üst kotudur. Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü veya su ve kanalizasyon idareleri tarafından belirlenen su taşkın riski bulunan parsellerde, iskân edilen katın taban kotu ile bina, otopark gibi giriş kotları, su seviyesine göre hesaplanan dere kret kotu seviyesinin en az 1,50 m. üzerinde olmalıdır. Bodrum kat yapılmak istenmesi halinde hiçbir şekilde bu seviyenin altında otopark giriş-çıkışı, kapı ve pencere gibi herhangi bir boşluk bırakılamaz ve açılamaz.

33. **(Ek:RG-1/6/2013-28664) (Değişik:RG-8/9/2013-28759)** Ön bahçe: Bina ön cephe hattı ile parselin ön cephesi arasında kalan parsel bölümleridir. Yoldan yüz alan bütün bahçeler ön bahçe statüsündedir. Ön bahçe mesafesi imar planında belirlenen ön cephe hattına veya ön bahçe mesafesine göre, planda belirlenmemişse idarelerin imar yönetmeliklerine veya imar yönetmeliklerinde hüküm

bulunmaması halinde bu Yönetmelikteki esaslara göre belirlenir. Birden fazla yola cephesi bulunan parsellerde de bu esaslara uyulur.

34. **(Ek:RG-1/6/2013-28664) (Değişik:RG-14/9/2013-28765)** Yan bahçe: Parselin ön ve arka bahçeleri dışında kalan bahçeleridir.

35. **(Ek:RG-1/6/2013-28664) (Değişik:RG-14/9/2013-28765)** Arka bahçe: Ön bahçeye komşuluğu bulunmayan bina arka cephesi ile arka komşu parsel sınırı arasında kalan parsel bölümüdür.

36. **(Ek:RG-1/6/2013-28664)** Yol cephesi: Binanın yola bakan cepheleridir.

37. **(Ek:RG-1/6/2013-28664)** Bina cephe hattı: Binanın ön ve arka cephelerinde toprakla temas eden konturlarının görünen cephesinin parsel sınırına en yakın noktasından, parsel ön ve arka cephelerine paralel çizilen hattır.

38. **(Ek:RG-1/6/2013-28664) (Değişik:RG-8/9/2013-28759)** Bina ön cephe uzunluğu: Çıkmalar hariç olmak üzere parselin kot aldığı yol tarafındaki cephe uzunluğudur.

39. **(Ek:RG-1/6/2013-28664) (Değişik:RG-8/9/2013-28759)** Meydan: Yol, kavşak, bina, park vs. mimari veya doğal elemanlarla sınırları belirlenmiş ve toplumsal işlevlere sahip olan üstü kapalı olmayan, alanın özelliği bozulmadan altı özel mülkiyete konu edilmeksizin ve meydan kullanımı engellenmeksizin otopark ve diğer amaçlarla katlı olarak kullanılabilen alanlardır.

40. **(Ek:RG-1/6/2013-28664) (Değişik:RG-8/9/2013-28759)** Tesviye zemin**:** Bu Yönetmelikte belirtilen esaslara göre ruhsat alınarak kazı veya dolgu yapılmak suretiyle arsanın doğal yapısının geldiği son durumdur. Bu tesviye edilen zeminin altında kalan bodrum katların hiç bir cephesi ruhsat eki projelerine aykırı olarak tekrar kazı ve tesviye yapılarak açığa çıkarılamaz ve kullanılamaz.

41. **(Ek:RG-1/6/2013-28664)** Bağımsız Bölüm Net Alanı: Bağımsız bölüm içerisindeki kapalı olup duvarlar arasında kalan net alandır. Bu alana; kapı ve pencere eşikleri, 2.5 cm'i geçmemek koşuluyla sıva payları, kolonlar, duman, çöp, atık, tesisat ve hava bacaları ile ışıklıklar, bağımsız bölüm içindeki asansör ve galeri boşlukları, tesisat odası, merdivenlerin altlarında 1.80 m. yüksekliğinden az olan yerler, tek bağımsız bölümlü müstakil binalarda bağımsız bölüm içindeki otopark, sığınak, odunluk, kömürlük, hidrofor ve arıtma tesisi alanı, su ve yakıt deposu ve kazan dairesi dahil edilmez. Açık çıkmalar, balkonlar, zemin, çatı ve kat terasları, kat ve çatı bahçeleri gibi en az bir cephesi açık olan mekanlar ile aynı katta veya farklı katta olup bağımsız bölümün eklentisi olan mekanlar ile ortak alanlar bağımsız bölüm net alanı içinde değerlendirilmez. Bağımsız bölümün içten bağlantılı olarak çatı araları dahil birden fazla katta yer alan mekanlardan oluşması halinde bu katlardaki bağımsız bölüme ait alanlar birlikte değerlendirilerek bağımsız bölüm net alanı bulunur.

42. **(Ek:RG-1/6/2013-28664)** Eklenti Net Alanı: Sadece bağımsız bölüme ait olup bu bölümün kullanımı ve tasarrufunda bulunan, ancak bağımsız bölümün içinde olmayıp, aynı katta veya farklı katta bulunan ve bağımsız bölümden ayrı girişi bulunan mekanların, (41) numaralı bentte belirlenen esaslar dikkate alınarak hesaplanacak net alanıdır.

43. **(Ek:RG-1/6/2013-28664) (Değişik:RG-8/9/2013-28759)** Pergola: Bahçede, bina cephelerini değiştirmemek kaydıyla terasta, hafif yapı malzemelerinden dikme ve sık kirişleme ile yapılan ve üzerine yeşil bitki örtüsü sardırılan, etrafı açık, gölgelik amaçlı, yapı ruhsatı olmaksızın inşa edilebilen yapılardır.

44. **(Ek:RG-1/6/2013-28664) (Değişik:RG-8/9/2013-28759)** Bağımsız bölüm bürüt alanı: Bağımsız bölümün içerisindeki; duvarlar, kolonlar, sıva payları, merdiven sahanlıkları ve basamakları ile bu merdivenlerin altlarında kalan yerler ile sadece bağımsız bölüme ait ve bağımsız bölümün içinden doğrudan bağlantılı olan; balkonlar, çatıda, katta ve zemindeki teraslar, açık çıkmalar, çatı veya kat bahçeleri dahil kapladığı alandır. Bu alana; ışıklıklar, galeri boşlukları, bağımsız bölümün eklentileri ve

ortak alanların bağımsız bölüme düşen payları dahil edilmez. Bağımsız bölümün içten bağlantılı olarak çatı araları dahil birden fazla katta yer alan mekanlardan oluşması halinde bu katlardaki bağımsız bölüme ait alanlar birlikte değerlendirilerek bağımsız bölüm brüt alanı bulunur. Bağımsız bölümün eklentileri ayrıca belirtilmek zorundadır.

45. **(Ek:RG-1/6/2013-28664)** Eklenti Bürüt Alanı: Sadece bağımsız bölüme ait olup bu bölümün kullanımı ve tasarrufunda bulunan, bağımsız bölümün içinde olmayıp, aynı katta veya farklı katta yer alan ve girişi bağımsız bölümden ayrı olan mekanların (44) numaralı bentte belirlenen esaslar dikkate alınarak hesaplanacak alanıdır.

46. **(Ek:RG-1/6/2013-28664)** Bağımsız Bölüm Toplam Bürüt Alanı: Bağımsız bölüm bürüt alanına bu bölüme ait eklenti veya eklentilerin bürüt alanının ilave edilmesiyle hesaplanan toplam bürüt alandır.

47. **(Ek:RG-1/6/2013-28664)** Bağımsız Bölüm Genel Bürüt Alanı: Bağımsız bölüm toplam brüt alanına bağımsız bölüme ortak alanlardan düşen payların da eklenmesi suretiyle hesaplanan genel bürüt alandır.

48. **(Ek:RG-1/6/2013-28664)** Toplam yapı inşaat alanı: Bir parselde bulunan bütün yapıların yapı inşaat alanlarının toplamıdır.

49. **(Ek:RG-1/6/2013-28664)** Çatı piyesi: Çatı eğimi içerisinde, çatı arasında kalmak şartıyla, altındaki bağımsız bölüme ait ve bu bölümle içeriden irtibatlı yapılan mekânlardır.

50. **(Ek:RG-1/6/2013-28664) (Değişik:RG-8/9/2013-28759)** Çıkma: Binalarda döşemelerin uzantısı olarak yapılan, parsel sınırları dışına taşmayan, en az bir ucu serbest, mesnetli olan açık veya kapalı olan derinliği uygulama imar planı veya yönetmelikle belirlenen yapı elemanlarıdır.

51. **(Ek:RG-1/6/2013-28664)** İç bahçe: Tabii veya tesviye edilmiş zemine oturan zemin kat veya bodrum kattan başlayıp, boşluğu bina boyunca devam eden, dış cepheyle bitişik olmaksızın yapı kitlesi içerisinde tertiplenen, ortak mahallerle irtibatlandırılan, çıkmalar dahil dar kenarı (4,00) metreden az olmayan ve bu mesafe 4 kattan sonra her kat için 0,50 m. arttırılan, üzeri gerektiğinde sökülüp-takılabilir ve şeffaf malzeme ile estetik bir şekilde örtülebilen bahçedir.

52. **(Ek:RG-1/6/2013-28664) (Değişik:RG-8/9/2013-28759)** Kat bahçesi: Binalarda yeşil bir görünüm elde etmek ve bina içinde yeşil doku ile iç içe yaşanmasını sağlamak amacıyla, ortak alan veya bağımsız bölüme ait olmak üzere binanın cephe veya cephelerinde uzunluğu 3 m.'den az olmamak şartı ile her biri en az 10 m² olan, binanın katlarında yer alan ve aynı zamanda kış bahçesi olarak da kullanılabilen bahçe düzenlemeleridir.

53. **(Ek:RG-1/6/2013-28664)** Kuranglez: Parsel sınırı içinde kalmak ve binaya bitişik olmak şartıyla binaların tabii zemin altında kalan bölümlerine doğal ışık ve havalandırma sağlamak amacıyla en az 0.80 m. en fazla 1.20 m. genişlikte olabilen ışıklıklardır. Bina etrafında mütemadi kuranglez tesis edilemez. Kuranglezlerden giriş çıkış yapılamaz. Ancak, yol cephesinde bulunmayan kuranglezlerinden kaçış amacıyla çıkış tertiplenebilir.

54. **(Ek:RG-1/6/2013-28664)** Sundurma: Yağmurdan, güneşten ve rüzgardan korunmak için çekme mesafelerine tecavüz etmemek şartıyla binaya bitişik olarak hafif malzemeden yapılan bölme duvarları olmayan en az bir tarafı açık örtülerdir.

55. **(Ek:RG-1/6/2013-28664) (Değişik:RG-8/9/2013-28759)** Yapı Nizamı: Uygulama imar planı ile belirlenen ayrık nizam, blok nizam ve bitişik nizamdan biridir. İmar planında belirlenmeyen hallerde ayrık nizam uygulanır. Bir parselde birden fazla yapının inşa edilebildiği hallerde imar planı ile serbest nizam kararı verilen hallerde, komşu parsellerde yer alan ve bu parsele en yakın yapıların yapı nizamlarına aykırı

düşmemek koşuluyla, sadece bir tek nizam uygulanabileceği gibi her üç nizamdan ikisi veya üçü bir arada karma olarak uygulanabilir.

56) **(Ek:RG-8/9/2013-28759)** Sosyal mekanlar: Yapı ve tesislerde kullanıcıların, çalışanların veya müşterilerin yapı ve tesisin genel kullanımı dışında günlük sosyal ihtiyaçlarının karşılandığı mekanlardır. Alışveriş merkezi ve benzeri ticari kullanımlı binalarda, işhanı, büro, yönetim binası gibi umumi ve resmi binalarda, fabrika ve benzeri sanayi tesislerinde, düğün salonu, lokanta, gazino, sinema, tiyatro, müze, kütüphane ve kongre merkezi, yurt binaları, spor tesisleri gibi sosyal ve kültürel yapı ve tesislerde, eğitim yapılarında, hastane ve benzeri sağlık tesislerinde, havaalanı, liman, terminal, tren garı, metro istasyonu gibi ulaşım yapı ve tesislerinde, oteller ve benzeri turizm tesislerinde, kullanıcıların, çalışanların veya müşterilerin ihtiyaçlarının karşılanması amacıyla mescit, bebek emzirme yeri, çocuk bakım ve oyun alanı, yetmiş beşten fazla bağımsız bölümü bulunan konut parsellerinde mescit ve çocuk oyun alanı, milli park, tabiat parkı, bölge parkı, mesire alanı, piknik alanı, açık spor alanları gibi yerlerde ise mescit, bebek emzirme yeri ve umumi hela için gerekli mekan ayrılır. Bu mekanların tamamlayıcısı olan; abdest alma mekanları ile diğer gerekli mekanların, kolay ve erişilebilir bir yerde bu mekanlarla birlikte yer alması zorunludur.

57) **(Ek:RG-8/9/2013-28759)** Genel sığınaklar: Halkın korunmasını sağlamak amacıyla kamu tarafından yapılan sığınak yapılarıdır. Genel sığınaklar; sinema, tiyatro, eğlence yeri, otopark, garaj, kapalı çarşı ve pasaj gibi yapı ve tesisler ile park, ağaçlandırılacak alan, rekreasyon, yeşil ve açık alan, yol ve meydanların altında inşa edilebilir. Ayrıca metrolar ve yeraltında yapılacak sığınak kullanımına da uygun yapı ve tesislerin genel sığınak olarak kullanılmak üzere tedbir alınarak inşa edilmeleri esastır. Genel ve özel sığınakların inşa edilmesi ve kullanılmasında 25/8/1988 tarihli ve 19910 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Sığınak Yönetmeliğine, otoparkların inşa edilmesinde 1/7/1993 tarihli ve 21624 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Otopark Yönetmeliğine uyulur.

58) **(Ek:RG-8/9/2013-28759)** Kademe hattı: Uygulama imar planında birden fazla kat adedi veya bina yüksekliği veya yapı yoğunluğu ya da yapı nizamı yahut da kullanma kararı verilen imar parselleri ile bu durumdaki yapı adalarında, parselin veya adanın farklı yapılaşma ve kullanım kararını haiz alanlarının sınırlarını belirleyen hattır. Kademe hattı belirlenen yerlerde imar planında aksine bir hüküm yoksa ifraz ve tevhit zorunlu değildir. Ancak kademe hattı belirlenen imar parsellerindeki ifraz ve tevhit talepleri kademe hattı dikkate alınarak gerçekleştirilir.

59) **(Ek:RG-8/9/2013-28759)** İfraz hattı: Parselleri birbirinden ayırmak ve arazi ve arsa düzenlemesine esas olmak üzere uygulama imar planında yapı adası veya parsel üzerinde belirtilen hattır.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM
Arsa ve Yapılarla İlgili Hükümler

Parsel büyüklükleri

Madde 17 - İmar planında gösterilen çeşitli bölgelerde imar planı ile getirilmiş farklı hükümler yoksa, yapılacak ifrazlarda, elde edilecek yeni parsellerin asgari ölçüleri, arazi meyilli, yol durumu, mevcut yapılar vb. gibi mevkiin özellikleri ile bu parsellerde yapılması mümkün olan yapıların ölçüleri ve ihtiyaçları da gözönünde tutularak tesbit olunur. Şu kadar ki; bu tesbit sırasında aşağıdaki şartlar ihlâl edilemez.

Parsel genişlikleri:

1. İkamet ve ticaret bölgelerinde:
a) 4 kata kadar (4 kat dahil) inşaata müsait yerlerde:
aa) Bitişik nizamda: (6.00) m. den,
ab) Blok başlarında: Yan bahçe mesafesi + (6.00) m. den,
ac) Ayrık nizamda: Yan bahçe mesafeleri toplamı + (6.00) m. den, az olamaz.
b) 9 kata kadar (9 kat dahil) inşaata müsait yerlerde:
ba) Bitişik nizamda: (9.00) m. den,
bb) Blok başlarında: Yan bahçe mesafeleri toplamı + (9.00) m. den az olamaz.
bc) Ayrık nizamda: Yan bahçe mesafeleri toplamı + (9.00) m. den az olamaz.
c) 10 veya daha fazla katlı inşaata müsait yerlerde:
ca) Bitişik nizamda: (12.00) m. den,
cb) Blok başlarında: Yan bahçe mesafesi + (12.00) m. den,
cc) Ayrık nizamda: Yan bahçe mesafeleri toplamı + (12.00) m.den, az olamaz.
2. Yalnız 1 katlı dükkân yapılacak ticaret ve küçük sanayi bölgelerinde:
a) Bitişik nizamda: (5.00) m. den,
b) Blok başlarında: Yan bahçe mesafesi + (5.00) m. den,
c) Ayrık nizamda: Yan bahçe mesafeleri toplam + (5.00) m. den, az olamaz.
3. Sanayi bölgelerinde:
30.00 m. den,
az olamaz.
4. Konut dışı kentsel çalışma alanlarında:
40.00 m. den,
az olamaz.

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

Parsel derinlikleri:
1. İkamet ve ticaret bölgelerinde:
a) Ön bahçesiz nizamda: (13.00) m. den,
b) Ön bahçeli nizamda: Ön bahçe mesafesi + (13.00) m. den, az olamaz.
2. Yalnız 1 katlı dükkân yapılacak ticaret ve küçük sanayi bölgelerinde:
a) Ön bahçesiz nizamda: (5.00) m. den,
b) Ön bahçeli nizamda: Ön bahçe mesafesi + (5.00) m. den, az olamaz.
3. Sanayi bölgelerinde:
30.00 m.den,
az olamaz.
4. Konut dışı kentsel çalışma alanlarında:
40.00 m. den, az olamaz.

Parsel alanları:
Konut dışı kentsel çalışmaları alanlarında 2000 m2. den az olamaz.

Bahçe mesafeleri
Madde 18 – (Değişik:RG-8/9/2013-28759)
Binalarda;
1) Ön bahçe ve yol kenarına rastlayan bahçe mesafeleri en az (5.00) m. dir.

2) Yan bahçe mesafesi en az 3.00 m.dir.

3) Arka bahçe mesafesi 28 inci maddedeki istisnalar hariç en az (3,00) m.dir.

4) Yan ve arka bahçe mesafeleri; tabii veya tesviye edilmiş zeminin üzerinde kalan bodrum katları da dahil, 4'ten fazla katlı binalarda 4 katın üzerindeki her kat için (0.50) m. artırılır.

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

Bina yüksekliği hesabında, arkasında kullanılan hacim oluşturulmamış istinat duvarları yükseklik hesabına dahil edilmez. Bu Yönetmelikte yer alan kat adedine bağlı olarak bahçe mesafelerinin (0,50) m. arttırılmasına ilişkin hükümler yapıda bulunan her katta ayrı ayrı değerlendirme yapılarak da uygulanabilir.

İmar planında aksine bir açıklama getirilmediği takdirde, binanın tabii zemin veya tesviye edilmiş zemindeki en düşük kottaki görünen yüksekliği (60,50) m. veya daha fazla ise; ön, yan ve arka parsel sınırından en az (15,00) m. çekilmek durumundadır. (60,50) m. yükseklikten sonra artan her kat için ön, yan ve arka bahçe mesafelerine (0,50) m. ilave edilir. Yüksek yapı, az katlı bir ana kitle üzerinde yükseliyorsa, parsel sınırı ile ana kitlenin parsele en yakın noktası arasındaki mesafe 10 metreye kadar düşürülebilir. Ana kitle yüksekliği dahil yapı yüksekliğinin (60,50) m. olması durumunda yükselen blok ile parsel sınırı arasındaki mesafe en az (15,00) m. olup (60,50) m. yükseklikten sonra artan her kat için bu mesafeye (0,50) m. ilave edilir. Bu maddede ifade edilen ana kitle; en fazla 5 katlı olup kat adedi binanın en düşük kottaki cephesi esas alınarak belirlenir. Bir parselde birden fazla (60,50) m. yükseklikte bina yapılması halinde binalar arasındaki mesafe, (20,00) m. olup, (60,50) m. yükseklikten sonra ilave her (3,00) m. yükseklik için bu mesafeye (0,50) m. ilave edilecektir. Bu fıkraya göre fazladan bırakılması gereken çekme mesafeleri bir veya birkaç kat birlikte etüt edilerek binada kademelenme yapılmak suretiyle de gerçekleştirilebilir.

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

Parselasyon planı, ifraz-tevhid ve istisnalar

Madde 19-1. Her türlü imar adasında, parselasyon planı yapılmadan bu adadaki parsellerde ifraz ve tevhid yapılamaz.

2. Çeşitli kamu ve hizmet tesislerinin gerçekleştirilmesi maksadı ile yapılması gereken kamulaştırmalar yüzünden bu hizmet ve tesisler için lüzumlu parçalara ayrılmasını sağlamak üzere, yapılacak ifrazlar **(Ek ibare:RG-8/9/2013-28759)** ile yeni parsel oluşturmamak koşulu ile parsel sınırı düzeltme işlemleri bu Yönetmelikteki ifraz şartlarına tabi değildir.

3. Yapı nizamı inşaat taban alam oram ile belirlenen yerler ile plan üzerinde ölçüsü belirlenmiş blok nizamında olan yerlerin dışında, ayrık ve blok nizamına tabi imar parselasyon planı varsa imar parsellerinin tevhidi halinde elde edilecek yeni inşaat taba alanı, parsellerin tevhidi öncesi ayrı ayrı haklan olan inşaat taban alanlarının toplamını geçemez.

4. **(Değişik bent:RG-1/6/2013-28664)** Yapı nizamı **(Ek ibare:RG-8/9/2013-28759)** veya kullanım kararı birbirinden farklı olan parseller tevhid edilemez. İmar planında ifraz hattıyla birbirinden ayrılan parseller tevhid edilemez. Aynı yapı nizamına sahip olmakla birlikte uygulama imar planı ile farklı yoğunluk kararı getirilmiş imar parselleri tevhit edildiği takdirde oluşan parselin yoğunluğu, tevhid edilen parsellerin tevhit öncesi katlar alanının toplamını aşamaz. Uygulama imar planında emsal verilmeyen

parsellerde katlar alanı, planla veya bu yönetmelikle belirlenen; taban alanı katsayısı ile kat adedinin çarpılmasıyla hesaplanır. Uygulama imar planı ile farklı kat adedi veya yükseklik getirilmiş imar parselleri tevhit edildiği takdirde tevhit edilen parsellere verilen yükseklik değerleri aşılamaz, tevhit edilen parsellerin kesiştiği sınırda plan kararına uygun kademe yapılır. Aralarında yol cephesinde (3,00) m. ve daha fazla kot farkı bulunan imar parsellerinin tevhidi halinde parsellerin bitiştiği sınırda bu yönetmeliğe göre kademe yapılması ve kat adedinin her kademenin kendi içinde değerlendirilmesi zorunludur.

Madde 20 – (Değişik madde:RG-1/6/2013-28664)

Bir adada ifraz yapılmak suretiyle yola cephesi bulunmayan parsel oluşturulamaz. Yola cephesi olmayan parsellerin bulunduğu adalarda yola cephesi bulunmayan parsele yola cephe sağlamaya yönelik düzenleme yapılmaksızın bu parsele ve sınırı bulunan diğer parsellere ruhsat düzenlenemez. Kanunun 18 inci maddesinin uygulanamadığı hallerde yola cephesi bulunan parsellerden herhangi biri ile tevhid edilmesi mecburidir. Parsellerin maliklerinin kendi aralarında anlaşamadığı hallerde bu alanlarda plana ve yapılaşmamış olup olmadığına göre müsait olan parsellerle resen tevhid yoluyla parselasyon yapmaya ilgili idare yetkilidir.

Madde 21 - İmar planlarında, iskan hudutları içinde bulunup da, umumi hizmetlere ayrılan yerlere rastlayan arsaların, bu hizmetler için gereken kısmı ayrıldıktan sonra geriye kalan parçalan imar planı ve bu Yönetmelik esaslarına göre müsait ise parsellere ayrılabilir. Keza, imar planı ve yönetmelik esaslarına göre müsait olduğu takdirde, bunlar üzerinde yapı izni verilebilir. Tamamı umumi hizmetlere ayrılan yerlere rastlayan veya kalan parçası plan ve yönetmelik hükümlerine göre yapı yapılması müsait olmayan arsalar, kamulaştırılıncaya kadar sahipleri tarafından olduğu gibi kullanılmaya devam olunur.

Bu gibi yerlerden 5 yıllık programa dahil bulunmayanlarında; yükseklikleri tabii zeminden **(Değişik ibare:RG-8/9/2013-28759)**itibaren iki katı ve asma katlı binalarda (9.30) m.yi, asma katsız binalarda (8.30) m. yi, yapı inşaat alanı (250) m2. yi geçmemek, mümkün mertebe sökülerek başka bir yere nakli kabil malzemeden ve buna müsait bir sistemde inşa edilmek şartı ile ve yine imkân nisbetinde mevcut ve müstakbel yol güzergâhlarına tesadüf ettirilmemek suretiyle imar planı tatbikatına kadar, sahiplerinin isteği üzerine **(Değişik ibare:RG-8/9/2013-28759)** ilgili idare Encümenince muvakkat yapı yapılmasına izin verilir. Bu yapının, imar planına göre bulunduğu bölgenin özellikleri ve Belediye Başkanlığının teklifi de göz önüne alınarak hangi maksat için yapılıp kullanılabileceği**(Değişik ibare:RG-8/9/2013-28759)** ilgili idare Encümenince tayin ve tesbit olunur. Mülk sahibi bu maksadın dışına **(Değişik ibare:RG-8/9/2013-28759)** çıkamaz.

Muvakkat ruhsat süresi 10 yıldır. Yapı izni verilmezden önce **(Değişik ibare:RG-8/9/2013-28759)** ilgili idare encümeni kararının gün ve sayısının 10 yıllık müddet için muvakkat inşaat olduğunun ve diğer lüzumlu ölçü ve şartların, tapu kaydına şerh edilmesi gereklidir. Muvakkatlık süresi tapu kaydına şerh verildiği günden başlar. **(Ek beş cümle:RG-1/6/2013-28664)** On yıllık müddet içinde planın tatbik olunmaması halinde bu süre plan tatbik oluncaya kadar herhangi bir işlem tesis edilmeksizin kendiliğinden uzar. Bu yapılar geçici yapı ruhsatı alınarak inşa edilir, tamamlandığında ise geçici yapı kullanma izin belgesi alınarak kullanılır. Ancak, kamulaştırılması gerektiği halde kamulaştırma kararı alınmayan, uygulama imar planına göre üzerinde yapı yapılması mümkün olan taşınmazlarda, malikinin talebi üzerine ilgili yatırımcı kamu kuruluşunun izni ve projeler hakkında uygunluk görüşü alınarak özel tesis olarak işletilmek üzere yürürlükteki imar planının yapılaşma ve kullanım kararlarına uygun yapı inşa edilebilir. Planda idari tesis alanı, resmi kurum, resmi bina veya tesisler alanı olarak belirlenen alanlarda, büro ve hizmet binası yapılabilir. Bu durumda bu maddedeki azami ölçülere uyulma zorunluluğu

aranmaz. Ancak, bu yapılarda kat irtifakı ve kat mülkiyeti tesis edilemez. Bu alanlar kamulaştırılırken üzerindeki yapılarla birlikte kamulaştırılarak hizmetin kesintisiz sürdürülmesi sağlanır.

(Değişik:RG-8/9/2013-28759) Bir parselde birden fazla muvakkat yapıya izin verilmesi halinde bu yapıların toplam yapı inşaat alanı 250 m^2'den, kat adedi 2'den ve yükseklikleri asma katlı binalarda (9.30) m.den, asma katsız binalarda (8.30) m. den fazla olamaz. İmar yoluna mahreci bulunmayan ve komşu parsellerin yapılaşmış olması nedeniyle tevhid imkanı kalmayan parsellerde irtifakla imar yoluna geçiş hakkı bulunması şartıyla; bu fıkrada belirtilen ölçülerde muvakkat yapı yapılabilir. Ancak, bitişiğinde bu parselle tevhidi mümkün olan yapılaşmamış parseller bulunuyor ise bu parsel diğer parsellerden herhangi biri ile tevhid edilerek yola cephe kazandırılmadıkça diğer parsellere de yapı ruhsatı düzenlenemez.

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

Kapanan yollar

Madde 22 – (Değişik fıkra:RG-1/6/2013-28664) İmar planı kararı nedeniyle mahreç aldığı yolu kapanan ve imar adası ortasında kalan yola cephesi bulunmayan parseller ifraz edilemez. Bu alanda yola cephesi olmayan parsellere imar yoluna cephe sağlayacak şekilde arazi düzenlemesi yapılmadığı veya 20 nci maddeye göre uygulama yapılmadığı takdirde kapanan yollar, ifraz edilemez, komşu parsellere tevhit edilemez, veya ayrı bir parsel olarak değerlendirilip uygulama yapılamaz, yapı ruhsatı düzenlenemez. Sorumluluk ilgili idareye aittir. Bu gibi yerler, Kanunun ilgili hükümleri uygulanamadığı ve yapı yapılmasına müsait bir durum elde edilemediği takdirde, kamulaştırılıncaya kadar sahiplerince olduğu gibi veya tadilat yapılarak veya kullanım değişikliği yapılarak kullanılmaya devam olunur.

Bu gibi arsalardan 5 yıllık programa dahil olmayan ve bu Yönetmelik hüküm ve ölçülerine göre bina yapılmasına müsait bulunanlara da yükseklikleri tabii zeminden **(Değişik ibare:RG-8/9/2013-28759)** itibaren iki katı ve asma katlı binalarda (9.30) m.yi, asma katsız binalarda (8.30) m.yi ve yapı inşaat alanı 250 m2. yi geçmemek üzere, 21 inci maddedeki şekil ve esaslar dahilinde muvakkat inşaat izni verilir.

Tehlikeli alanlar

Madde 23 - Taşkın, heyelan ve kaya düşmesi gibi afet alanlarında bulunan sıhhi ve jeolojik mahzurları olan veya bunlar gibi tehlikeli durumlar arzetmesi yüzünden imar planlarına veya ilgili idarelerce hazırlanmış veya onaylanmış raporlara göre yapılması yasak edilen alanlar ifraz edilemez. **(Ek cümle:RG-1/6/2013-28664)** Ancak, sadece bir kısmı yapılaşmaya yasaklanan alanda kalan parseller ile imar planlarında özel mülkiyet içinde kalıp tarım yapılacak veya ağaçlandırılacak alan olarak gösterilen alanlarda kalan parsellerin yasaklanan kısımlarının ifrazı mümkündür. Bu gibi yerlerde arazi takviyesine matuf tesislerden başka yapı yapılamaz.

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

Parsellerde yapılanma şartları

Madde 24 - Bir parselin bulunduğu imar adasına ait parselasyon planı yapılıp belediye encümenince kabul edilip Tapu'ya tescil edilmeden o adadaki herhangi bir parsele yapı ruhsatı verilemez. **(Ek cümle:RG-1/6/2013-28664) (Değişik ibare:RG-8/9/2013-28759)** Gelişme alanları ile kentsel dönüşüm ve gelişim alanları hariç, yerleşme alanlarında yapı ruhsatı düzenlenebilmesi için yol, su, kanalizasyon, gibi teknik altyapı hizmetlerinin götürülmüş olması şarttır. İlgili kurum ve kuruluşların,

yerleşme alanlarında teknik altyapının götürülmesiyle ilgili gerekleri ivedilikle yerine getirmesi zorunludur.

Parselasyon planına göre müstakil yapı yapılmasına müsait tapuya tescilli imar parseli oluşması halinde parselasyon planının tamamının tapuya tescil şartı beklenmez.

(Değişik fıkra:RG-1/6/2013-28664) Genel olarak parsel büyüklükleri hakkındaki hükümlere uymayan arsalarda, yeni inşaat veya ilaveler yapılmasına izin verilmez. Bu gibi arsalar Kanun hükümlerine göre yapı yapılmasına müsait hale getirilinceye kadar veya bu mümkün olmadığı takdirde kamulaştırılıncaya kadar, mevcut yapıların olduğu gibi kullanılmasına, esaslı tadilatına veya imar planına aykırı olmamak kaydıyla kullanım değişikliğine izin verilir.

Ancak, iki tarafında imar planı ve mevzuatına aykırı olmamak şartı ile yapılmış bina veya bir tarafında böyle bir bina ile diğer tarafında plana göre tesbit edilmiş bir yol bulunan arsalardan, plan ve yönetmeliğin diğer şartlarına aykırı olmamak kaydı ile, bu Yönetmelikteki parsel büyüklükleri ile ilgili hükümlere uymaksızın yapı yapılmasına izin verilir.

Bir parselde birden fazla bina yapılması

Madde 25 – (Değişik fıkra:RG-1/6/2013-28664) Uygulama imar planında aksine bir hüküm yoksa bu Yönetmeliğin 18 inci maddesindeki ölçülere uyulması kaydı ile bir parsele, birden fazla yapı yapılabilir. Ancak binalar arası mesafe her yapının yüksekliğine göre yaklaşma mesafeleri ayrı ayrı tespit edilip toplanmak suretiyle bulunur. **(Mülga cümle:RG-8/9/2013-28759) (…)** Bahçe mesafeleri, eksik katlı yapılarda da imar planında veya planda hüküm bulunmaması halinde bu Yönetmelikte belirtilen yapı yükseklikleri dikkate alınarak tespit edilir.

(Mülga ikinci fıkra:RG-8/9/2013-28759)

Maliklerin talebi halinde, tapu idareleri **(Ek ibare:RG-8/9/2013-28759)** aynı kullanım kararını haiz imar parsellerini imar adası içinde tevhid ederek yeni elde edilen imar parselleri üzerinde yatay kat mülkiyeti veya kat irtifakı tesis ederler.

Bina girişleri ve rampaları

Madde 26 – (Başlığıyla birlikte değişik:RG-1/6/2013-28664)

Bina giriş koridoru genişliği, ana merdivene ulaşıncaya kadar dış kapı genişliğinden az olmamak koşuluyla umumi binalarda en az (2,20) m., diğer binalarda ise en az (1,50) m.'dir.

Ön bahçe mesafesi (10,00) m. ve daha fazla olan parsellerde bordür üst seviyesinden en fazla (2,00) m. inilmek veya çıkılmak suretiyle ön bahçeden bina girişi yapılabilir. Yoldan yüz almayan cephelerden, köprü veya giriş şeridi aksı hizasındaki bordür seviyesinden en fazla (2,00) m. inilmek veya çıkılmak suretiyle giriş yapılabilir.

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

Tabii zeminden kotlandırılan parseller yukarıdaki şartlara tabii değildir. Girişin, tabii zemine uyumlu olarak düzenlenen merdiven ve rampalarla sağlanması gerekir. Bölge kat nizamını bozacak şekilde tesviye yapılamaz.

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

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

Binalarda ve girişlerinde engellilerin erişimine yönelik TS 9111 Standardına uyulması zorunludur. **(Değişik cümle:RG-8/9/2013-28759)** Bina girişlerinde engellilere yönelik ön bahçede parsel

sınırına kadar giriş rampası yapılabilir veya merdivene bitişik dar kenarı en az (0,90) m ve alanı en az (1,20) m² engelli asansörü yeri bırakılır veya mekanik platform yapılır. Bakanlıktan uygun görüş alınmak suretiyle bunlar dışında engellilerin kullanımı için daha farklı uygulama yapılabilir.

Bina cepheleri

Madde 27 – (Değişik :RG-1/6/2013-28664)

Ayrık yapı nizamına tabi olan yerlerde veya bir parselde olup blok yapı nizamına tabi olan yerlerde yapılacak yapıların bina cephesi en fazla (40.00) m. dir. Ancak imar planında aksine bir hüküm bulunmuyorsa 40 metreden daha fazla cephe uzunluğu yapılabilmesine ilişkin karar almaya o yer için uygulama imar planı ile tespit edilen yapı karakteri, mevcut doku ile uyumu ve cephe kütle etkisi de dikkate alınarak mimari estetik **(Değişik ibare:RG-8/9/2013-28759)** komisyonları yetkilidir. Bu yapılarda gereken mesafelerde ve yerlerde ilgili mevzuatına göre dilatasyon yapılması ve özel önlem alınması zorunludur. İkili, üçlü, dörtlü veya beşli blok yapılması gereken yerlerde, daha uygun çözüm yolları bulmak maksadı ile birkaç dar parseli birlikte mütalâa ederek o yer için tespit edilen yapı karakterine uyacak bir tertipten uzaklaşmamak üzere bina cepheleri toplamı (75,00) m. olan bu blokları teşkil etmeye ilgili idare yetkilidir. Blokların birden fazla parseli kapsadığı hallerde parsellerin sınırlarında dilatasyon yapılması zorunludur.

Bina derinlikleri

Madde 28 - Bina derinlikleri azami (40.00) m.'yi geçmemek ve hiç bir yerde arka bahçe sınırına (3.00/) m. den fazla yaklaşmamak şartı ile;

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

Burada;

I = Bina derinliği

L = Parsel derinliği

K = Ön bahçe mesafesi

H = Bina yüksekliğini gösterir.

(Değişik fıkra:RG-8/9/2013-28759) Ancak;

1. Formülün kullanılması sonucunda bina derinliği (7,00) m. ve daha az çıkan parsellerde, arka bahçe mesafesi (2,00) m.'ye düşürülebilir. Uygulama imar planında aksine bir hüküm bulunmuyorsa bina derinliğinin (7,00) m. den az çıkması ruhsat düzenlemesine engel değildir.

2. Köşe başına rastlayan parsellerde yapı derinliği parselin yüz aldığı yollar üzerindeki komşu parsellere verilecek derinliklere göre belirlenir.

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

4. H/2 arka bahçe mesafesini temin etmek şartı ile bina derinliğini (40.00) m. ye çıkarmaya ilgili idare yetkilidir

5. Ayrık yapı nizamında, köşe başından başka iki yola cephesi bulunan parsellerde taban alanı kat sayısı % 40 dahilinde kalmak kaydı ile bina derinliği için azami (40.00) m. şartı aranmaz.

6. Ayrık veya blok nizam olan yerlerde, imar planında açıkça belirlenmemiş ise taban alanı katsayısı %40'ı geçemez.

7. Bu madde kapsamında yapılan bina derinliği hesabında çıkan küsuratlı sonuçlar metre olarak bir üst tam sayıya tamamlanır. Ancak hiçbir şekilde arka bahçe mesafesi bu maddede belirtilen en az ölçülerin altına düşürülemez.

Bina yükseklikleri

Madde 29 – 1) **(Değişik bent:RG-8/9/2013-28759)** İmar planlarında kat adetleri belirtilmemiş yerlerde bina yükseklikleri ve bunlara tekabül eden kat adetleri aşağıda gösterilen miktarları aşmamak üzere tespit olunur. İmar planına göre genişliği:

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

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

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

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

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

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

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

(25,00) m. ve daha geniş yollarda: Bina kat adedi bodrum hariç10'dan fazla,

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

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

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

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

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

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

3) **(Değişik bent:RG-1/6/2013-28664)** Yeni yapılacak binalarda uygulama imar planında veya planda olmaması halinde bu Yönetmelikte gösterilen kat adedi ve bina yüksekliği aşılamaz. Ancak, planla veya Yönetmelikle belirlenen kat adedine veya bina yüksekliğine uygun olarak bahçe mesafesi bırakılmak ve ilgili idarenin uygun görmesi koşuluyla daha az katlı bina yapılabilir. Uygulama imar planlarında bu uygulamanın yapılmasına ilişkin hüküm olması halinde ilgili idarenin uygun görmesi koşulu aranmaz. Eksik katlı yapılan binalarda yapı ruhsatı, yapı kullanma izin belgesi ve enerji kimlik belgesi yapılan kısım için düzenlenir. Daha sonradan tamamlanmak istenmesi halinde yürürlükteki plan ve mevzuat hükümlerine uygun olarak ilave ruhsat düzenlenmek ve binanın tamamı için enerji kimlik belgesi onaylanmak zorundadır. Eksik katlı binalara imar planına aykırı olmamak koşuluyla kat ilavesi yapılabilmesi için temel ve statik çözümlerin, yangın tedbirlerinin, enerji verimliliğinin, plan ve yönetmelikte gösterilen azami yüksekliğe uygun olması, merdiven, asansör yeri, ışıklık ve diğer yapı elemanlarının, plan ve yönetmelikte gösterilen azami yüksekliğe göre hesaplanması ve bırakılması zorunludur. Eksik katlı inşa edilen binanın mevcut haliyle veya tadilat yapılarak yürürlükteki plana ve mevzuata uygunluğunun sağlanamaması

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

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

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

6) (...) (Madde 29 un (6) numaralı fıkrası, 2.9.1999 tarih ve 23804 sayılı R.G.'de yayımlanan yönetmeliğin ilgili maddesi hükmü gereğince yürürlükten kaldırılmıştır.)

Binalara kot verilmesi

Madde 30 – (Değişik:RG-8/9/2013-28759)

Binalara kot verilmesinde aşağıdaki esaslara uyulur:

1) Yoldan kotlandırma:

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

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

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

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

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

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

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

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

2) Tabii zeminden kotlandırma:

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

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

c) Bir yola cepheli veya birden fazla yola cepheli olup, üzerinde birden fazla yapı yapılması mümkün olan parsellerde kot, her binanın köşe kotlarının aritmetik ortalaması alınarak bulunur. Ancak, yola

nazaran (3.00) m. yüksek olan parsellerde, tabii zemin kotu ilgili idarenin imar birimince yapı adasının tamamının bu madde hükümleri çerçevesinde etüdü ve bunun ilgili idare encümenince kabulü ile yapılır.

3) Köşe başı parsellerde kotlandırma:

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

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

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

4) Köşe başından başka iki yola cephesi olan parsellere, cephe aldığı yoldan bu maddenin yukarıdaki bentlerine uygun olarak kot verilir.

5) İkili veya üçlü blok teşkil eden binaların her birisine yukarıdaki bentlere göre ayrı ayrı kot verilir.

6) Bu maddeye göre yapılan kotlandırma sonucu kot alınan nokta ile diğer yollar arasında kot farkı olması halinde binada en az (6.00) m. kademe yapılarak komşu parselde veya yolda bulunan diğer binaların yükseklik seviyesine ve kademelendirmeye uygun hale getirilecek şekilde projelendirilir.

Bir parselde birden fazla yapı yapıldığında her yapı için ayrı olarak yukarıdaki bentlere uygun kot verilir.

Tabii zeminden kotlandırma, ancak ilgili belediyenin imar birimince, yapı adasının tamamının etüdü ve bunun ilgili belediye encümenince kabulü ile uygulanır.

Kot alınan noktanın tespitinde bölge kat rejiminin aşılmaması, komşu parseller dahil yol cephelerinde sokak siluetinin korunması esastır.

Zemin kat taban kotu, tabii zemin, tesviye kotu ve giriş

Madde 31 – (Değişik:RG-8/9/2013-28759)

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

1) Ön bahçelerin tesviyesi

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

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

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

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

2) Arka bahçelerin tesviyesi

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

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

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

3) Yan bahçelerin tesviyesi

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

4) Tesviyede dikkat edilecek hususlar

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

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

Madde 32 – (Değişik fıkra:RG-1/6/2013-28664) Toprağa dayalı bodrum katlarda bulunan konutlarda oturma odası ve bir yatak odasının; taban döşemesinin üst seviyesinin tabii veya tesviye edilmiş zemine gömülü olmaması, doğal aydınlatma ve havalandırmasının pencere açılmak suretiyle sağlanması, sel, taşkın ve su baskınlarına karşı tedbirlerin alınmış olması zorunludur. Bu bağımsız bölümlerin kısmen veya tamamen tabii ve tesviye edilmiş zemin altında kalan duvarlarında pencere açılamaz.

(Değişik fıkra:RG-1/6/2013-28664) Ancak ticari alanlarda yapılan binaların ticari amaçla kullanılan bodrum katlarında döşemenin zemine gömülü olmama şartı aranmaz. Bu tür binalarda suni havalandırmanın sağlanması ile engellilerin dolaşımına olanak sağlayan rampa, yürüyen bant ve bunlar gibi önlemler alınır.

(Değişik fıkra:RG-1/6/2013-28664) Konut alanında kalmakla birlikte, ilgili idarece uygun görülen yol güzergahlarında, halkın günlük ihtiyaçlarını karşılamaya dönük olarak zemin katta ticaret yapılabilir. Bu kullanımların bodrum katlarında içten bağlantılı piyesleri olabilir. Bu piyesler binanın ortak alanları ve müştemilatlarıyla irtibatlandırılamaz.

(Ek fıkra:RG-1/6/2013-28664) Ancak, köşe başı veya köşe başından başka iki yola cephesi olan parsellerde yapılacak binaların yola cephesi bulunan bodrum katlarına ticari kullanımlı bağımsız bölüm yapılabilir. Bu bölümlerin üst ve alt kattaki mekanlarla içten bağlantısı sağlanabilir. Ticari kullanımların altında konut yapılamaz.

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

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

Bazı yapılarda aranan şartlar

Madde 33 - Kat adedi ve yükseklikler:

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

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

2. Ahşap ve yarım ahşap binalar bitişik olarak yapılamazlar.

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

3. Umumi binalar çelik, betonarme, kâgir veya benzeri olabilir. Ancak, mimari karakteri veya kullanma şart ve şekilleri itibari ile özellik arzeden yapılar bu hükme tabi değildir.

4. Her türlü binaların temel ve bodrum kat duvarları kâgir olacaktır.

5. Parsel içinde istinat duvarı yapılması gereken hallerde, Belediyenin ilgili biriminden istinat duvarı için ruhsat alınması mecburidir. Bu tür parsellerde yapılacak binalara istinat duvarı tamamlanmadan önce hiç bir şekilde kullanma izni verilmez.

Saçaklar

Madde 34 – (Değişik:RG-1/6/2013-28664)

Uygulama imar planında belirlenmemiş ise binalara saçak yapılıp yapılmayacağı ve yapılacak saçakların genişliği, yörenin mimari karakterine ve yapılacak yapıların özelliğine göre mimari estetik **(Değişik ibare:RG-8/9/2013-28759)** komisyonu kararı alınarak ilgili idarece tayin **(Değişik ibare:RG-8/9/2013-28759)** edilebilir. Ancak saçaklar hiçbir şekilde **(Mülga ibare:RG-8/9/2013-28759)** (…) parsel sınırlarını aşamaz.

Çatılar ve dış görünüm

Madde 35 – (Değişik fıkra:RG-1/6/2013-28664) Çatıların, civarındaki cadde ve sokakların mimari karakterine, yapılacak binanın nitelik ve ihtiyacına uygun olması şarttır. Çatı eğimleri, kullanılacak çatı malzemesi ile yörenin mimari özelliği ve iklim şartları dikkate alınarak ilgili idarenin tasvibi ile tayin edilir. Çatı eğimi saçak ucundan hesaplanır. **(Değişik cümle:RG-8/9/2013-28759)** Mahya yüksekliği 5,00 m'yi geçemez. **(Ek cümle:RG-8/9/2013-28759)** Teras çatılarda 1,20 m. parapet yapılabilir.

(Değişik fıkra:RG-1/6/2013-28664) Çatı aralarına bağımsız bölüm yapılmaz. Bu kısımlarda ancak su deposu, asansör kulesi, tesisat odası ve son kattaki bağımsız bölümlerle irtibatlı piyesler yapılabilir. Çatı arasındaki mekanlarda, çatı eğimi içerisinde kalmak ve fonksiyonunu sağlamak şartıyla asgari yükseklik şartı aranmaz. Ancak, üst kat tavan döşemesi ile çatı örtüsü arasında kalan hacimler, uygulama imar planında aksine bir hüküm yoksa ilave kat döşemeleri yapılmak suretiyle bölünemezler. Yangın güvenliğine ilişkin tedbirler alınmak şartıyla ve konutlar hariç olmak üzere binaların çatı araları; sergi salonu, toplantı salonu, yemekhane, spor salonu gibi fonksiyonlarda ortak alan olarak kullanılabilir. Özelliği olan binalarda, ihtiyaç halinde Bakanlık görüşü alınarak bu maddede belirtilmeyen farklı uygulamalar yapılabilir.

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

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

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

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

(Ek fıkra:RG-1/6/2013-28664) Çatıda birden fazla bağımsız bölüme ait birden fazla teras olması halinde birbirleri arasında en az 3,00 m. mesafe bırakılmak zorundadır.

(Ek fıkra:RG-1/6/2013-28664) Ancak, bodrum hariç 2 katı geçmeyen binalarda çatıdaki değişik çözümlerin kabulünde ilgili idaresi yetkilidir.

(Ek fıkra:RG-1/6/2013-28664) Çatı arasının son kat bağımsız bölümü ile birlikte kullanılması amacıyla son kat tavan döşemesi kısmen veya tamamen yapılmayabilir.

(Ek fıkra:RG-1/6/2013-28664) Teras çatılarda çatı bahçesi olarak düzenleme yapılabilir. Bahçe düzenlemesi yapılabilmesi için gerekli olan 0,50 m. toprak dolgu, parapet yüksekliğine dâhil edilmez. Ortak alan olarak kullanılan teras çatılarda; bahçe düzenlemesi yapılması halinde merdiven evi yanında, bina sakinleri tarafından kullanılmak üzere, tuvalet, lavabo, çay ocağı, bahçe düzenlemesinde kullanılacak malzemeleri depolamak için merdiven evine bitişik, toplam teras alanının %10'unu geçmeyen ve en fazla 3 m. yüksekliğinde ve 20 m² alanında kapalı mekân oluşturulabilir. Kapalı mekan bina ön cephesine 3 m.'den fazla yaklaşamaz. Ayrıca rezidans, otel, apart otel gibi konaklama tesislerinin teras çatılarda bina cephelerine 3 m.'den fazla yaklaşmamak, en fazla 1,50 m. derinliğinde olmak ve parapet kotunu aşmamak koşuluyla açık havuz yapılabilir.

Çıkmalar

Madde 36 – (Değişik:RG-8/9/2013-28759)

Binalarda taban alanı dışında kendi bahçe hudutları dışına taşmamak şartı ile binanın her cephesinde açık ve kapalı çıkma yapılabilir. Ancak:

A - Kapalı Çıkmalar;

1) Parsellerin yol cephelerinde parsel sınırları içerisinde kalmak koşuluyla yapı yaklaşma sınırından itibaren en fazla (1.50) m. taşacak şekilde çıkma yapılabilir.

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

3) Bina tabanı zeminde yapı yaklaşma sınırlarından daha içeri çekilerek 1. ve 2. fıkralardaki mesafelere tecavüz etmemek şartı ile istenilen ölçülerde yapılabilir.

B - Açık Çıkmalar;

1) Parsellerin yol cephelerinde parsel sınırları içerisinde kalmak koşuluyla yapı yaklaşma sınırından itibaren en fazla (1.50) m. taşacak şekilde çıkma yapılabilir.

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

3) Bina tabanı zeminde yapı yaklaşma sınırlarından daha içeri çekilerek 1. ve 2. fıkralardaki mesafelere tecavüz etmemek şartı ile istenilen ölçülerde yapılabilir.

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

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

Zemin katta kendi parsel hududu dışına taşmayan, hangi katta yapılırsa yapılsın (0.20) m.'yi geçmeyen motif çıkmalar yapılabilir. Bahçe içinde yapılacak üstü açık teras ve zemin kat giriş merdivenleri ile bina cephesinden itibaren genişliği (2.50) m.'yi geçmemek, tretuar dışına taşmamak ve en alçak noktası tretuar kotundan en az (2.50) m. yükseklikte yapılacak giriş saçakları çıkma değildir.

Işıklıklar

Madde 37 - Her müstakil ev veya dairede, en az 1 oturma odası ile yatak odalarının doğrudan doğruya hariçten ışık ve hava almaları gereklidir. Bu şekilde ışık ve hava almalarına lüzum olmayan diğer odalarla mutfakların ışıklıktan, yıkanma yeri ve helaların ışıklık veya hava bacasından faydalanmaları da mümkündür.

(Değişik 2. fıkra - R.G.: 2.2.1999 - 23804) Işıklıklar 1 ve 2 katlı binalarda dar kenarı (1.00) m.den ve alanı (3.00) m2 den;

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

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

az olamaz.

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

(Değişik:RG-2/9/1999-23804) Her türlü binada hava bacalarının asgari ölçüsü 0.60x0.60 m2 dir.

Hava bacası gerektiren her piyeste ayrı hava bacası yapılır.

Hava bacalarını şönt baca tipi düzenlemek mümkün değildir.

Asgari ölçüde 1 ışıklık veya hava bacasından her katta en çok 4 piyes faydalanabilir. Bu piyeslerden adetlerinin artması halinde, 4 den fazla her piyes için ışıklık veya hava bacası ölçüsü aynı nisbette arttırılır.

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

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

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

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

Konutlarda bulunması gereken piyesler ve koridorlar

Madde 38- (Değişik:RG-8/9/2013-28759)

Her müstakil konutta en az;

	Dar Kenarı	Alanı
1 oturma odası	3.00m.	12.00m^2
1 yatak odası veya nişi	2.40m.	8.00m^2
1 mutfak veya yemek pişirme yeri	1.50m.	3.30m^2
1 banyo veya yıkanma yeri	1.20m.	3.00m^2

1 hela 1.00m. 1.20m^2

bulunur.

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

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

Yukarıda belirtilen bu piyesler ile koridor ölçüleri engellilerin de kullanımını sağlayacak standartlara uygun olmalıdır.

İç Yükseklikler

Madde 39 - (Değişik: RG-12/8/1987-19542) Genel olarak iskân edilen katların, taban döşeme kaplaması üzerinden tavan sıvası altına kadar olan önyüz içyüksekliği (2.40) m. den az olamaz.

Yıkanma yeri, banyo, duş, lavabo yeri, hela, kiler, ofis, antre, koridor, yatak holü, merdiven altı, her türlü iç ve dış geçitler ve iskân edilmeyen bodrum katları ile müştemilât binalarından bu yükseklik (2.20) m. den aşağı düşmemek üzere indirilebilinir. .

Garaj, kalorifer dairesi, odunluk, kömürlük, vb. gibi özellik arzeden yerlerin yükseklikleri bu kayıtlara tabi olmayıp, hizmetin gerektirdiği şekilde tesbit ve tayin olunur.

(Değişik:RG-2/9/1999-23804) Eğitim, sağlık, sanayi yapıları ile sinema, tiyatro ve konferans salonları, katlı otoparklar ve spor salonları gibi özellik arzeden yapılarda iç yükseklikler, teknolojik ve mimari gereklere göre belirlenir.

Akaryakıt, Şarj ve Servis İstasyonları

Madde 40 – (Başlığı ile birlikte değişik:RG-8/9/2013-28759)

İmar planlarında akaryakıt istasyonu olarak belirlenen alanlarda istasyonlar arası mesafe ve diğer kriterlerle ilgili mevzuata uyulması şartıyla; akaryakıt ve servis istasyonları, CNG otogaz istasyonları, LPG otogaz istasyonları, hidrojen üretim ve dolum istasyonları yapılabilir. Yapı yüksekliği 2 katı geçmemek şartıyla; bünyelerinde kullanıcıların asgari ihtiyaçlarını karşılayacak oto-market, çay ocağı, büfe, oto elektrik, lastikçi, yıkama yağlama gibi fonksiyonlar yer alabilir.

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

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

Kapılar ve Pencereler (Değişik madde başlığı:RG-1/6/2013-28664)

Madde 41 - (Değişik:RG-2/9/1999-23804) Bütün yapılarda;

Kapı yükseklikleri: (2.10) m.den,

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

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

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

Kapılarda eşik yapılamaz. Eşik yapılması zorunlu hallerde **(Değişik ibare:RG-8/9/2013-28759)** engellilerin hareketini, yangın çıkışlarını ve benzeri eylemleri engellemeyecek önlemler alınır.

(Ek fıkra:RG-1/6/2013-28664) Pencerelerde Binalarda Enerji Performansı Yönetmeliğine ve Türk Standardları Enstitüsü Standartlarına uyulması zorunludur.

(Ek fıkra:RG-8/9/2013-28759) Bitişik ve blok nizama tabi binalarda komşu parsel sınırı üzerindeki bitişik duvarlarda pencere ve kapı açılamaz. Balkon ve hela kapıları (0.80) m.'ye düşürülebilir.

Çay Ocakları

Madde 42 – (Değişik:RG-8/9/2013-28759)

Büro, işhanı, alışveriş merkezi, pasaj gibi ticari binalarla, sanayi tesislerinde; kullanma alanı en az 3,00 m² olmak, 0,45x0,45 m ebadında hava bacasıyla havalandırılmak, bir ateş bacasıyla irtibatlandırılmak kaydıyla çay ocakları bağımsız bölüm olarak düzenlenebilir. Çay ocaklarının nizamı ışıklıktan veya doğrudan ışık ve hava alması halinde hava bacasına gerek yoktur.

Merdivenler

Madde 43 - (Değişik:RG-2/9/1999-23804) Merdiven kolu ve sahanlık genişlikleri ile merdiven basamaklarının ölçüleri ve bunların yapımında uyulacak kurallar aşağıda belirlenmiştir.

a) Merdiven kolu ve sahanlıklar:

Ortak merdiven ve sahanlık genişlikleri konut yapılarında (1.20) m.den, diğer yapılarda (1.50) m.den az olamaz. Çatıya ve bodrum katlarına ulaşan ortak merdivenler ile servis merdivenlerinde de bu ölçülere uyulur. Bu merdivenler ahşap olamaz.

Merdiven evlerinin bina cephesinden, çatıdan veya ışıklıktan doğrudan ışık alması ve merdivenlerin çatıya ve bodrumlara ulaştırılması zorunludur.

Merdiven basamakları ve sahanlık ölçülerine dair Türk Standartları Enstitüsü standartlarının yukarıdaki ölçü ve miktarlardan küçük olması halinde bu madde hükümleri geçerlidir.

Merdivenlerin her iki tarafında da **(Değişik ibare:RG-8/9/2013-28759)** engellilerle ilgili Türk Standartları Enstitüsü standartlarına uygun korkuluk ve küpeşte yapılması, ayrıca sahanlık ve merdiven döşemelerinde ve kaplamalarında da standartlara uyulması zorunludur.

b) Merdiven basamaklarının ölçüleri:

Asansörü olmayan binalarda basamak yüksekliği (0.16) m.den, asansörlü binalarda (0.18) m.den fazla olamaz.

Basamak genişliği 2a+b= 60 ila 64 formülüne göre hesaplanır. Formüldeki a= yükseklik, b= genişlik'tir.

Ancak bu genişlik **(Değişik ibare:RG-8/9/2013-28759)** (0.27) m.den az olamaz.

Balansmanlı merdivenlerde basamak genişliği en dar kenarda **(Değişik ibare:RG-8/9/2013-28759)** (0.10) m., basamak ortasında**(Değişik ibare:RG-8/9/2013-28759)** (0.27) m.den az olamaz.

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

Evvelce yürürlükte olan mevzuata uygun olarak yapılmış yapılara bu Yönetmelik hükümlerine göre kat ilavesi halinde mevcut merdiven ölçüleri ilave katlar için de aynen uygulanabilir.

Fırınlar

Madde 44 – (Başlığı ile birlikte mülga:RG-19/8/2008-26972) (Başlığı ile birlikte yeniden düzenleme:RG-1/6/2013-28664) (Değişik:RG-8/9/2013-28759)

Fırınlar; unlu gıda mamulleri üretilen yerlerdir. Fırınlar; sanayi, küçük sanayi, organize sanayi, konut dışı çalışma alanları ile ticaret bölgelerinde ve zemin katı ticaret olarak belirlenen yerlerde ve zemin katları ticaret olarak teşekkül etmiş konut bölgelerinde yapılabilir. Katkılı pide, kebap, simit fırınları ve geleneksel tandır ocakları, zemin katı işyeri olarak kullanılan binalarda yapılabilir.

Fırınların tanziminde;

a) Mevcut binalarda fırın ve tandır yapılması durumunda, 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu hükümlerine uyulur.

b) Projesinde sınıfı belirtilmelidir.

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

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

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

e) Trafik açısından ilgili birimin görüşü alınmalıdır.

f) Tesisin ihtiyacı olan otopark kendi parselinde karşılanır.

g) 10/8/2005 tarihli ve 25902 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik hükümlerine uyulur.

h)Türk Standardları Enstitüsü standartlarına uyulur.

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

aksi halde ruhsat düzenlenemez.

Madde 45 - (Değişik fıkra:RG-1/6/2013-28664) İmar planına göre kat adedi 3 olan binalarda asansör yeri bırakılmak, 4 ve daha fazla olanlarda ise asansör tesis edilmek zorundadır. İskan edilen bodrum katlar dahil kat adedi 4 ve daha fazla olan binalarda asansör yapılması zorunludur. Daha az katlı yapılarda da asansör yapılabilir.

(Değişik fıkra:RG-1/6/2013-28664) Tek asansörlü binalarda; asansör kabininin dar kenarı (1,20) m. ve alanı (1,80) m^2 den, kapı genişliği ise (0,90) m. den az olamaz. Asansör kapısının açıldığı sahanlıkların genişliği, asansör kapısı sürgülü ise en az (1,20) m., asansör kapısı dışa açılan kapı ise en az (1,50) m. olmalıdır. Birden fazla asansör bulunan binalarda, asansör sayısının yarısı kadar asansörün bu fıkrada belirtilen ölçülerde yapılması şarttır.

Türk Standartları Enstitüsü standartlarının yukarıdaki ölçü ve miktarlardan küçük olması halinde bu madde hükümleri geçerlidir.

(Değişik fıkra:RG-13/7/2000-24108) Kullanılabilir katlar alanı 800 m2'den ve kat adedi 1'den fazla olan umumi binalarda en az bir adet asansör yapılması zorunludur. Ayrıca, kat alanı 800 m2'den ve kat adedi 3'den fazla olan umumi binalarla yüksek katlı binalarda yukarıdaki **(Değişik ibare:RG-1/6/2013-28664)** asgari ölçülere uygun ve en az 2 adet olmak üzere binanın tipi, kullanım yoğunluğu ve ihtiyaçlarına göre belirlenecek sayıda asansör yapılması zorunludur. Bu asansörlerden en az bir tanesinin herhangi bir tehlike anında, arıza veya elektriklerin kesilmesi halinde zemin kata ulaşıp kapılarını açacak, yangına dayanıklı malzemeden yapılmış, şaft içinde, duman sızdırmaz nitelikte, kesintisiz bir güç kaynağından beslenecek şekilde tesis edilmesi gerekmektedir.

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

Asansörün yapılması ve işletilmesi ile ilgili hususlarda yukarıdaki hükümler de dikkate alınarak, **(Değişik ibare:RG-1/6/2013-28664)** 31/1/2007 tarihli ve 26420 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan "Asansör Yönetmeliği" ve Türk Standartları Enstitüsü standartları hükümlerine uyulur.

Korkuluklar

Madde 46 - Her türlü binada:

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

Bacalar

Madde 47 - (Değişik:RG-2/9/1999-23804) Binalarda baca yapma koşulları aşağıda belirtilmiştir.

a) Kaloriferli binaların konut olarak kullanılan bağımsız bölümlerinin oturma ve yatma hacimlerinin en az birinde ve sıcak su tesisatı bulunmayan banyo ve mutfaklarında, sobalı binalarda ise hela ve koridor hariç tüm piyeslerde duman bacası yapılması zorunludur.

Kaloriferli umumi binaların her katında en az (1) adet duman bacası yapılması gereklidir.

Konut olarak kullanılan sobalı binaların ticari kullanışlı bağımsız bölümlerinde birer adet duman bacası yapılması zorunludur.

Bacaların Türk Standartları Enstitüsü standartlarına uygun olarak yapılması zorunludur.

(Değişik paragraf:RG-1/6/2013-28664) Yapılarda bina yüksekliğine göre uygun ölçülerde şönt baca yapılabilir. **(Değişik cümle:RG-8/9/2013-28759)** Dörtten fazla katı ve 20'den fazla bağımsız bölümü olan konut binalarında, evsel atıkların yerinde ayrıştırılmasını teminen 0.60x0.60 m2 asgari ölçüsünde atık ayrıştırma bacası için yer ayrılır. Atık ayrıştırma bacası bağımsız bölümlerin kat sahanlıklarında en az bir adet yapılabileceği gibi her bağımsız bölüm içinde de yapılabilir. Atık ayrıştırma bacası tesis edilmesi mümkün olamayan mevcut binalarda bahçe mesafeleri içinde TAKS ve KAKS'a dahil olmaksızın atık ayrıştırma bacası tesis edilebilir.

b) Şofben, kombi cihazı ve bu gibi ısıtma araçları hayati tehlike arz edecek şekilde yerleştirilemez ve havalandırmadan uzak olan piyeslerle, banyo ve helalarda yer alamaz.

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

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

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

Portikler

Madde 48 - Genel olarak portik bırakılması gereken yerlerde, portik yüksekliği (3.50) m. derinliği ise (4.00) m. dir.

Ancak, civarın teşekkül tarzı ve mevkiin özellikleri dolayısiyle bu miktarlar Belediyece değiştirilebilir.

Pasajlar

Madde 49 - Ticaret bölgelerinde yapılacak pasajların:

1. Taban döşemesi üzerinden tavan alana kadar olan yüksekliği (3.50) m. den, uzunluğu (30.00) m. den az olmaması,

2. **(Değişik:RG-2/9/1999-23804**) Her biri (1.50) m.den dar olmayan en az 2 giriş-çıkış kapısı ile yeteri kadar havalandırma bacası veya tertibatı haiz bulunması, pasaj giriş ve çıkışlarının merdivenle sağlanması gerektiği hallerde pasaj giriş-çıkış kapılarından en az birinin **(Değişik ibare:RG-8/9/2013-28759)** engellinin giriş çıkışına ve pasaj içine ulaşımına uygun olması,

3- **(Değişik:RG-2/9/1999-23804**) Birden fazla katlı olmaları halinde her bir kat arasında 43 üncü maddesindeki şartlara uygun merdiven olması ve **(Değişik ibare:RG-8/9/2013-28759)** engellilerin kullanımına uygun düzenlemelerin yapılması,

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

Su depolan, sıhhi tesisler ve fosseptikler

Madde 50 - a) **(Değişik:RG-13/7/2000-24108)** Bu Yönetmelikte belirtilen umumi yapılarda ve yüksek katlı yapılarda 15 m3'ün altında olmamak üzere, yapının kullanma amacı, günlük su ihtiyacı, seçilen yangın söndürme sistemi gibi kriterlere ve ulusal ve uluslararası standartlara uyulmak ve gerekli drenaj ve yalıtım tedbirleri alınmak şartıyla hacmi belirlenen su deposu bulundurulması zorunludur. Diğer konut tipi binalarda ise yeterli büyüklükte su deposu ve hidrofor yeri ayrılır, yapı sahibinin isteğine bağlı olarak mekanik tesisat projelerine işlenerek tesis edilir. Su depoları, gerekli drenaj ve yalıtım tedbirleri alınarak binanın bodrum ya da çatı katında tertiplenebileceği gibi, aynı koşulları taşımak şartıyla, bina alanı dışında ön, yan ve arka bahçelerde toprağa gömülü şekilde de yerleştirilebilir.

(Değişik paragraf:RG-8/9/2013-28759) Yarısı kadınlar, yarısı erkekler için olmak üzere; işhanı, büro, alışveriş merkezi, çarşı, pasaj ve mağaza gibi binalar ile otel ve benzerleri binalarda her 25 kişi için, en az birer adet, resmî binalar ile sinema, tiyatro gibi umumî binalarda ise her 50 kişi için en az birer adet hela yapılması zorunludur. Bu yapılarda engellilerin erişiminin sağlanmasına yönelik tedbirler alınarak en az 1 kadın, 1 erkek olmak üzere engellilerin kullanımına ve standardına uygun hela ayrılır. İbadet yerleri, şehirlerarası yollarda yer alan dinlenme tesisleri, meydan ve park gibi yerlerde yapılacak umumî helaların en az yarısının, diğer yapılarda ise en az üçte birinin alaturka hela taşlı olması sağlanır. Helalarda yeterli sayıda pisuar ve lavabo bulundurulur. Resmi binalar, işyeri, büro, fabrika gibi yerlerde çalışan sayısı, mağaza, alışveriş merkezi, çarşı, pasaj gibi yerlerde tahmini müşteri sayısı, lokanta, sinema, tiyatro gibi yerlerde oturma sayısı, otel ve benzeri konaklama tesislerinde yatak sayısı ve bu hesaplamalara dahil olarak ziyaretçi sayıları ve diğer farklı özellikler dikkate alınarak yeterli hela ayrılır. Birden fazla kullanımı haiz binalarda her kullanım için yukarıdaki kriterlere göre ayrı ayrı değerlendirme yapılır. Uluslararası kurallara tabi yapılarda uluslararası kuralların gerektirdiği sayıda hela yapılması zorunludur.

(Değişik fıkra:RG-1/6/2013-28664) Kalorifer daireleri ve bacalar ile ısıtma ve buhar tesisleri Binalarda Enerji Performansı Yönetmeliği hükümlerine uygun olarak düzenlenir.

b) Genel olarak pis su kuyuları ile fosseptikler komşu hudutlarına (5.00) m.'den fazla yaklaştırılmaz.

Ancak bahçe mesafelerinin müsait olmaması halinde özellikle bitişik yapı nizamına tabi yerlerde fenni ve sıhhi mahzur bulunmadığı takdirde bu mesafeleri azaltmaya veya birkaç komşuya ait fosseptikleri bir arada veya bitiştirerek yaptırmaya Belediye yetkilidir.

Bodrumlarla ilgili bazı hususlar

Madde 51 - (Değişik:RG-2/9/1999-23804) Bodrum katlarla ilgili olarak 32 nci maddedeki hükümlere uyulur.

(Değişik fıkra:RG-8/9/2013-28759) Katı yakıt kullanan sobalı binaların bodrum veya zemin katlarında veya ortak alan niteliğini haiz olmak ve eklenti ihdas etmemek kaydıyla bahçelerinde her daire için en az (5.00) m2, en fazla (10.00) m2 odunluk, kömürlük veya depolama yeri ayrılması zorunludur.

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

Kapıcı dairesi, bekçi odası ve kontrol kulübeleri

Madde 52 – (Başlığı ile birlikte değişik madde:RG-1/6/2013-28664)

Kapıcı dairesi ve bekçi odası yapılacak binalar:

a)**(Değişik:RG-8/9/2013-28759)** Konut kullanımlı olup bağımsız bölüm sayısı 30'dan fazla olan ve katı yakıt kullanan kaloriferli veya kalorifersiz binalar için bir adet kapıcı dairesi yapılması zorunludur. Birden fazla yapı bulunan ve toplam bağımsız bölüm sayısı 30'dan fazla olan parsellerde de bu hüküm uygulanır, ancak bağımsız bölüm sayısının 75'i aşması halinde ikinci bir kapıcı dairesi yapılır. Ayrıca, birden fazla yapının bulunduğu parsellerde 60'dan fazla bağımsız bölümü olan her bir bina için mutlaka ayrı bir kapıcı dairesi yapılır.

b) **(Değişik:RG-8/9/2013-28759)** Yakıt olarak akaryakıt veya doğalgaz kullanılan konut kullanımlı binalar için bağımsız bölüm sayısının 50'den fazla olması halinde bir, 150'den fazla olması halinde 2 kapıcı dairesi yapılması zorunludur. İlave her 150 daire için ek bir kapıcı dairesi yapılır.

c) **(Değişik:RG-8/9/2013-28759)** Sıraevler düzeninde, ayrık, ikiz nizamda tek bağımsız bölümlü 1'den fazla müstakil konut binası bulunan parsellerde kapıcı dairesi yapılması mecburiyeti aranmaz.

d) Yapı inşaat alanı 2000 m^2 den fazla olan işyeri ve büro olarak kullanılan binalarda bekçi odası yapılması şarttır.

Kapıcı dairelerinin ve bekçi odalarının ölçü ve nitelikleri:

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

b) **(Değişik:RG-8/9/2013-28759)** Taşkın riski taşıyan alanlarda kalan binalarda düzenlenecek kapıcı dairelerinin kapı ve pencere boşluklarının alt seviyesi hesaplanan dere kret kotunun en az 1,50 m. üzerinde olmak zorundadır.

c) Kapıcı dairelerinin toprağa dayalı ve iskân edilebilen bodrum katlarda yapılması halinde, oturma odası ve bir yatak odasının dış mekana açılması bu mekanların taban döşemesinin üst seviyesinin tabii veya tesviye edilmiş zemine gömülü olmaması, kapı ve pencere açılmak suretiyle, doğal aydınlatma ve havalandırmasının sağlanması sel, taşkın ve su basmasına karşı önlem alınmış olması zorunludur. Kapıcı dairelerinin toprağa gömülü duvarlarında kuranglez yapmak suretiyle kapı ve pencere açılamayacağı gibi, bu duvarlarda pencere açılabilmesi için pencere denizliğinin tabii zeminden veya tesviye edilmiş zeminden en az **(Değişik ibare:RG-8/9/2013-28759)** 0,90 m. yukarda konumlanması gerekir.

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

d) Bina dışında tertiplenen kapıcı daireleri en fazla brüt 40 m^2 olmak zorundadır. (ç) bendinde yer alan ölçüleri sağlayacak şekilde 1 yatak odası, 1 oturma odası, mutfak ve banyo veya duş yeri ve hela bulundurulur.

e) Bekçi odası 9 m^2 büyüklüğünde, doğrudan ışık ve hava alabilecek şekilde düzenlenir. Bekçi odasında en az 1,50 m^2'lik bir hela yer alır.

Kontrol kulübeleri:

a) Üzerinde birden fazla yapı yapılması mümkün ve yüzölçümü en az 1000 m^2 olan parsellerde, istenmesi halinde, trafik emniyeti bakımından tehlike arz etmemek ve hiçbir şartta parsel sınırını aşmamak kaydıyla bahçe mesafeleri içinde kontrol kulübesi yapılabilir.

b) Kontrol kulübesi 9,00 m^2'yi geçemez.

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

ç) Kontrol kulübesi ile esas bina arasındaki mesafe 2,00 metreden az olamaz.

d) Devletin güvenliği bakımından özellik arz eden parsellerde bu ölçülere uyulma şartı aranmaz.

Müştemilatlar

Madde 53 - Binaların müştemilat kısımları mümkün ise binanın bodrumunda, aksi halde bahçede tertiplenir. 4 tarafı yol ile çevrili istisnai parseller dışında esas binaların yol tarafındaki cephe hatlarına tecavüz eden müştemilat binası yapılamaz. Bu gibi istisnai parsellerde müştemilat binalarının yapılacağı yeri tayine Belediye yetkilidir.

Müştemilat binalarının:

1. Dar kenarı (4.00) m. den en yüksek noktasının tabii zeminden yüksekliği (2.50) m. den fazla olamaz.

2. **(Değişik alt bent:RG-1/6/2013-28664)** Binaya bitişik oldukları takdirde, komşu parsel sınırına, aksi halde binaya ve ayrıca komşu parsel sınırına uzaklıkları 18 inci maddede belirtilen miktarlardan az olamaz.

3. Yapı cinsleri ahşap olamaz

4. Parsel durumu müsait olduğu takdirde esas binanın inşaasından önce de yapılması mümkündür.

5. Kapıcı dairesi, garaj, odunluk ,kömürlük, depo, mutfak, çamaşırhane ve benzeri hizmetler için olup, maksadı dışında kullanılamaz.

Paratonerler

Madde 54 - İçinde patlayıcı madde bulundurulan yerlerle, sivri ve yüksek bina ve tesislere paratoner konması mecburidir.

Bahçe duvarları

Madde 55 - Bahçe duvarlarının yüksekliği, binaların yol tarafındaki cephe hatlarının önünde (0.50) m. yi, gerisinde ise (2.00) m. yi geçemez. Ayrıca üzerlerine yükseklikleri (1.00) m. yi aşmayan parmaklık yapılabilir.

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

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

Şantiye binaları

Madde 56 - Lüzum ve ihtiyaca göre belirli bir süre içinde yapılıp yıkılması gereken şantiye binaları bu yönetmelikte belirlenen ölçülere tabi değildir.

(Değişik fıkra:RG-8/9/2013-28759) Şantiye binaları, yapı ruhsatı alınan parsellerde yapılabilir. Şantiye binası için ayrıca yapı ruhsat aranmaz. Ancak şantiye binasının inşaat tamamlandıktan sonra kullanılabilmesi için, şantiye binasına plan ve mevzuat kapsamında yapı ruhsatı ve yapı kullanma izni düzenlenmesi şarttır. Aksi halde şantiye binası yıktırılmadan esas binaya yapı kullanma izni düzenlenemez.

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM
Yapı Ruhsat İşleri

Yapı ruhsatı işleri (Değişik başlık:RG-19/8/2008-26972)

MADDE 57 – (Değişik:RG-3/4/2012-28253)

Yapı ruhsatı işleri bu maddede belirtilen esaslar çerçevesinde yapılır.

Yeni inşaat, ilâve ve esaslı tadilât yapmak üzere parsele ait imar durum belgesi, yol kotu tutanağı, kanal kotu tutanağı ve uygulama imar plânına esas onaylı jeolojik ve jeoteknik etüt raporunun parselin bulunduğu alana esas bölümünü almak için; yapı sahipleri veya vekilleri başvuru dilekçelerine aplikasyon

krokisini ve tapu kayıt örneği veya istisnaî hâllerde tapu kayıt örneği yerine geçen belgeleri ekleyerek ilgili idareye müracaat ederler.

(Değişik fıkra:RG-8/9/2013-28759)[3] İlgili idare başvuru tarihinden itibaren imar durum belgesi ve onaylı jeolojik ve jeoteknik etüt raporunun bir örneğini en geç iki iş günü; yol kotu tutanağı ve kanal kotu tutanağını en geç beş iş günü içinde verir. Kanal kotu tutanağı idare dışında ayrı bir su ve kanalizasyon idaresi tarafından düzenleniyor ise, bu süre üç iş günüdür. Bu belgelerin bu süreler içinde verilmemesi halinde gerekçesinin, başvuru sahibine aynı süreler içinde yazılı olarak bildirilmesi zorunludur. Kanal kotu tutanağı düzenlenmemesi ruhsat verilmesine engel değildir. Ancak idarece yapılacak temel üstü vizesinde bu belgenin idareye verilmesi ve kanalizasyon bağlantısına dair projenin bu tutanağa göre hazırlanması zorunludur. Aksi halde yapının inşasının devamına izin verilmez. Parsel malik veya maliklerinin ruhsat ve eki onaylı projelere muvafakati alınmaksızın yapı ruhsatı düzenlenemez, onaylı projelerde tadilat yapılamaz. Yapı ruhsat ve eki projelere uygun olarak tamamlandığında yapı kullanma izni düzenlenmesi aşamasında veya süre uzatımına yönelik ruhsat işlemlerinde ayrıca bütün maliklerin muvafakati aranmaz. Sözleşmesine ve mevzuata uygun olarak devam eden inşaatlarda maliklerin tamamı başvurmadıkça ruhsat iptal edilemez. Maliklerin birinin ya da birkaçının değişmesi halinde de bu kurala uyulur.

Tapu kayıt örneği yerine geçen belgeler; özel kanunlara göre tahsis yapılmış olmakla beraber henüz tapu siciline malik adına mülkiyet olarak kaydedilmemiş olan gayrimenkuller için özel kanunlarda mülkiyet belgesi yerine geçeceği hükme bağlanmış olmak kaydı ile ilgili kamu kuruluşlarınca verilmiş olan tahsis belgesi, mülkiyete dair kesinleşmiş mahkeme kararı ve bu mahkeme kararına dayalı olarak yetkili makamlarca verilen belge ve kesinleşmiş kamulaştırma kararlarıdır. Tapu kayıt bilgilerinin Tapu ve Kadastro Bilgi Sisteminde (TAKBİS) bulunması halinde bu bilgilere ilgili idare tarafından TAKBİS üzerinden elektronik ortamda doğrudan erişilir. Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünce bu konuda gerekli tedbirler alınır. Yapı sahipleri veya vekillerinden ayrıca tapu kayıt örneği veya istisnai hallerde tapu kayıt örneği yerine geçen belgeler istenmez. Ancak, bu durumda, yapı sahipleri veya vekillerden, başvuru dilekçelerinde TAKBİS üzerinden parsele ilişkin kayıtlara erişim için gerekli bilgileri beyan etmeleri istenir.

Yapı sahibi ve vekilince yukarıdaki fıkralarda sayılan belgelere göre ilgili kanun, plân, yönetmelik, Türk standartları, çevre şartları, fen, san'at ve sağlık kurallarına ve ilgili bütün mevzuat hükümlerine uygun olmak üzere aşağıdaki projeler hazırlatılır.

a) 1- Mimarî proje; mimarlar tarafından uygulama imar planına, parselasyon planına ve bu Yönetmelik esaslarına uygun olarak hazırlanan vaziyet plânı, kat irtifakına ve kat mülkiyetine esas paylaşım tablosu, metrekare cetveli, bodrum katlar dâhil olmak üzere bütün kat plânları, çatı plânı ile bunlara ilişkin en az iki adet kesit ve yeteri sayıda görünüş, toprak kazı hesabı, gerektiğinde sistem kesitleri ve nokta detayları bulunan avan proje ve tatbikat projeleri ile ilgili mühendislerce hazırlanan ısı yalıtım projesi veya raporu, yapı yaklaşma mesafeleri ve yapı projelerine göre hazırlanacak yapı aplikasyon projesi, yerleşme ve yapının özelliğine göre ilgili idarece istenecek peyzaj projelerinden meydana gelir. **(Ek cümle:RG-8/9/2013-28759)**[3] Parsel alanının, parseldeki her bir binanın emsale konu alan büyüklüğünün, parseldeki tüm binaların toplam emsale konu alan büyüklüğünün, yapı inşaat alanının, toplam yapı inşaat alanının, binanın ve binaların taban alanının ve taban alanı katsayısının, kat alanı katsayısının (emsal), parsel üzerindeki yapıların blok numaralarının, bloklardaki bağımsız bölüm numaralarının, her bağımsız bölümün; bağımsız bölüm net alanının, eklenti net alanının, bağımsız bölüm bürüt alanının, eklenti bürüt alanının, bağımsız bölüm genel bürüt alanının, bağımsız bölüm toplam bürüt alanının ruhsat eki onaylı mimari projede, imar planındaki kat adedine esas kot alınan noktaya ilişkin bilgilerin, bina derinliğinin, çıkma izdüşümleri ve yapı yaklaşma mesafelerinin, tabii zemin ve tesviye

edilmiş zemine ilişkin kotların, bina ve yapı yükseklik ve kotlarının ise hem mimari projede hem de aplikasyon projesinde, bu Yönetmeliğin 16 ncı maddesindeki tanımlara, imar planına ve tapu kayıtlarına uygun olarak gösterilmesi zorunludur.

2- Yapı aplikasyon projesi; parsele ait aplikasyon krokisine dayanılarak ve vaziyet planına göre yapının araziye aplikasyonunu sağlamak üzere, yürürlükteki imar planında gösterilen ya da planda belirtilmemiş ise bu Yönetmeliğin 18 inci maddesine göre belirlenen yapı yaklaşma mesafelerinin, yapı projelerine göre köşe koordinatlarının ve röper noktalarının ülke koordinat sistemine işlenmek üzere harita mühendislerince hazırlanıp imzalanan projeyi ifade eder.

b) Statik proje; mimarî projeye ve zemin etüdü raporuna uygun olarak, inşaat mühendislerince hazırlanan, ölçekleri yapının büyüklüğüne ve özelliğine göre belirlenen, betonarme, yığma, çelik ve benzeri yapıların türlerine göre taşıyıcı sistemlerini gösteren, bodrum kat dâhil olmak üzere bütün kat plânları, çatı plânları, bunların kesitleri, detayları ve hesaplarıdır. Statik projeye esas teşkil edecek zemin etüdü (jeoteknik etüt) raporu;

1- Yeraltının dinamik esneklik direnişleri ve yerin dayanımı, taşıma gücü, yer altı suyu varlığı, yer altı yapısı, deprem bölgelenmesi, yer kırıklıklarının hareketleri, oturma, sıvılaşma ve yer kaymalarının boyutları gibi zeminin fizikî özelliklerini belirleyen çalışmalar yönünden jeofizik mühendislerince,

2- Sondajlar, arazi çalışmaları, zemin ve kaya mekaniği, laboratuvar deneylerini ihtiva eden zemin-yapı etkileşiminin analizinde kullanılacak temel-zemin, zemin profili ve zemini oluşturan birimlerin fizikî ve mekanik özelliklerini konu alan çalışmalar yönünden jeoloji mühendislerince,

3- Zemin mekaniği, zemin dinamiği ve zemin emniyet gerilmesi hesaplaması gibi çalışmalar yönünden inşaat ve jeoloji mühendislerince,

mühendislik hizmetleri standartlarına uygun, detaylı olarak hazırlanan ve parselin bulunduğu zeminin durumunu yukarıda belirtilen çalışmalar ve analizler ile açıklayan, ilgili mühendislik disiplinlerine mensup mühendislerce, Bakanlıkça belirlenen formata göre hazırlanan ve imzalanan belgedir.

c) Mekanik tesisat projesi; mimarî projeye uygun olarak, makina mühendisleri tarafından hazırlanan, ölçekleri yapının büyüklüğüne ve özelliğine göre belirlenen sıhhî tesisat, kalorifer, kat kaloriferi ve benzeri ısıtma, soğutma, havalandırma projeleri ve ısı yalıtım raporudur. İdare, yapının özelliğine göre bu projelerden gerekli olanları ister.

ç) Elektrik tesisat projesi; mimarî projeye uygun olarak, elektrik mühendislerince hazırlanan, ölçekleri yapının büyüklüğüne ve özelliğine göre belirlenen kuvvetli ve zayıf akıma ilişkin elektrik iç tesisatı ile elektrik mühendisi ve makina mühendisince birlikte hazırlanan asansör projeleridir. İdare, yapının özelliğine göre bu projelerden gerekli olanları ister.

Beşinci fıkrada sayılan projeler ile yapının özelliğine ve mahallin şartlarına göre idarece ek olarak istenen ilgili mühendislerce hazırlanan arıtma, otomatik kontrol tesisatı, yangın algılama, tahliye ve söndürme gibi proje, rapor ve belgelerin, Bakanlıkça kabul ve tespit edilen çizim ve tanzim standartlarına, Türk Standartları Enstitüsünce hazırlanan standartlara ve mevzuata uygun olarak hazırlanması gerekir.

Projelerin ilk paftasında, arsanın yeri, tapu kaydı, pafta, ada ve parsel numaraları, arsanın alanı, var ise mevcut yapılar, yapının taşıyıcı sisteminin niteliği, kat adedi, emsal hesabına konu alanı, yapı inşaat alanı ve toplam yapı inşaat alanı, kullanım amacı, yapı sahibi, yapı müteahhidi, proje müellifleri ve proje denetimi yapan denetçi mimar ve mühendisler ile bunlara ilişkin kuruluşlar hakkındaki bilgileri ihtiva eden bilgi tablosu bulunur.

Mimari proje altı takım halinde, beşinci ve altıncı fıkralarda sayılan diğer proje, resim, hesap ve raporlar beş takım halinde**(Değişik ibare:RG-8/9/2013-28759)** basılı olarak ve ayrıca Bakanlıkça

belirlenecek esaslar dahilinde iki takım halinde elektronik ortamda düzenlenerek ilgili idareye başvurulur. 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanuna tabi yapılarda, kuruluşun ilgili denetçi mimar ve mühendislerince incelenerek projelere uygun görüş vermiş olması zorunludur.

Bu projeler ilgili idare tarafından başvuru tarihinden itibaren en geç onbeş gün içinde incelenir, eksik veya yanlış yok ise uygun görüldüğü yapı sahibine yazılı olarak bildirilir. Bildirim tarihinden itibaren en geç onbeş gün içinde ulusal adres veri tabanı üzerinden yapı ruhsatı düzenlenmesi zorunludur. Yapının kamu adına denetimine ilişkin bütün fenni mesuliyetler mimar ve mühendisler tarafından üstlenilmeden yapı ruhsatı düzenlenemez.

İnceleme sonucu eksik veya yanlışlık tespit edilmesi halinde, tüm eksiklik ve yanlışlıkların gerekçeleri ile birlikte yazılı olarak açıkça belirtilmesi suretiyle projelerin tamamlatılmak üzere bu süre içinde ilgililerine iade edilmesi zorunludur. Belirtilen eksiklikler tamamlanıp, yanlışlıklar giderilmesi üzerine yapı sahibince yapılacak başvuruda, idarece daha önce belirtilenler dışında başkaca yeni bir eksiklik veya yanlışlık öne sürülemez ve sözkonusu eksikliklerin giderildiğinin tespit edilmesi halinde durum yazılı olarak yapı sahibine bildirilerek üst fıkrada yer aldığı şekilde yapı ruhsatı düzenlenir.

(Değişik fıkra:RG-14/4/2012-28264) Elektrik, telefon ve doğalgaz tesisat projelerinin yapı ruhsatı verilmesi aşamasında idareye sunulması zorunlu değildir. Ancak bu projeler yapı denetim kuruluşu veya projelerin uygulanmasının denetimine yönelik fenni mesuliyet üstlenen mühendisler tarafından ilgili kurumlara onaylatılarak yapı ruhsatının verildiği tarihten itibaren otuz gün içinde ruhsat vermeye yetkili idareye verilir.

Yapı ruhsatı verilmesine ilişkin işlemler sırasında ilgili yapıya ait numarataj bilgileri belediyelerin numarataj işleminden sorumlu birimleri tarafından ilgili idareye elektronik ortamda sunulur. Başvuru sahiplerinden numarataj işlemine ilişkin belge istenmez. Numarataj işleminden sorumlu birimler numarataj bilgilerini elektronik ortamda kayıt altına almakla ve ilgili idarelerle paylaşmakla yükümlüdür.

Gelişme alanlarında kalanlar dışında harcamalara katılım payları içinde yer alan yol, kanalizasyon ve su tesisleri harcamalarına katılım payları yapı ruhsatı verilmesi aşamasında idarece ön koşul olarak öne sürülemez, büyükşehir belediyelerince tahsil edilen kanal katılım payı ve yol katılım paylarına ilişkin bilgiler elektronik ortamda kayıt altına alınır ve bu bilgiler belediyelerle paylaşılır.

Proje müellifliği ve yapım işlerinin denetimine dair fenni mesuliyet üstlenen mimarların ve mühendislerin, 27/1/1954 tarihli ve 6235 sayılı Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliği Kanunu uyarınca, ilgili meslek odasına kayıtlı olmaları, büro tescillerini **(Değişik ibare:RG-1/6/2013-28664)** yaptırmaları gerekir. İlgili meslek odaları, hakkında süreli veya süresiz kısıtlılığı bulunan veya üyeliği sona eren üyelerini derhal elektronik ortamda **(Ek ibare:RG-1/6/2013-28664)** ve yazı ile merkez yapı denetim komisyonu ile bütün ilgili yerlere ve kuruluşlara bildirir. İdare yapı ruhsatı düzenleme aşamasında her proje için, proje müelliflerinden, fenni mesullerden ve**(Değişik ibare:RG-14/4/2012-28264)** fen adamlarından, şantiye şefleri ile yapı müteahhitlerinden mevzuata aykırı uygulama sebebiyle süreli veya süresiz olarak meslekî faaliyet haklarının kısıtlı olmadığına ilişkin ek-1'de yer alan sicil durum taahhütnamesini ister. **(Mülga dördüncü cümle:RG-1/6/2013-28664) (…)** Gerçeğe aykırı beyanda bulunduğu tespit edilen mimar ve mühendislerin işlemleri tazmin ve hukuki sorumluluğu kendilerine ait olmak üzere iptal edilir ve bu kişiler hakkında Türk Ceza Kanununun ilgili hükümleri gereği suç duyurusunda bulunulur. **(Ek altı cümle:RG-8/9/2013-28759)** Etüt ve projeler; idare ve ilgili kanunlarında açıkça belirtilen yetkili kuruluşlar dışında meslek odaları dahil başka bir kurum veya kuruluşun vize veya onayına tabi tutulamaz, tutulması istenemez. Vize veya onay yaptırılmaması ve benzeri nedenlerle müellifler veya bunlara ait kuruluşların büro tescilleri iptal edilemez veya yenilenmesi hiçbir şekilde

geciktirilemez. Müelliflerden bu hükmü ortadan kaldıracak şekilde taahhütname talep edilemez. Kamu yapıları dışında avan proje onaylanmasına ilişkin zorunluluk getirilemez. Bu yönde meclis kararı alınamaz, plan notu getirilemez ve bu doğrultuda uygulama yapılamaz. Kamu yapılarında avan proje onaylandıktan sonra uygulama projelerinin ilgili idarelerince onaylanması istenemez. Gerçeğe aykırı beyanda bulunanlar hakkında yapılacak işlemler oda sicil durum taahhütnamelerinde, idare tarafından yazılı olarak belirtilir. Yapım işlerinde yapı müteahhidi, taşeron ve şantiye şefi olarak görev alanlar aynı zamanda fenni mesul olarak görev üstlenemezler.**(Mülga son cümle:RG-1/6/2013-28664) (…)**

3194 sayılı Kanunun 38 inci maddesinde sayılan mühendisler, mimarlar ve şehir plâncıları dışında kalan fen adamlarının proje hazırlama ve uygulama yapmaya ilişkin yetki, görev ve sorumlulukları saklıdır.

Kamu kurum ve kuruluşlarında görevli olup, bu kurum ve kuruluşlara ait projeleri yapan ve 17/6/1938 tarihli ve 3458 sayılı Mühendislik ve Mimarlık Hakkında Kanun uyarınca mühendislik ve mimarlık hizmeti verme ehliyetine sahip mimar ve mühendisler, meslek odasına kayıt ve büro tescili hakkındaki yükümlülüklere tâbi değildir.

Fenni Mesuliyet Hizmetleri ve Sicil (Değişik başlık:RG-13/7/2000-24108)

MADDE 58- (Değişik:RG-3/4/2012-28253)

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

(Mülga fıkra:RG-1/6/2013-28664)

Fenni mesuller, 57 nci maddede belirtilen esaslara göre düzenlenen ruhsat eki projelerin uygulanmasının denetimi için mal sahibi veya vekili tarafından belirlenirler ve ilgili idareye karşı görevli ve sorumludurlar.

Proje ile ilgili sorumluluk proje müellifine ait olmak üzere yapının fenni mesuliyeti, konusu, ilgisi ve yapım aşamasına göre mimar, inşaat, makina ve elektrik mühendisleri tarafından ayrı ayrı yürütülür. Proje ile ilgili sorumluluğu bulunanların faaliyetleri ek-2, ek-4, ek-6, ek-7 ve ek-8'de yer alan formlar kullanılarak kayıt altına alınır. Ayrıca idare varsa ek projelerin fenni mesuliyetini, konusuna göre ilgili meslek adamlarının üstlenmesini ister.

Fenni mesuller unvanına ve eğitimine göre, yapının kanuna, plâna, yönetmeliklere, ilgili diğer mevzuat hükümlerine, fen, san'at, sağlık kurallarına, ruhsat eki projelerine, Türk Standartları Enstitüsü standartlarına, teknik şartnamelere uygun yapılıp yapılmadığını denetleyeceğine dair ek-1'de yer alan taahhütnameyi ilgili idareye vermek zorundadır. Taahhütnamede fenni mesul ile mal sahibi arasında yapılan sözleşmede belirlenen fenni mesuliyet bitiş süresine ilişkin bilginin yer alması gerekir. **(Değişik cümle:RG-14/4/2012-28264)** Ayrıca, noter tasdikli imza sirküleri, sosyal güvenlik numarası ve vergi kimlik numarası da idareye verilir.

İdare; aynı zamanda, kanuna ve mevzuata aykırı uygulama nedeniyle süreli olarak faaliyetleri kısıtlanan fenni mesullerin bu durumu hakkında bilgilenmek ve aşağıda belirlenen inşaat alanı sınırlamalarının denetimini sağlamak üzere, ilgili fenni mesulce düzenlenen, sicil durum taahhütnamesini ve fenni mesuliyet üstlenilen işin adı ile fenni mesulün üzerinde bulunan fenni mesuliyete ilişkin inşaat alanını (m^2) belirtir belgeyi ister.

(Değişik fıkra:RG-1/6/2013-28664) İlgili meslek odaları, 27/1/1954 tarihli ve 6235 sayılı Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliği Kanununun 26 ncı maddesinin birinci fıkrasının (ç) ve (d) bentlerine istinaden aynı Kanunun 27 nci maddesi uyarınca Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliği Yüksek Haysiyet Divanı tarafından onbeş günden altı aya kadar serbest sanat icrasından men'i veya Odadan ihraç kararı alınan veya istifa ederek üyeliğini veya büro tescilini sona erdiren veya adına büro tescili bulunup vefat

eden üyelerini derhal merkez yapı denetim komisyonu ile bütün ilgili yerlere ve kuruluşlara elektronik ortamda bildirir. Bu bilgilerin aynı zamanda Bakanlığa yazılı olarak gönderilmesi zorunludur. İlgili idareler, mimar ve mühendislerin kısıtlılık durumunu Bakanlığın yapı denetim sisteminden kontrol ederek yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgelerini düzenler.

(Değişik fıkra:RG-1/6/2013-28664) Fenni mesul mimar ve mühendislerce denetim görevi üstlenilen yapıların alanına ilişkin kayıtlar, bu kişilerin büro tescillerinin yapıldığı ilde yer alan Bakanlık taşra teşkilatı tarafından tutulur. İlgili idareler bu kişilerce denetimi üstlenilen yapılara ilişkin yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgelerinin bir örneğini düzenlendiği tarihten itibaren en geç 6 iş günü içinde bu kişilerin kaydının bulunduğu ilin Bakanlık taşra teşkilatına gönderir. Bakanlık taşra teşkilatı fenni mesuliyete ilişkin yapı inşaat alanı sınırlamasının ve mesafenin kontrolünü, bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihten başlamak üzere kayıtlarına giren yapı ruhsatı ile bu ruhsata istinaden düzenlenen yapı kullanma izin belgelerini veya fenni mesul sözleşmelerini veya istifa dilekçelerini dikkate alarak gerçekleştirirler. Bakanlık denetime yönelik fenni mesuliyetin izlenmesine ilişkin olarak elektronik ortamda denetim sistemi kurar.

Fenni mesulün, yapının bulunduğu il sınırları içinde ikamet etmesi esastır. Farklı bir ilde fenni mesuliyet üstlenilebilmesi için ilgili idarenin uygun görmesi ve yapı yeri ile fenni mesulün işyeri arasındaki mesafenin en fazla 200 km olması gerekir.

Fenni mesullerden, mimar veya inşaat mühendisi 30 000 m^{2}'den, makina mühendisi 60 000 m^{2}'den, elektrik mühendisi 120 000 m^{2}'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.

Tek ruhsata bağlı, yapı inşaat alanı 3000 m^{2}'den fazla olan inşaatlarda yapı denetiminde fenni mesullere yardımcı olmak üzere uzmanlık konusuna göre birer fen adamı görevlendirilir. Bu fen adamlarından, aynı anda ve il sınırları içinde kalmak kaydıyla inşaatla ilgili fen adamı 15 000 m^{2}'den, tesisatla ilgili fen adamı 30 000 m^{2}'den, elektrikle ilgili fen adamı 60 000 m^{2}'den fazla inşaatta görevlendirilemez.

İşin konusuna göre ilgili fenni mesuller ve yardımcısı fen adamları yapı ruhsat formunda belirlenenler ile aşağıda belirtilen yapım aşamalarında yapı yerinde bulunmak ve aşağıda sıralanan işlerin yapılmış olduğuna ilişkin açıklamaları ek-3'te yer alan yapı denetim defterine işlemek zorundadır.

a) Aplikasyon,

b) Hafriyat ve zemin hazırlama ve zemin etüdü ve emniyet gerilmesi testlerinin yapımı,

c) Temel inşaatın tamamlanması ve temel vizesi düzenlenmesi,

d) Temel ve çatı dahil her katın kalıp, demir, beton ve tesisat donanımı,

e) Su ve ısı yalıtım vizesi,

f) Malzemenin kullanımından önce Türk Standartları Enstitüsü standartlarına uygunluğunun denetimi,

g) Tesisat, elektrik, kanalizasyon vizeleri.

Bu maddeye göre istihdam edilen fen adamlarının bu görevi kabul ettiklerine dair taahhütnamenin ilgili idareye verilmesi zorunludur.

Sicil: Fenni mesullerin sicilleri, ilgili meslek odalarınca, ilgili idareden alınacak iş bitirme belgeleri de dikkate alınarak tutulur ve yeni bir fenni mesuliyet üstlenilmesinde bu siciller dikkate alınır.

Fen adamlarının sicilleri, belediye ve mücavir alan sınırları içinde, belediyelerin ilgili birimlerince tutulur ve bu sicillerin birer kopyaları her yıl sonunda valiliğe (Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü) gönderilir.

Belediye ve mücavir alan sınırları dışındaki yerlerde görev yapacak fen adamlarının sicillerinin tutulması valiliğe (Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü) aittir. Sicil fişleri yapının inşaat ruhsatı alınmasından yapı kullanma izninin alınmasına dek geçecek süreyi, bu süreç içindeki faaliyetlerin hepsini içine alır. Fen adamlarının sicillerinin tutulmasında fenni mesullerin bildireceği görüş ve kanaatler esas alınır.

Bakanlıkça düzenlenen ruhsatlar ve kamuya ait yapı ve tesisler

Madde 59 – (Başlığı ile birlikte değişik madde:RG-1/6/2013-28664)

(Değişik fıkra:RG-8/9/2013-28759) Kanun ve diğer mevzuat kapsamında Bakanlığa görev olarak verilen yapı ruhsatı, yapı kullanma izni, işyeri açma ve çalışma ruhsatı, imar durum belgesi, kanal ve yol kotu tutanaklarını düzenleme, yapı malzemelerinin piyasa gözetimi ve denetimine ilişkin faaliyetler ve bu faaliyetlere ilişkin idari yaptırımları gerçekleştirme ve uygulama işleri Bakanlık taşra teşkilatı olan Müdürlüklerce, afet riski altındaki alanların dönüştürülmesine ilişkin mevzuat kapsamında gerektiğinde kat mülkiyeti tesisi, tescili, imar hakkı transferi, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izni verilmesi işlemleri ise Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Müdürlüklerince, Bakanlık adına yürütülür.

Kamu kurum ve kuruluşlarınca yapılacak veya yaptırılacak yapılar; uygulama imar planlarında o maksada tahsis edilmiş ve mülkiyeti belgelenmiş olmak kaydıyla ilgili idarelerden avan projelere göre yapı ruhsatı alınarak inşa edilir. Bu yapılarda plan ve mevzuata aykırı olmamak üzere, mimari, statik, tesisat projelerinin hazırlanmasına ve onaylanmasına, inşaatın yapımına ve denetimine ilişkin her türlü fenni mesuliyet kamu kurum ve kuruluşlarının mimar ve mühendislerince üstlenilir. Bu yapılarda kat mülkiyeti tesis edilebilmesi için mimari uygulama projelerinin ilgili idarelerce onaylanması zorunludur.

Ancak kamuya ait alanlarda kamu kurum ve kuruluşlarınca yapılan veya yaptırılacak olan karayolu, demiryolu, liman, yat limanı ve benzeri ulaşım tesisleri, bunların tamamlayıcı niteliğindeki iskele, açık ve kapalı barınak, tersane, tamir ve bakım istasyonları, tünel, köprü, menfez, baraj, hidroelektrik santralı, sulama ve su taşıma hatları, su dolum tesisleri, arıtma tesisleri, her tür ve nitelikteki enerji, haberleşme ve iletişim istasyonları ve nakil hatları, doğal gaz ve benzeri boru hatları, silo, dolum istasyonları, rafineri gibi enerji, sulama, tabii kaynaklar, ulaştırma, iletişim ve diğer altyapı hizmetleri ile ilgili tesisler ve bunların müştemilatı niteliğinde olan kontrol ve güvenlik üniteleri, trafo, eşanjör, elavatör, konveyör gibi yapılar, bu işleri yapmak üzere geçici olarak kurulan beton ve asfalt santralleri, yapı ruhsatına tabi değildir. Bu tür yapı ve tesislerin projelerinin ilgili kamu kurum ve kuruluşlarınca incelenerek onaylanmış olması, denetime yönelik fenni mesuliyetin üstlenilmiş olması ve inşasına başlanacağının, ilgili yatırımcı kamu kurum ve kuruluşu tarafından mülkiyete ilişkin bilgiyle birlikte yazılı olarak ilgili idareye bildirilmesi gerekir. Bu yapılarda sorumluluk ilgili kamu kurum ve kuruluşunundur.

Devletin güvenlik ve emniyeti ile Türk Silahlı Kuvvetlerinin harekat ve savunması bakımından gizlilik arz eden yapılar ile mülkiyeti kime ait olursa olsun bu nitelikte olduğu ilgili Bakanlık veya kamu kuruluşunca ilgili idareye bildirilen her türlü yapıya; 57 nci ve 58 inci maddelerde sayılan belgeler aranmaksızın sadece mülkiyet bilgileri ve her türlü sorumluluğun kendilerine ait olduğuna ilişkin yazı alınmak suretiyle yapı ruhsatı verilir. Bu yapıların projelerinin varsa imar planına uygun olması, ilgili Bakanlık veya kamu kuruluşunca onaylanması gerekir. Ancak lojman, sosyal ve kültürel tesisler ile ticari faaliyet gösterilen yapılar bu hükmün dışındadır. Belediye sınırları, belediye mücavir alan sınırları ve köy yerleşik alan sınırları dışında kalan alanlarda, Devletin güvenlik ve emniyeti ile Türk Silahlı Kuvvetlerinin harekat ve savunması bakımından gizlilik arz eden mühimmat yapıları, sığınak, radar istasyonları ile nöbet kulübeleri, gözetleme kuleleri ve karakol yapılarında tüm sorumluluk kurumlarına ait olmak üzere imar planı ve yapı ruhsatı aranmaz.

Bakanlar Kurulunca belirlenen; gecekondu alanları ve kıyı alanlarında bulunan yapı ve tesisler, niteliğinin bozulması sebebiyle orman ve mera dışına çıkarılan alanlar dâhil olmak üzere kentsel ve kırsal alan ve yerleşmelerdeki tesisler ile Bakanlıkça belirlenen finans ve ticaret merkezleri, fuar ve sergi alanları, eğlence merkezleri, şehirlerin ana giriş düzenlemeleri gibi şehirlerin marka değerini arttırmaya ve şehrin gelişmesine katkı sağlayacak özel proje alanları ile 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu ve 775 sayılı Gecekondu Kanunu uyarınca Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından yapılan uygulamalara ilişkin yapıların yapı ruhsatları ve yapı kullanma izin belgeleri yürürlükteki imar ve parselasyon planlarına uygun olarak Müdürlüklerce düzenlenir ve bu alanlarda kat mülkiyetinin kurulması sağlanır.

Bakanlar Kurulunca yetkilendirilen alanlar ile merkezi idarenin yetkisi içindeki kamu yatırımlarına, mülkiyeti kamuya ait arsa ve araziler üzerinde yapılacak her türlü yapıya, milli güvenliğe dair tesislere, askeri yasak bölgelerdeki, genel sığınak alanlarındaki ve özel güvenlik bölgelerindeki yapılar ile enerji ve iletişim tesislerinin ruhsata tabi olanlarına, Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan veya mülkiyeti Hazineye, kamu kurum veya kuruluşlarına veya gerçek kişilere veyahut özel hukuk tüzel kişilerine ait olan taşınmazlar üzerinde, kamu veya özel sektör tarafından gerçekleştirilecek olan yatırımlara ilişkin olarak ilgililerince ruhsat için başvurulduğu halde ilgili idarece başvuru tarihinden itibaren iki ay içinde ruhsat verilmemesi halinde, ilgililerinin valilikten talep etmesi ve valiliğin teklifte bulunması üzerine, Müdürlük ilgili idarenin görüşünü ister. İlgili idare, yapı ruhsatına ilişkin iş ve işlemlerin yapılmama gerekçelerini etraflıca açıklayarak konu hakkındaki görüşünü en geç onbeş gün içinde Müdürlüğe bildirmek zorundadır. Bildirilmediği taktirde olumsuz görüşün olmadığı kabul edilir. İlgili idare tarafından verilen görüş sonrasında en geç onbeş gün içinde yapılan incelemede talebin yürürlükteki uygulama imar planına, parselasyon planına ve mevzuata uygun olduğunun anlaşılması halinde, yapı ruhsatı Müdürlükçe resen düzenlenir ve ruhsat ve eklerinin onaylı bir örneği ilgili idareye iletilir. Yapılan incelemede eksiklik görülmesi halinde eksiklikler yine bu süre içinde ilgilisine bildirilir. Eksiklikler tamamlandığında en geç beş iş günü içinde yapı ruhsatı düzenlenir. Yapı kullanma izni ve işyeri açma ve çalışma ruhsatına ilişkin başvurular da aynı usulle sonuçlandırılır. Müdürlükler, bu fıkrada sayılan yapılardan kamu kurum ve kuruluşlarınca yapılan, yaptırılan, kullanılan veya işletilenler hariç özel hukuk gerçek ve tüzel kişilerinin tasarrufunda olanlara veya yap işlet ve devret yöntemi ile yapılanlara ilişkin yapı ruhsatı, yapı kullanma izni, işyeri açma ve çalışma ruhsatının düzenlenmesine dair işlemleri bedeli mukabilinde yapar, ayrıca ilgili idarelerce düzenlenmemesi halinde imar durum belgesi, kanal ve yol kotu tutanaklarını da bedeli mukabilinde düzenleyebilir.

Yürürlükte olan bir imar planı bulunmayan veya mülkiyeti sorunlu olan alanlarda ruhsat düzenlenemez. İşyeri açma ve çalışma ruhsatı düzenlenmesine ilişkin uygulamalar İçişleri Bakanlığının görüşü doğrultusunda yapılır.

(Ek fıkra:RG-8/9/2013-28759) Bakanlık; ilgili idareler, kamu kurum ve kuruluşları ile gerçek ve tüzel kişiler tarafından yapılan veya onaylanan mekansal planları, harita ve parselasyon planlarını, etüt ve projeleri, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgelerini, enerji kimlik belgelerini incelemeye, varsa tespit edilen mevzuata aykırılıkları süre vererek verilen süre içinde düzeltmek üzere ilgili idarelere veya kamu kurum ve kuruluşlarına bildirmeye yetkilidir. İlgililer tarafından bu belgelerdeki mevzuata aykırılıklar Bakanlıkça belirtildiği şekilde giderilerek Kanuna uygun hale getirilmezse Bakanlık bu belgelerdeki aykırılıkları gidererek mevzuata uygun hale getirmeye yönelik değişiklik yapmaya ve onaylamaya yetkilidir. Bakanlık yapı ruhsatı alınarak inşa edilen yapıları ve bu yapılarda kullanılan yapı malzemelerini standartlara uygunluk bakımından denetlemeye yetkilidir. Bakanlıkça yapılan denetim sonucunda ruhsat ve eklerine aykırı olduğu veya standartlara aykırı yapı malzemesi kullanıldığı tespit olunan yapılar,

Kanunun 32 nci maddesi kapsamında işlem tesis edilmek üzere ve süre verilerek ilgili idareye bildirilir. İlgili idarelerce, verilen süre içinde yapı tatil tutanağı tanzim edilmez ve yapı mühürlenmez ise veya Kanunda belirtilen süre içinde yapı mevzuata uygun hale getirilmez ise Bakanlık mevzuata aykırı yapılar hakkında Kanunun 32 nci maddesine göre işlem tesis etmek suretiyle, yapı tatil tutanağı tanzim etmeye, mühürlemeye, yıkım kararı almaya ve yıkımın valiliklerce gerçekleştirilmesini sağlamaya, ilgililer hakkında Kanunun 42 nci maddesine göre idari yaptırım kararı vermeye ve idari müeyyideleri uygulamaya yetkilidir. Bu görevlerden, yapı tatil tutanağı tanzim etme, mühürleme ve yıkım kararına ilişkin rapor düzenleme işleri ile denetlemeye ilişkin görevler, Bakanlığın merkez ve taşra teşkilatında, denetçi belgesini haiz personel tarafından gerçekleştirilir. İlgililer Bakanlık denetçileri tarafından istenilen her türlü bilgi ve belgeyi, istenilen süre içerisinde vermek zorundadırlar.

Madde 60- (Değişik:RG-2/9/1999-23804) Belediyece, büyüklüğü ve bazı özellikleri dolayısıyla uygun görülen yapıların projeleri, 1/100 veya 1/200 ölçekli, ancak 1/50 ölçekli proje tekniğinde çizilmiş olarak istenir.

Madde 61- (Değişik:RG-13/7/2000-24108) Mevcut yapının yürürlükteki tüm mevzuat hükümlerine aykırı olmaması şartı ile imar planı, bu Yönetmelik hükümleri ve diğer ilgili mevzuat hükümlerine uygun olarak esaslı tamir ve tadili yapılabilir. Ancak, ilave esaslı tamir ve tadil yapılabilmesi için ruhsat alınması zorunludur. **(Mülga cümle:RG-8/9/2013-28759)** (…)

Madde 62- (Değişik fıkra:RG-2/9/1999-23804) Yapı ruhsatı alınmış olan yeni inşaat, ilave ve esaslı tadillerde, sonradan değişiklik yapılması istendiğinde mimari projenin yeniden tanzim edilmesi gereklidir.

Bu değişiklik yapının statik ve tesisat esaslarında da değişiklik yapılmasını gerektirdiği takdirde istenen belgelerde de gerekli değişiklik yapılır.

(Değişik fıkra:RG-8/9/2013-28759) Tadilat projeleri de ilgili idarece mühürlenip imzalanır.

İlave ve tadilat projeleri 5 takım olarak düzenlenerek 57 nci maddedeki esaslara uygun olarak onaylanır.

Madde 63- (Değişik:RG-2/9/1999-23804) Basit tamir ve tadiller ile korkuluk, pergola ve benzerlerinin yapımı ile bölme duvarı, bahçe duvarı, duvar kaplamaları, baca, saçak ve benzeri elemanların tamirleri ruhsata tabi değildir. Bunlardan iskele kurmayı gerektirenler için Belediyeye yazılı müracaat edilmesi zorunludur. Bu kapsamda kalmakla birlikte binanın ısı yalıtımını etkileyen işlemler yapılamaz.

Yapı kullanma izni

Madde 64- (Değişik fıkra:RG-1/6/2013-28664) Yapı tamamlandığında tamamının veya kısmen kullanılması mümkün kısımları tamamlandığında bu kısımlarının kullanılabilmesi için, yapı ruhsatını veren ilgili idareden izin alınması zorunludur. Bu iznin alınması için ilgili idareye yapılan başvuru dilekçesi ekinde, fenni mesullerin veya yapı denetim kuruluşlarının yapının projelerine, fen ve sağlık kurallarına uygun olarak yapılıp yapılmadığını, mevzuata uygun olarak piyasaya arz edilmiş ve bu Yönetmeliğin 5 inci maddesinde belirtilen mevzuatın gereklerini sağlayan malzeme kullanılıp kullanılmadığını belirten raporları, yetki belgesine haiz mimar, mühendis veya kuruluşlarca tanzim edilen enerji kimlik belgesi ile yapıya ilişkin fotoğrafları yer alır. Enerji kimlik belgesi, yapı kullanma izin belgesi ile birlikte onaylanarak yapı sahibine verilir. **(Mülga cümle:RG-8/9/2013-28759)** (…) **(Mülga cümle:RG-8/9/2013-28759** (…) İlgili idareler, yapı kullanma izni işlemlerinde; uydu antenleri ve diğer haberleşme antenleri ile telefon, televizyon, kablo tv ve internet gibi, sesli ve görüntülü haberleşme ve iletişim sistemlerine dair tesisatı, kullanıcıların aynı hizmeti aynı anda farklı kuruluşlardan sağlanmasına imkan veren çoklu sisteme uygun olarak ve görüntü ve haberleşme kirliliğine yol açmayacak şekilde tesis edilip edilmediğini, ticari

binalarda standartlara uygun ve görüntü kirliliğine yol açmayacak şekilde tabela yeri bırakılıp bırakılmadığını, binalarda usulüne uygun atık ayrıştırma bacası yapılıp yapılmadığını, ilgili mevzuatına uygun olarak yenilenebilir enerji kaynaklarından faydalanılıp faydalanılmadığını, sitelerde gri su toplama havuzu, dış güvenlik kamerası tesisatı ve benzeri önlemlerin alınıp alınmadığını denetlemek zorundadır.

Mal sahibinin müracaatı üzerine belediye veya valilik, yapının ruhsat ve eklerine, fen ve sağlık kurallarına uygun olarak tamamlanıp tamamlanmadığını, Türk Standartları Enstitüsü standartlarına uygun malzeme kullanılıp kullanılmadığını belirler.

Yapının mevzuata uygun bulunması halinde, 30 gün içinde yapı kullanma izin belgesi düzenlenir. Aksi halde, eksikliklerinin tamamlanarak yapının mevzuata uygun hale getirilmesi istenir. Eksikliklerin tamamlanmasından sonra, aynı süreç izlenerek yapı kullanma izin belgesi düzenlenip, yapı kullanma izni verilir. Yapı kullanma izin belgesinin birer örneği, mal sahibi ve/veya sahiplerine, yapının müteahhidine, proje müelliflerine ve fenni mesullere verilir.

(Değişik:RG-13/7/2000-24108) Yapının kısmen kullanılması mümkün olan kısımlarına yapı kullanma izni düzenlenebilmesi için, bu bölümlere hizmet veren ortak kullanım alanlarının tamamlanmış ve kullanılabilir olması ve yapıda mevzuata aykırılığın bulunmaması şarttır.

(Mülga:RG-13/7/2000-24108)

Yapı kullanma izninin verildiği tarih, yapının tamamlandığı tarihtir. 5 yıllık ruhsat süresi içinde yapı kullanma izninin düzenlenmesi gerekir. Aksi halde, bu Yönetmeliğin 12 nci maddesindeki hükümler uygulanır.

Kullanma izni verilmeyen ve alınmayan yapılar elektrik, su, kanalizasyon, haberleşme ve benzeri hizmetlerden ve tesislerden faydalanamazlar. Bu hizmetlerden yararlanılması durumunda hizmeti veren idare sorumludur. Kısmi yapı kullanma iznine bağlanan yapının yalnızca bu bölümleri bu hizmetlerden yararlandırılır.

(Ek fıkra:RG-8/9/2013-28759) Mücavir alan dışında kalan ve yapı inşaat alanı 1000 m2'den az olan binalar hariç diğer binalarda binanın enerji performansını değiştirecek her türlü tadilatın sonunda binanın enerji performansını ortaya koyan enerji kimlik belgesinin yeniden düzenlenmesi zorunludur. Enerji kimlik belgesi düzenlenmemiş binalarda yapılacak tadilatlarda ve ruhsata tabi olmasına rağmen ruhsat alınmaksızın inşa edilen yapılara Kanunun 32 nci maddesi kapsamındaki ruhsat ve yapı kullanma izni işlemlerinde de enerji kimlik belgesi düzenlenmesi şarttır.

(Ek fıkra:RG-8/9/2013-28759) Merkezi ısıtma sistemine sahip binaların ısıtma tesisatı projelerinde termostatik vanalar, oda termostatları ve sıcaklık sensörleri gibi merkezi veya lokal ısı veya sıcaklık kontrol cihazları ile projenin gereğine göre ısı sayaçları veya ısı ölçer gibi ısınma maliyetlerinin ısı kullanım miktarına bağlı olarak paylaşımını sağlayan sistemlere yer verilmesi zorunlu olup, buna aykırı olarak hazırlanan projeler ilgili mercilerce onaylanmaz, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izni verilmez. Bu sistemlerin tesis edilmediği merkezi ısıtma sistemine sahip mevcut binalarda 57 nci madde kapsamında ilgili mühendislerce; binanın tesisatlarının ve enerji performansının, bu sistemin kurulmasına uygun olup olmadığına ve fen ve sağlık kurallarına uygunluğuna dair rapor düzenlenmeden uygun hale getirilmesine ve bu sistemin kurulmasına ilişkin tesisat projeleri hazırlanarak ilgili idarelerce onaylanmadan bu amaçla yapılacak tadilat ruhsatı talepleri karşılanmaz. Bireysel ısınma sisteminden merkezi ısıtma sistemine dönüştürülen binalarda da bu hüküm uygulanır. Bu işlerin yaptırılmasında 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu hükümleri çerçevesinde bina veya toplu yapı kat malikleri kurulu yetkili ve sorumludur.

Yapı kullanma izinlerinde başvuru sahibinden bilgi ve belge istenmesine ilişkin esaslar

MADDE 64/A – (Ek:RG-3/4/2012-28253)

Yapı kullanma izinlerine ilişkin başvurularda, başvuru sahibinin dilekçesi veya idare tarafından hazırlanmış matbu form ile yapının ruhsat ve eklerine uygun olduğu ve kullanılmasında fen bakımından mahzur görülmediğine ilişkin fenni mesul veya yapı denetim kuruluşu raporları dışında herhangi bir belge istenmez.

Yapı kullanma izni vermeye yetkili idarenin görevi gereği kendisinde bulunan bilgi ve belgeler ile daha önce başvuru sahibinden alınarak kurum kayıtlarına aktarılan ve değişmediği başvuru sahibi tarafından beyan edilen belgeler yeniden istenmez.

Diğer idarelerin elektronik ortamda paylaşıma açtığı bilgi ve belgeler, başvuru sahibinden istenmez. Ancak, bu bilgi ve belgelere kolayca erişim için gerekli bilgiler istenebilir.

Yapı ruhsatına ilişkin bilgilerin Kimlik Paylaşım Sisteminde (KPS) bulunması halinde söz konusu bilgiler buradan temin edilir. KPS üzerinden erişilebilen bilgiler yapı sahipleri veya vekillerinden istenmez.

Yapı kullanma izin belgesi verilmesine ilişkin işlemler sırasında ilgili yapıya ait numarataj veya kanal bağlantısı yapılmasına ilişkin bilgilere ihtiyaç duyulması halinde bu bilgiler belediyelerin numarataj veya kanal işlemlerinden sorumlu birim veya kurumları tarafından ilgili idareye elektronik ortamda sunulur. Başvuru sahiplerinden numarataj veya kanal işlemlerine ilişkin belge istenmez. Belediyelerin numarataj ve kanal işlemlerinden sorumlu birim veya kurumları söz konusu bilgileri elektronik ortamda kayıt altına almakla ve yapı kullanma izni vermeye yetkili idarelerle paylaşmakla yükümlüdür.

Yapı kullanma izni vermeye yetkili idarece, başvuru sahibinden kullanılan malzemenin irsaliye ve faturası, doğalgaz uygunluk belgesi, yangın güvenlik (itfaiye) raporu, sığınak raporu, emlak alım vergisi ilişik kesme belgesi, yapı denetim kuruluşu tarafından gerçekleştirilen temel, toprak ve ısı yalıtım vizeleri başta olmak üzere herhangi bir vize işlemi için ilgili idarece hazırlanacak onay belgesi, çevre düzenine ilişkin yazı, işgaliye borcu olmadığına ilişkin yazı, vergi dairelerinden vergi borcu olmadığına ilişkin belge, belediye tarafından alınan vergi ve harçların makbuzları ve buna benzer belgeler istenmez.

İlgili idareler, bu maddenin yayımından itibaren en geç bir yıl içinde bu maddede yapı kullanma izin belgesi için öngörülen elektronik ortamda veri paylaşımına ilişkin tedbirleri almak ve bu verileri yapı kullanma izni vermeye yetkili idarelerin erişimine açmakla yükümlüdür.

Geçici Madde 1 – (Değişik:RG-8/9/2013-28759)

Mevzuat değişikliği veya yapıdaki kat veya alan artışları nedeniyle asansör yapılması zorunlu mevcut yapılara ilişkin ilave veya tadilat ruhsatı taleplerinde bina içinde yapılacak tadilatlarla asansör tesis edilememesi halinde engellilerin de erişiminin sağlanabilmesi için ön, yan ve arka bahçe mesafeleri içinde parsel sınırına en az (1.50) m. mesafe bırakmak kaydıyla asgari ölçülerde panoramik asansör veya ulaşılacak katın yüksekliğinin uygun olması halinde mekanik platform yapılabilir.

Geçici Madde 2- (Ek:RG-13/7/2000-24108) (Değişik:RG-8/9/2013-28759)

Bu Yönetmeliğin yürürlüğe girdiği tarihten önce ruhsat alınmış ve yasal süresi içerisinde henüz başlanmamış veya başlanıp ruhsat müddeti devam eden veya ruhsatı hükümsüz hale gelen inşaatlar ile yapı kullanma izin belgeli mevcut yapılara ilişkin ruhsat başvurularında; ilgilisinin talebi halinde can ve mal güvenliği ile enerji verimliliğine ilişkin tedbirler alınmış olmak koşuluyla bu Yönetmeliğin lehte olan hükümleri uygulanır.

GEÇİCİ MADDE 3 – (Ek:RG-11/9/2008-26994)(2) (Değişik:RG-8/9/2013-28759)

Bu Yönetmeliğin 59 uncu maddesinde sayılan yapı tatil tutanağı tanzim etme, mühürleme ve yıkım kararına ilişkin rapor düzenleme işi ile imar denetimine ilişkin diğer görevler, yeni bir düzenleme ile yetkilendirme yapılıncaya kadar, Bakanlık Oluru ile “Bakanlık Denetçisi” olarak yetkilendirilip belge verilen ve en az 3 yıl mesleki deneyimi olan Bakanlığın merkez ve taşra teşkilatında görevli yeterli sayıda;

mimar, mühendis, şehir plancısı unvanlı personel ile üniversitelerin en az 4 yıllık hukuk fakültelerinden mezun personel tarafından Bakanlıkça belirlenen usul ve esaslar doğrultusunda yerine getirilir.

Geçici Madde 4 – (Ek madde:RG-1/6/2013-28664) (Değişik:RG-8/9/2013-28759)

1/6/2013 tarihinden önceki mevzuata göre ve mevzuatına uygun olarak kısmen veya tamamen yapılaşması teşekkül etmiş imar adalarında açık ve kapalı çıkmalar ile binaların yola olan uzaklıkları mevcut teşekküle göre belirlenir. Yan bahçe mesafeleri ve açık ve kapalı çıkma ölçüleri parselin sağında ve solunda bulunan mevcut binaların yan bahçe mesafesine ve bu mesafe içinde yapılan açık ve kapalı çıkmalara uygun olarak verilir. Arka bahçe mesafeleri ve bu mesafe içinde yapılacak açık ve kapalı çıkmalar; bitişik nizam yapı adalarında mevcut teşekküle, ayrık nizam yapı adalarında ise bitişiğindeki komşu parsellerin yapılaşmasına uygun olarak belirlenir. Kotlandırma ve arka bahçelerin tesviyesi komşu parsellerdeki uygulamalara göre yapılır. Bu imar adalarında yapı yaklaşma mesafeleri ve açık ve kapalı çıkma ölçülerini imar durumu belgesinde belirlemeye ilgili idaresi yetkilidir.

Geçici Madde 5- (Ek:RG-8/9/2013-28759)

Kamu kurum ve kuruluşlarınca bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihten önce ihale kararı veya ihale tarihi alınmış veya ihalesi yapılmış olan ancak ruhsat düzenlenmemiş yapıların ruhsatı düzenleyen idareye bildirilmesi halinde bu yapıların ruhsat işlemleri 1/6/2013 tarihinden önce yürürlükte olan mevzuata göre sonuçlandırılır. Binalarda enerji verimliliğine ilişkin yapılacak uygulamalar ile binalarda yangın tedbirlerine ilişkin uygulamalarda da ihale kararının veya ihale tarihinin alındığı veya ihalenin yapıldığı tarihte yürürlükte olan mevzuata göre ruhsat düzenlenir.

Geçici Madde 6- (Ek:RG-8/9/2013-28759) (Değişik:RG-22/5/2014-29007)

Bu madde değişikliğinin yürürlüğe girdiği tarihten önce; belirli parsellere yönelik olarak; yıkım ruhsatı başvurusunda bulunulan veya binası yıkılan veya riskli yapı tespiti yaptırılan veya Bakanlıkça lisanslandırılan kuruluşlarca yapı kimlik numarası alınarak riskli yapı tespit işlemlerine başlanılan veya inşaat sözleşmesi yapılan veya proje sözleşmesi yapılan veya inşaat yahut proje yapmak için noter tasdikli taahhütname veya vekâletname alınan veya yeni inşaat yapmak üzere; ifraz, tevhit, yola terk işlemi için başvurulan veya imar durum belgesi, yol kotu tutanağı, aplikasyon krokisi almak üzere başvurulan veya zemin ve temel etüt raporu hazırlanan parsellere ilişkin, madde değişikliğinin yürürlüğe girdiği tarihten önce veya sonra yapılan yapı ruhsatı müracaatları, 1/1/2016 tarihine kadar sonuçlandırılmak kaydıyla, bu Yönetmelik hükümlerine veya ilgilisinin talebine göre Yönetmeliğin 14/9/2013 tarihli, 8/9/2013 tarihli ve 1/6/2013 tarihli değişiklik hükümlerine veya 1/6/2013 tarihinden önce yürürlükte olan ilgili idarelerin mevzuatına göre neticelendirilir. Ancak bu madde hükmü hiçbir şekilde yapının plânla belirlenen kat adedini ve emsalini artırmak amacıyla uygulanamaz ve bu amaçla yapı ruhsatı düzenlenemez.

Geçici Madde 7- (Ek:RG-8/9/2013-28759)

Bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihe kadar mücbir sebeplerle başvuru yapamamış olanların 1/6/2013 tarihinden itibaren en geç bir yıl içinde yapı ruhsatı almak için yaptıkları ve yapacakları müracaatlar; bu Yönetmeliğin tanımlarına, genel hükümlerine ve ruhsata ilişkin hükümlerine aynen uyulmak suretiyle sonuçlandırılmak kaydıyla ilgili idarelerin imar yönetmeliklerinin 1/6/2013 tarihinden önce yürürlükte bulunan diğer hükümlerinin lehte olanlarına göre neticelendirilir.

Geçici Madde 8- (Ek:RG-8/9/2013-28759)

Bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihe kadar 1/6/2013 tarihinden sonra yürürlükte olan mevzuata göre yapılan müracaatlar bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihten önce tabi olduğu mevzuatın lehte olan hükümlerine göre sonuçlandırılır.

Geçici Madde 9- (Ek:RG-8/9/2013-28759)

Bu Yönetmeliğin 2 nci maddesinin dördüncü fıkrasının uygulamasına ilişkin süreler, üst kademe planları 2/8/2013 tarihinden önce onaylanmış planlarda 1/1/2014 tarihinden itibaren başlar.

BEŞİNCİ BÖLÜM
Yürürlük ve Uygulama

Madde 65 - Bu yönetmelik 3194 sayılı İmar Kanunu ile birlikte yürürlüğe girer.

Madde 66 - Bu yönetmelik hükümleri (.....) Belediye Başkanı tarafından uygulanır.

_____

*(1) 19/8/2008 tarihli ve 26972 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Yönetmelik değişikliği ile bu Yönetmeliğin "**3030 sayılı Kanun Kapsamı Dışında Kalan Belediyeler Tip İmar Yönetmeliği**" olan adı metne işlendiği şekilde değiştirilmiştir.*

(2) Bu değişiklik, 19/8/2008 tarihinden geçerli olmak üzere, yayımı tarihinde yürürlüğe girer.

(3) Bu değişiklikle ilgili düzeltme için 15/9/2013 tarihli Resmî Gazete'ye bakınız.

	Yönetmeliğin Yayımlandığı Resmî Gazete'nin	
	Tarihi	**Sayısı**
	21/1/1985	18916
	Yönetmelikte Değişiklik Yapan Yönetmeliklerin Yayımlandığı Resmî Gazetelerin	
	Tarihi	**Sayısı**
1.	12/8/1987	19542
2.	4/12/1987	19654
3.	6/8/1997	23072
4.	2/9/1999	23804
5.	13/7/2000	24108
6.	19/8/2008	26972
7.	11/9/2008	26994
8.	26/11/2011	28124
9.	3/4/2012	28253
10.	14/4/2012	28264
11.	1/6/2013	28664
12.	8/9/2013	28759
13	14/9/2013	28765
14.	22/5/2014	29007

01.06.2013 TARİH ve 28664 SAYILI PLANLI ALANLAR TİP İMAR YÖNETMELİĞİNDE DEĞİŞİKLİK YAPILMASINA DAİR YÖNETMELİK

YÖNETMELİK

Çevre ve Şehircilik Bakanlığından:

PLANLI ALANLAR TİP İMAR YÖNETMELİĞİNDE DEĞİŞİKLİK YAPILMASINA DAİR YÖNETMELİK

MADDE 1 – 2/11/1985 tarihli ve 18916 mükerrer sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinin 2 nci maddesi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

"Madde 2 – Proje hazırlanması, yapı ruhsatı ve arazi düzenlemesine ilişkin uygulamalar bu Yönetmelik ile Bakanlıkça çıkarılan diğer imara ilişkin yönetmeliklerde yer alan tanımlara göre gerçekleştirilir. Bu Yönetmeliklerde yer alan genel hükümler, tanımlar ve ruhsata ilişkin hükümler, planlarla ve ilgili idarelerce çıkarılacak yönetmeliklerle değiştirilemez. Bu Yönetmeliğin ve ilgili idarelerin Kanuna ve diğer mevzuata göre çıkaracakları imar yönetmeliklerinin diğer hükümleri ise uygulama imar planında aksine bir açıklama bulunmadığı takdirde uygulanır.

Ancak 3/7/2005 tarihli ve 5393 sayılı Belediye Kanununun 73 üncü maddesi kapsamında Bakanlar Kurulunca yetkilendirilen ve belirlenen alanlarda yapılacak dönüşüm ve iyileştirme uygulamalarında, 16/5/2012 tarihli ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun ile 29/6/2011 tarihli ve 644 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığının Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname kapsamında yapılacak iyileştirme, yenileme ve dönüşüm uygulamaları ile imar planları Bakanlıkça onaylanan; Bakanlar Kurulu kararı alınan yatırımlarda, turizm yatırımlarında, finans merkezleri ve diğer özel proje alanlarında, merkezî idarenin yetkisindeki kamu yatırımlarında ve özel yapım gerektiren yapılaşmalarda öncelikle imar planlarına, imar planlarında hüküm bulunmadığı hallerde bu Yönetmelik hükümlerine uyulur.

Uygulama imar planlarında, parselasyon durumları ve bina kitleleri, bilhassa bu maksatla etüd edilerek, ölçüleri verilmediği takdirde, şematik olarak gösterilenler imar planlarının kayıtlarından sayılmazlar."

MADDE 2 – Aynı Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin birinci ve ikinci fıkralarında yer alan "belediye" ibareleri "ilgili idare" olarak değiştirilmiştir.

MADDE 3 – Aynı Yönetmeliğin 5 inci maddesi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

"Madde 5 – Düzenlenecek yapı ruhsatlarında; 27/11/2007 tarihli ve 2007/12937 sayılı Bakanlar Kurulu Kararıyla yürürlüğe konulan Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik, 5/12/2008 tarihli ve 27075 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Binalarda Enerji Performansı Yönetmeliği, 8/9/2002 tarihli ve 24870 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Yapı Malzemeleri Yönetmeliği, 26/6/2009 tarihli ve 27270 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Yapı Malzemelerinin Tabi Olacağı Kriterler Hakkında Yönetmelik, 6/3/2007 tarihli ve 26454 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik ile 14/7/2007 tarihli ve 26582 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik hükümlerine uyulur."

MADDE 4 – Aynı Yönetmeliğin 6 ncı maddesi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

"Madde 6 – İlgili idareler, projelendirme ve ruhsat işlemlerinde Kanuna, bu Yönetmelik hükümlerine ve Türk Standardları Enstitüsünün ilgili standardlarına uymak zorundadırlar. Büyükşehirlerde büyükşehir belediyeleri, diğer yerlerde ilgili idareler, bu Yönetmeliğin genel hükümlerine, tanımlar ve ruhsata ilişkin hükümlerine aykırı olmamak ve beldenin şartlarını gözetmek kaydıyla Kanunun 21 inci maddesinde belirtilenler ile kendi görev alanları açısından gerekli gördükleri hususları kapsayan planların uygulanmasına ilişkin imar yönetmeliğini hazırlayabilirler."

MADDE 5 – Aynı Yönetmeliğin 7 nci maddesinin birinci fıkrası aşağıdaki şekilde değiştirilmiş, ikinci fıkrasına "sanayi bölgelerindeki" ibaresinden sonra gelmek üzere "yapı ve" ibaresi eklenmiş, dördüncü fıkrasında yer alan "belediyece" ibaresi yürürlükten kaldırılmış ve aynı fıkradaki "Bayındırlık ve İskân Bakanlığından" ibaresi "Bakanlıktan" olarak değiştirilmiştir.

"Devletin güvenlik ve emniyeti ile harekat ve savunma bakımından gizlilik arz eden yapılar için hazırlanacak ve onaylanacak projelere ilişkin uygulamalar, öncelikle Kanunun 4 üncü maddesi kapsamında imzalanan protokol hükümlerine göre yapılır. Bu Yönetmeliğin Üçüncü Bölümünde belirtilen ölçü ve hükümlere bağlı kalınması mecburiyeti yoktur."

MADDE 6 – Aynı Yönetmeliğin 8 inci maddesinin birinci fıkrasında yer alan "ve/veya yönetmelik" ibaresi ile ikinci fıkrasında yer alan "ve/veya ilgili yönetmelik" ibaresi "ve mevzuat" olarak değiştirilmiş ve maddeye aşağıdaki fıkra eklenmiştir.

"Bütün yapılar ruhsatlı olmak şartıyla, parseldeki binaların herhangi birinin ruhsat ve eklerine aykırı olması, ruhsat ve eklerine uygun olan diğer binaların tamamına veya bir kısmına yapı kullanma izni verilmesi işlemlerini durdurmaz. Ancak, yapı kullanma izni alınan bu yapılara kat mülkiyeti düzenlenemez."

MADDE 7 – Aynı Yönetmeliğin 9 uncu maddesinin birinci fıkrasında yer alan "Belediyeler" ibaresi "İlgili idareler" olarak değiştirilmiş, ikinci fıkrasında yer alan "engellenmemesi," ibaresinden sonra gelmek üzere "engellilerin erişiminin," ibaresi, ikinci fıkrasından sonra gelmek üzere aşağıdaki üçüncü fıkra eklenmiştir.

"Ayrıca kamu tesis alanları, alışveriş merkezleri gibi umumi hizmet alanları ile ilgili idarelerin tasarrufu

altındaki yol, otopark, yaya bölgesi gibi yerlerde kamu hizmetinin yürütülebilmesi ve iletişimin sürdürülebilmesi için gerekli tedbirler ile Bilgi Teknolojileri ve İletişim Kurumunun uygun görüşü alınmak suretiyle imar planı kararı aranmaksızın baz istasyonu kurulabilir. Ancak baz istasyonlarının kurulabilmesi için, yer seçim belgesinin düzenlenmiş olması, yatayda ve düşeyde gerekli ve yeterli koruma mesafesinin bırakılması, koruyucu tedbirler alınması, tasarımının kent estetiğine uyumlu olması zorunludur. Uygulamalar Bilgi Teknolojileri ve İletişim Kurumunun sorumluluğunda yürütülür."

MADDE 8 – Aynı Yönetmeliğin 10 uncu maddesinin birinci fıkrası aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

"İlgili İdare, meclis kararı alarak, uygun gördüğü yerlerde yapıların estetiği, rengi, çatı ve cephe kaplaması ile ilgili kurallar getirmeye, yapıların inşasında yöresel malzeme kullanılmasına ve yöresel mimarinin dikkate alınmasına ilişkin zorunluluk getirmeye yetkilidir. İlgili idareler bu amaçla ilgili kamu kuruluşlarının da katılımıyla, uzmanlardan oluşan mimari estetik komisyonları kurabilirler. Bu kapsamdaki yapılara proje hazırlama ve ruhsat düzenleme işlemleri komisyon kararına uygun olarak yürütülür. Mimari estetik komisyonları aynı zamanda mimarlık eser ve projelerinin özgün fikir ifade edip etmediğine karar verir. Bu komisyon tarafından özgün fikir ifade etmediğine karar verilen mimarlık eser ve projelerinin değişikliklerinin ilk müellif dışında farklı bir müellif tarafından hazırlanması halinde bütün sorumluluk değişiklik projesini yaptıranlar ve projeyi hazırlayanlarda olmak üzere idarelerce ayrıca ilk müellifin görüşü aranmaz."

MADDE 9 – Aynı Yönetmeliğin 11 inci maddesi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

"Madde 11 – İlgili idare meclisi veya encümenine ait olanlar hariç, bu Yönetmelikte ilgili idaresine bırakılmış olan takdir yetkileri ve sorumlulukları ilgili idarenin en üst amirine veya bu amirin yetki devri yaptığı makama aittir."

MADDE 10 – Aynı Yönetmeliğin 12 nci maddesi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

"Madde 12 – İnşasına 2 yıl içinde başlanmayan veya 5 yıllık ruhsat süresi içinde tamamlanmayan ve süresi içinde ruhsat yenilemesi yapılmayan yapılar, ruhsatsız yapı olarak değerlendirilir. Ruhsat süresi içinde yapılan başvurularda ilgili idarelerin ruhsatı yeniledikleri tarihe bakılmaksızın ruhsat, ilk ruhsat alma tarihindeki plan ve mevzuat hükümleri kapsamında beş yıl uzatılarak yenilenir. Süre uzatımı başvurusu yapılmayan yapılarda idareler, ruhsat süresinin dolduğu tarihten itibaren en geç 30 gün içinde yapı yerinde seviye tespitini yapar. Ruhsatı hükümsüz hale gelenlerin inşasına devam edilebilmesi için yeniden ruhsat alınması zorunludur.

Ruhsat ve eklerine uygun olarak tamamlanmasına rağmen ruhsat süresi içinde yapı kullanma izni düzenlenmemesi nedeniyle ruhsatı hükümsüz hale gelen yapılara, denetimi yapan fenni mesul mimar ve mühendisler veya yapı denetim kuruluşları tarafından denetim raporu hazırlanmak ve ilgili idare tarafından dosyasında ve yerinde, inceleme ve tespit yapılmak koşuluyla yeniden ruhsat düzenlenmeksizin yapı kullanma izin belgesi verilir. Mevcut yapılarla ilgili özel bir hüküm getirilmeden imar planı değişikliği yapılan alanda kalan yapılar da ilk ruhsat alındığı tarihteki plan hükümleri dikkate alınmak suretiyle bu hükme tabidir.

Uygulama imar planı değişikliği ile yolda veya teknik altyapı alanlarında kalan ve kamulaştırma kararı alınan yapılarda seviye tespiti yapılarak inşaat derhal durdurulur. Bu yapılarla ilgili yapı ruhsatı ve yapı kullanma izni işlemleri, kamulaştırmayı gerçekleştirecek kamu kuruluşunun en geç otuz gün içinde, yürürlükteki plana ve kamulaştırma gerekçesine göre vereceği görüş doğrultusunda sonuçlandırılır. Yapılan değişiklikle kamulaştırmaya konu diğer alanlarda kalan yapılarda ise derhal ilgili idarece seviye tespiti yapılır ve ilgilisine tebliğ edilir. Kamulaştırma kararı alınıncaya kadar ruhsat eki projelerine göre tamamlanmasına izin verilir, bu yapılarda ruhsat yenilemesi veya kısmi kullanma izni veya yapı kullanma izin belgesi düzenlenmesi kamulaştırma işlemlerini durdurmaz. Ancak kamulaştırma yapılırken seviye tespitinin üzerinde yapılan kısımlar için kamulaştırma bedeli ödenmez. Bu yapılara kat irtifakı ve kat mülkiyeti tesis edilemez. Ruhsatı süre nedeniyle hükümsüz hale gelen yapılarda da bu fıkra hükmü uygulanır.

Uygulama imar planı değişikliği nedeniyle; parselin durumu, binanın parseldeki konumu, kat adedi, yapı yaklaşma mesafeleri, KAKS, TAKS veya kullanım kararı gibi plana ait kararlara aykırı hale düşen yapılar ruhsat eki projelerine göre tamamlatılır. Bu yapılardan Kanunun 29 uncu maddesindeki süre nedeniyle ruhsatı hükümsüz hale gelenlerin inşasına devam edilebilmesi için ilk ruhsat koşullarına göre yeniden ruhsat alınması zorunludur. Uygulama imar planında mevcut yapılarla ilgili özel bir hüküm bulunması halinde uygulamalar plan hükümlerine göre yapılır. Ancak bu alanda, Kanunun 18 inci maddesi uyarınca arazi ve arsa düzenlemesi yapılması ve yapının bulunduğu parselin hisseli hale gelmesi halinde ilgili idarece seviye tespiti yapılır. Şuyûnun giderilmesinde bina bedeli bu tespite göre belirlenir, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi düzenlenmesi bina bedelinin tespitinde müktesep hak oluşturmaz. Yapı ruhsatı veya yapı kullanma izni başvurusunda bulunanlar bu hükmü dikkate almak zorundadır.

İlk ruhsat düzenlendiği tarihten sonra hangi amaçla olursa olsun yapılan her ruhsat işlemi ile beş yıllık süre yeniden başlar. Yapı ruhsatı alındıktan sonra mahkemelerce, Bakanlıkça veya ilgili idarelerce durdurulan yapılarda durdurma süresi ruhsat süresine ilave edilir.

Bu maddede belirtilen yapılarda da yangın, deprem, ısı ve su yalıtımı, çevre ve enerji verimliliğine ilişkin olarak ilgili mevzuatın gerektirdiği tedbirlerin alınması zorunludur."

MADDE 11 – Aynı Yönetmeliğin 13 üncü maddesine aşağıdaki tanımlar eklenmiştir.

"Bakanlık : Çevre ve Şehircilik Bakanlığıdır.

İlgili İdare : Yapı ruhsatı vermeye yetkili idarelerdir.
Müdürlük : Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğüdür.
Kanun : 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanunudur.”

MADDE 12 – Aynı Yönetmeliğin 14 üncü maddesi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

“Madde 14 – Kent bölgeleri tanımları ve alan kullanış şartları:

1. Çalışma alanları:

a) Merkezi iş alanı: İmar planlarında yönetim, sosyo-kültürel ve ticari amaçlı yapılar için ayrılmış bölgedir. Bu bölgede büro, işhanı, gazino, lokanta, çarşı, çok katlı mağaza, banka, otel, sinema, tiyatro gibi sosyal kültürel tesisler, yönetimle ilgili tesisler, özel eğitim ve özel sağlık tesisleri ve benzeri yapılar yapılabilir.

b) Sanayi bölgesi: İmar planlarında her türlü sanayi tesisleri için ayrılmış alanlardır. Bu bölge içerisinde amaca göre hizmet görecek diğer yapı ve tesisler de yapılabilir.

2. Sosyal ve kültürel altyapı alanları:

a) Yeşil alanlar: Toplumun yararlanması için ayrılan oyun bahçesi, çocuk bahçesi, dinlenme, gezinti, piknik, eğlene ve kıyı alanları toplamıdır. Metropol ölçekteki fuar, botanik ve hayvan bahçeleri ile bölgesel parklar bu alanlar kapsamındadır.

aa) Çocuk bahçeleri: 0-5 yaş grubunun ihtiyaçlarını karşılayacak alanlardır. Bitki örtüsü ile çocukların oyun için gerekli araç gereçlerinden büfe, havuz, pergole ve genel heladan başka tesis yapılamaz.

ab) Parklar: İmar planı ile belirlenmek ve mevcut ağaç dokusu dikkate alınarak tabii zemin veya tesviye edilmiş toprak zemin altında kalmak üzere, ağaçlandırma ve bitkilendirme için yeterli derinlikte toprak örtüsü olması ve standartları sağlaması kaydıyla otopark ve havuz ile açık spor ve oyun alanı, umumi hela, 1 katı, h=4,50 m.’yi ve taban alanı kat sayısı toplamda 0,03’ü geçmemek, sökülüp takılabilir malzemeden yapılmak kaydıyla; açık çay bahçesi, büfe, pergole, kameriye, muhtarlık, güvenlik kulübesi, sporcu soyunma kabinleri, taksi durağı, trafo gibi tesislerin yapılabildiği, kentte yaşayanların yeşil bitki örtüsü ile dinlenme ihtiyaçlarının karşılandığı alanlardır.

ac) Piknik ve eğlence (rekreasyon) alanları: Kentin açık ve yeşil alan ihtiyacı başta olmak üzere, kent içinde ve çevresinde günü birlik kullanıma yönelik ve imar planı kararı ile belirlenmiş; eğlence, dinlenme, piknik ihtiyaçlarının karşılanabileceği lokanta, gazino, kahvehane, çay bahçesi, büfe, otopark gibi kullanımlar ile, tenis, yüzme, mini golf, otokros gibi her tür sportif faaliyetlerin yer alabileceği alanlardır. Bu alanda yapılacak yapıların emsali (0,05) i, yüksekliği (6,50) m.yi geçemez.

b) Spor ve oyun alanları: Spor ve oyun ihtiyacı karşılanmak, spor faaliyetleri yapılmak üzere imar planı kararı ile kent, bölge veya semt ölçeğinde ayrılan açık ve kapalı tesis alanlarıdır. Bu alanlarda açık veya kapalı otoparklar ile seyirci ve sporcuların ihtiyacına yönelik, büfe, lokanta, pastane, çayhane ve spor faaliyetlerine ilişkin ticari üniteler yer alabilir.

ba) Stadyum: Uygulama imar planı kararı ile futbol ve benzeri spor müsabakaları için üzeri açık veya kapalı olarak inşa edilen, bünyesinde, yapılan spora ve sporculara ilişkin tesislerin yanı sıra açık ve kapalı otopark, idari, sosyal ve kültürel tesisler ile lokanta, pastane, çayhane, çarşı, alışveriş birimleri, büfe gibi mekan, yapı veya tesisler bulunabilen, planla açıkça belirtilmek ve tescile konu edilmemek kaydıyla stadyum projesi bütünlüğü içerisinde yol ve meydanların altını da kapsayabilen komplekslerdir.

c) Sosyal ve kültürel tesis alanı: Kütüphane, sergi salonu, müze, sinema ve tiyatro, kreş, anaokulu, kurs, yurt, çocuk yuvası, yetiştirme yurdu, yaşlı ve engelli bakımevi, rehabilitasyon merkezi, kadın ve çocuk sığınma evi, şefkat evleri gibi kullanımlara ayrılan kamuya veya özel şahıslara ait alanlardır.

ç) İbadet yeri: İbadet etmek ve dini hizmetlerden faydalanmak amacıyla insanların toplandığı, dinî tesis ve külliyesinin, dinî tesisin mimarisi ile uyumlu olmak koşuluyla dinî tesise ait; lojman, kütüphane, aşevi, dinlenme salonu, yurt ve kurs yapısı ile gasilhane, şadırvan ve hela gibi müştemilatların, açık veya zemin altında kapalı otoparkın da yapılabildiği alanlardır.

d) Mezarlık alanı: Cenazelerin defnedildiği mezar yerleri, defin izni ve diğer işlemlerin yürütüldüğü idari tesis binaları, güvenlik odası, bu alana hizmet veren ziyaretçi bekleme, morg, gasilhane, ibadet yeri, şadırvan, çeşme, hela ile otopark da yapılabilen alanlardır.

3. Alan kullanımları

a) Konut alanı: Yerleşme ve gelişme alanlarında konut kullanımına yönelik olarak planlanan alanlardır. Ancak, yol boyu ticaret bölgesi olarak teşekkül etmiş konut alanlarında bulunan parsellerin yol seviyesinde veya açığa çıkan bodrum katlarının yoldan cephe alan mekânlarında, gürültü ve kirlilik oluşturmayan ve imalâthane niteliğinde olmayan, gayrisıhhi özellik taşımayan, halkın günlük ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik dükkân, kuaför, terzi, muayenehane, lokanta, pastane, anaokulu, kreş gibi konut dışı hizmetler verilebilir. Binanın birinci katında veya bodrum katlarında zemin katta yer alan mekanla içten bağlantılı olan ve binanın ortak merdivenleri ile ilişkilendirilmeyen konut dışı piyesler yapılabilir. Yol boyu ticaret bölgesi olarak teşekkül etmiş konut kullanımına ayrılan parsellerde müstakil olarak yüksek nitelikli konut (rezidans), yurt, kurs, anaokulu, özel eğitim tesisi, kreş, ticari katlı otopark, sosyal ve kültürel tesis gibi binalar yapılabilir.

b) Ticaret alanı: İş merkezleri, ofis-büro, çarşı, çok katlı mağazalar, katlı otoparklar, alışveriş merkezleri ve

otel gibi konaklama tesisleri, sinema, tiyatro, müze, kütüphane, sergi salonu gibi kültür tesisleri, lokanta, restoran, gazino, düğün salonu gibi eğlenceye yönelik birimler, yönetim binaları, ticari katlı otopark, banka, finans kurumları, yurt, kurs, dershane, özel eğitim ve özel sağlık tesisleri gibi ticaret ve hizmet fonksiyonlarına ilişkin yapılar ile yoldan cephe alan zemin veya bodrum katları konut olarak kullanılmamak ve ayrı bina girişi ve merdiveni olmak koşuluyla yüksek nitelikli konut (rezidans) da yapılabilen alanlardır.

c) Ticaret+Hizmet, Ticaret+Konut, Ticaret+Hizmet+Konut gibi karma kullanım alanları: Yüksek nitelikli konutlar hariç, tek başına konut olarak kullanılmamak koşuluyla, ticaret, hizmet, ticaret+konut, hizmet+konut, ticaret+hizmet+konut kullanımlarından sadece birinin veya ikisinin veyahutta tamamının birlikte yer aldığı alanlardır. Bu alanlarda konut yapılması halinde yoldan cephe alan zemin veya bodrum katların ticaret veya hizmet kullanımında olması ve konut için ayrı bina girişi ve merdiveni bulunması şartı aranır. Bu alanlarda ayrıca plan kararı gerekmeden gerçek ve tüzel kişilere veya kamuya ait; yurt, kurs, dershane, ticari katlı otopark, sosyal ve kültürel tesisler, özel eğitim ve özel sağlık tesisleri yapılabilir. Konut kullanımına da yer verilen binaların bulunduğu parsellerde konut kullanımının gerektirdiği sosyal ve teknik alt yapının karşılanması için gerekli düzenleme ortaklık payı kesintileri alınıp bu alanlar ayrılmadan ruhsat düzenlenemez.

ç) Yüksek nitelikli konut (rezidans): Ticaret+hizmet, ticaret+konut, ticaret+hizmet+konut, merkezi iş alanı ve konut alanlarında yapılabilen, en az konut şartlarını sağlayan; resepsiyon, güvenlik ve günlük temizlik servisi mekanlarının bulunduğu, sağlık hizmetleri, kuru temizleme, çamaşırhane, taşıma, yemek ve alışveriş servisi hizmetleri ile spor salonu ve yüzme havuzu gibi hizmetlerin de verilebildiği birden fazla bağımsız bölümü ihtiva eden konut binalarıdır. Sosyal ve teknik altyapı kesintileri konut kullanımı üzerinden yapılmayan parsellerde bu amaçla ruhsat düzenlenemez.

d) Konaklama tesisleri: Konaklama amacıyla kullanılan, otel, motel, tatil köyü, pansiyon, kamping, apart otel ve hostel gibi tesislerdir.

e) Sağlık tesisleri alanı: Hastane, sağlık ocağı, aile sağlık merkezi, doğumevi, dispanser ve poliklinik gibi fonksiyonlarda hizmet veren gerçek veya tüzel kişilere veya kamuya ait tesisler için imar planında ayrılan alanlardır. Özel sağlık tesisi yapılacak alanlar için Sağlık Bakanlığının taşra teşkilatının uygun görüşü alınır.

f) Eğitim alanı: Okul öncesi, ilk, orta ve yüksek öğretim fonksiyonlarında hizmet vermek üzere kamuya veya gerçek veya tüzel kişilere ait okul ve tesisler için imar planında ayrılan alanlardır. Özel eğitim tesisi yapılacak alanlar için Milli Eğitim Bakanlığının taşra teşkilatının uygun görüşü alınır.

(1) ve (2) numaralı bentlerde belirtilen çalışma, sosyal ve kültürel altyapı alanlarında yapılacak tüm yapı, tesis ve açık alan düzenlemelerinin, engellilerin de ulaşmasını ve kullanmasını sağlayacak şekilde Türk Standardları Enstitüsü standartlarına uygun olarak yapılması zorunludur.”

MADDE 13 – Aynı Yönetmeliğin 15 inci maddesinin birinci fıkrasının (1) numaralı bendi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

“1. Parsel cephesi: Parselin üzerinde bulunduğu yoldaki cephesidir. Birden fazla yola cepheli parsellerde uygulama imar planında belirtilmemiş ise geniş yol üzerindeki kenar, parsel ön cephesidir. Yolların eşit olması halinde dar kenar parsel cephesidir. Bitişik nizama tabi olup, farklı kat adedi ve farklı kotları haiz yollara cepheli köşe başı parsellerde yolların kat rejimini bozmamak üzere en az 6 metrede bir kademelendirme yapılır.”

MADDE 14 – Aynı Yönetmeliğin 16 ncı maddesinin birinci fıkrasının (1), (2), (3), (4), (14) ve (22) numaralı bentleri aşağıdaki şekilde değiştirilmiş ve aynı fıkraya aşağıdaki bentler eklenmiştir.

“1. Taban alanı: Bahçede yapılan eklenti ve müştemilatı dahil yapıların tabi zemin veya tesviye edilmiş zemin üzerinde kalan kısmının parseldeki izdüşümünün kapladığı alandır. Ana yapının dışında kalan binaya ait arıtma tesisi ve trafolar, akaryakıt pompaları ve taşıyıcıları hariç olmak üzere kanopiler ve arkatlar, yangın merdivenleri, toprağa dayalı asansör boşlukları, ışıklıklar, zemine oturan avlular, iç bahçeler, açık havuzlar, pergole, kameriye, üstü açık veya örtülü zemin terasları, bahçe duvarı ve istinat duvarı gibi yapılar, kontrol kulübeleri ile tamamen toprağın altında kalan otopark, açık otopark, sığınak ve tesisat hacimleri ve ana binadan ayrı ve toprağın altında kalan yakıt depoları, su depoları, su sarnıcı ve gri su toplama havuzu taban alanına dahil edilmez.

2. Taban alanı kat sayısı (TAKS): Taban alanının imar parseli alanına oranıdır. İmar planında bu oran açıkça belirlenmemiş ise taban alanı katsayısı; ayrık veya blok nizam olan yerlerde %40’ı, bitişik nizam olan yerlerde ise %50’yi geçemez. Taban alanı kat sayısı, arazi eğimi nedeniyle tabii veya tesviye edilmiş zeminin üzerinde kalan tüm bodrum katlar ile zemin kat izdüşümü birlikte değerlendirilerek hesaplanır.

3. Yapı inşaat alanı: Işıklıklar, avlular ve iç bahçeler hariç olmak üzere, bodrum kat, asma kat ve çatı arasında yer alan mekânlar, çatı veya kat bahçeleri, çatıda, katta ve zemindeki teraslar, balkonlar, açık çıkmalar ile binadaki ortak alanları dahil yapının inşa edilen bütün katlarının alanıdır.

4. Kat Alanı Kat Sayısı (KAKS) (Emsal): Yapının katlar alanı toplamının parsel alanına oranından elde edilen sayıdır. Katlar alanına;

Kanopiler, giriş saçakları, avlular, güneş, rüzgâr, yağmur ve kar etkisine karşı üstü örtülü bir veya birden fazla kenarı açık olan ve her bir bağımsız bölümle irtibatlı zemine oturan teraslar, çatı terasları ve çatı bahçeleri,

Temelden çatıya taşıyıcı sistemle doğrudan bağlı olmayan binaya bitişik veya ayrık bir veya birden fazla

kenarı açık olan arkatlar, bahçe ve istinat duvarları,

Kapıcı daireleri ve bahçıvan evlerinin toplam 75 m^2'si, bekçi odaları ve kontrol kulübelerinin toplam 9 m^2'si,

Sığınaklar ve ortak alan olarak ayrılan otoparklar,

Asansör boşlukları, sahanlıklar, ışıklıklar, çöp, atık ve hava bacaları, tesisat galeri, şaft ve bacaları,

Yapı inşaat alanının %3'ünü geçmeyen ortak alan veya binaya ait olan yalnızca tesisatın geçirildiği tesisat alanları, kazan dairesi, teshin merkezi, bina ve tesise ait arıtma tesisi, su sarnıcı, gri su toplama havuzu, yakıt ve su depoları ile silolar, trafolar, jeneratör, kojenerasyon ünitesi, eşanjör ve hidrofor bölümleri,

Bütün cepheleri tamamen toprağın altında kalan katlarda yer alan ve tek başına bağımsız bölüm oluşturmayan veya bir bağımsız bölümün eklentisi veya parçası olmayan; ortak alan veya binaya ait jimnastik salonu, oyun ve hobi odaları, yüzme havuzu, sauna gibi sosyal tesis ve spor birimleri,

Bütün cepheleri tamamen toprağın altında kalan bodrum katlar ile kısmen açıkta kalan bodrum katlarının en altındaki tavan döşeme kotu yol kotunun altında olan ve yola cephesi bulunmayan bodrum katında yer alan ve tek başına bağımsız bölüm oluşturmayan; yapı inşaat alanının %5'ini aşmayan ortak alan depolar, konut kullanımlı bağımsız bölümün bağımsız bölüm bürüt alanının %20'sini, ticari kullanımlı bağımsız bölümün bağımsız bölüm bürüt alanını aşmayan depo amaçlı eklentiler,

Üstü sökülür-takılır hafif malzeme ile kenarları rüzgar kesici cam panellerle kapatılmış olsa dahi açık oturma yerleri, çocuk oyun alanları, en az bir tarafı açık; sundurmalar, açık büfeler, açık yüzme havuzları, atlama kuleleri, pergolalar ve kameriyeler,

Mescit, ticari amaç içermeyen kreş ve çocuk bakım ünitelerinin, toplam yapı inşaat alanının %5'ini aşmamak koşuluyla 750 m^2'yi geçmeyen kısımları,

Bulunduğu katın alanının toplam %25'ini geçmemek koşuluyla; sökülür-takılır-katlanır cam panellerle kapatılmış olanlar dâhil olmak üzere balkonlar, açık çıkmalar ile kat bahçe ve terasları, yangın merdiveni, yangın güvenlik holü, diğer açık veya kapalı merdiven evlerinin 20 m^2'si,

dahil edilmez. Uygulama imar planında emsal verilmeyen alanlarda, planda verilen veya yönetmelikle belirlenen; taban alanı katsayısı ile kat adedinin çarpılması ile bulunur. Tamamen toprağın altında kalması nedeniyle bu bent uyarınca emsal hesabına konu edilmeyen mekanların hiç bir cephesi kazı ve tesviye yapılarak açığa çıkarılamaz. Emsale konu edilmeyen mekanlar proje değişikliği ile imar planındaki veya yönetmelikle belirlenen emsal değerini aşacak şekilde emsal hesabına konu alan haline getirilemez, müstakil bağımsız bölüm haline dönüştürülemez ve kat mülkiyeti tesis edilemez."

"14. Asma kat: İç yüksekliği en az 5.50 m. olan ve ait olduğu bağımsız bölümü tamamlayan ve bu bölümden bağlantı sağlanan kattır. Asma katlar, iç yüksekliği 2.40 m. den az olmamak, yola bakan cephe veya cephelere 3.00 m. den fazla yaklaşmamak üzere yapılabilirler."

"22. Konut dışı kentsel çalışma alanı: İçerisinde konaklama tesisleri, lokanta, resmi ve sosyal ve kültürel tesisler, çevre sağlığı yönünden tehlike oluşturmayan imalathaneler ile patlayıcı, parlayıcı ve yanıcı maddeler içermeyen depoların yapılabileceği kentsel çalışma alanlarıdır."

"32. Dere kret kotu: Su taşkın seviyesine esas, dere kenarlarına inşa edilen duvar veya düzenlenmiş veya yükseltilmiş zeminin üst kotudur. Su ve kanalizasyon idareleri tarafından belirlenen su taşkın riski bulunan parsellerde, iskân edilen katın taban kotu ile bina, otopark gibi giriş kotları su seviyesine esas dere kret kotunun en az 1,50 m üzerinde olması gerekir. Bu seviye altında otopark giriş-çıkışı, kapı ve pencere gibi herhangi bir boşluk bırakılamaz ve açılamaz.

33. Ön bahçe: Bina ön cephe hattı ile parselin ön cephesi arasında kalan parsel bölümleridir. Yoldan yüz alan bütün bahçeler ön bahçe statüsündedir. Uygulama imar planında yola olan mesafesi belirlenmemişse en az 5 metredir. Plan değişikliği ile kat adedi artırılan yapılarda ön bahçe mesafesi de mevzuatına göre artırılır.

34. Yan bahçe: Parselin ön ve arka bahçeleri dışında kalan bahçeleridir. Konut alanlarında veya konut parsellerine komşu parsellerde en az 3 metre olup, açığa çıkan 4 kattan fazla her kat için yeterli doğal ışıktan faydalanmak üzere her kat için 0.50 cm artırılır. 60.50 metreden yüksek yapılarda bu yönetmeliğin ilgili diğer hükümlerinde yer alan en az mesafelerin altında mesafe belirlenemez.

35. Arka bahçe: Ön bahçeye komşuluğu bulunmayan bina arka cephesi ile arka komşu parsel sınırı arasında kalan parsel bölümüdür. Konut alanlarında veya konut parsellerine komşu parsellerde en az 3 metre olup, açığa çıkan 4 kattan fazla her kat için yeterli doğal ışıktan faydalanmak üzere her kat için 0.50 cm artırılır. 60.50 metreden yüksek yapılarda bu Yönetmeliğin ilgili diğer hükümlerinde yer alan en az mesafelerin altında mesafe belirlenemez.

36. Yol cephesi: Binanın yola bakan cepheleridir.

37. Bina cephe hattı: Binanın ön ve arka cephelerinde toprakla temas eden konturlarının görünen cephesinin parsel sınırına en yakın noktasından, parsel ön ve arka cephelerine paralel çizilen hattır.

38. Bina ön cephe uzunluğu: Çıkmalar dahil olmak üzere parselin kot aldığı yol tarafındaki cephe uzunluğudur.

39. Meydan: Yol, kavşak, bina, park vs. mimari veya doğal elemanlarla sınırları belirlenmiş ve toplumsal işlevlere sahip olan üstü kapalı olmayan altı katlı olarak kullanılabilen alanlardır.

40. Tesviye: Bu Yönetmelikte belirtilen esaslara göre ruhsat alınarak kazı veya dolgu yapılmak suretiyle arsanın doğal yapısının geldiği son durumdur.

41. Bağımsız Bölüm Net Alanı: Bağımsız bölüm içerisindeki kapalı olup duvarlar arasında kalan net alandır. Bu alana; kapı ve pencere eşikleri, 2.5 cm'i geçmemek koşuluyla sıva payları, kolonlar, duman, çöp, atık, tesisat ve hava bacaları ile ışıklıklar, bağımsız bölüm içindeki asansör ve galeri boşlukları, tesisat odası, merdivenlerin altlarında 1.80 m. yüksekliğinden az olan yerler, tek bağımsız bölümlü müstakil binalarda bağımsız bölüm içindeki otopark, sığınak, odunluk, kömürlük, hidrofor ve arıtma tesisi alanı, su ve yakıt deposu ve kazan dairesi dahil edilmez. Açık çıkmalar, balkonlar, zemin, çatı ve kat terasları, kat ve çatı bahçeleri gibi en az bir cephesi açık olan mekanlar ile aynı katta veya farklı katta olup bağımsız bölümün eklentisi olan mekanlar ile ortak alanlar bağımsız bölüm net alanı içinde değerlendirilmez. Bağımsız bölümün içten bağlantılı olarak çatı araları dahil birden fazla katta yer alan mekanlardan oluşması halinde bu katlardaki bağımsız bölüme ait alanlar birlikte değerlendirilerek bağımsız bölüm net alanı bulunur.

42. Eklenti Net Alanı: Sadece bağımsız bölüme ait olup bu bölümün kullanımı ve tasarrufunda bulunan, ancak bağımsız bölümün içinde olmayıp, aynı katta veya farklı katta bulunan ve bağımsız bölümden ayrı girişi bulunan mekanların, (41) numaralı bentte belirlenen esaslar dikkate alınarak hesaplanacak net alanıdır.

43. Bağımsız Bölüm Toplam Net Alanı: Bağımsız bölüm net alanı ile bağımsız bölüme ait eklenti veya eklentilerin net alanlarının toplamıdır.

44. Bağımsız Bölüm Bürüt Alanı: Bağımsız bölümün içerisindeki duvarlar, kolonlar, sıva payları, bağımsız bölümün merdiven sahanlıkları ve basamakları ile bu merdivenlerin altlarında kalan yerler ile sadece bağımsız bölüme ait ve bağlantılı olan; balkonlar, çatıda, katta ve zemindeki teraslar, açık çıkmalar, çatı veya kat bahçeleri dahil kapladığı alandır. Bu alana; ışıklıklar, galeri boşlukları, bağımsız bölümün eklentileri ve ortak alanların bağımsız bölüme düşen payları dahil edilmez. Bağımsız bölümün içten bağlantılı olarak çatı araları dahil birden fazla katta yer alan mekanlardan oluşması halinde bu katlardaki bağımsız bölüme ait alanlar birlikte değerlendirilerek bağımsız bölüm brüt alanı bulunur. Bağımsız bölümün eklentileri ayrıca belirtilmek zorundadır.

45. Eklenti Bürüt Alanı: Sadece bağımsız bölüme ait olup bu bölümün kullanımı ve tasarrufunda bulunan, bağımsız bölümün içinde olmayıp, aynı katta veya farklı katta yer alan ve girişi bağımsız bölümden ayrı olan mekanların (44) numaralı bentte belirlenen esaslar dikkate alınarak hesaplanacak alanıdır.

46. Bağımsız Bölüm Toplam Bürüt Alanı: Bağımsız bölüm bürüt alanına bu bölüme ait eklenti veya eklentilerin bürüt alanının ilave edilmesiyle hesaplanan toplam bürüt alandır.

47. Bağımsız Bölüm Genel Bürüt Alanı: Bağımsız bölüm toplam brüt alanına bağımsız bölüme ortak alanlardan düşen payların da eklenmesi suretiyle hesaplanan genel bürüt alandır.

48. Toplam yapı inşaat alanı: Bir parselde bulunan bütün yapıların yapı inşaat alanlarının toplamıdır.

49. Çatı piyesi: Çatı eğimi içerisinde, çatı arasında kalmak şartıyla, altındaki bağımsız bölüme ait ve bu bölümle içeriden irtibatlı yapılan mekânlardır.

50. Çıkma: Binalarda döşemelerin uzantısı olarak yapılan en az bir ucu serbest, mesnetli olan açık veya kapalı olan derinliği uygulama imar planı veya yönetmelikle belirlenen yapı elemanlarıdır.

51. İç bahçe: Tabii veya tesviye edilmiş zemine oturan zemin kat veya bodrum kattan başlayıp, boşluğu bina boyunca devam eden, dış cepheyle bitişik olmaksızın yapı kitlesi içerisinde tertiplenen, ortak mahallerle irtibatlandırılan, çıkmalar dahil dar kenarı (4,00) metreden az olmayan ve bu mesafe 4 kattan sonra her kat için 0,50 m. arttırılan, üzeri gerektiğinde sökülüp-takılabilir ve şeffaf malzeme ile estetik bir şekilde örtülebilen bahçedir.

52. Kat bahçesi: Binalarda yeşil bir görünüm elde etmek ve bina içinde yeşil doku ile iç içe yaşanmasını sağlamak amacıyla, binanın cephe veya cephelerinde uzunluğu 3 m'den az olmamak şartı ile her biri en az 10 m² olan katlarda yer alan bahçe düzenlemeleridir.

53. Kuranglez: Parsel sınırı içinde kalmak ve binaya bitişik olmak şartıyla binaların tabii zemin altında kalan bölümlerine doğal ışık ve havalandırma sağlamak amacıyla en az 0.80 m. en fazla 1.20 m. genişlikte olabilen ışıklıklardır. Bina etrafında mütemadi kuranglez tesis edilemez. Kuranglezlerden giriş çıkış yapılamaz. Ancak, yol cephesinde bulunmayan kuranglezlerinden kaçış amacıyla çıkış tertiplenebilir.

54. Sundurma: Yağmurdan, güneşten ve rüzgardan korunmak için çekme mesafelerine tecavüz etmemek şartıyla binaya bitişik olarak hafif malzemeden yapılan bölme duvarları olmayan en az bir tarafı açık örtülerdir.

55. Yapı Nizamı: Uygulama imar planı belirlenen ayrık nizam, blok nizam ve bitişik nizamdan biridir. İmar planında belirlenmeyen hallerde ayrık nizam uygulanır. Bir parselde birden fazla yapının inşa edilebildiği hallerde imar planı ile serbest nizam kararı verilen hallerde her üç nizamdan ikisi veya üçü bir arada karma olarak uygulanabilir."

MADDE 15 – Aynı Yönetmeliğin 18 inci maddesinin birinci fıkrasına aşağıdaki (4) numaralı bent, ikinci fıkrasına aşağıdaki cümle ve aynı maddeye aşağıdaki fıkralar eklenmiştir.

"4) Arka bahçe mesafeleri: Bodrum katlarda tabii veya tesviye edilmiş zeminin üzerinde kalan bodrum katlar dahil 4 kata kadar olan binalarda arka bahçe mesafesi en az (3,00) m.dir. Fazla her kat için bu mesafe (0,50) m. arttırılır."

“Bu Yönetmelikte yer alan kat adedine bağlı olarak bahçe mesafelerinin (0,50) m. arttırılmasına ilişkin hükümler yapıda bulunan her katta ayrı ayrı değerlendirme yapılarak uygulanır.”

“İmar planında aksine bir açıklama getirilmediği takdirde, binanın en düşük kottaki görünen yüksekliği (60,50) m. ise yan ve arka parsel sınırından en az (15,00) m. çekilmek durumundadır. (60,50) m. yükseklikten sonra artan her kat için ön ve yan bahçe mesafelerine (0,50) m. arka bahçe mesafesine (1,00) m ilave edilir. Yüksek yapı, az katlı bir ana kitle üzerinde yükseliyorsa, parsel sınırı ile ana kitlenin parsele en yakın noktası arasındaki mesafe 10 metreye kadar düşürülebilir. Ana kitle yüksekliği dahil yapı yüksekliğinin (60,50) m olması durumunda yükselen blok ile parsel sınırı arasındaki mesafe en az (15,00) m. olup (60,50) m yükseklikten sonra artan her kat için bu mesafeye (0,50) m ilave edilir. Bu maddede ifade edilen ana kitle; en fazla 5 katlı olup kat adedi binanın en düşük kottaki cephesi esas alınarak belirlenir. Bir parselde birden fazla bina yapılması halinde yüksek olan bina esas alınarak binalar arasındaki en az mesafe, (20,00) m. olup, (60,50) m. yükseklikten sonra ilave her (3,00) m. yükseklik için bu mesafeye (0,50) m. ilave edilecektir.

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

MADDE 16 – Aynı Yönetmeliğin 19 uncu maddesinin (4) numaralı bendi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

“4. Yapı nizamı birbirinden farklı olan parseller tevhid edilemez. İmar planında ifraz hattıyla birbirinden ayrılan parseller tevhid edilemez. Aynı yapı nizamına sahip olmakla birlikte uygulama imar planı ile farklı yoğunluk kararı getirilmiş imar parselleri tevhit edildiği takdirde oluşan parselin yoğunluğu, tevhid edilen parsellerin tevhit öncesi katlar alanının toplamını aşamaz. Uygulama imar planında emsal verilmeyen parsellerde katlar alanı, planla veya bu yönetmelikle belirlenen; taban alanı katsayısı ile kat adedinin çarpılmasıyla hesaplanır. Uygulama imar planı ile farklı kat adedi veya yükseklik getirilmiş imar parselleri tevhit edildiği takdirde tevhit edilen parsellere verilen yükseklik değerleri aşılamaz, tevhit edilen parsellerin kesiştiği sınırda plan kararına uygun kademe yapılır. Aralarında yol cephesinde (3,00) m. ve daha fazla kot farkı bulunan imar parsellerinin tevhidi halinde parsellerin bitiştiği sınırda bu yönetmeliğe göre kademe yapılması ve kat adedinin her kademenin kendi içinde değerlendirilmesi zorunludur.”

MADDE 17 – Aynı Yönetmeliğin 20 nci maddesi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

“Madde 20 – Bir adada ifraz yapılmak suretiyle yola cephesi bulunmayan parsel oluşturulamaz. Yola cephesi olmayan parsellerin bulunduğu adalarda yola cephesi bulunmayan parsele yola cephe sağlamaya yönelik düzenleme yapılmaksızın bu parsele ve sınırı bulunan diğer parsellere ruhsat düzenlenemez. Kanunun 18 inci maddesinin uygulanamadığı hallerde yola cephesi bulunan parsellerden herhangi biri ile tevhid edilmesi mecburidir. Parsellerin maliklerinin kendi aralarında anlaşamadığı hallerde bu alanlarda plana ve yapılaşmamış olup olmadığına göre müsait olan parsellerle resen tevhid yoluyla parselasyon yapmaya ilgili idare yetkilidir.”

MADDE 18 – Aynı Yönetmeliğin 21 inci maddesinin üçüncü fıkrasına aşağıdaki cümleler eklenmiştir.

“On yıllık müddet içinde planın tatbik olunmaması halinde bu süre plan tatbik oluncaya kadar herhangi bir işlem tesis edilmeksizin kendiliğinden uzar. Bu yapılar geçici yapı ruhsatı alınarak inşa edilir, tamamlandığında ise geçici yapı kullanma izin belgesi alınarak kullanılır. Ancak, kamulaştırılması gerektiği halde kamulaştırma kararı alınmayan, uygulama imar planına göre üzerinde yapı yapılması mümkün olan taşınmazlarda, malikinin talebi üzerine ilgili yatırımcı kamu kuruluşunun izni ve projeler hakkında uygunluk görüşü alınarak özel tesis olarak işletilmek üzere yürürlükteki imar planının yapılaşma ve kullanım kararlarına uygun yapı inşa edilebilir. Planda idari tesis alanı, resmi kurum, resmi bina veya tesisler alanı olarak belirlenen alanlarda, büro ve hizmet binası yapılabilir. Bu durumda bu maddedeki azami ölçülere uyulma zorunluluğu aranmaz. Ancak, bu yapılarda kat irtifakı ve kat mülkiyeti tesis edilemez. Bu alanlar kamulaştırılırken üzerindeki yapılarla birlikte kamulaştırılarak hizmetin kesintisiz sürdürülmesi sağlanır.”

MADDE 19 – Aynı Yönetmeliğin 22 nci maddesinin birinci fıkrası aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

“İmar planı kararı nedeniyle mahreç aldığı yolu kapanan ve imar adası ortasında kalan yola cephesi bulunmayan parseller ifraz edilemez. Bu alanda yola cephesi olmayan parsellere imar yoluna cephe sağlayacak şekilde arazi düzenlemesi yapılmadığı veya 20 nci maddeye göre uygulama yapılmadığı takdirde kapanan yollar, ifraz edilemez, komşu parsellere tevhit edilemez, veya ayrı bir parsel olarak değerlendirilip uygulama yapılamaz, yapı ruhsatı düzenlenemez. Sorumluluk ilgili idareye aittir. Bu gibi yerler, Kanunun ilgili hükümleri uygulanamadığı ve yapı yapılmasına müsait bir durum elde edilemediği takdirde, kamulaştırılıncaya kadar sahiplerince olduğu gibi veya tadilat yapılarak veya kullanım değişikliği yapılarak kullanılmaya devam olunur.”

MADDE 20 – Aynı Yönetmeliğin 23 üncü maddesinin birinci fıkrasının birinci cümlesinden sonra gelmek üzere aşağıdaki cümle ilave edilmiştir.

“Ancak, sadece bir kısmı yapılaşmaya yasaklanan alanda kalan parseller ile imar planlarında özel mülkiyet içinde kalıp tarım yapılacak veya ağaçlandırılacak alan olarak gösterilen alanlarda kalan parsellerin yasaklanan kısımlarının ifrazı mümkündür.”

MADDE 21 – Aynı Yönetmeliğin 24 üncü maddesinin birinci fıkrasına aşağıdaki cümle eklenmiş ve üçüncü fıkrası aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

“Kentsel dönüşüm ve gelişme alanları hariç, yerleşme alanlarında yapı ruhsatı düzenlenebilmesi için yol, su, kanalizasyon, gibi teknik altyapı hizmetlerinin götürülmüş olması şarttır. İlgili kurum ve kuruluşların, yerleşme alanlarında teknik altyapının götürülmesiyle ilgili gerekleri ivedilikle yerine getirmesi zorunludur.”

“Genel olarak parsel büyüklükleri hakkındaki hükümlere uymayan arsalarda, yeni inşaat veya ilaveler yapılmasına izin verilmez. Bu gibi arsalar Kanun hükümlerine göre yapı yapılmasına müsait hale getirilinceye kadar veya bu mümkün olmadığı takdirde kamulaştırılıncaya kadar, mevcut yapıların olduğu gibi kullanılmasına, esaslı tadilatına veya imar planına aykırı olmamak kaydıyla kullanım değişikliğine izin verilir.”

MADDE 22 – Aynı Yönetmeliğin 25 inci maddesinin birinci fıkrası aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

“Uygulama imar planında aksine bir hüküm yoksa bu Yönetmeliğin 18 inci maddesindeki ölçülere uyulması kaydı ile bir parsele, birden fazla yapı yapılabilir. Ancak binalar arası mesafe her yapının yüksekliğine göre yaklaşma mesafeleri ayrı ayrıtespit edilip toplanmak suretiyle bulunur. Bu Yönetmelikteki bu mesafeler çıkma yapılmak suretiyle daraltılamaz. Bahçe mesafeleri, eksik katlı yapılarda da imar planında veya planda hüküm bulunmaması halinde bu Yönetmelikte belirtilen yapı yükseklikleri dikkate alınarak tespit edilir.”

MADDE 23 – Aynı Yönetmeliğin 26 ncı maddesi başlığı ile birlikte aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

“Bina girişleri ve rampaları

Madde 26 – Bina giriş koridoru genişliği, ana merdivene ulaşıncaya kadar dış kapı genişliğinden az olmamak koşuluyla umumi binalarda en az (2,20) m., diğer binalarda ise en az (1,50) m.’dir.

Ön bahçe mesafesi (10,00) m. ve daha fazla olan parsellerde bordür üst seviyesinden en fazla (2,00) m. inilmek veya çıkılmak suretiyle ön bahçeden bina girişi yapılabilir. Yoldan yüz almayan cephelerden, köprü veya giriş şeridi aksı hizasındaki bordür seviyesinden en fazla (2,00) m. inilmek veya çıkılmak suretiyle giriş yapılabilir.

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

Tabii zeminden kotlandırılan parseller yukarıdaki şartlara tabii değildir. Girişin, tabii zemine uyumlu olarak düzenlenen merdiven ve rampalarla sağlanması gerekir. Bölge kat nizamını bozacak şekilde tesviye yapılamaz.

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

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

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

MADDE 24 – Aynı Yönetmeliğin 27 nci maddesi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

“Madde 27 – Ayrık yapı nizamına tabi olan yerlerde veya bir parselde olup blok yapı nizamına tabi olan yerlerde yapılacak yapıların bina cephesi en fazla (40.00) m. dir. Ancak imar planında aksine bir hüküm bulunmuyorsa 40 metreden daha fazla cephe uzunluğu yapılabilmesine ilişkin karar almaya o yer için uygulama imar planı ile tespit edilen yapı karakteri, mevcut doku ile uyumu ve cephe kütle etkisi de dikkate alınarak mimari estetik kurulları yetkilidir. Bu yapılarda gereken mesafelerde ve yerlerde ilgili mevzuatına göre dilatasyon yapılması ve özel önlem alınması zorunludur. İkili, üçlü, dörtlü veya beşli blok yapılması gereken yerlerde, daha uygun çözüm yolları bulmak maksadı ile birkaç dar parseli birlikte mütalâa ederek o yer için tespit edilen yapı karakterine uyacak bir tertipten uzaklaşmamak üzere bina cepheleri toplamı (75,00) m. olan bu blokları teşkil etmeye ilgili idare yetkilidir. Blokların birden fazla parseli kapsadığı hallerde parsellerin sınırlarında dilatasyon yapılması zorunludur.”

MADDE 25 – Aynı Yönetmeliğin 28 inci maddesinin ikinci fıkrasının (1) numaralı bendi aşağıdaki şekilde değiştirilmiş ve (3) numaralı bendine aşağıdaki cümle eklenmiştir.

“1. Formülün kullanılması sonucunda (10,00) m. den az çıkan parsellerde, bina derinliği talep üzerine arka bahçe mesafesi (3,00) m. den az olmamak üzere (10,00) m. ye çıkartılabilir. Uygulama imar planında aksine bir hüküm bulunmuyorsa parsel derinliğinin (10,00) m. den az çıkması ruhsat düzenlemesine engel değildir. Ancak her durumda bu Yönetmeliğin arka bahçe mesafesi kuralına uyulur.”

“Uygulama imar planı kararı gereği ticaretin yanısıra konut da yapılabilen parsellerde, ticaretle birlikte konut yapılmasının talebi halinde bu hüküm uygulanmaz.”

MADDE 26 – Aynı Yönetmeliğin 29 uncu maddesinin birinci fıkrasının (1) ve (3) numaralı bentleri aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

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

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

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

(10,00) m. ve daha geniş yollarda: Bina kat adedi bodrum hariç 5'den fazla,

(12,00) m. ve daha geniş yollarda: Bina kat adedi bodrum hariç 6'dan fazla,

(15,00) m. ve daha geniş yollarda: Bina kat adedi bodrum hariç 7'den fazla,

(18,00) m. ve daha geniş yollarda: Bina kat adedi bodrum hariç 8'den fazla,
(20,00) m. ve daha geniş yollarda: Bina kat adedi bodrum hariç 10'dan fazla,
(25,00) m. ve daha geniş yollarda: Bina kat adedi bodrum hariç 12'den fazla,
(30,00) m. ve daha geniş yollarda: Bina kat adedi bodrum hariç 15'den fazla,
(35,00) m. ve daha geniş yollarda: Bina kat adedi bodrum hariç 18'den fazla,
(40,00) m. ve daha geniş yollarda: Bina kat adedi bodrum hariç 20'den fazla,
(50,00) m. ve daha geniş yollarda: Bina kat adedi bodrum hariç 25'den fazla,

olamaz. Ancak (10,00) m. ve daha geniş yollarda 3,00 m.'den fazla ön bahçe mesafesi bulunan parsellerde fazladan her 2 m.'lik ön bahçe mesafesi için kat adedine 1 kat ilave yapılabilir. Kat adetleri binanın kot aldığı noktaya göre hesaplanır. Genel olarak kat yükseklikleri; ticaret bölgelerinde zemin katlarda 4,50 m., diğer katlarda 3,80 m., konut bölgelerinde ise zemin katlarda 4,00 m., diğer katlarda 3,20 m. kabul edilir. Ancak artan kat yüksekliğinden faydalanılmak suretiyle binanın hiç bir cephesinde bodrum katlar hariç kat sayısı artırılamaz. İmar planlarında gösterilen bina yüksekliklerinin veya kat adetlerinin birbirlerine tahvillerinde veya neye tekabül ettiklerinin tespitinde de bu esaslar ile arazinin yapısına bağlı olarak tespit olunacak subasman seviyesi göz önünde bulundurulur."

"3) Yeni yapılacak binalarda uygulama imar planında veya planda olmaması halinde bu Yönetmelikte gösterilen kat adedi ve bina yüksekliği aşılamaz. Ancak, planla veya Yönetmelikle belirlenen kat adedine veya bina yüksekliğine uygun olarak bahçe mesafesi bırakılmak ve ilgili idarenin uygun görmesi koşuluyla daha az katlı bina yapılabilir. Uygulama imar planlarında bu uygulamanın yapılmasına ilişkin hüküm olması halinde ilgili idarenin uygun görmesi koşulu aranmaz. Eksik katlı yapılan binalarda yapı ruhsatı, yapı kullanma izin belgesi ve enerji kimlik belgesi yapılan kısım için düzenlenir. Daha sonradan tamamlanmak istenmesi halinde yürürlükteki plan ve mevzuat hükümlerine uygun olarak ilave ruhsat düzenlenmek ve binanın tamamı için enerji kimlik belgesi onaylanmak zorundadır. Eksik katlı binalara imar planına aykırı olmamak koşuluyla kat ilavesi yapılabilmesi için temel ve statik çözümlerin, yangın tedbirlerinin, enerji verimliliğinin, plan ve yönetmelikte gösterilen azami yüksekliğe uygun olması, merdiven, asansör yeri, ışıklık ve diğer yapı elemanlarının, plan ve yönetmelikte gösterilen azami yüksekliğe göre hesaplanması ve bırakılması zorunludur. Eksik katlı inşa edilen binanın mevcut haliyle veya tadilat yapılarak yürürlükteki plana ve mevzuata uygunluğunun sağlanamaması halinde bina yıkılmadan kat ilavesi yapılmasına izin verilmez. Eksik katlı binalara yapılacak ilavelerde fenni mesuliyet, temel ve statik hesapları, yangın tedbirleri ve enerji verimliliği konuları da dahil mevcut yapı ve ilave yapılan kısımları kapsayan teknik rapor da düzenlemek suretiyle yapı denetim kuruluşlarınca üstlenilir. Bu Yönetmeliğin 32. maddesine göre zemin katta ticari faaliyet yürütülebilen binalarda ve birden fazla yapı yapılabilen parsellerde de bu hüküm uygulanır."

MADDE 27 – Aynı Yönetmeliğin 30 uncu maddesinin birinci fıkrasının (1) numaralı bendinin ikinci alt bendine "tretuvar seviyesi," ibaresinden sonra gelmek üzere "kırmızı kota göre belirlenen" ibaresi eklenmiş; üçüncü alt bendindeki "Belediye" ibaresi "ilgili idare" olarak değiştirilmiş, "20" rakamı "3" olarak değiştirilmiş, (2) numaralı bendinin üçüncü alt bendindeki "belediyenin" ibaresi "idarenin", "belediye" ibaresi "ilgili idare" olarak değiştirilmiş ve aynı fıkranın (3) numaralı bendinin üçüncü paragrafı aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

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

MADDE 28 – Aynı Yönetmeliğin 31 inci maddesinin birinci fıkrasında yer alan "zemin kat taban kotu" tanımının sonuna aşağıdaki cümleler eklenmiş ve aynı fıkranın (2) numaralı bendi yürürlükten kaldırılmıştır.

"Su taşkın riski bulunduğu Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü veya Su ve Kanalizasyon İdaresi tarafından belirlenen parsellerde, iskân edilen katın taban kotu ile bina, otopark gibi giriş-çıkış kotlarının, su seviyesine esas dere kret kotunun en az 1,50 m. üzerinde olması zorunludur. Tereddüde düşülen konularda Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü veya ilgili Su ve Kanalizasyon İdaresinin görüşüne göre uygulama yapılır."

MADDE 29 – Aynı Yönetmeliğin 32 nci maddesinin birinci, ikinci ve üçüncü fıkraları aşağıdaki şekilde değiştirilmiş ve üçüncü fıkradan sonra gelmek üzere aşağıdaki fıkra eklenmiştir.

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

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

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

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

MADDE 30 – Aynı Yönetmeliğin 34 üncü maddesi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

“Madde 34 – Uygulama imar planında belirlenmemiş ise binalara saçak yapılıp yapılmayacağı ve yapılacak saçakların genişliği, yörenin mimari karakterine ve yapılacak yapıların özelliğine göre mimari estetik kurulu kararı alınarak ilgili idarece tayin olunur. Ancak saçaklar hiçbir şekilde yan ve arka bahçelerde bu Yönetmelikle belirlenen çıkma mesafelerini ve parsel sınırlarını aşamaz.”

MADDE 31 – Aynı Yönetmeliğin 35 inci maddesinin birinci ve ikinci fıkraları aşağıdaki şekilde değiştirilmiş ve aynı maddeye aşağıdaki fıkralar ilave edilmiştir.

“Çatıların, civarındaki cadde ve sokakların mimari karakterine, yapılacak binanın nitelik ve ihtiyacına uygun olması şarttır. Çatı eğimleri, kullanılacak çatı malzemesi ile yörenin mimari özelliği ve iklim şartları dikkate alınarak ilgili idarenin tasvibi ile tayin edilir. Çatı eğimi saçak ucundan hesaplanır. Çatılarda 1,20 m. parapet yapılabilir ve çatı döşemesi bu parapet üzerinden başlatılabilir.

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

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

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

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

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

MADDE 32 – Aynı Yönetmeliğin 36 ncı maddesinin birinci fıkrasının (B) bendinin (1) numaralı alt bendi aşağıdaki şekilde değiştirilmiş ve ikinci fıkrasındaki “tabii zeminden” ibaresinden sonra gelmek üzere “veya tesviye edilmiş zeminden” ibaresi eklenmiştir.

“1) Parsel sınırlarına (3,00) m.'den fazla yaklaşmamak kaydı ile arka ve yan bahçe mesafelerine (1,00) m. taşabilir. Bina tabanı zeminde çekme mesafeleri içine çekilmek şartı ile istenilen ölçülerde yapılabilir.”

MADDE 33 – Aynı Yönetmeliğin 40 ıncı maddesi başlığı ile birlikte aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

“Sosyal Mekanlar

Madde 40 – Emsale konu alanı 5000 m^2’nin üzerinde olan alışveriş merkezi ve benzeri ticari kullanımlı binalarda, işhanı, büro, yönetim binası gibi umumi ve resmi binalarda, fabrika ve benzeri sanayi tesislerinde, düğün salonu, lokanta, gazino, sinema, tiyatro, müze, kütüphane ve kongre merkezi, yurt binaları, spor tesisleri gibi sosyal ve kültürel yapı ve tesislerde, eğitim yapılarında, hastane ve benzeri sağlık tesislerinde, havaalanı, liman, terminal, tren garı, metro istasyonu gibi ulaşım yapı ve tesislerinde, oteller ve benzeri turizm tesislerinde, kullanıcıların, çalışanların veya müşterilerin ihtiyaçlarının karşılanması amacıyla mescit, bebek emzirme yeri, çocuk bakım ve oyun alanı, yüzden fazla bağımsız bölümü bulunan konut parsellerinde mescit ve çocuk oyun alanı, milli park, tabiat parkı, bölge parkı, mesire alanı, piknik alanı, açık spor alanları gibi yerlerde ise mescit, bebek emzirme yeri ve umumi hela için gerekli mekan ayrılır.”

MADDE 34 – Aynı Yönetmeliğin 41 inci maddesinin başlığı “Kapılar ve Pencereler” olarak değiştirilmiş ve aynı maddeye aşağıdaki fıkra eklenmiştir.

“Pencerelerde Binalarda Enerji Performansı Yönetmeliğine ve Türk Standardları Enstitüsü Standartlarına uyulması zorunludur.”

MADDE 35 – Aynı Yönetmeliğin 44 üncü maddesi aşağıdaki şekilde yeniden düzenlenmiştir.

“Fırınlar

Madde 44 – Fırınlar; unlu gıda mamulleri üretilen yerlerdir. Fırınlar; sanayi, küçük sanayi, organize sanayi,

konut dışı çalışma alanları ile ticaret bölgelerinde ve zemin katı ticaret olarak belirlenen yerlerde ve zemin katları ticaret olarak teşekkül etmiş konut bölgelerinde yapılabilir.

Fırınların tanziminde Türk StandardlarıEnstitüsü Standartlarına uyulur. Fırınlarda, Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik hükümleri uyarınca gerekli tedbirler alınır. Ayrıca binanın taşıyıcı sisteminin ve fırınla ilgisi olmayan diğer bağımsız bölümlerin ısı değişiminden olumsuz etkilenmemesi için proje müelliflerince veya bu konunun uzmanı teknik elemanlarca hazırlanan rapora göre gerekli tedbir alınır. Aksi halde ruhsat düzenlenemez."

MADDE 36 – Aynı Yönetmeliğin 45 inci maddesinin birinci ve ikinci fıkraları aşağıdaki şekilde değiştirilmiş ve dördüncü fıkrasının ikinci cümlesinde yer alan "esaslara" kelimesi "asgari ölçülere" olarak, son fıkrasında yer alan "20/12/1995 tarihli ve 22499 sayılı" ibaresi "31/1/2007 tarihli ve 26420 sayılı" olarak değiştirilmiştir.

"İmar planına göre kat adedi 3 olan binalarda asansör yeri bırakılmak, 4 ve daha fazla olanlarda ise asansör tesis edilmek zorundadır. İskan edilen bodrum katlar dahil kat adedi 4 ve daha fazla olan binalarda asansör yapılması zorunludur. Daha az katlı yapılarda da asansör yapılabilir.

Tek asansörlü binalarda; asansör kabininin dar kenarı (1,20) m. ve alanı (1,80) m^2 den, kapı genişliği ise (0,90) m. den az olamaz. Asansör kapısının açıldığı sahanlıkların genişliği, asansör kapısı sürgülü ise en az (1,20) m., asansör kapısı dışa açılan kapı ise en az (1,50) m. olmalıdır. Birden fazla asansör bulunan binalarda, asansör sayısının yarısı kadar asansörün bu fıkrada belirtilen ölçülerde yapılması şarttır."

MADDE 37 – Aynı Yönetmeliğin 47 nci maddesinin birinci fıkrasının (a) bendinin beşinci paragrafı aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

"Yapılarda bina yüksekliğine göre uygun ölçülerde şönt baca yapılabilir. Üç ve daha fazla katlı konut binalarında, evsel atıkların yerinde ayrıştırılmasını teminen 0.60x0.60 m^2 asgari ölçüsünde atık ayrıştırma bacası tesis edilmesi zorunludur. Atık ayrıştırma bacası bağımsız bölümlerin kat sahanlıklarında en az bir adet yapılabileceği gibi her bağımsız bölüm içinde de yapılabilir. Atık ayrıştırma bacası tesis edilmesi mümkün olamayan mevcut binalarda bahçe mesafeleri içinde TAKS ve KAKS'a dahil olmaksızın atık ayrıştırma bacası tesis edilebilir."

MADDE 38 – Aynı Yönetmeliğin 50 nci maddesinin birinci fıkrasının (a) bendinin ikinci ve üçüncü paragrafı aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

"Bir kadın ve bir erkek olmak üzere; işhanı, büro, alışveriş merkezi, çarşı, pasaj ve mağaza gibi binalar ile otel ve benzerleri binalarda her 25 kişi için, en az birer adet, resmî binalar ile sinema, tiyatro gibi umumî binalarda ise her 50 kişi için en az birer adet hela yapılması zorunludur. Bu yapılarda engellilerin erişiminin sağlanmasına yönelik tedbirler alınarak en az 1 kadın, 1 erkek olmak üzere engellilerin kullanımına ve standardına uygun hela ayrılır. İbadet yerleri, şehirlerarası yollarda yer alan dinlenme tesisleri, meydan ve park gibi yerlerde yapılacak umumî helaların en az yarısının, diğer yapılarda ise en az üçte birinin alaturka hela taşlı olması sağlanır. Helalarda yeterli sayıda pisuar ve lavabo bulundurulur.

Kalorifer daireleri ve bacalar ile ısıtma ve buhar tesisleri Binalarda Enerji Performansı Yönetmeliği hükümlerine uygun olarak düzenlenir."

MADDE 39 – Aynı Yönetmeliğin 51 inci maddesinin ikinci fıkrasındaki "kalorifersiz" ibaresi yürürlükten kaldırılmış ve "(2.50)" ibaresi "(5,00)" olarak değiştirilmiştir.

MADDE 40 – Aynı Yönetmeliğin 52 nci maddesi başlığı ile birlikte aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

"Kapıcı dairesi, bekçi odası ve kontrol kulübeleri

Madde 52 – Kapıcı dairesi ve bekçi odası yapılacak binalar:

a) Konut kullanımlı bir parselde katı yakıt kullanan binaların toplam bağımsız bölüm sayısının 30'dan fazla olması halinde bir, 60'dan fazla olması halinde iki kapıcı dairesi yapılması zorunludur.

b) Yakıt olarak akaryakıt veya doğalgaz kullanılan kaloriferli konut kullanımlı binalarda bağımsız bölüm sayısının 50'den fazla olması halinde bir, 125'den fazla olması halinde 2 kapıcı dairesi yapılması zorunludur. İlave her 50 daireden sonra 125 daireye kadar da ek bir kapıcı dairesi yapılır.

c) Tek bağımsız bölümlü 1'den fazla konut binası bulunan parsellerde kapıcı dairesi yapılması mecburiyeti aranmaz.

d) Yapı inşaat alanı 2000 m^2 den fazla olan işyeri ve büro olarak kullanılan binalarda bekçi odası yapılması şarttır.

Kapıcı dairelerinin ve bekçi odalarının ölçü ve nitelikleri:

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

b) Taşkın riski taşıyan alanlarda kalan binalarda düzenlenecek kapıcı dairelerinin kapı ve pencere boşluklarının alt seviyesinin dere kret kotunun en az 1,50 m. üzerinde olması zorunludur.

c) Kapıcı dairelerinin toprağa dayalı ve iskân edilebilen bodrum katlarda yapılması halinde, oturma odası ve bir yatak odasının dış mekana açılması bu mekanların taban döşemesinin üst seviyesinin tabii veya tesviye edilmiş zemine gömülü olmaması, kapı ve pencere açılmak suretiyle, doğal aydınlatma ve havalandırmasının sağlanması sel, taşkın ve su basmasına karşı önlem alınmış olması zorunludur. Kapıcı dairelerinin toprağa gömülü duvarlarında kuranglez yapmak suretiyle kapı ve pencere açılamayacağı gibi, bu duvarlarda pencere açılabilmesi için pencere

denizliğinin tabii zeminden veya tesviye edilmiş zeminden en az 0,90 cm yukarda konumlanması gerekir.

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

d) Bina dışında tertiplenen kapıcı daireleri en fazla brüt 40 m^2 olmak zorundadır. (ç) bendinde yer alan ölçüleri sağlayacak şekilde 1 yatak odası, 1 oturma odası, mutfak ve banyo veya duş yeri ve hela bulundurulur.

e) Bekçi odası 9 m^2 büyüklüğünde, doğrudan ışık ve hava alabilecek şekilde düzenlenir. Bekçi odasında en az 1,50 m^2'lik bir hela yer alır.

Kontrol kulübeleri:

a) Üzerinde birden fazla yapı yapılması mümkün ve yüzölçümü en az 1000 m^2 olan parsellerde, istenmesi halinde, trafik emniyeti bakımından tehlike arz etmemek ve hiçbir şartta parsel sınırını aşmamak kaydıyla bahçe mesafeleri içinde kontrol kulübesi yapılabilir.

b) Kontrol kulübesi 9,00 m^2'yi geçemez.

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

ç) Kontrol kulübesi ile esas bina arasındaki mesafe 2,00 metreden az olamaz.

d) Devletin güvenliği bakımından özellik arz eden parsellerde bu ölçülere uyulma şartı aranmaz."

MADDE 41 – Aynı Yönetmeliğin 53 üncü maddesinin ikinci fıkrasının (2) numaralı alt bendi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

"2. Binaya bitişik oldukları takdirde, komşu parsel sınırına, aksi halde binaya ve ayrıca komşu parsel sınırına uzaklıkları 18 inci maddede belirtilen miktarlardan az olamaz."

MADDE 42 – Aynı Yönetmeliğin 57 nci maddesinin ondördüncü fıkrasının birinci cümlesinin "yaptırıp her yıl için yenilemeleri" ibaresi "yaptırmaları" olarak değiştirilmiş, ikinci cümlesine "elektronik ortamda" ibaresinden sonra gelmek üzere "ve yazı ile" ibaresi eklenmiş ve dördüncü cümlesi ile son cümlesi yürürlükten kaldırılmıştır.

MADDE 43 – Aynı Yönetmeliğin 58 inci maddesinin ikinci fıkrası olan "Fenni mesuliyet:" ibaresi yürürlükten kaldırılmış ve "İlgili idareler" ibaresi ile başlayan yedinci fıkrası ile sekizinci fıkrası aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

"İlgili meslek odaları, 27/1/1954 tarihli ve 6235 sayılı Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliği Kanununun 26 ncı maddesinin birinci fıkrasının (ç) ve (d) bentlerine istinaden aynı Kanunun 27 nci maddesi uyarınca Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliği Yüksek Haysiyet Divanı tarafından onbeş günden altı aya kadar serbest sanat icrasından men'i veya Odadan ihraç kararı alınan veya istifa ederek üyeliğini veya büro tescilini sona erdiren veya adına büro tescili bulunup vefat eden üyelerini derhal merkez yapı denetim komisyonu ile bütün ilgili yerlere ve kuruluşlara elektronik ortamda bildirir. Bu bilgilerin aynı zamanda Bakanlığa yazılı olarak gönderilmesi zorunludur. İlgili idareler, mimar ve mühendislerin kısıtlılık durumunu Bakanlığın yapı denetim sisteminden kontrol ederek yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgelerini düzenler.

Fenni mesul mimar ve mühendislerce denetim görevi üstlenilen yapıların alanına ilişkin kayıtlar, bu kişilerin büro tescillerinin yapıldığı ilde yer alan Bakanlık taşra teşkilatı tarafından tutulur. İlgili idareler bu kişilerce denetimi üstlenilen yapılara ilişkin yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgelerinin bir örneğini düzenlendiği tarihten itibaren en geç 6 iş günü içinde bu kişilerin kaydının bulunduğu ilin Bakanlık taşra teşkilatına gönderir. Bakanlık taşra teşkilatı fenni mesuliyete ilişkin yapı inşaat alanı sınırlamasının ve mesafenin kontrolünü, bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihten başlamak üzere kayıtlarına giren yapı ruhsatı ile bu ruhsata istinaden düzenlenen yapı kullanma izin belgelerini veya fenni mesul sözleşmelerini veya istifa dilekçelerini dikkate alarak gerçekleştirirler. Bakanlık denetime yönelik fenni mesuliyetin izlenmesine ilişkin olarak elektronik ortamda denetim sistemi kurar."

MADDE 44 – Aynı Yönetmeliğin 59 uncu maddesi başlığı ile birlikte aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

"Bakanlıkça düzenlenen ruhsatlar ve kamuya ait yapı ve tesisler

Madde 59 – Kanun ve diğer mevzuat kapsamında Bakanlığa görev olarak verilen yapı ruhsatı, yapı kullanma izni, işyeri açma ve çalışma ruhsatı, imar durum belgesi, kanal ve yol kotu tutanaklarını düzenleme, yapı malzemelerinin piyasa gözetimi ve denetimine ilişkin faaliyetler ve idari yaptırımları gerçekleştirme, mevzuata aykırı yapılar hakkında işlem tesis etme, idari yaptırım kararı alma ve uygulama, kamu kurum ve kuruluşları tarafından yapılan veya yaptırılanlar da dâhil olmak üzere yapıların can ve mal emniyeti ile mevzuata ve tekniğine uygunluk bakımından denetimini yapma, tespit edilen aykırılık ve noksanlıkların giderilmesini isteme, ilgili idarelerce mevzuata aykırılıklar hakkında işlem tesis edilmemesi halinde Kanunun 32 nci maddesi kapsamında idari yaptırım kararlarını alma ve uygulama işleri Bakanlık taşra teşkilatı olan Müdürlüklerce Bakanlık adına yürütülür.

Kamu kurum ve kuruluşlarınca yapılacak veya yaptırılacak yapılar; uygulama imar planlarında o maksada tahsis edilmiş ve mülkiyeti belgelenmiş olmak kaydıyla ilgili idarelerden avan projelere göre yapı ruhsatı alınarak inşa edilir. Bu yapılarda plan ve mevzuata aykırı olmamak üzere, mimari, statik, tesisat projelerinin hazırlanmasına ve onaylanmasına, inşaatın yapımına ve denetimine ilişkin her türlü fenni mesuliyet kamu kurum ve kuruluşlarının mimar ve mühendislerince üstlenilir. Bu yapılarda kat mülkiyeti tesis edilebilmesi için mimari uygulama projelerinin ilgili idarelerce onaylanması zorunludur.

Ancak kamuya ait alanlarda kamu kurum ve kuruluşlarınca yapılan veya yaptırılacak olan karayolu, demiryolu, liman, yat limanı ve benzeri ulaşım tesisleri, bunların tamamlayıcı niteliğindeki iskele, açık ve kapalı barınak, tersane, tamir ve bakım istasyonları, tünel, köprü, menfez, baraj, hidroelektrik santralı, sulama ve su taşıma hatları, su dolum tesisleri, arıtma tesisleri, her tür ve nitelikteki enerji, haberleşme ve iletişim istasyonları ve nakil hatları, doğal gaz ve benzeri boru hatları, silo, dolum istasyonları, rafineri gibi enerji, sulama, tabii kaynaklar, ulaştırma, iletişim ve diğer altyapı hizmetleri ile ilgili tesisler ve bunların müştemilatı niteliğinde olan kontrol ve güvenlik üniteleri, trafo, eşanjör, elavatör, konveyör gibi yapılar, bu işleri yapmak üzere geçici olarak kurulan beton ve asfalt santralleri, yapı ruhsatına tabi değildir. Bu tür yapı ve tesislerin projelerinin ilgili kamu kurum ve kuruluşlarınca incelenerek onaylanmış olması, denetime yönelik fenni mesuliyetin üstlenilmiş olması ve inşasına başlanacağının, ilgili yatırımcı kamu kurum ve kuruluşu tarafından mülkiyete ilişkin bilgiyle birlikte yazılı olarak ilgili idareye bildirilmesi gerekir. Bu yapılarda sorumluluk ilgili kamu kurum ve kuruluşunundur.

Devletin güvenlik ve emniyeti ile Türk Silahlı Kuvvetlerinin harekat ve savunması bakımından gizlilik arz eden yapılar ile mülkiyeti kime ait olursa olsun bu nitelikte olduğu ilgili Bakanlık veya kamu kuruluşunca ilgili idareye bildirilen her türlü yapıya; 57 nci ve 58 inci maddelerde sayılan belgeler aranmaksızın sadece mülkiyet bilgileri ve her türlü sorumluluğun kendilerine ait olduğuna ilişkin yazı alınmak suretiyle yapı ruhsatı verilir. Bu yapıların projelerinin varsa imar planına uygun olması, ilgili Bakanlık veya kamu kuruluşunca onaylanması gerekir. Ancak lojman, sosyal ve kültürel tesisler ile ticari faaliyet gösterilen yapılar bu hükmün dışındadır. Belediye sınırları, belediye mücavir alan sınırları ve köy yerleşik alan sınırları dışında kalan alanlarda, Devletin güvenlik ve emniyeti ile Türk Silahlı Kuvvetlerinin harekat ve savunması bakımından gizlilik arz eden mühimmat yapıları, sığınak, radar istasyonları ile nöbet kulübeleri, gözetleme kuleleri ve karakol yapılarında tüm sorumluluk kurumlarına ait olmak üzere imar planı ve yapı ruhsatı aranmaz.

Bakanlar Kurulunca belirlenen; gecekondu alanları ve kıyı alanlarında bulunan yapı ve tesisler, niteliğinin bozulması sebebiyle orman ve mera dışına çıkarılan alanlar dâhil olmak üzere kentsel ve kırsal alan ve yerleşmelerdeki tesisler ile Bakanlıkça belirlenen finans ve ticaret merkezleri, fuar ve sergi alanları, eğlence merkezleri, şehirlerin ana giriş düzenlemeleri gibi şehirlerin marka değerini arttırmaya ve şehrin gelişmesine katkı sağlayacak özel proje alanları ile 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu ve 775 sayılı Gecekondu Kanunu uyarınca Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından yapılan uygulamalara ilişkin yapıların yapı ruhsatları ve yapı kullanma izin belgeleri yürürlükteki imar ve parselasyon planlarına uygun olarak Müdürlüklerce düzenlenir ve bu alanlarda kat mülkiyetinin kurulması sağlanır.

Bakanlar Kurulunca yetkilendirilen alanlar ile merkezi idarenin yetkisi içindeki kamu yatırımlarına, mülkiyeti kamuya ait arsa ve araziler üzerinde yapılacak her türlü yapıya, milli güvenliğe dair tesislere, askeri yasak bölgelerdeki, genel sığınak alanlarındaki ve özel güvenlik bölgelerindeki yapılar ile enerji ve iletişim tesislerinin ruhsata tabi olanlarına, Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan veya mülkiyeti Hazineye, kamu kurum veya kuruluşlarına veya gerçek kişilere veyahut özel hukuk tüzel kişilerine ait olan taşınmazlar üzerinde, kamu veya özel sektör tarafından gerçekleştirilecek olan yatırımlara ilişkin olarak ilgililerince ruhsat için başvurulduğu halde ilgili idarece başvuru tarihinden itibaren iki ay içinde ruhsat verilmemesi halinde, ilgililerinin valilikten talep etmesi ve valiliğin teklifte bulunması üzerine, Müdürlük ilgili idarenin görüşünü ister. İlgili idare, yapı ruhsatına ilişkin iş ve işlemlerin yapılmama gerekçelerini etraflıca açıklayarak konu hakkındaki görüşünü en geç onbeş gün içinde Müdürlüğe bildirmek zorundadır. Bildirilmediği taktirde olumsuz görüşün olmadığı kabul edilir. İlgili idare tarafından verilen görüş sonrasında en geç onbeş gün içinde yapılan incelemede talebin yürürlükteki uygulama imar planına, parselasyon planına ve mevzuata uygun olduğunun anlaşılması halinde, yapı ruhsatı Müdürlükçe resen düzenlenir ve ruhsat ve eklerinin onaylı bir örneği ilgili idareye iletilir. Yapılan incelemede eksiklik görülmesi halinde eksiklikler yine bu süre içinde ilgilisine bildirilir. Eksiklikler tamamlandığında en geç beş iş günü içinde yapı ruhsatı düzenlenir. Yapı kullanma izni ve işyeri açma ve çalışma ruhsatına ilişkin başvurular da aynı usulle sonuçlandırılır. Müdürlükler, bu fıkrada sayılan yapılardan kamu kurum ve kuruluşlarınca yapılan, yaptırılan, kullanılan veya işletilenler hariç özel hukuk gerçek ve tüzel kişilerinin tasarrufunda olanlara veya yap işlet ve devret yöntemi ile yapılanlara ilişkin yapı ruhsatı, yapı kullanma izni, işyeri açma ve çalışma ruhsatının düzenlenmesine dair işlemleri bedeli mukabilinde yapar, ayrıca ilgili idarelerce düzenlenmemesi halinde imar durum belgesi, kanal ve yol kotu tutanaklarını da bedeli mukabilinde düzenleyebilir.

Yürürlükte olan bir imar planı bulunmayan veya mülkiyeti sorunlu olan alanlarda ruhsat düzenlenemez. İşyeri açma ve çalışma ruhsatı düzenlenmesine ilişkin uygulamalar İçişleri Bakanlığının görüşü doğrultusunda yapılır.”

MADDE 45 – Aynı Yönetmeliğin 64 üncü maddesinin birinci fıkrası aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

“Yapı tamamlandığında tamamının veya kısmen kullanılması mümkün kısımları tamamlandığında bu kısımlarının kullanılabilmesi için, yapı ruhsatını veren ilgili idareden izin alınması zorunludur. Bu iznin alınması için ilgili idareye yapılan başvuru dilekçesi ekinde, fenni mesullerin veya yapı denetim kuruluşlarının yapının projelerine, fen ve sağlık kurallarına uygun olarak yapılıp yapılmadığını, mevzuata uygun olarak piyasaya arz edilmiş ve bu Yönetmeliğin 5 inci maddesinde belirtilen mevzuatın gereklerini sağlayan malzeme kullanılıp kullanılmadığını belirten raporları, yetki belgesine haiz mimar, mühendis veya kuruluşlarca tanzim edilen enerji kimlik belgesi ile

yapıya ilişkin fotoğrafları yer alır. Enerji kimlik belgesi, yapı kullanma izin belgesi ile birlikte onaylanarak yapı sahibine verilir. Enerji kimlik belgesi olmayan mevcut yapılarda gerçekleştirilecek her türlü ruhsat işleminde bu belgenin düzenlenmesi zorunludur. Merkezi sistem kaloriferli binalarda ısıtma tesisatı projelerinde termostatik vanalara ve projenin gereğine göre ısı sayaçlarına veya ısı ölçerlere yer verilmesi zorunludur. İlgili idareler, yapı kullanma izni işlemlerinde; uydu antenleri ve diğer haberleşme antenleri ile telefon, televizyon, kablo tv ve internet gibi, sesli ve görüntülü haberleşme ve iletişim sistemlerine dair tesisatı, kullanıcıların aynı hizmeti aynı anda farklı kuruluşlardan sağlanmasına imkan veren çoklu sisteme uygun olarak ve görüntü ve haberleşme kirliliğine yol açmayacak şekilde tesis edilip edilmediğini, ticari binalarda standartlara uygun ve görüntü kirliliğine yol açmayacak şekilde tabela yeri bırakılıp bırakılmadığını, binalarda usulüne uygun atık ayrıştırma bacası yapılıp yapılmadığını, ilgili mevzuatına uygun olarak yenilenebilir enerji kaynaklarından faydalanılıp faydalanılmadığını, sitelerde gri su toplama havuzu, dış güvenlik kamerası tesisatı ve benzeri önlemlerin alınıp alınmadığını denetlemek zorundadır."

MADDE 46 – Aynı Yönetmeliğin Geçici 1 inci maddesi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

"Geçici Madde 1 – 31/5/2013 tarihinden önce yapı kullanma izni veya yapı ruhsatı alınmış ve inşasına başlanmış ve ruhsat müddeti devam eden veya ruhsatı hükümsüz hale gelen yapıların müktesep hakkı saklı olup, ilgilisinin talebi halinde, can ve mal güvenliği ile enerji verimliliğine ilişkin tedbirler alınmış olmak koşuluyla bu Yönetmeliğin lehte olan hükümleri uygulanır."

MADDE 47 – Aynı Yönetmeliğe aşağıdaki geçici madde eklenmiştir.

"Geçici Madde 4 – Bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihten önce imar durum belgesi almaya yönelik olanlar da dahil olmak üzere yapı ruhsatı almak için yapılan müracaatlar başvuru tarihinde yürürlükteki mevzuata göre sonuçlandırılır."

MADDE 48 – Bu Yönetmelik yayımı tarihinde yürürlüğe girer.

MADDE 49 – Bu Yönetmelik hükümlerini Çevre ve Şehircilik Bakanı yürütür.

	Yönetmeliğin Yayımlandığı Resmî Gazete'nin	
	Tarihi	**Sayısı**
	2/11/1985	18916
	Yönetmelikte Değişiklik Yapan Yönetmeliklerin Yayımlandığı Resmî Gazete'nin	
	Tarihi	**Sayısı**
1-	12/8/1987	19542
2-	4/12/1987	19654
3-	6/8/1997	23072
4-	2/9/1999	23804
5-	13/7/2000	24108
6-	19/8/2008	26972
7-	11/9/2008	26994
8-	26/11/2011	28124
9-	3/4/2012	28253
10-	14/4/2012	28264

08.09.2013 TARİH ve 28759 SAYILI PLANLI ALANLAR TİP İMAR YÖNETMELİĞİNDE DEĞİŞİKLİK YAPILMASINA DAİR YÖNETMELİK

YÖNETMELİK

Çevre ve Şehircilik Bakanlığından:

PLANLI ALANLAR TİP İMAR YÖNETMELİĞİNDE DEĞİŞİKLİK YAPILMASINA DAİR YÖNETMELİK

MADDE 1- 2/11/1985 tarihli ve 18916 mükerrer sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinin 2 nci maddesinin ikinci fıkrası aşağıdaki şekilde değiştirilmiş ve aynı maddeye aşağıdaki fıkra eklenmiştir.

"Ancak Bakanlar Kurulu kararı alınan uygulama ve yatırımlarda, bedeli kamu kaynağı kullanılarak yapılan kamu yatırımlarında öncelikle imar planlarına, imar planlarında hüküm bulunmadığı hallerde bu Yönetmelik hükümlerine uyulur."

"Alt kademe planların, üst kademe planların kesinleştiği tarihten itibaren en geç bir yıl içinde ilgili idarece üst kademe planlara uygun hale getirilmesi zorunludur. Aksi halde, üst kademe planları onaylayan kurum ve kuruluşlar alt kademe planları en geç altı ay içinde üst kademe planlara uygun hale getirir ve resen onaylar. Alt kademe planlarla üst kademe planlar arasındaki uyumsuzluğun giderilmesine ilişkin on sekiz aylık süre içindeki yeni yapı ruhsatı başvuruları, yürürlükte olan uygulama imar planına göre sonuçlandırılır. Bu sürenin dolduğu tarihe kadar alt kademe planlar ile üst kademe planlar birbirleriyle uyumlu hale getirilmemişse, planlar birbiriyle uyumlu hale getirilinceye kadar bu alanlarda yeni yapı ruhsatı düzenlenmez. Mahkemelerce yürürlüğü durdurulan planlarda yürürlüğün durdurulduğu süre bu sürelere ilave edilir."

MADDE 2- AynıYönetmeliğin 3 üncü maddesinin ikinci fıkrasında yer alan "özürlüler" ibaresi "engelliler" olarak "özürlülerle" ibaresi "engellilerle" olarak değiştirilmiştir.

MADDE 3- Aynı Yönetmeliğin 7 nci maddesinin ikinci fıkrası aşağıdaki şekilde, üçüncü fıkrasında yer alan "özürlülerin" ibaresi "engellilerin" olarak, "özürlülerle" ibaresi "engellilerle" olarak değiştirilmiştir.

"Ayrıca, umumi binaların mimari estetik komisyonunca fonksiyonu ve özelliği gereği farklılık arz ettiğine dair karar altına alınanları ile sanayi bölgelerindeki yapı ve tesisler, planda belirlenen veya planda belirlenmemişse bu Yönetmeliğin bina derinlik ve yükseklikleri hakkındaki kayıtlarına ve bu Yönetmelikte benzer binalar için yer verilenler dışında kalan iç ölçülere tabi değildir."

MADDE 4- Aynı Yönetmeliğin 9 uncu maddesinin üçüncü fıkrası aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

"Ayrıca kamuya ait umumi hizmet alanları ile ilgili idarelerin tasarrufu altındaki yol, otopark, yaya bölgesi gibi yerlerde kamu hizmetinin yürütülebilmesi ve iletişimin sürdürülebilmesi için gerekli tedbirler ile Bilgi Teknolojileri ve İletişim Kurumunun uygun görüşü alınmak suretiyle elektronik haberleşme istasyonu kurulabilir. Özel mülkiyete tabi arsa ve binalarda ise Bilgi Teknolojileri ve İletişim Kurumunun uygun görüşü ile beş yılda bir yenilenmek ve 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununa göre kat maliklerinin muvafakatı alınmak şartıyla ilgili idarelerden ruhsat alınarak elektronik haberleşme istasyonu kurulabilir. Elektronik haberleşme istasyonları 5/11/2008 tarihli ve 5809 sayılı Elektronik Haberleşme Kanunu, 26/9/2011 tarihli ve 655 sayılı Ulaştırma, Denizcilik ve Haberleşme Bakanlığının Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname ve ilgili diğer mevzuata göre kuruluş izni verilen alanda ve imar planı kararı aranmaksızın kurulur. Elektronik haberleşme istasyonlarının kurulabilmesi için, elektronik haberleşme hizmetinin gerekleri dikkate alınarak yer seçim belgesinin düzenlenmiş olması, yatayda ve düşeyde gerekli ve yeterli koruma mesafesinin bırakılması, koruyucu tedbirler alınması, tasarımının kent ve yapı estetiği ile uyumlu olması zorunludur. Büyükşehir sınırları içerisinde yer seçim belgesi vermeye ve ücretini almaya büyükşehir belediyeleri yetkilidir. Ücreti yatırılmasına rağmen yirmi gün içerisinde verilmeyen yer seçim belgesi verilmiş sayılır. Uygulamalar Bilgi Teknolojileri ve İletişim Kurumunun sorumluluğunda yürütülür."

MADDE 5- Aynı Yönetmeliğin 10 uncu maddesinin birinci fıkrası aşağıdaki şekilde ve ikinci fıkrasında yer alan "özürlülerin" ibaresi "engellilerin" olarak değiştirilmiştir.

"İlgili İdare, meclis kararı alarak uygun gördüğü yerlerde yapıların estetiği, rengi, çatı ve cephe kaplaması ile ilgili kurallar getirmeye, yapıların inşasında yöresel malzeme kullanılmasına ve yöresel mimarinin dikkate alınmasına ilişkin zorunluluk getirmeye yetkilidir. Mevzuat gereği büyükşehir belediyelerine verilen yetkiler saklıdır. İlgili idareler bu amaçla ilgili kamu kuruluşlarının da katılımıyla, uzmanlardan oluşan mimari estetik komisyonları kurabilirler. Bu kapsamdaki yapılara proje hazırlama ve ruhsat düzenleme işlemleri komisyon kararına uygun olarak yürütülür. Ruhsat veren ilgili idare bünyesinde kurulan mimari estetik komisyonu, yapıların veya onaylı mimari projelerin özgün fikir ifade edip etmediğine karar vermeye yetkilidir. Özgün fikir ifade etmeyenlerde ilk müellif dışında farklı bir müellif tarafından yapılacak değişikliklerde bütün sorumluluk değişiklik projesini yaptıranlar ve projeyi hazırlayanlarda olmak üzere idarelerce ayrıca ilk müellifin görüşü aranmaz. Komisyon tarafından özgün fikir ifade ettiği karar altına alınan yapı veya onaylı mimari projelerde; eser sözleşmesinde değişiklik yapma izni verilenler ile eserin bütünlüğünü bozmadığına, estetik görünümünü değiştirmediğine, teknik, yönetsel amaçlar ve kullanım amacı nedeniyle zorunlu olduğuna mimari estetik komisyonu tarafından karar verilen değişiklikler müellifinin izni alınmaksızın yapılabilir. Bu durumda ilk müellif

tarafından talep edilebilecek telif ücreti; ilgili meslek odasınca belirlenen mimari proje asgari hizmet bedelinin, tamamlanan yapılarda yüzde yirmisini, inşaatı süren yapılarda yüzde on beşini geçemez. Komisyon beş uzmandan teşkil eder, salt çoğunlukla toplanır, kararlar oyçokluğu ile alınır. Komisyonun gündemi ilgili idarece belirlenir. Komisyon başkanı ilgili idare tarafından atanır."

MADDE 6- Aynı Yönetmeliğin 12 nci maddesinin dördüncü fıkrası aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

"Uygulama imar planı değişikliği nedeniyle; parselin durumu, binanın parseldeki konumu, kat adedi, yapı yaklaşma mesafeleri, KAKS, TAKS veya kullanım kararı gibi plana ait kararlara aykırı hale düşen yapılar ruhsat eki projelerine göre tamamlatılır. Bu yapılardan Kanunun 29 uncu maddesindeki süre nedeniyle ruhsatı hükümsüz hale gelenlerin inşasına devam edilebilmesi için ilk ruhsat koşullarına göre yeniden ruhsat alınması zorunlu olup, bu yapılara ilk ruhsat koşullarına uygun olarak yeniden ruhsat düzenlenebileceği gibi talep halinde tadilatlı olarak yeniden ruhsat düzenlenebilir. Bu yapılar için kat ilavesinden ayrı ilave inşaat taleplerinde yürürlükteki plandaki taban alanı kat sayısı ve kat alanı kat sayısına uygunluk koşulu, sadece kat ilavesi taleplerinde ise yürürlükteki plandaki kat alanı kat sayısına uygunluk koşulu aranır. Uygulama imar planında mevcut yapılarla ilgili özel bir hüküm bulunması halinde uygulamalar plan hükümlerine göre yapılır. Ancak bu alanda, Kanunun 18 inci maddesi uyarınca arazi ve arsa düzenlemesi yapılması ve yapının bulunduğu parselin hisseli hale gelmesi halinde ilgili idarece seviye tespiti yapılır. Şuyûnun giderilmesinde bina bedeli bu tespite göre belirlenir, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi düzenlenmesi bina bedelinin tespitinde müktesep hak oluşturmaz. Yapı ruhsatı veya yapı kullanma izni başvurusunda bulunanlar bu hükmü dikkate almak zorundadır."

MADDE 7- Aynı Yönetmeliğin 14 üncü maddesi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

"**Madde 14-** Kent bölgeleri tanımları ve alan kullanış şartları:

1. Çalışma Alanları:

a) Merkezi iş alanı: Nazım imar planlarında yönetim, turizm, sosyal kültürel ve ticari amaçlı yapılar için ayrılmış kentin merkezinde kalan bölgedir. Bu bölgede yönetimle ilgili idari tesis alanları, iş hanı, çarşı, çok katlı mağaza, banka gibi ticaret ve finans tesis alanları, turizm tesis alanları, sosyal kültürel tesis alanları, ibadet yerleri, park ve benzeri yeşil alanlar, spor alanları kamuya ve özel sektöre ait eğitim ve sağlık tesisleri alanları, kamuya ve özel sektöre ait teknik altyapı tesis alanları ile bu alanlara hizmet verecek benzeri alanlar ayrılır.

b) Sanayi bölgesi: İmar planlarında her türlü sanayi tesisleri için ayrılmış alanlardır. Bu alanlarda sanayi bölgesine hizmet verecek diğer yapı ve tesisler de yapılabilir.

2. Sosyal ve kültürel altyapı alanları:

a) Yeşil alanlar: Toplumun yararlanması için ayrılan oyun bahçesi, çocuk bahçesi, dinlenme, gezinti, piknik, eğlence, rekreasyon ve kıyı alanları toplamıdır. Metropol ölçekteki fuar, botanik ve hayvan bahçeleri ile bölgesel parklar bu alanlar kapsamındadır.

aa) Çocuk bahçeleri: Çocukların oyun ve dinlenme ihtiyaçlarını karşılayacak alanlardır. Bitki örtüsü ile çocukların oyun için gerekli araç gereçlerinden büfe, havuz, pergole ve genel heladan başka tesis yapılamaz.

ab) Parklar:İmar planı ile belirlenmek ve mevcut ağaç dokusu dikkate alınarak tabii zemin veya tesviye edilmiş toprak zemin altında kalmak üzere, ağaçlandırma ve bitkilendirme için yeterli derinlikte toprak örtüsü olması ve standartları sağlaması kaydıyla otopark ve havuz ile açık spor ve oyun alanı, umumi hela, 1 katı, h=4,50 m.'yi ve taban alanı kat sayısı toplamda 0,03'ü geçmemek, sökülüp takılabilir malzemeden yapılmak kaydıyla; açık çay bahçesi, büfe, pergole, kameriye, muhtarlık, güvenlik kulübesi, sporcu soyunma kabinleri, taksi durağı, trafo gibi tesislerin yapılabildiği, kentte yaşayanların yeşil bitki örtüsü ile dinlenme ihtiyaçlarının karşılandığı alanlardır.

ac) Piknik ve eğlence (rekreasyon) alanları:Kentin açık ve yeşil alan ihtiyacı başta olmak üzere, kent içinde ve çevresinde günü birlik kullanıma yönelik ve imar planı kararı ile belirlenmiş; eğlence, dinlenme, piknik ihtiyaçlarının karşılanabileceği lokanta, gazino, kahvehane, çay bahçesi, büfe, otopark gibi kullanımlar ile, tenis, yüzme, mini golf, otokros gibi her tür sportif faaliyetlerin yer alabileceği alanlardır. Bu alanda yapılacak yapıların emsali (0,05) i, kat adedi 2'yi, asma katlı yapılarda (9.30) m.yi, asma katsız yapılarda (8,30) m.yi geçemez.

b) Spor ve oyun alanları: Spor ve oyun ihtiyacı karşılanmak, spor faaliyetleri yapılmak üzere imar planı kararı ile kent, bölge veya semt ölçeğinde ayrılan açık ve kapalı tesis alanlarıdır. Bu alanlarda açık veya kapalı otoparklar ile seyirci ve sporcuların ihtiyacına yönelik, büfe, lokanta, pastane, çayhane ve spor faaliyetlerine ilişkin ticari üniteler yer alabilir.

ba) Stadyum: Uygulama imar planı kararı ile futbol ve benzeri spor müsabakaları için üzeri açık veya kapalı olarak inşa edilen, bünyesinde, yapılan spora ve sporculara ilişkin tesislerin yanı sıra açık ve kapalı otopark, idari, sosyal ve kültürel tesisler ile lokanta, pastane, çayhane, çarşı, alışveriş birimleri, büfe gibi mekan, yapı veya tesisler bulunabilen, planla açıkça belirtilmek ve tescile konu edilmemek kaydıyla stadyum projesi bütünlüğü içerisinde yol ve meydanların altını da kapsayabilen komplekslerdir.

c) Sosyal ve kültürel tesis alanı: Kütüphane, sergi salonu, müze, sinema ve tiyatro, kreş, anaokulu, kurs, yurt, çocuk yuvası, yetiştirme yurdu, yaşlı ve engelli bakımevi, rehabilitasyon merkezi, kadın ve çocuk sığınma evi, şefkat evleri gibi kullanımlara ayrılan kamuya veya özel şahıslara ait tesislerin tek başına veya birkaçının bir arada yapılabildiği

alanlardır.

ç) İbadet yeri: İbadet etmek ve dini hizmetlerden faydalanmak amacıyla insanların toplandığı, dinî tesis ve külliyesinin, dinî tesisin mimarisi ile uyumlu olmak koşuluyla dinî tesise ait; lojman, kütüphane, aşevi, dinlenme salonu, yurt ve kurs yapısı ile gasilhane, şadırvan ve hela gibi müştemilatların, açık veya zemin altında kapalı otoparkın da yapılabildiği alanlardır.

d) Mezarlık alanı: Cenazelerin defnedildiği mezar yerleri, defin izni ve diğer işlemlerin yürütüldüğü idari tesis binaları, güvenlik odası, bu alana hizmet veren ziyaretçi bekleme, morg, gasilhane, ibadet yeri, şadırvan, çeşme, hela ile otopark da yapılabilen alanlardır.

3. Alan kullanımları:

a) Konut alanı: Yerleşme ve gelişme alanlarında konut kullanımına yönelik olarak planlanan alanlardır. Ancak, yol boyu ticaret olarak teşekkül etmiş konut alanlarında bulunan parsellerin zemin kat ve yol seviyesinde veya açığa çıkan bodrum katlarının yoldan cephe alan mekânlarında, gürültü ve kirlilik oluşturmayan ve imalâthane niteliğinde olmayan, gayrisıhhi özellik taşımayan, halkın günlük ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik dükkân, kuaför, terzi, muayenehane, aile sağlığı merkezi, lokanta, pastane, anaokulu, kreş gibi konut dışı hizmetler verilebilir. Binanın birinci katında veya bodrum katlarında zemin katta yer alan mekanla içten bağlantılı olan ve binanın ortak merdivenleri ile ilişkilendirilmeyen konut dışı piyesler yapılabilir. İlgili idare meclisince yol boyu ticaret olarak teşekkül ettiği karar altına alınan konut kullanımına ayrılan parsellerde müstakil olarak yurt, anaokulu, aile sağlığı merkezi, özel sağlık tesisi, özel eğitim tesisi ve kreş, ticari katlı otopark binaları yapılabilir. Konut alanlarında kalsa dahi parsellerin konut binası yapılıncaya kadar açık depolama veya ruhsata tabi bina yapılmaksızın bahçe düzenlemesi ve peyzajı yapılarak kullandırılmasına ilgili idaresi yetkilidir. Yol boyu ticaret olarak belirlenenler de dahil konut alanlarında kalan parsellerin araç giriş çıkışından kaynaklanan trafik yükünü azaltmak amacıyla ve ilgili idareden geçit hakkı almak koşuluyla otopark olarak kullanılan bodrum katlarından plan kararı ile kamuya ait yer altı otoparkına araç giriş çıkışı verilebilir. Konut alanlarında özel eğitim tesisi, özel sağlık tesisi ve katlı otopark yapılabilmesi için uygulama imar planında bu amaçla değişiklik yapılarak konut kullanımından çıkarılması gerekir.

b) Ticaret alanı: İş merkezleri, ofis-büro, çarşı, çok katlı mağazalar, kamu veya özel katlı otoparklar, alışveriş merkezleri, otel ve diğer konaklama tesisleri, sinema, tiyatro, müze, kütüphane, sergi salonu gibi sosyal ve kültürel tesisler, lokanta, restoran, gazino, düğün salonu gibi eğlenceye yönelik birimler, yönetim binaları, katlı otopark, banka, finans kurumları, yurt, kurs, dershane, özel eğitim ve özel sağlık tesisleri gibi ticaret ve hizmetler sektörüne ilişkin yapılar yapılabilen alanlardır. Ancak bu alanlarda katlı otopark, özel eğitim veya özel sağlık tesisi yapılabilmesi için uygulama imar planında bu amaçla değişiklik yapılması yapılarak ticaret kullanımından çıkarılması gerekir.

c) Ticaret+Konut, Turizm+Ticaret, Turizm+Ticaret+Konut gibi karma kullanım alanları: Tek başına konut olarak kullanılmamak koşuluyla, ticaret, turizm+ticaret, ticaret+konut, turizm+ticaret+konut kullanımlarından sadece birinin veya ikisinin veyahutta tamamının birlikte yer aldığı alanlardır. Bu alanlarda plandaki kullanım kararına bağlı olarak konut veya turizm tesisi yapılması halinde yoldan cephe alan zemin veya bodrum katların ticaret veya hizmetler sektörünün kullanımında olması ve konut veya turizm tesisi için ayrı bina girişi ve merdiveni bulunması şartı aranır. Bu alanlarda ayrıca plan kararı gerekmeden gerçek ve tüzel kişilere veya kamuya ait; yurt, kurs, dershane, ticari katlı otopark, sosyal ve kültürel tesisler yapılabilir. Ancak bu alanlarda katlı otopark, özel eğitim veya özel sağlık tesisi yapılabilmesi için uygulama imar planında bu amaçla değişiklik yapılması yapılarak karma kullanımdan çıkarılması gerekir. Ticaret+Konut, Turizm+Ticaret+Konut gibi konut da yapılabilen karma kullanım alanlarında konut veya yüksek nitelikli konut yapılabilmesi için konutun ihtiyacı olan sosyal ve teknik alt yapı ve donatı alanlarının konut kullanımının getireceği nüfus yoğunluğu üzerinden hesap edilerek bu alana hizmet verecek şekilde ayrılmış olması şarttır. Konutun da yapılabildiği karma kullanım alanlarında uygulama imar planında alanın veya alandaki yapılaşma hakkının ne kadarının konut kullanımına ayrılacağının belirlenmediği durumlarda konut kullanımları, alandaki parsellerin toplam emsalinin %20'sini aşamaz**.**

ç) Yüksek nitelikli konut (rezidans): En az konut şartlarını sağlayan; resepsiyon, güvenlik ve günlük temizlik servisi mekanlarının bulunduğu, sağlık hizmetleri, kuru temizleme, çamaşırhane, taşıma, yemek ve alışveriş servisi hizmetleri ile spor salonu ve yüzme havuzu gibi hizmetlerin de verilebildiği birden fazla bağımsız bölümü ihtiva eden konut binalarıdır. İmar planlarında konut, ticaret+konut, turizm+ticaret+konut olarak belirlenen bölgelerde yapılabilir.

d) Konaklama (Turizm) tesisleri: Konaklama amacıyla kullanılan, otel, motel, tatil köyü, pansiyon, kamping, apart otel ve hostel gibi turizm tesisleridir.

e) Sağlık tesisleri alanı: Hastane, sağlık ocağı, aile sağlık merkezi, doğumevi, dispanser ve poliklinik, ağız ve diş sağlığı merkezi, fizik tedavi ve rehabilitasyon merkezi, entegre sağlık kampüsü gibi fonksiyonlarda hizmet veren gerçek veya tüzel kişilere veya kamuya ait tesisler için uygulama imar planında özel veya kamu tesisi alanı olduğu belirtilmek suretiyle ayrılan alanlardır. Özel sağlık tesisi yapılacak alanlar belirlenmeden Sağlık Bakanlığının taşra teşkilatının uygun görüşü alınır.

f) Eğitim alanı: Okul öncesi, ilk ve orta öğretim ile yüksek öğretime hizmet vermek üzere kamuya veya gerçek veya tüzel kişilere ait; eğitim kampüsü, genel, mesleki ve teknik eğitim fonksiyonlarına ilişkin okul ve okula hizmet veren yurt, yemekhane ve spor salonu gibi tesisler için uygulama imar planında özel veya kamu tesisi alanı olduğu

belirtilmek suretiyle ayrılan alanlardır. Özel eğitim tesisi yapılacak alanlar belirlenmeden Milli Eğitim Bakanlığının taşra teşkilatının uygun görüşü alınır.

g) Askeri alanlar: Türk Silahlı Kuvvetlerini oluşturan Kara, Deniz, Hava Kuvvetleri Komutanlıkları ile Jandarma Genel Komutanlığı ve Sahil Güvenlik Komutanlığının savunma, harekat, hudut ve sahil güvenliğine yönelik yapıları, kışla, ordugah, karargah, birlik, karakol, askerlik şubesi, askeri havaalanları, sosyal, teknik ve lojistik gibi askeri veya güvenlik amaçlı ihtiyaçlara yönelik tesisler ile Türk Silahlı Kuvvetlerinin ihtiyacına yönelik idari, eğitim, sağlık, lojman, orduevi gibi diğer sosyal tesislerin yer aldığı alanlardır.

(1) ve (2) numaralı bentlerde belirtilen çalışma, sosyal ve kültürel altyapı alanlarında yapılacak tüm yapı, tesis ve açık alan düzenlemelerinin, engellilerin de ulaşmasını ve kullanmasını sağlayacak şekilde Türk Standardları Enstitüsü standartlarına uygun olarak yapılması zorunludur."

MADDE 8-Aynı Yönetmeliğin 16 ncı maddesinin birinci fıkrasının (5) numaralı bendi aşağıdaki şekilde yeniden düzenlenmiş; aynı fıkranın (1), (2), (3), (4), (11), (18), (19), (24), (25), (26), (31), (32), (33), (34), (35), (38), (39), (40), (43), (44), (50), (52) ve (55) numaralı bentleri aşağıdaki şekilde ve (27) numaralı bendindeki "Özürlü" ibaresi "Engelli" olarak değiştirilmiş, aynı maddeye aşağıdaki bentler eklenmiştir.

"5) Zemin terası: İrtibatlı olduğu katın seviyesini aşmayan, tabi zeminden veya tesviye edilmiş zeminden itibaren en fazla (1.50) m. yükseklikte olan, bağımsız bölümlerin parçası veya binanın ortak alanı olarak kullanılan, döşeme altında kalan kısmı doldurularak kapatılan veya duvar ile çevrilerek gerektiğinde depo olarak kullanılabilen, parsel sınırlarına yan ve arka bahçelerde 3.00 m.'den, ön bahçelerde imar planında veya ilgili idarelerin imar yönetmeliklerinde aksine bir hüküm yok ise 3.00 m.'den fazla yaklaşmayan teraslardır."

"1) Taban alanı: Bahçede yapılan eklenti ve müştemilatı dahil yapıların tabii zemin veya tesviye edilmiş zemin üzerinde kalan kısmının parseldeki izdüşümünün kapladığı alandır. Ana yapının dışında kalan binaya ait arıtma tesisi ve trafolar, akaryakıt pompaları ve taşıyıcıları hariç olmak üzere kanopiler ve arkatlar, yangın merdivenleri veya müstakil yangın merdiveni olmayan yapılarda yangın merdiveni olarak kullanılan bina merdivenlerinden biri, temele kadar inen toprağa dayalı asansör boşlukları, ışıklıklar, çöp ve atık ayrıştırma bacaları, tabii zemin veya tesviye edilmiş zemin seviyesindeki veya bu seviyenin altındaki avlular, iç bahçeler, açık havuzlar, pergola, kameriye, bağlantılı olduğu bağımsız bölümün veya bulunduğu katın brüt alanının %10'unu aşmayan üstü açık veya sökülür-takılır hafif malzeme ile örtülü zemin terasları, bahçe duvarı ve istinat duvarı gibi yapılar, kontrol kulübeleri, açık otoparklar, tamamen toprağın altında kalan; otopark, sığınak ve tesisat hacimleri, yakıt depoları, su depoları, su sarnıcı ve gri su toplama havuzu taban alanına dahil edilmez."

"2) Taban alanı kat sayısı (TAKS): Taban alanının imar parseli alanına oranıdır. Taban alanı kat sayısı, arazi eğimi nedeniyle tabii veya tesviye edilmiş zeminin üzerinde kalan tüm bodrum katlar ile zemin kat izdüşümü birlikte değerlendirilerek hesaplanır. Uygulama imar planında çekme mesafeleri verilip TAKS verilmemiş ise çekme mesafelerine, bina cephe hatlarına ve ilgili imar yönetmeliklerine göre uygulama yapılır."

"3) Yapı inşaat alanı: Işıklıklar ve avlular hariç olmak üzere, bodrum kat, asma kat ve çatı arasında yer alan mekânlar, çatı veya kat bahçeleri, çatıda, katta ve zemindeki teraslar, balkonlar, açık çıkmalar ile binadaki ortak alanları dahil yapının inşa edilen bütün katlarının alanıdır."

"4) Kat alanı kat sayısı (KAKS) (Emsal): Yapının katlar alanı toplamının imar parseli alanına oranından elde edilen sayıdır. İmar planlarında emsal hesabının, brüt veya net parsele göre belirleneceğine ilişkin hüküm bulunmaması halinde uygulamalar net imar parseli alanına göre yapılır. Emsalin brüt alandan belirlenmesi halinde kamuya ayrılan alanların bedelsiz terk edilmesi şarttır. Kamuya ayrılan kısımları bedelsiz terk edilmeyen alanlarda parselin brüt alanı üzerinden emsal hesabı yapılarak ruhsat düzenlenemez. Katlar alanına;

Teras çatılar ve çatı bahçeleri, kanopiler, giriş saçakları, tabii veya tesviye zemine oturan avlular, sundurma gibi üstü hafif malzeme ile örtülü bir veya birden fazla kenarı açık olan ve her bir bağımsız bölümle irtibatlı zemin terasları, binaya bitişik veya ayrık bir veya birden fazla kenarı açık olan arkatlar, bahçe ve istinat duvarları,

Üstü sökülür-takılır hafif malzeme ile kenarları rüzgar kesici cam panellerle kapatılmış olsa dahi açık oturma yerleri, çocuk oyun alanları, en az bir tarafı açık sundurmalar, açık büfeler, açık yüzme havuzları, atlama kuleleri, pergolalar ve kameriyeler,

Bu Yönetmelikte öngörülen asgari sayıda her bir kapıcı dairesinin 75 m^2'si, bekçi odalarının ve kontrol kulübelerinin toplam 9 m^2'si,

Mescit, bina için gerekli minimum sığınak alanının %30 fazlasını geçmeyen sığınak alanı,

Ticari amaç içermeyen kreş ve çocuk bakım ünitelerinin toplam katlar alanının %5'ini aşmamak koşuluyla 750 m^2'yi geçmeyen kısımları,

Yapının kendi ihtiyacı için bodrum katta yapılan otoparklar ile konut, resmi kurumlar, eğitim ve sağlık tesisleri, ibadet yerleri, otel, opera, yurt, müze, kütüphane hariç umumi binaların teraslarında yapılan açık otoparklar,

Ortak alan olarak ayrılan; asansör boşlukları, yangın merdiveni, yangın güvenlik hollerinin 6 m^2'si ve ışıklıklar,

Çöp, atık ayrıştırma, hava, tesisat şaft ve bacaları,

Yapı yüksekliği 60.50 m.'den fazla olan binalar ile özelliği gereği tesisat katı oluşturulması zorunlu binalarda emsale dahil katlar alanının % 3'ünü geçmemek koşuluyla sadece tesisat için oluşturulan tesisat katları,

Bina veya tesise ait olan; kazan dairesi, teshin merkezi, arıtma tesisi, su sarnıcı, gri su toplama havuzu, yakıt ve su depoları, silolar, trafolar, jeneratör, kojenerasyon ünitesi, eşanjör ve hidrofor bölümleri,

Bütün cepheleri tamamen toprağın altında ve yapı yaklaşma sınırı içinde kalan katlarda yer alan ve tek başına bağımsız bölüm oluşturmayan veya bir bağımsız bölümün eklentisi veya parçası olmayan ve toplamda katlar alanının % 10'unu ve 3000 m^2'yi aşmayacak şekilde düzenlenen; ortak alan niteliğindeki jimnastik salonu, oyun ve hobi odaları, yüzme havuzu, sauna gibi sosyal tesis ve spor birimleri,

Bütün cepheleri tamamen tabii zeminin altında kalan bodrum katlarda yer alan ve toplamda katlar alanının %5'ini aşmayan ortak alan depolar,

Daha sonradan hafredilerek açığa çıkması mümkün bulunmayan bina cephelerinde ilave kat görünümüne neden olmayan bütün cepheleri tamamen tabii zeminin altında kalan bodrum katlarda yer alan ve tek başına bağımsız bölüm oluşturmayan; konut kullanımlı bağımsız bölümün bağımsız bölüm bürüt alanının %20'sini, ticari kullanımlı bağımsız bölümün bağımsız bölüm bürüt alanını aşmayan depo amaçlı eklentiler,

Bulunduğu katın emsale dahil alanının toplam %20'sini geçmemek koşuluyla; sökülür-takılır-katlanır cam panellerle kapatılmış olanlar dâhil olmak üzere balkonlar, açık çıkmalar ile kat bahçe ve terasları, kış bahçeleri, iç bahçeler, tesisat alanı, yangın güvenlik koridoru, bina giriş holleri, kat holleri, asansör önü sahanlıkları, kat ve ara sahanlıkları dahil açık veya kapalı merdivenler,

dahil edilmez. Özel çevre koruma alanları, kıyı alanları, sit alanları ve orman alanları gibi korunan alanlara ilişkin planlarda emsal, TAKS, yapı yaklaşma mesafeleri ve kat adedi belirlenmeden uygulama yapılamaz, ruhsat düzenlenemez. Korunan alanlar hariç olmak üzere uygulama imar planında yapılaşma koşulları belirlenmeyen; nüfusu 5.000'in altında kalan yerleşmelerde TAKS:0.20'yi, kat adedi 2'yi, nüfusu 5.000'den fazla 30.000' den az olan yerleşmelerde TAKS:0.25'i, kat adedi 3'ü, nüfusu 30.000'den fazla 50.000'den az olan yerleşmelerde TAKS:0.30'u, kat adedi 4'ü, nüfusu 50.000'den fazla olan yerleşmelerde ise TAKS:0.40'ı, kat adedi 5'i geçemez. İmar planında TAKS ve KAKS verilmeyen parsellerde 2/8/2013 tarihinden sonra kat adedinin artırılmasına yönelik yapılacak plan değişikliklerinde bu alanlarda TAKS ve KAKS'ın verilmesi zorunludur, aksi halde bu parsellerde yapı ruhsatı düzenlenemez. Tamamen toprağın altında kalması nedeniyle; bu bent uyarınca emsal hesabına konu edilmeyen mekanlar ile kat adedine konu edilmeyen katların hiç bir cephesi kazı ve tesviye yapılarak açığa çıkarılamaz. Emsal hesabına dahil edilmeyen mekanlar proje değişikliği ile imar planındaki veya yönetmelikle belirlenen emsal değerini aşacak şekilde emsal hesabına konu alan haline getirilemez, müstakil bağımsız bölüm haline dönüştürülemez ve kat mülkiyeti tesis edilemez. Bu alt bentte belirtilen emsal hesabı yapılırken, bağımsız bölüm bürüt alan tespit esaslarına göre işlem yapılır, ancak, bu hesaba bu bent uyarınca katlar alanına dahil edilmeyen alanlar, boşluklar dahil edilmez."

"11) Kat yüksekliği: Binanın herhangi bir katının döşeme üstünden bir üstteki katının döşeme üstüne kadar olan mesafesidir. Kat yükseklikleri uygulama imar planında daha fazla belirlenmemiş ise genel olarak; ticaret bölgelerinde ve zemin kat ticaret olarak belirlenen yerlerde zemin katlarda 4.50 m., asma katlı zemin katlarda 5.50 m; diğer katlarda 3.80 m., konut bölgelerinde ise zemin katlarda 4.00 m., asma katlı zemin katlarda 5.50 m., diğer katlarda 3.50 m. kabul edilerek uygulama yapılabilir. Bu bentte belirtilen kat yükseklikleri dikkate alınmadan bina yüksekliği verilen planlarda bu bende göre değerlendirme yapılıp bina yüksekliği revize edilinceye kadar uygulamalar bu bentte belirtilen kat yükseklikleri ile plandaki veya planda belirlenmemişse yönetmelikle belirlenen kat adedinin çarpılması sonucu bulunan bina yüksekliğine göre gerçekleştirilebilir. Ancak bir adada aynı yoldan yüz alan parsellerin dörtte üçünün yürürlükteki planın kat adedine göre yapılaşmış olması halinde mevcut teşekkül dikkate alınır. Tesisat katının yüksekliği normal kat yüksekliğini aşamaz. Tesisat katı yapılan 60.50 m. yi aşan binalarda tesisat katının 2.00m. si bina yüksekliğinden sayılmaz. Yapının kat adedinden sayılmaz. Özellikli olan yapılarda bu hüküm uygulanmayabilir. Ancak hiçbir koşulda hava mania kriterleri aşılamaz, planda veya planda belirtilmemişse yönetmelikte belirtilen kat sayısı, kat yükseklikleri azaltılmak suretiyle arttırılamaz, bu suretle yapı yoğunluğu artırılamaz."

"18) Blok nizam: İmar planı veya bu Yönetmelikte cephe uzunluğu, derinliği ve yüksekliği belirlenmiş tek yapı kitlesinin bir parsel veya dilatasyonla ayrılmak suretiyle birden fazla parsel üzerine oturduğu bahçeli yapı nizamıdır."

19) Bitişik nizam: Bir veya birden fazla komşu parsellerdeki binalara bitişik olan yapı nizamıdır. Bitişik nizam binalarda ortak alandan arka bahçeye çıkış sağlanır.

"24) Esaslı tadilat: Yapılarda taşıyıcı unsuru etkileyen veya yapı inşaat alanını veya emsale konu alanını veya taban alanını veya bağımsız bölüm sayısını veya ortak alanların veya bağımsız bölümlerin alanını veya kullanım amacını veya ruhsat eki projelerini değiştiren işlemlerdir. Esaslı tadil, ruhsata tabidir.

25) Yüksek bina: Binanın kot aldığı noktadan itibaren 10 kat veya daha çok katlı binadır.

26) Ortak alanlar: Binaların giriş ve kat holleri, ışıklıklar, hava bacaları, saçaklar, tesisat şaftları, alanları veya katları, açık ve kapalı merdivenler, yangın merdivenleri, asansörler, kalorifer dairesi, kapıcı dairesi, kömürlük, sığınak ve otopark gibi ortak kullanıma ayrılan alanlardır.

27) Engelli: Doğuştan veya sonradan herhangi bir nedenle bedensel, zihinsel, ruhsal, duygusal ve sosyal yeteneklerini çeşitli derecelerde kaybetmesi nedeniyle normal yaşamın gereklerine uyamama durumunda olup; bağımsız hareket edebilmesi için yapılarda ve açık alanlarda özel fiziki düzenlemelere gereksinim duyan kişidir."

"31) Kırmızı kot: İmar planında gösterilen yolun gerekli hesaplar yapıldıktan sonra kullanıma hazır halini ifade

eder. İmar planına göre kat adedinin belirlenmesinde bu kot esas alınır. Kot alınan nokta parselin mahreç aldığı yol esas alınarak veya binanın köşe kotlarının ortalamasının alınması suretiyle, ilgili idarelerin imar yönetmelikleri ile veya imar yönetmeliklerinde hüküm bulunmaması halinde bu Yönetmelikteki esaslara göre belirlenir. Viyadük, köprü gibi parsele giriş çıkış yapılamayan yerlerden ve parsele bitişik olmayan yollardan kot alınmaz. Kottan açığa çıkan kat kazanmak ve yapının kat sayısını artırmak amacıyla kot alınan nokta tespit edilemez. Kot alınan noktanın tespitinde bölge kat rejiminin aşılmaması, komşu parseller dahil yol cephelerinde sokak siluetinin korunması esastır. İlgili idarece yol kotuna göre; binanın kot alacağı noktaya ve arazinin kotlarına ilişkin belgelendirme yapılmadan, tabi zeminde hiçbir şekilde kazı veya dolgu yapılamaz. Ruhsat veya yapı kullanma izni alınmış yapılarda ruhsat eki projesine aykırı olarak bodrum katları açığa çıkarmak üzere kazı ve tesviye yapılamaz. Aksi takdirde İmar Kanununun 40 ve 42 nci maddeleri uyarınca işlem yapılır.

32) Dere kret kotu: Su taşkın seviyesine esas, dere kenarlarına inşa edilen duvar veya düzenlenmiş veya yükseltilmiş zeminin üst kotudur. Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü veya su ve kanalizasyon idareleri tarafından belirlenen su taşkın riski bulunan parsellerde, iskân edilen katın taban kotu ile bina, otopark gibi giriş kotları, su seviyesine göre hesaplanan dere kret kotu seviyesinin en az 1,50 m. üzerinde olmalıdır. Bodrum kat yapılmak istenmesi halinde hiçbir şekilde bu seviyenin altında otopark giriş-çıkışı, kapı ve pencere gibi herhangi bir boşluk bırakılamaz ve açılamaz.

33) Ön bahçe: Bina ön cephe hattı ile parselin ön cephesi arasında kalan parsel bölümleridir. Yoldan yüz alan bütün bahçeler ön bahçe statüsündedir. Ön bahçe mesafesi imar planında belirlenen ön cephe hattına veya ön bahçe mesafesine göre, planda belirlenmemişse idarelerin imar yönetmeliklerine veya imar yönetmeliklerinde hüküm bulunmaması halinde bu Yönetmelikteki esaslara göre belirlenir. Birden fazla yola cephesi bulunan parsellerde de bu esaslara uyulur."

"38)Bina ön cephe uzunluğu: Çıkmalar hariç olmak üzere parselin kot aldığı yol tarafındaki cephe uzunluğudur.

39) Meydan: Yol, kavşak, bina, park vs. mimari veya doğal elemanlarla sınırları belirlenmiş ve toplumsal işlevlere sahip olan üstü kapalı olmayan, alanın özelliği bozulmadan altı özel mülkiyete konu edilmeksizin ve meydan kullanımı engellenmeksizin otopark ve diğer amaçlarla katlı olarak kullanılabilen alanlardır.

40) Tesviye zemin**:** Bu Yönetmelikte belirtilen esaslara göre ruhsat alınarak kazı veya dolgu yapılmak suretiyle arsanın doğal yapısının geldiği son durumdur. Bu tesviye edilen zeminin altında kalan bodrum katların hiç bir cephesi ruhsat eki projelerine aykırı olarak tekrar kazı ve tesviye yapılarak açığa çıkarılamaz ve kullanılamaz."

"43) Pergola: Bahçede, bina cephelerini değiştirmemek kaydıyla terasta, hafif yapı malzemelerinden dikme ve sık kirişleme ile yapılan ve üzerine yeşil bitki örtüsü sardırılan, etrafı açık, gölgelik amaçlı, yapı ruhsatı olmaksızın inşa edilebilen yapılardır.

44) Bağımsız bölüm brüt alanı: Bağımsız bölümün içerisindeki; duvarlar, kolonlar, sıva payları, merdiven sahanlıkları ve basamakları ile bu merdivenlerin altlarında kalan yerler ile sadece bağımsız bölüme ait ve bağımsız bölümün içinden doğrudan bağlantılı olan; balkonlar, çatıda, katta ve zemindeki teraslar, açık çıkmalar, çatı veya kat bahçeleri dahil kapladığı alandır. Bu alana; ışıklıklar, galeri boşlukları, bağımsız bölümün eklentileri ve ortak alanların bağımsız bölüme düşen payları dahil edilmez. Bağımsız bölümün içten bağlantılı olarak çatı araları dahil birden fazla katta yer alan mekanlardan oluşması halinde bu katlardaki bağımsız bölüme ait alanlar birlikte değerlendirilerek bağımsız bölüm brüt alanı bulunur. Bağımsız bölümün eklentileri ayrıca belirtilmek zorundadır."

"50)Çıkma: Binalarda döşemelerin uzantısı olarak yapılan, parsel sınırları dışına taşmayan, en az bir ucu serbest, mesnetli olan açık veya kapalı olan derinliği uygulama imar planı veya yönetmelikle belirlenen yapı elemanlarıdır."

"52) Kat bahçesi: Binalarda yeşil bir görünüm elde etmek ve bina içinde yeşil doku ile iç içe yaşanmasını sağlamak amacıyla, ortak alan veya bağımsız bölüme ait olmak üzere binanın cephe veya cephelerinde uzunluğu 3 m.'den az olmamak şartı ile her biri en az 10 m² olan, binanın katlarında yer alan ve aynı zamanda kış bahçesi olarak da kullanılabilen bahçe düzenlemeleridir."

"55) Yapı Nizamı: Uygulama imar planı ile belirlenen ayrık nizam, blok nizam ve bitişik nizamdan biridir. İmar planında belirlenmeyen hallerde ayrık nizam uygulanır. Bir parselde birden fazla yapının inşa edilebildiği hallerde imar planı ile serbest nizam kararı verilen hallerde, komşu parsellerde yer alan ve bu parsele en yakın yapıların yapı nizamlarına aykırı düşmemek koşuluyla, sadece bir tek nizam uygulanabileceği gibi her üç nizamdan ikisi veya üçü bir arada karma olarak uygulanabilir."

"56) Sosyal mekanlar: Yapı ve tesislerde kullanıcıların, çalışanların veya müşterilerin yapı ve tesisin genel kullanımı dışında günlük sosyal ihtiyaçlarının karşılandığı mekanlardır. Alışveriş merkezi ve benzeri ticari kullanımlı binalarda, işhanı, büro, yönetim binası gibi umumi ve resmi binalarda, fabrika ve benzeri sanayi tesislerinde, düğün salonu, lokanta, gazino, sinema, tiyatro, müze, kütüphane ve kongre merkezi, yurt binaları, spor tesisleri gibi sosyal ve kültürel yapı ve tesislerde, eğitim yapılarında, hastane ve benzeri sağlık tesislerinde, havaalanı, liman, terminal, tren garı, metro istasyonu gibi ulaşım yapı ve tesislerinde, oteller ve benzeri turizm tesislerinde, kullanıcıların, çalışanların veya müşterilerin ihtiyaçlarının karşılanması amacıyla mescit, bebek emzirme yeri, çocuk bakım ve oyun alanı, yetmiş beşten fazla bağımsız bölümü bulunan konut parsellerinde mescit ve çocuk oyun alanı, milli park, tabiat parkı, bölge parkı, mesire alanı, piknik alanı, açık spor alanları gibi yerlerde ise mescit, bebek emzirme yeri ve umumi hela için gerekli

mekan ayrılır. Bu mekanların tamamlayıcısı olan; abdest alma mekanları ile diğer gerekli mekanların, kolay ve erişilebilir bir yerde bu mekanlarla birlikte yer alması zorunludur.

57) Genel sığınaklar: Halkın korunmasını sağlamak amacıyla kamu tarafından yapılan sığınak yapılarıdır. Genel sığınaklar; sinema, tiyatro, eğlence yeri, otopark, garaj, kapalı çarşı ve pasaj gibi yapı ve tesisler ile park, ağaçlandırılacak alan, rekreasyon, yeşil ve açık alan, yol ve meydanların altında inşa edilebilir. Ayrıca metrolar ve yeraltında yapılacak sığınak kullanımına da uygun yapı ve tesislerin genel sığınak olarak kullanılmak üzere tedbir alınarak inşa edilmeleri esastır. Genel ve özel sığınakların inşa edilmesi ve kullanılmasında 25/8/1988 tarihli ve 19910 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Sığınak Yönetmeliğine, otoparkların inşa edilmesinde 1/7/1993 tarihli ve 21624 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Otopark Yönetmeliğine uyulur.

58) Kademe hattı: Uygulama imar planında birden fazla kat adedi veya bina yüksekliği veya yapı yoğunluğu ya da yapı nizamı yahut da kullanma kararı verilen imar parselleri ile bu durumdaki yapı adalarında, parselin veya adanın farklı yapılaşma ve kullanım kararını haiz alanlarının sınırlarını belirleyen hattır. Kademe hattı belirlenen yerlerde imar planında aksine bir hüküm yoksa ifraz ve tevhit zorunlu değildir. Ancak kademe hattı belirlenen imar parsellerindeki ifraz ve tevhit talepleri kademe hattı dikkate alınarak gerçekleştirilir.

59) İfraz hattı: Parselleri birbirinden ayırmak ve arazi ve arsa düzenlemesine esas olmak üzere uygulama imar planında yapı adası veya parsel üzerinde belirtilen hattır."

MADDE 9- Aynı Yönetmeliğin 18 inci maddesi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

"Madde 18-Binalarda;

1) Ön bahçe ve yol kenarına rastlayan bahçe mesafeleri en az (5.00) m. dir.

2) Yan bahçe mesafesi en az 3.00 m.dir.

3) Arka bahçe mesafesi 28 inci maddedeki istisnalar hariç en az (3,00) m.dir.

4) Yan ve arka bahçe mesafeleri; tabii veya tesviye edilmiş zeminin üzerinde kalan bodrum katları da dahil, 4'ten fazla katlı binalarda 4 katın üzerindeki her kat için (0.50) m. artırılır.

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

Bina yüksekliği hesabında, arkasında kullanılan hacim oluşturulmamış istinat duvarları yükseklik hesabına dahil edilmez. Bu Yönetmelikte yer alan kat adedine bağlı olarak bahçe mesafelerinin (0,50) m. arttırılmasına ilişkin hükümler yapıda bulunan her katta ayrı ayrı değerlendirme yapılarak da uygulanabilir.

İmar planında aksine bir açıklama getirilmediği takdirde, binanın tabii zemin veya tesviye edilmiş zemindeki en düşük kottaki görünen yüksekliği (60,50) m. veya daha fazla ise; ön, yan ve arka parsel sınırından en az (15,00) m. çekilmek durumundadır. (60,50) m. yükseklikten sonra artan her kat için ön, yan ve arka bahçe mesafelerine (0,50) m. ilave edilir. Yüksek yapı, az katlı bir ana kitle üzerinde yükseliyorsa, parsel sınırı ile ana kitlenin parsele en yakın noktası arasındaki mesafe 10 metreye kadar düşürülebilir. Ana kitle yüksekliği dahil yapı yüksekliğinin (60,50) m. olması durumunda yükselen blok ile parsel sınırı arasındaki mesafe en az (15,00) m. olup (60,50) m. yükseklikten sonra artan her kat için bu mesafeye (0,50) m. ilave edilir. Bu maddede ifade edilen ana kitle; en fazla 5 katlı olup kat adedi binanın en düşük kottaki cephesi esas alınarak belirlenir. Bir parselde birden fazla (60,50) m. yükseklikte bina yapılması halinde binalar arasındaki mesafe, (20,00) m. olup, (60,50) m. yükseklikten sonra ilave her (3,00) m. yükseklik için bu mesafeye (0,50) m. ilave edilecektir. Bu fıkraya göre fazladan bırakılması gereken çekme mesafeleri bir veya birkaç kat birlikte etüt edilerek binada kademelenme yapılmak suretiyle de gerçekleştirilebilir.

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

MADDE 10- Aynı Yönetmeliğin 19 uncu maddesinin (2) numaralı bendinde yer alan "yapılacak ifrazlar" ibaresinden sonra gelmek üzere "ile yeni parsel oluşturmamak koşulu ile parsel sınırı düzeltme işlemleri" ibaresi, (4) numaralı bendinin birinci cümlesinde yer alan "yapı nizamı" ibaresinden sonra gelmek üzere "veya kullanım kararı" ibaresi eklenmiştir.

MADDE 11-Aynı Yönetmeliğin 21 inci maddesinin ikinci fıkrasının ilk cümlesinde yer alan "(6.50) m. yi, brüt" ibaresi "itibaren iki katı ve asma katlı binalarda (9.30) m.yi, asma katsız binalarda (8.30) m. yi, yapı" olarak, üçüncü cümlesindeki "çıkarmaz" ibaresi "çıkamaz" olarak, ikinci ve üçüncü fıkrasındaki "belediye" ibareleri "ilgili idare" olarak, dördüncü fıkrası aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

"Bir parselde birden fazla muvakkat yapıya izin verilmesi halinde bu yapıların toplam yapı inşaat alanı 250 m^2'den, kat adedi 2'den ve yükseklikleri asma katlı binalarda (9.30) m.den, asma katsız binalarda (8.30) m. den fazla olamaz. İmar yoluna mahreci bulunmayan ve komşu parsellerin yapılaşmış olması nedeniyle tevhid imkanı kalmayan parsellerde irtifakla imar yoluna geçiş hakkı bulunması şartıyla; bu fıkrada belirtilen ölçülerde muvakkat yapı yapılabilir. Ancak, bitişiğinde bu parselle tevhidi mümkün olan yapılaşmamış parseller bulunuyor ise bu parsel diğer parsellerden herhangi biri ile tevhid edilerek yola cephe kazandırılmadıkça diğer parsellere de yapı ruhsatı düzenlenemez."

MADDE 12- Aynı Yönetmeliğin 22 nci maddesinin ikinci fıkrasında yer alan "(6.50)m. yi ve brüt" ibaresi

“itibaren iki katı ve asma katlı binalarda (9.30) m.yi, asma katsız binalarda (8.30) m.yi ve yapı” olarak değiştirilmiştir.

MADDE 13 –Aynı Yönetmeliğin 24 üncü maddesinin birinci paragrafının ikinci cümlesinde yer alan “Kentsel dönüşüm ve gelişme alanları” ibaresi, “Gelişme alanları ile kentsel dönüşüm ve gelişim alanları” olarak değiştirilmiştir.

MADDE 14- Aynı Yönetmeliğin 25 inci maddesinin birinci fıkrasının üçüncü cümlesi ile ikinci fıkrası yürürlükten kaldırılmış, üçüncü fıkrasında yer alan “tapu idareleri” ibaresinden sonra gelmek üzere “aynı kullanım kararını haiz” ibaresi eklenmiştir.

MADDE 15- Aynı Yönetmeliğin 26 ncı maddesinin yedinci fıkrasının ikinci cümlesi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

“Bina girişlerinde engellilere yönelik ön bahçede parsel sınırına kadar giriş rampası yapılabilir veya merdivene bitişik dar kenarı en az (0,90) m ve alanı en az (1,20) m² engelli asansörü yeri bırakılır veya mekanik platform yapılır.”

MADDE 16- Aynı Yönetmeliğin 27 nci maddesinin ikinci cümlesinde yer alan “kurulları” ibaresi “komisyonları” olarak değiştirilmiştir.

MADDE 17- Aynı Yönetmeliğin 28 inci maddesinin ikinci fıkrası aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

“Ancak;

1. Formülün kullanılması sonucunda bina derinliği (7,00) m. ve daha az çıkan parsellerde, arka bahçe mesafesi (2,00) m.’ye düşürülebilir. Uygulama imar planında aksine bir hüküm bulunmuyorsa bina derinliğinin (7,00) m. den az çıkması ruhsat düzenlemesine engel değildir.

2. Köşe başına rastlayan parsellerde yapı derinliği parselin yüz aldığı yollar üzerindeki komşu parsellere verilecek derinliklere göre belirlenir.

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

4. H/2 arka bahçe mesafesini temin etmek şartı ile bina derinliğini (40.00) m. ye çıkarmaya ilgili idare yetkilidir

5. Ayrık yapı nizamında, köşe başından başka iki yola cephesi bulunan parsellerde taban alanı kat sayısı % 40 dahilinde kalmak kaydı ile bina derinliği için azami (40.00) m. şartı aranmaz.

6. Ayrık veya blok nizam olan yerlerde, imar planında açıkça belirlenmemiş ise taban alanı katsayısı %40’ı geçemez.

7. Bu madde kapsamında yapılan bina derinliği hesabında çıkan küsuratlı sonuçlar metre olarak bir üst tam sayıya tamamlanır. Ancak hiçbir şekilde arka bahçe mesafesi bu maddede belirtilen en az ölçülerin altına düşürülemez.”

MADDE 18- Aynı Yönetmeliğin 29 uncu maddesinin birinci fıkrasının (1) numaralı bendi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

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

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

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

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

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

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

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

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

(25,00) m. ve daha geniş yollarda: Bina kat adedi bodrum hariç10’dan fazla,

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

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

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

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

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

MADDE 19- Aynı Yönetmeliğin 30 uncu maddesi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

“Madde 30- Binalara kot verilmesinde aşağıdaki esaslara uyulur:

1) Yoldan kotlandırma:

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

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

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

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

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

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

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

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

2) Tabii zeminden kotlandırma:

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

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

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

3) Köşe başı parsellerde kotlandırma:

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

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

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

4) Köşe başından başka iki yola cephesi olan parsellere, cephe aldığı yoldan bu maddenin yukarıdaki bentlerine uygun olarak kot verilir.

5) İkili veya üçlü blok teşkil eden binaların her birisine yukarıdaki bentlere göre ayrı ayrı kot verilir.

6) Bu maddeye göre yapılan kotlandırma sonucu kot alınan nokta ile diğer yollar arasında kot farkı olması halinde binada en az (6.00) m. kademe yapılarak komşu parselde veya yolda bulunan diğer binaların yükseklik seviyesine ve kademelendirmeye uygun hale getirilecek şekilde projelendirilir.

Bir parselde birden fazla yapı yapıldığında her yapı için ayrı olarak yukarıdaki bentlere uygun kot verilir.

Tabii zeminden kotlandırma, ancak ilgili belediyenin imar birimince, yapı adasının tamamının etüdü ve bunun ilgili belediye encümenince kabulü ile uygulanır.

Kot alınan noktanın tespitinde bölge kat rejiminin aşılmaması, komşu parseller dahil yol cephelerinde sokak siluetinin korunması esastır."

MADDE 20- Aynı Yönetmeliğin 31 inci maddesi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

"Madde 31- Zemin kat taban seviyeleri, binaların kot aldığı cephesinde (±0.00) kotunun altına düşemez ve (+1.00) kotunun üzerine çıkamaz. Ancak her koşulda azami bina yüksekliği aşılamaz. Su taşkın riski bulunduğu Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü veya Su ve Kanalizasyon İdaresi tarafından belirlenen parsellerde, iskân edilen katın taban kotu ile bina, otopark gibi giriş-çıkış kotlarının, su seviyesine esas dere kret kotunun en az 1,50 m. üzerinde olması zorunludur. Tereddüde düşülen konularda Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü veya ilgili Su ve Kanalizasyon İdaresinin görüşüne göre uygulama yapılır. Tesviye işlemlerinde aşağıdaki şartlara uyulur.

1) Ön bahçelerin tesviyesi

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

tesviye edilir.

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

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

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

2) Arka bahçelerin tesviyesi

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

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

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

3) Yan bahçelerin tesviyesi

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

4) Tesviyede dikkat edilecek hususlar

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

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

MADDE 21- Aynı Yönetmeliğin 34 üncü maddesinin birinci cümlesinde yer alan "kurulu" ibaresi "komisyonu" olarak, "olunur" ibaresi "edilebilir" olarak değiştirilmiş, ikinci cümlesinde yer alan "yan ve arka bahçelerde bu Yönetmelikle belirlenen çıkma mesafelerini ve" ibaresi yürürlükten kaldırılmıştır.

MADDE 22- Aynı Yönetmeliğin 35 inci maddesinin birinci fıkrasının dördüncü cümlesi aşağıdaki şekilde değiştirilmiş ve fıkraya aşağıdaki cümle eklenmiştir.

"Mahya yüksekliği 5,00 m'yi geçemez."

"Teras çatılarda 1,20 m. parapet yapılabilir."

MADDE 23- Aynı Yönetmeliğin 36 ncı maddesi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

"Madde 36- Binalarda taban alanı dışında kendi bahçe hudutları dışına taşmamak şartı ile binanın her cephesinde açık ve kapalı çıkma yapılabilir. Ancak:

A - Kapalı Çıkmalar;

1) Parsellerin yol cephelerinde parsel sınırları içerisinde kalmak koşuluyla yapı yaklaşma sınırından itibaren en fazla (1.50) m. taşacak şekilde çıkma yapılabilir.

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

3) Bina tabanı zeminde yapı yaklaşma sınırlarından daha içeri çekilerek 1. ve 2. fıkralardaki mesafelere tecavüz etmemek şartı ile istenilen ölçülerde yapılabilir.

B - Açık Çıkmalar;

1) Parsellerin yol cephelerinde parsel sınırları içerisinde kalmak koşuluyla yapı yaklaşma sınırından itibaren en fazla (1.50) m. taşacak şekilde çıkma yapılabilir.

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

3) Bina tabanı zeminde yapı yaklaşma sınırlarından daha içeri çekilerek 1. ve 2. fıkralardaki mesafelere tecavüz etmemek şartı ile istenilen ölçülerde yapılabilir.

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

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

Zemin katta kendi parsel hududu dışına taşmayan, hangi katta yapılırsa yapılsın (0.20) m.'yi geçmeyen motif çıkmalar yapılabilir. Bahçe içinde yapılacak üstü açık teras ve zemin kat giriş merdivenleri ile bina cephesinden itibaren genişliği (2.50) m.'yi geçmemek, tretuar dışına taşmamak ve en alçak noktası tretuar kotundan en az (2.50) m. yükseklikte yapılacak giriş saçakları çıkma değildir."

MADDE 24- Aynı Yönetmeliğin 38 inci maddesi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

"**Madde 38**- Her müstakil konutta en az;

	Dar Kenarı	Alanı
1 oturma odası	3.00m.	12.00m^2
1 yatak odası veya nişi	2.40m.	8.00m^2
1 mutfak veya yemek pişirme yeri	1.50m.	3.30m^2
1 banyo veya yıkanma yeri	1.20m.	3.00m^2
1 hela	1.00m.	1.20m^2

bulunur.

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

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

Yukarıda belirtilen bu piyesler ile koridor ölçüleri engellilerin de kullanımını sağlayacak standartlara uygun olmalıdır."

MADDE 25- Aynı Yönetmeliğin 40 ıncı maddesi başlığı ile birlikte aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

"Akaryakıt, Şarj ve Servis İstasyonları

Madde 40- İmar planlarında akaryakıt istasyonu olarak belirlenen alanlarda istasyonlar arası mesafe ve diğer kriterlerle ilgili mevzuata uyulması şartıyla; akaryakıt ve servis istasyonları, CNG otogaz istasyonları, LPG otogaz istasyonları, hidrojen üretim ve dolum istasyonları yapılabilir. Yapı yüksekliği 2 katı geçmemek şartıyla; bünyelerinde kullanıcıların asgari ihtiyaçlarını karşılayacak oto-market, çay ocağı, büfe, oto elektrik, lastikçi, yıkama yağlama gibi fonksiyonlar yer alabilir.

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

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

MADDE 26- Aynı Yönetmeliğin 41 inci maddesinin üçüncü fıkrasının ikinci cümlesinde yer alan "özürlülerin" ibaresi "engellilerin" olarak değiştirilmiş ve aynı maddeye aşağıdaki fıkra eklenmiştir.

"Bitişik ve blok nizama tabi binalarda komşu parsel sınırı üzerindeki bitişik duvarlarda pencere ve kapı açılamaz. Balkon ve hela kapıları (0.80) m.'ye düşürülebilir."

MADDE 27- Aynı Yönetmeliğin 42 nci maddesi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

"**Çay Ocakları**

Madde 42 -Büro, işhanı, alışveriş merkezi, pasaj gibi ticari binalarla, sanayi tesislerinde; kullanma alanı en az 3,00 m² olmak, 0,45x0,45 m ebadında hava bacasıyla havalandırılmak, bir ateş bacasıyla irtibatlandırılmak kaydıyla çay ocakları bağımsız bölüm olarak düzenlenebilir. Çay ocaklarının nizamı ışıklıktan veya doğrudan ışık ve hava alması halinde hava bacasına gerek yoktur."

MADDE 28- Aynı Yönetmeliğin 43 üncü maddesindeki "özürlülerle" ibaresi "engellilerle" olarak, aynı maddenin (b) bendinde yer alan "(0.28)" ibareleri "(0.27)" olarak, "(0.15)" ibaresi "(0.10)" olarak değiştirilmiştir.

MADDE 29- Aynı Yönetmeliğin 44 üncü maddesi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

"**Madde 44-** Fırınlar; unlu gıda mamulleri üretilen yerlerdir. Fırınlar; sanayi, küçük sanayi, organize sanayi, konut dışı çalışma alanları ile ticaret bölgelerinde ve zemin katı ticaret olarak belirlenen yerlerde ve zemin katları ticaret olarak teşekkül etmiş konut bölgelerinde yapılabilir. Katkılı pide, kebap, simit fırınları ve geleneksel tandır ocakları, zemin katı işyeri olarak kullanılan binalarda yapılabilir.

Fırınların tanziminde;

a) Mevcut binalarda fırın ve tandır yapılması durumunda, 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu hükümlerine uyulur.

b) Projesinde sınıfı belirtilmelidir.

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

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

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

e) Trafik açısından ilgili birimin görüşü alınmalıdır.

f) Tesisin ihtiyacı olan otopark kendi parselinde karşılanır.

g) 10/8/2005 tarihli ve 25902 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik hükümlerine uyulur.

h)Türk Standardları Enstitüsü standartlarına uyulur.

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

aksi halde ruhsat düzenlenemez."

MADDE 30- Aynı Yönetmeliğin 47 nci maddesinin birinci fıkrasının (a) bendinin beşinci paragrafının ikinci

cümlesi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

“Dörtten fazla katı ve 20’den fazla bağımsız bölümü olan konut binalarında, evsel atıkların yerinde ayrıştırılmasını teminen 0.60x0.60 m2 asgari ölçüsünde atık ayrıştırma bacası için yer ayrılır.”

MADDE 31- Aynı Yönetmeliğin 49 uncu maddesindeki, “özürlünün” ibaresi “engellinin” olarak, “özürlülerin” ibaresi “engellilerin” olarak değiştirilmiştir.

MADDE 32- Aynı Yönetmeliğin 50 nci maddesinin (a) bendinin ikinci paragrafı aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

“Yarısı kadınlar, yarısı erkekler için olmak üzere; işhanı, büro, alışveriş merkezi, çarşı, pasaj ve mağaza gibi binalar ile otel ve benzerleri binalarda her 25 kişi için, en az birer adet, resmî binalar ile sinema, tiyatro gibi umumî binalarda ise her 50 kişi için en az birer adet hela yapılması zorunludur. Bu yapılarda engellilerin erişiminin sağlanmasına yönelik tedbirler alınarak en az 1 kadın, 1 erkek olmak üzere engellilerin kullanımına ve standardına uygun hela ayrılır. İbadet yerleri, şehirlerarası yollarda yer alan dinlenme tesisleri, meydan ve park gibi yerlerde yapılacak umumî helaların en az yarısının, diğer yapılarda ise en az üçte birinin alaturka hela taşlı olması sağlanır. Helalarda yeterli sayıda pisuar ve lavabo bulundurulur. Resmi binalar, işyeri, büro, fabrika gibi yerlerde çalışan sayısı, mağaza, alışveriş merkezi, çarşı, pasaj gibi yerlerde tahmini müşteri sayısı, lokanta, sinema, tiyatro gibi yerlerde oturma sayısı, otel ve benzeri konaklama tesislerinde yatak sayısı ve bu hesaplamalara dahil olarak ziyaretçi sayıları ve diğer farklı özellikler dikkate alınarak yeterli hela ayrılır. Birden fazla kullanımı haiz binalarda her kullanım için yukarıdaki kriterlere göre ayrı ayrıdeğerlendirme yapılır. Uluslararası kurallara tabi yapılarda uluslararası kuralların gerektirdiği sayıda hela yapılması zorunludur.”

MADDE 33- Aynı Yönetmeliğin 51 inci maddesinin ikinci fıkrası aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

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

MADDE 34- Aynı Yönetmeliğin 52 nci maddesinin birinci fıkrasının (a), (b) ve (c) bentleri ile ikinci fıkrasının (b) bendi aşağıdaki şekilde, (c) bendinin ikinci cümlesinde yer alan “0,90 cm” ibaresi “(0.90) m.” olarak değiştirilmiştir.

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

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

c) Sıraevler düzeninde, ayrık, ikiz nizamda tek bağımsız bölümlü 1’den fazla müstakil konut binası bulunan parsellerde kapıcı dairesi yapılması mecburiyeti aranmaz.”

“b) Taşkın riski taşıyan alanlarda kalan binalarda düzenlenecek kapıcı dairelerinin kapı ve pencere boşluklarının alt seviyesi hesaplanan dere kret kotunun en az 1,50 m. üzerinde olmak zorundadır.”

MADDE 35- Aynı Yönetmeliğin 56 ncı maddesinin ikinci fıkrası aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

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

MADDE 36- Aynı Yönetmeliğin 57 nci maddesinin ikinci fıkrası aşağıdaki şekilde değiştirilmiş, dördüncü fıkrasının (a) bendinin (1) numaralı alt bendine aşağıdaki cümleler, sekizinci fıkrasının birinci cümlesine “halinde” ibaresinden sonra gelmek üzere “basılı olarak ve ayrıca Bakanlıkça belirlenecek esaslar dahilinde iki takım halinde elektronik ortamda” ibaresi, ondördüncü fıkrasının beşinci cümlesinden sonra gelmek üzere aşağıdaki cümleler eklenmiştir.

“İlgili idare başvuru tarihinden itibaren imar durum belgesi ve onaylı jeolojik ve jeoteknik etüt raporunun bir örneğini en geç iki iş günü; yol kotu tutanağı ve kanal kotu tutanağını en geç beş iş günü içinde verir. Kanal kotu tutanağı idare dışında ayrı bir su ve kanalizasyon idaresi tarafından düzenleniyor ise, bu süre üç iş günüdür. Bu belgelerin bu süreler içinde verilmemesi halinde gerekçesinin, başvuru sahibine aynı süreler içinde yazılı olarak bildirilmesi zorunludur. Kanal kotu tutanağı düzenlenmemesi ruhsat verilmesine engel değildir. Ancak idarece yapılacak temel üstü vizesinde bu belgenin idareye verilmesi ve kanalizasyon bağlantısına dair projenin bu tutanağa göre hazırlanması zorunludur. Aksi halde yapının inşasının devamına izin verilmez. Parsel malik veya maliklerinin ruhsat ve eki onaylı projelere muvafakati alınmaksızın yapı ruhsatı düzenlenemez, onaylı projelerde tadilat yapılamaz. Yapı ruhsat ve eki projelere uygun olarak tamamlandığında yapı kullanma izni düzenlenmesi aşamasında veya süre uzatımına yönelik ruhsat işlemlerinde ayrıca bütün maliklerin muvafakati aranmaz. Sözleşmesine ve mevzuata uygun olarak devam eden inşaatlarda maliklerin tamamı başvurmadıkça ruhsat iptal edilemez. Maliklerin birinin ya da birkaçının değişmesi

halinde de bu kurala uyulur.”

“Parsel alanının, parseldeki her bir binanın emsale konu alan büyüklüğünün, parseldeki tüm binaların toplam emsale konu alan büyüklüğünün, yapı inşaat alanının, toplam yapı inşaat alanının, binanın ve binaların taban alanının ve taban alanı katsayısının, kat alanı katsayısının (emsal), parsel üzerindeki yapıların blok numaralarının, bloklardaki bağımsız bölüm numaralarının, her bağımsız bölümün; bağımsız bölüm net alanının, eklenti net alanının, bağımsız bölüm bürüt alanının, eklenti bürüt alanının, bağımsız bölüm genel bürüt alanının, bağımsız bölüm toplam bürüt alanının ruhsat eki onaylı mimari projede, imar planındaki kat adedine esas kot alınan noktaya ilişkin bilgilerin, bina derinliğinin, çıkma izdüşümleri ve yapı yaklaşma mesafelerinin, tabii zemin ve tesviye edilmiş zemine ilişkin kotların, bina ve yapı yükseklik ve kotlarının ise hem mimari projede hem de aplikasyon projesinde, bu Yönetmeliğin 16 ncı maddesindeki tanımlara, imar planına ve tapu kayıtlarına uygun olarak gösterilmesi zorunludur.”

“Etüt ve projeler; idare ve ilgili kanunlarında açıkça belirtilen yetkili kuruluşlar dışında meslek odaları dahil başka bir kurum veya kuruluşun vize veya onayına tabi tutulamaz, tutulması istenemez. Vize veya onay yaptırılmaması ve benzeri nedenlerle müellifler veya bunlara ait kuruluşların büro tescilleri iptal edilemez veya yenilenmesi hiçbir şekilde geciktirilemez. Müelliflerden bu hükmü ortadan kaldıracak şekilde taahhütname talep edilemez. Kamu yapıları dışında avan proje onaylanmasına ilişkin zorunluluk getirilemez. Bu yönde meclis kararı alınamaz, plan notu getirilemez ve bu doğrultuda uygulama yapılamaz. Kamu yapılarında avan proje onaylandıktan sonra uygulama projelerinin ilgili idarelerince onaylanması istenemez.”

MADDE 37- Aynı Yönetmeliğin 59 uncu maddesinin birinci fıkrası aşağıdaki şekilde değiştirilmiş ve aynı maddeye aşağıdaki fıkra eklenmiştir.

“Kanun ve diğer mevzuat kapsamında Bakanlığa görev olarak verilen yapı ruhsatı, yapı kullanma izni, işyeri açma ve çalışma ruhsatı, imar durum belgesi, kanal ve yol kotu tutanaklarını düzenleme, yapı malzemelerinin piyasa gözetimi ve denetimine ilişkin faaliyetler ve bu faaliyetlere ilişkin idari yaptırımları gerçekleştirme ve uygulama işleri Bakanlık taşra teşkilatı olan Müdürlüklerce, afet riski altındaki alanların dönüştürülmesine ilişkin mevzuat kapsamında gerektiğinde kat mülkiyeti tesisi, tescili, imar hakkı transferi, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izni verilmesi işlemleri ise Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Müdürlüklerince, Bakanlık adına yürütülür.”

“Bakanlık; ilgili idareler, kamu kurum ve kuruluşları ile gerçek ve tüzel kişiler tarafından yapılan veya onaylanan mekansal planları, harita ve parselasyon planlarını, etüt ve projeleri, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgelerini, enerji kimlik belgelerini incelemeye, varsa tespit edilen mevzuata aykırılıkları süre vererek verilen süre içinde düzeltmek üzere ilgili idarelere veya kamu kurum ve kuruluşlarına bildirmeye yetkilidir. İlgililer tarafından bu belgelerdeki mevzuata aykırılıklar Bakanlıkça belirtildiği şekilde giderilerek Kanuna uygun hale getirilmezse Bakanlık bu belgelerdeki aykırılıkları gidererek mevzuata uygun hale getirmeye yönelik değişiklik yapmaya ve onaylamaya yetkilidir. Bakanlık yapı ruhsatı alınarak inşa edilen yapıları ve bu yapılarda kullanılan yapı malzemelerini standartlara uygunluk bakımından denetlemeye yetkilidir. Bakanlıkça yapılan denetim sonucunda ruhsat ve eklerine aykırı olduğu veya standartlara aykırı yapı malzemesi kullanıldığı tespit olunan yapılar, Kanunun 32 nci maddesi kapsamında işlem tesis edilmek üzere ve süre verilerek ilgili idareye bildirilir. İlgili idarelerce, verilen süre içinde yapı tatil tutanağı tanzim edilmez ve yapı mühürlenmez ise veya Kanunda belirtilen süre içinde yapı mevzuata uygun hale getirilmez ise Bakanlık mevzuata aykırı yapılar hakkında Kanunun 32 nci maddesine göre işlem tesis etmek suretiyle, yapı tatil tutanağı tanzim etmeye, mühürlemeye, yıkım kararı almaya ve yıkımın valiliklerce gerçekleştirilmesini sağlamaya, ilgililer hakkında Kanunun 42 nci maddesine göre idari yaptırım kararı vermeye ve idari müeyyideleri uygulamaya yetkilidir. Bu görevlerden, yapı tatil tutanağı tanzim etme, mühürleme ve yıkım kararına ilişkin rapor düzenleme işleri ile denetlemeye ilişkin görevler, Bakanlığın merkez ve taşra teşkilatında, denetçi belgesini haiz personel tarafından gerçekleştirilir. İlgililer Bakanlık denetçileri tarafından istenilen her türlü bilgi ve belgeyi, istenilen süre içerisinde vermek zorundadırlar.”

MADDE 38- Aynı Yönetmeliğin 61 inci maddesinin üçüncü cümlesi yürürlükten kaldırılmıştır.

MADDE 39- Aynı Yönetmeliğin 62 nci maddesinin üçüncü fıkrası aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

“Tadilat projeleri de ilgili idarece mühürlenip imzalanır.”

MADDE 40- Aynı Yönetmeliğin 64 üncü maddesinin birinci fıkrasının dördüncü ve beşinci cümleleri yürürlükten kaldırılmış ve aynı maddeye aşağıdaki fıkralar eklenmiştir.

“Mücavir alan dışında kalan ve yapı inşaat alanı 1000 m2’den az olan binalar hariç diğer binalarda binanın enerji performansını değiştirecek her türlü tadilatın sonunda binanın enerji performansını ortaya koyan enerji kimlik belgesinin yeniden düzenlenmesi zorunludur. Enerji kimlik belgesi düzenlenmemiş binalarda yapılacak tadilatlarda ve ruhsata tabi olmasına rağmen ruhsat alınmaksızın inşa edilen yapılara Kanunun 32 nci maddesi kapsamındaki ruhsat ve yapı kullanma izni işlemlerinde de enerji kimlik belgesi düzenlenmesi şarttır.”

“Merkezi ısıtma sistemine sahip binaların ısıtma tesisatı projelerinde termostatik vanalar, oda termostatları ve sıcaklık sensörleri gibi merkezi veya lokalısı veya sıcaklık kontrol cihazları ile projenin gereğine göre ısı sayaçları veya ısı ölçer gibi ısınma maliyetlerinin ısı kullanım miktarına bağlı olarak paylaşımını sağlayan sistemlere yer verilmesi zorunlu olup, buna aykırı olarak hazırlanan projeler ilgili mercilerce onaylanmaz, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izni verilmez. Bu sistemlerin tesis edilmediği merkezi ısıtma sistemine sahip mevcut binalarda 57 nci madde kapsamında ilgili mühendislerce; binanın tesisatlarının ve enerji performansının, bu sistemin kurulmasına uygun olup olmadığına ve

fen ve sağlık kurallarına uygunluğuna dair rapor düzenlenmeden uygun hale getirilmesine ve bu sistemin kurulmasına ilişkin tesisat projeleri hazırlanarak ilgili idarelerce onaylanmadan bu amaçla yapılacak tadilat ruhsatı talepleri karşılanmaz. Bireysel ısınma sisteminden merkezi ısıtma sistemine dönüştürülen binalarda da bu hüküm uygulanır. Bu işlerin yaptırılmasında 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu hükümleri çerçevesinde bina veya toplu yapı kat malikleri kurulu yetkili ve sorumludur."

MADDE 41- Aynı Yönetmeliğin Geçici 1, 2, 3 ve 4 üncü maddeleri aşağıdaki şekilde değiştirilmiş ve aynı Yönetmeliğe aşağıdaki geçici maddeler eklenmiştir.

"**Geçici Madde 1-** Mevzuat değişikliği veya yapıdaki kat veya alan artışları nedeniyle asansör yapılması zorunlu mevcut yapılara ilişkin ilave veya tadilat ruhsatı taleplerinde bina içinde yapılacak tadilatlarla asansör tesis edilememesi halinde engellilerin de erişiminin sağlanabilmesi için ön, yan ve arka bahçe mesafeleri içinde parsel sınırına en az (1.50) m. mesafe bırakmak kaydıyla asgari ölçülerde panoramik asansör veya ulaşılacak katın yüksekliğinin uygun olması halinde mekanik platform yapılabilir."

"**Geçici Madde 2-** Bu Yönetmeliğin yürürlüğe girdiği tarihten önce ruhsat alınmış ve yasal süresi içerisinde henüz başlanmamış veya başlanıp ruhsat müddeti devam eden veya ruhsatı hükümsüz hale gelen inşaatlar ile yapı kullanma izin belgeli mevcut yapılara ilişkin ruhsat başvurularında; ilgilisinin talebi halinde can ve mal güvenliği ile enerji verimliliğine ilişkin tedbirler alınmış olmak koşuluyla bu Yönetmeliğin lehte olan hükümleri uygulanır."

"**Geçici Madde 3-** Bu Yönetmeliğin 59 uncu maddesinde sayılan yapı tatil tutanağı tanzim etme, mühürleme ve yıkım kararına ilişkin rapor düzenleme işi ile imar denetimine ilişkin diğer görevler, yeni bir düzenleme ile yetkilendirme yapılıncaya kadar, Bakanlık Oluru ile "Bakanlık Denetçisi" olarak yetkilendirilip belge verilen ve en az 3 yıl mesleki deneyimi olan Bakanlığın merkez ve taşra teşkilatında görevli yeterli sayıda; mimar, mühendis, şehir plancısı unvanlı personel ile üniversitelerin en az 4 yıllık hukuk fakültelerinden mezun personel tarafından Bakanlıkça belirlenen usul ve esaslar doğrultusunda yerine getirilir."

"**Geçici Madde 4-** 1/6/2013 tarihinden önceki mevzuata göre ve mevzuatına uygun olarak kısmen veya tamamen yapılaşması teşekkül etmiş imar adalarında açık ve kapalı çıkmalar ile binaların yola olan uzaklıkları mevcut teşekküle göre belirlenir. Yan bahçe mesafeleri ve açık ve kapalı çıkma ölçüleri parselin sağında ve solunda bulunan mevcut binaların yan bahçe mesafesine ve bu mesafe içinde yapılan açık ve kapalı çıkmalara uygun olarak verilir. Arka bahçe mesafeleri ve bu mesafe içinde yapılacak açık ve kapalı çıkmalar; bitişik nizam yapı adalarında mevcut teşekküle, ayrık nizam yapı adalarında ise bitişiğindeki komşu parsellerin yapılaşmasına uygun olarak belirlenir. Kotlandırma ve arka bahçelerin tesviyesi komşu parsellerdeki uygulamalara göre yapılır. Bu imar adalarında yapı yaklaşma mesafeleri ve açık ve kapalı çıkma ölçülerini imar durumu belgesinde belirlemeye ilgili idaresi yetkilidir."

"**Geçici Madde 5-** Kamu kurum ve kuruluşlarınca bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihten önce ihale kararı veya ihale tarihi alınmış veya ihalesi yapılmış olan ancak ruhsat düzenlenmemiş yapıların ruhsatı düzenleyen idareye bildirilmesi halinde bu yapıların ruhsat işlemleri 1/6/2013 tarihinden önce yürürlükte olan mevzuata göre sonuçlandırılır. Binalarda enerji verimliliğine ilişkin yapılacak uygulamalar ile binalarda yangın tedbirlerine ilişkin uygulamalarda da ihale kararının veya ihale tarihinin alındığı veya ihalenin yapıldığı tarihte yürürlükte olan mevzuata göre ruhsat düzenlenir."

"Geçici Madde 6- 1/6/2013 tarihinden önce yapı ruhsatı almak için yapılan müracaatlar ile bu tarihten en fazla bir yıl önce olmak üzere belirli parsellere yönelik olarak; yıkım ruhsatı başvurusunda bulunmak veya riskli yapı tespiti yaptırmak üzere başvurulmak veya noter tasdikli inşaat sözleşmesi yapılmak veya yeni inşaat yapmak üzere ifraz, tevhit, ihdas, yola terk işlemi için başvurulan veya imar durum belgesi almak üzere başvuru yapılmış ise bu parsellere ilişkin yapı ruhsatı müracaatları 1/6/2013 tarihinden itibaren en geç bir yıl içinde sonuçlandırılmak kaydıyla 1/6/2013 tarihinden önce yürürlükte olan mevzuata ve talep edilmesi halinde bu Yönetmeliğin lehte olan hükümlerine göre neticelendirilir."

"Geçici Madde 7- Bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihe kadar mücbir sebeplerle başvuru yapamamış olanların 1/6/2013 tarihinden itibaren en geç bir yıl içinde yapı ruhsatı almak için yaptıkları ve yapacakları müracaatlar; bu Yönetmeliğin tanımlarına, genel hükümlerine ve ruhsata ilişkin hükümlerine aynen uyulmak suretiyle sonuçlandırılmak kaydıyla ilgili idarelerin imar yönetmeliklerinin 1/6/2013 tarihinden önce yürürlükte bulunan diğer hükümlerinin lehte olanlarına göre neticelendirilir."

"Geçici Madde 8- Bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihe kadar 1/6/2013 tarihinden sonra yürürlükte olan mevzuata göre yapılan müracaatlar bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihten önce tabi olduğu mevzuatın lehte olan hükümlerine göre sonuçlandırılır."

"Geçici Madde 9- Bu Yönetmeliğin 2 nci maddesinin dördüncü fıkrasının uygulamasına ilişkin süreler, üst kademe planları 2/8/2013 tarihinden önce onaylanmış planlarda 1/1/2014 tarihinden itibaren başlar."

MADDE 42- Bu Yönetmelik yayımı tarihinde yürürlüğe girer.

MADDE 43- Bu Yönetmelik hükümlerini Çevre ve Şehircilik Bakanı yürütür.

	Yönetmeliğin Yayımlandığı Resmî Gazete'nin	
	Tarihi	**Sayısı**
	2/11/1985	18916 (Mükerrer)

	Yönetmelikte Değişiklik Yapan Yönetmeliklerin Yayımlandığı Resmî Gazetelerin	
	Tarihi	**Sayısı**
1.	12/8/1987	19542
2.	4/12/1987	19654
3.	6/8/1997	23072
4.	2/9/1999	23804
5.	13/7/2000	24108
6.	19/8/2008	26972
7.	11/9/2008	26994
8.	26/11/2011	28124
9.	3/4/2012	28253
10.	14/4/2012	28264
11.	1/6/2013	28664

14.09.2013 TARİH ve 28765 SAYILI PLANLI ALANLAR TİP İMAR YÖNETMELİĞİNDE DEĞİŞİKLİK YAPILMASINA DAİR YÖNETMELİK

14 Eylül 2013 CUMARTESİ **Resmî Gazete** Sayı : 28765

YÖNETMELİK

Çevre ve Şehircilik Bakanlığından:

PLANLI ALANLAR TİP İMAR YÖNETMELİĞİNDE DEĞİŞİKLİK

YAPILMASINA DAİR YÖNETMELİK

MADDE 1 – 2/11/1985 tarihli ve 18916 mükerrer sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinin 16 ncı maddesinin birinci fıkrasının (34) ve (35) numaralı bentleri aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

"34. Yan bahçe: Parselin ön ve arka bahçeleri dışında kalan bahçeleridir.

35. Arka bahçe: Ön bahçeye komşuluğu bulunmayan bina arka cephesi ile arka komşu parsel sınırı arasında kalan parsel bölümüdür."

MADDE 2 – Bu Yönetmelik yayımı tarihinde yürürlüğe girer.

MADDE 3 – Bu Yönetmelik hükümlerini Çevre ve Şehircilik Bakanı yürütür.

246

15.09.2013 TARİH ve 28766 SAYILI PLANLI ALANLAR TİP İMAR YÖNETMELİĞİNDE DEĞİŞİKLİK YAPILMASINA DAİR YÖNETMELİK

15 Eylül 2013 PAZAR Resmî Gazete Sayı : 28766

DÜZELTME

8/9/2013 tarihli ve 28759 sayılı Resmî Gazete'de aslına uygun olarak yayımlanan, Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmeliğin çerçeve 36 ncı maddesinde yer alan "ikinci fıkrası" ibaresi "üçüncü fıkrası", "dördüncü fıkrasının" ibaresi ise "beşinci fıkrasının" şeklinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığının 9/9/2013 tarihli ve 11968226-310.99-7882 sayılı yazısı üzerine düzeltilmiştir.

22.05.2014 TARİH ve 29007 SAYILI PLANLI ALANLAR TİP İMAR YÖNETMELİĞİNDE DEĞİŞİKLİK YAPILMASINA DAİR YÖNETMELİK

Metin içinde ara

22 Mayıs 2014 PERŞEMBE **Resmî Gazete** Sayı : 29007

YÖNETMELİK

Çevre ve Şehircilik Bakanlığından:

PLÂNLI ALANLAR TİP İMAR YÖNETMELİĞİNDE DEĞİŞİKLİK

YAPILMASINA DAİR YÖNETMELİK

MADDE 1 – 2/11/1985 tarihli ve 18916 mükerrer sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Plânlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinin geçici 6 ncı maddesi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

"**Geçici Madde 6 -** Bu madde değişikliğinin yürürlüğe girdiği tarihten önce; belirli parsellere yönelik olarak; yıkım ruhsatı başvurusunda bulunulan veya binası yıkılan veya riskli yapı tespiti yaptırılan veya Bakanlıkça lisanslandırılan kuruluşlarca yapı kimlik numarası alınarak riskli yapı tespit işlemlerine başlanılan veya inşaat sözleşmesi yapılan veya proje sözleşmesi yapılan veya inşaat yahut proje yapmak için noter tasdikli taahhütname veya vekâletname alınan veya yeni inşaat yapmak üzere; ifraz, tevhit, yola terk işlemi için başvurulan veya imar durum belgesi, yol kotu tutanağı, aplikasyon krokisi almak üzere başvurulan veya zemin ve temel etüt raporu hazırlanan parsellere ilişkin, madde değişikliğinin yürürlüğe girdiği tarihten önce veya sonra yapılan yapı ruhsatı müracaatları, 1/1/2016 tarihine kadar sonuçlandırılmak kaydıyla, bu Yönetmelik hükümlerine veya ilgilisinin talebine göre Yönetmeliğin 14/9/2013 tarihli, 8/9/2013 tarihli ve 1/6/2013 tarihli değişiklik hükümlerine veya 1/6/2013 tarihinden önce yürürlükte olan ilgili idarelerin mevzuatına göre neticelendirilir. Ancak bu madde hükmü hiçbir şekilde yapının plânla belirlenen kat adedini ve emsalini artırmak amacıyla uygulanamaz ve bu amaçla yapı ruhsatı düzenlenemez."

MADDE 2 – Bu Yönetmelik yayımı tarihinde yürürlüğe girer.

MADDE 3 – Bu Yönetmelik hükümlerini Çevre ve Şehircilik Bakanı yürütür.

250

T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
Mesleki Hizmetler Genel Müdürlüğü

Sayı : 72177222-310.99/ 6522
Konu : Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği
Geçici 6 ncı madde

23 Mayıs 2014

..... VALİLİĞİNE

22/05/2014 tarihli ve 29007 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmeliğin 1 inci maddesi ile anılan Yönetmeliğin Geçici 6 ncı maddesi değiştirilmiş olup, ilgili idarelerce farklı uygulamalara mahal vermemek üzere bu madde kapsamındaki uygulamalar aşağıdaki usul ve esaslara göre yürütülür.

22 Mayıs 2014 tarihinden önce aşağıda sıralanan;

1. Yıkım ruhsatı başvurusu,
2. Bina yıkım işlemi,
3. Riskli yapı tespiti işlemi,
4. Bakanlıkça lisanslandırılan kuruluşlarca yapı kimlik numarası alınarak riskli yapı tespitine başlama işlemi,
5. İnşaat sözleşmesi tanzimi,
6. Proje sözleşmesi tanzimi,
7. İnşaat veya proje yapmak üzere noter tasdikli taahhütname veya vekâletname tanzimi,
8. Yeni inşaat yapmak üzere; ifraz, tevhit, yola terk işlemi başvurusu
9. İmar durum belgesi, yol kotu tutanağı, aplikasyon krokisi başvurusu,
10. Zemin ve temel etüt raporu tanzimi,

başvuru veya işlemlerinden en az birinin gerçekleştirilmiş olması halinde, aşağıda sıralanan;

1. 01/06/2013 tarihinden önce yürürlükte olan ilgili Büyükşehir/Belediye İmar Yönetmeliği
2. 01/06/2013 tarihinde yürürlükte olan Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği
3. 08/09/2013 tarihinde yürürlükte olan Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği
4. 14/09/2013 tarihinde yürürlükte olan Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği
5. 22/05/2014 tarihinde yürürlükte olan Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği

Mevzuatlarının herhangi biri, ilgilisi tarafından kendisi ile ilgili iş ve işlemlerde uygulanmak üzere tercih edilerek ilgili idaresine yapı ruhsatı veya ruhsata esas belgeler için müracaat edilir.

22/05/2014 tarihinden önce yapı ruhsatı alanlar, talep etmeleri halinde 22/05/2014 tarihinde yürürlüğe giren Geçici 6 ncı madde kapsamında tadilat ruhsatı müracaatında bulunabilir.

22/05/2014 tarihinde yürürlüğe giren Geçici 6 ncı madde kapsamında yürütülecek iş ve işlemlerde 22/05/2014 tarihinden önce yürürlükte olan Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinin mülga Geçici 6 ncı maddesi hükümleri uygulanamaz.

Söğütözü Mahallesi 2179. Sokak No:5 Balgat/
Tel: 0 (312) 410 79 50

İrtibat: Mimar Gökçen AKBULUT
elektronik ağ: www.csb.gov.tr

T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
Mesleki Hizmetler Genel Müdürlüğü

Sayı : 72177222-310.99/6522
Konu : Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği
Geçici 6 ncı madde

23 Mayıs 2014

Mülga Geçici 6 ncı madde kapsamında ilgili idarelere yapılmış yapı ruhsatı müracaatları, mülga Geçici 6 ncı madde kapsamında ilgili idarece 01/06/2014 tarihine kadar sonuçlandırılır.

22/05/2014 tarihinde yürürlüğe giren Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinin Geçici 6 ncı maddesi kapsamındaki ruhsat müracaatlarının ilgili idarelerce en geç 01/01/2016 tarihine kadar sonuçlandırılması zorunludur.

Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinin Geçici 2 nci, Geçici 7 nci ve Geçici 8 inci maddeleri kapsamında yapılan müracaatlara ilişkin iş ve işlemler ilgili idarelerce aynı maddelerde yer alan hükümlere göre tamamlanır.

Ayrıca, bu madde değişikliği hiçbir şekilde, ilgili idarelerce Yapı Ruhsatı harçlarına konu edilemez.

Bu çerçevede yapı ruhsatı vermeye yetkili idarelerce, bu madde değişikliği kapsamında yürütülecek iş ve işlemlerin yukarıda yer alan açıklamalar doğrultusunda sonuçlandırılması gerekmekte olup, bu yazının İliniz dahilinde yapı ruhsat vermeye yetkili tüm idarelere ivedilikle iletilmesi hususunda;

Bilgilerinizi ve gereğini rica ederim.

İdris GÜLLÜCE
Bakan

22./5./2014 Ş. Plancısı : B. C. YALÇIN
22./5./2014 Şb. Md. V. : M. KURAL
22./05./2014 Dai. Bşk. V. : A.ÖNGEL
22./05./2014 Gnl. Mdr. Yrd V. : M.ORAL
22./05./2014 Gnl. Mdr. V. : S. MERDİN
..../..../2014 Müst. Yrd. : İ.UZUN
..../..../2014 Müsteşar : Prf. Dr. M. ÖZTÜRK

Söğütözü Mahallesi 2179. Sokak No:5 Balgat/
Tel: 0 (312) 410 79 50

İrtibat: Mimar Gökçen AKBULUT
elektronik ağ: www.csb.gov.tr

14.11.2015 TARİH ve 29532 SAYILI PLANLI ALANLAR TİP İMAR YÖNETMELİĞİNDE DEĞİŞİKLİK YAPILMASINA DAİR YÖNETMELİK

Metin içinde ara

14 Kasım 2015 CUMARTESİ **Resmî Gazete** Sayı : 29532

YÖNETMELİK

Çevre ve Şehircilik Bakanlığından:

PLANLI ALANLAR TİP İMAR YÖNETMELİĞİNDE DEĞİŞİKLİK YAPILMASINA DAİR YÖNETMELİK

MADDE 1 – 2/11/1985 tarihli ve 18916 mükerrer sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinin geçici 6 ncı maddesinde yer alan "1/1/2016" ibaresi "1/1/2017" olarak değiştirilmiştir.

MADDE 2 – Aynı Yönetmeliğin beşinci bölümünün başlığı aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

"Son Hükümler"

MADDE 3 – Aynı Yönetmeliğin 66 ncı maddesi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

"**Madde 66 -** Bu Yönetmelik hükümlerini Çevre ve Şehircilik Bakanı yürütür."

MADDE 4 – Bu Yönetmelik yayımı tarihinde yürürlüğe girer.

MADDE 5 – Bu Yönetmelik hükümlerini Çevre ve Şehircilik Bakanı yürütür.

05.02.2016 TARİH ve 29615 SAYILI PLANLI ALANLAR TİP İMAR YÖNETMELİĞİNDE DEĞİŞİKLİK YAPILMASINA DAİR YÖNETMELİK

YÖNETMELİK

Çevre ve Şehircilik Bakanlığından:

PLANLI ALANLAR TİP İMAR YÖNETMELİĞİNDE DEĞİŞİKLİK YAPILMASINA DAİR YÖNETMELİK

MADDE 1 – 2/11/1985 tarihli ve 18916 mükerrer sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğine aşağıdaki geçici madde eklenmiştir.

"**Geçici Madde 10 –** 22/5/2014 tarihinden önce yapı ruhsatı almaya yönelik olarak işlemlere başlanılmış olan ve bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihten önce veya sonra yapılan yapı ruhsatı başvuruları, 1/1/2017 tarihine kadar sonuçlandırılmak kaydıyla, başvuru sahibinin talebine bağlı olarak, ilgili işlem tarihinde yürürlükte olan Yönetmeliğin 30/5/2013 tarihi ve sonrasında yürürlükte olan hükümlerine göre neticelendirilir. Ancak, bu madde hiçbir şekilde bu Yönetmelik hükümlerinin karma kullanımı ve yapının planla belirlenen kat adedini artırmak amacıyla uygulanamaz ve bu amaçla yapı ruhsatı düzenlenemez."

MADDE 2 – Bu Yönetmelik yayımı tarihinde yürürlüğe girer.

MADDE 3 – Bu Yönetmelik hükümlerini Çevre ve Şehircilik Bakanı yürütür.

BAKANLIK GÖRÜŞLERİ

01.06.2013 Tarihli Tip İmar Yönetmeliği Uygulamaları Hakkında…….....259

Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinin Uygulanması Hakkında……...……..264

Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinin Emsal Hesaplamaları Hakkında……..…273

14.11.2013 MİA Alanında Tasarlanan Yapının Emsal Hesabı Hakkında……...…..278

Kadıköy Belediyesi Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği Uygulamaları Hakkında……...…...…279

Kış Bahçesi ve Emsal Hakkında……..……...…281

13.01.2014 Cephe Uzunluğu, Merdiven Evi, Emsal, Su Deposu Hakkında……..…282

30.01.2013 Yangın Kaçış Koridoru Hakkında…….……283

4. Maddede Yapı İnşaat Alanı Tanımı Hakkında……..……284

21.10.2013 Çatı Arası Kullanımı Kapatılan Balkonların Emsali İle Zemin Terasları Hakkında…….....285

24.01.2014 Otel Odalarına Giriş Çıkışı Sağlayan Platformların Emsal Hesabı Hakkında……...…..…287

11.02.2014 Bitişik Nizam Parsellerde Emsal Hesabı Hakkında……..…...…288

14.02.2014 Dubleks Konutta Merdivenin Emsale Dâhil Edilmesi Hakkında……..……...289

11.04.2014 Ortak Merdiven Tanımı Hakkında……...…290

19.12.2013 TAKS Ve KAKS'ın Geçici Madde 4 Kapsamında Değerlendirilmesi Hakkında……....291

28.08.2013 TAKS Hakkında…….....……...….292

08.11.2013 TAKS Hakkında……..……....293

11.11.2013 TAKS, İşyeri Eklentisi Deponun Ortak Merdivenle İlişkisi, Pergola Hakkında……..…...294

02.12.2013 Mevcut Teşekkülde TAKS Hakkında…..……..……..….295

13.02.2014 Arka Bahçe Mesafesinin Belirlenmesi Hakkında…….....296

04.02.2014 Ön Bahçesiz Parsellerde Çıkmalar Hakkında…….297

09.12.2013 Çıkmalar Hakkında……....299

16.01.2014 Çıkmaların Komşu Parsele Yaklaşmaları Hakkında…..……...….....300

04.03.2014 Bahçe Mesafeleri Bina Derinlikleri ve TAKS'ın Mevcut Yapılaşmaya Göre Belirlenmesi Hakkında…….……....301

Bodrum Katlar Hakkında……..…...….302

10.03.2014 Bodrum Katlarda Emsale Konu Alan Bulunmaması Hakkında…….…...….303

15.08.2013 Genelge Hakkında……...304

05.02.2014 Geçici 6.Madde Kapsamı Hakkında…….……....305

08.11.2013 Geçici 6.Madde Hakkında……..306

15.08.2014 Geçici 6 Madde Çıkma Hakkında…….…....307

14.02.2014 Bitişik Nizamda Komşu Parsele Pencere Kapı Açılması Hakkında…….309

30.01.2014 Çatı Arası Tadilatı Hakkında…….....310

Kademeli Çekme Hakkında…….....311

60.50'yi Geçen Yapılar Hakkında…….....313

25.09.2013 Yüksek Yapılar Kurulu Hakkında……....316

10.02.2014 Yapı Yüksekliği Hakkında…….....317

08.11.2013 Asansör Yapılması Hakkında……....318

20.02.2014 Sundurmaların Kapatılması Hakkında……....319

27.11.2013 Açık Havuzlar Hakkında……..…....320

27.02.2014 Geçici 8. Madde Hakkında……...……..…....321

30.01.2014 Parselasyon Planlarının Geçici 6. Madde Kapsamında Değerlendirilmesi Hakkında…….....….....322

27.11.2013 Parselasyon Planlarının Tabi Olduğu Yönetmelik Hakkında……...…..323

08.11.2013 İmar Adalarında Yapılaşma Koşulları Hakkında…….....….324

16.01.2014 Turistik Tesis Şartları Hakkında……325

17.01.2014 Kamuya Ait Binaların Ruhsatlandırılması Hakkında…….....326

19.02.2013 Sığınak Hakkında……...….327

07.12.2012 Yapı Kullanma İzin Belgesi Hakkında…….……....328

30.01.2014 Maktu Harç Hakkında……...….329

16.01.2014 İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatı Hakkında…….330

Kat İrtifakı Veya Kat Mülkiyetine Esas Projenin Onaylanması Hakkında……...…..331

Proje Sözleşmeleri Hakkında……...….333

İmzadan İmtina Hakkında……...….334

09.09.2013 SGK Prim Borcu Hakkında…...……335

14.02.2014 Açık ve Kapalı Çıkmalar Hakkında…….…….....336

01.06.2013 Tarihli Tip İmar Yönetmeliği Uygulamaları Hakkında

T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı
ADANA ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜRLÜĞÜ - İMAR VE PLANLAMADAN SORUMLU ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ
31/05/2016 13:31 - 29428382-329-E.4816
07207333

T.C.
ADANA VALİLİĞİ
Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü

TARANDI

Sayı : 29428382/
Konu: Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği Hk.

SARIÇAM BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
ADANA

İlgi: a) 09/02/2016 tarih ve 1134 sayılı yazınız.
b) 18/02/2016 tarih ve 1347 sayılı yazımız.
c) 25/05/2016 tarih ve E.7151 sayılı yazı.

İlgi(a) yazınızda belirtmiş olduğunuz hususlarla ilgili olarak ilgi(b) yazımız ile konu Bakanlığımız Mesleki Hizmetler Genel Müdürlüğüne sorulmuştur. Bakanlığımız Mesleki Hizmetler Genel Müdürlüğü yapılacak olan uygulamalara esas görüşünü ilgi(c) yazı ile Müdürlüğümüze iletmiş olup, bahsi geçen görüş yazısı ekte gönderilmektedir.

Bilgilerinize arz ederim.

Ahmet KIRILMAZ
Çevre ve Şehircilik İl Müdürü

Bu Belge Elektronik İmza İle İmzalanmıştır
Mehmet MERT
Evrak Kayıt

Ek:- İlgi(c) yazı (4 sayfa)

Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü Güzelyalı Mah. 81021 Sk. No: 4 Çukurova/ADANA
Telefon : (322) 2350717 Fax: (322) 2350656
e-posta: adana@www.csb.gov.tr

Bu belge 5070 sayılı elektronik imza kanununa göre güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Evrak teyidini http://evrakdogrulama.csb.gov.tr adresinden Belge Num.:29428382-329-E.4816 ve Barkod Num.:7207333 bilgileriyle erişebilirsiniz.

T.C. ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
MESLEKİ HİZMETLER GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
- MİMARİ UYGULAMALAR ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ
25/05/2016 20:22 - 39860970-045.01-E.7151
07152595

T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
Mesleki Hizmetler Genel Müdürlüğü

Sayı : 39860970-045.01-
Konu : Görüş (Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği)
Dosya : 000093398

ADANA VALİLİĞİNE
(Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü)

İlgi: 18/02/2016 tarihli ve 29428382/1347 sayılı yazınız ve ekleri.

Bakanlığımıza iletilen ilgi yazı eki Sarıçam Belediye Başkanlığının 09/02/2016 tarihli ve 1134 sayılı yazısı ile, 08/09/2013 tarihli ve 28759 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğine ilişkin tereddüde düşülen konularda Bakanlığımız görüşü talep edilmektedir.

İlgi yazı ekinde yer alan hususlar değerlendirilmiş olup soru sırasına göre Bakanlığımız görüşüne aşağıda yer verilmiştir.

1)01/06/2013 tarihli Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği kapsamında konut binalarında emsale dahil edilmeyecek olan asansör önü sahanlıkları, kat ve ara sahanlıklarının ölçülerinin ne olduğu hususunda;

- 01/06/2013 tarihli ve 28664 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Yönetmelikle değişik Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinde belirtilen sahanlıkların merdiven evi dışında kalan, bağımsız bölümlere ulaşımı sağlayan kat holü ya da asansör kapısının açıldığı alanlar olduğu; ancak 01/06/2013 tarihli Yönetmeliğe göre kat holünün merdiven kolu genişliğindeki kısmının (Yönetmeliğin 43 üncü maddesinde belirtilen genişlikler esas alınmak üzere, konut yapılarında 1.20 m. genişliğindeki alanın, diğer yapılarda ise 1.50 m. genişliğindeki alanın) ve asansörlerin önünde de, asansör kapısı genişliğindeki bölümünün (asansör kapısı sürgülü ise 1.20 m., asansör kapısı dışa açılan kapı ise 1.50 m. genişliğindeki kısımlarının) emsal hesabına konu edilmemesi gerektiği değerlendirilmektedir.

2-4)Su basman yüksekliğinden dolayı bir kısmı tabii veya tesviye edilmiş zemin üzerinde kalan bodrum katlarda bulunan ortak alan niteliğini haiz mekanlar veya bağımsız bölüm eklentilerinin Yönetmeliğin 16 ncı maddesi kapsamında katlar alanına dahil edilip edilmeyeceği hususunda;

08/09/2013 tarihli Yönetmeliğin 16 ncı maddesinin birinci fıkrasının 4 nolu bendinde "*...Katlar alanına;*

...

Mescit, bina için gerekli minimum sığınak alanının %30 fazlasını geçmeyen sığınak alanı...

Yapının kendi ihtiyacı için bodrum katta yapılan otoparklar ile konut, resmi kurumlar, eğitim ve sağlık tesisleri, ibadet yerleri, otel, opera, yurt, müze, kütüphane hariç umumi binaların teraslarında yapılan açık otoparklar,

...

Bina veya tesise ait olan; kazan dairesi, teshin merkezi, arıtma tesisi, su sarnıcı, gri su toplama havuzu, yakıt ve su depoları, silolar, trafolar, jeneratör, kojenerasyon ünitesi, eşanjör ve hidrofor bölümleri,

<u>Bütün cepheleri tamamen toprağın altında</u> ve yapı yaklaşma sınırı içinde kalan katlarda yer alan ve tek başına bağımsız bölüm oluşturmayan veya bir bağımsız bölümün eklentisi veya parçası olmayan ve toplamda katlar alanının % 10'unu ve 3000 m²'yi aşmayacak şekilde düzenlenen; <u>ortak alan niteliğindeki jimnastik salonu, oyun ve hobi odaları, yüzme havuzu, sauna gibi sosyal tesis ve spor birimleri,</u>

Mustafa Kemal Mahallesi Eskişehir Devlet Yolu (Dumlupınar Bulvarı) 9. km (Tepe Prime Yanı) No:278 Çankaya/ANKARA
Tel: 0 (312) 410 79 50 Faks: 0 (312) 410 79 51 elektronik ağ: www.csb.gov.tr

Bu belge 5070 sayılı elektronik imza kanununa göre güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Evrak teyidine http://evrakdogrulama.csb.gov.tr adresinden Belge Nu...

T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
Mesleki Hizmetler Genel Müdürlüğü

Sayı : 39860970-045.01-
Konu : Görüş (Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği)
Dosya : 000093398

Bütün cepheleri tamamen tabii zeminin altında kalan bodrum katlarda yer alan ve toplamda katlar alanının %5'ini aşmayan ortak alan depolar,

Daha sonradan kafredilerek açığa çıkması mümkün bulunmayan bina cephelerinde ilave kat görünümüne neden olmayan bütün cepheleri tamamen tabii zeminin altında kalan bodrum katlarda yer alan ve tek başına bağımsız bölüm oluşturmayan; konut kullanımlı bağımsız bölümün bağımsız bölüm brüt alanının %20'sini, ticari kullanımlı bağımsız bölümün bağımsız bölüm brüt alanını aşmayan depo amaçlı eklentiler,

dahil edilmez." hükmü yer almaktadır.

Bu kapsamda, ortak alan niteliğindeki jimnastik salonu, oyun ve hobi odaları, yüzme havuzu, sauna gibi sosyal tesis ve spor birimleri, ortak alan depolar ve depo amaçlı eklentilerin bütün cepheleri tamamen tabii zeminin altında kalan bodrum katlarda yer alması ve anılan maddede belirtilen şartları sağlaması kaydıyla emsale dahil edilmeyeceği, su basman yüksekliği dahil herhangi bir nedenden dolayı bütün cepheleri tamamen tabii zemin altında kalmayan ortak alan niteliğini haiz söz konusu mekan ve eklentilerin emsale dahil edilmesi gerektiği değerlendirilmektedir.

Yapının kendi ihtiyacı için bodrum katta yapılan otopark, bina için gerekli minimum sığınak alanının %30 fazlasını geçmeyen sığınak alanı, bina veya tesise ait olan; kazan dairesi, teshin merkezi, arıtma tesisi, su sarnıcı, gri su toplama havuzu, yakıt ve su depoları, silolar, trafolar, jeneratör, kojenerasyon ünitesi, eşanjör ve hidrofor bölümleri emsale dahil edilmeyecek olup otopark, sığınak, kazan dairesi, yakıt ve su depoları, hidrofor vb. kullanımlar için bütün cephelerin tamamen toprağın altında kalması koşulu bulunmamaktadır.

3)Yan bahçelerin yüksek olan ön bahçe hizasında doldurulup doldurulamayacağı, doldurulduğu durumda alt kotta kalan arka bahçe ile kitle hizasında istinat duvarı yapılıp yapılamayacağı hususunda;

08/09/2013 tarihli Yönetmeliğin 31 inci maddesinde (±0.00) kotunun altındaki yan bahçelerin, arka bahçe tesviye kotunun altına inilmemek suretiyle tesviye edilebileceği, tabii zemini arka bahçe tesviye kotunun da altında kalan yan bahçelerin arka bahçe tesviye kotuna kadar doldurulacağı, binaların yan ve arka bahçelerinde kazı ve tesviye yapılması hallerinde binalarda ve komşu parsellerde yer alan binalarda herhangi bir zarar oluşmaması bakımından projesine uygun olarak istinat duvarı da dahil gerekli tüm önlemler alınması gerektiği açıklanmış olup yan bahçelerin yüksek olan ön bahçe hizasında doldurulması hususunun ön, yan ve arka bahçe kotları göz önünde bulundurularak idaresince değerlendirilmesi gerekmektedir.

5) Konut projelerinde üç tarafı duvarla kapalı balkon yaparak bu balkona antreden girmenin balkon tanımına uygun olup olmadığı hususunda;

Mimarlık terminolojisinde gömme balkon, üstü ve yanları örtülü önü açık balkon olarak tanımlanmış olup, gömme balkonların duvar ile kapatılarak kapalı alan oluşturulması halinde tamamının emsale dahil edilmesi şarttır.

İmar mevzuatı uyarınca yapı ruhsatına esas yapılarda ruhsat eki projelerin, İmar Kanununa ve ilgili yönetmeliklerine, yürürlükteki imar planı kararlarına, konuyla ilgili diğer mevzuat, ilke ve standartlara uygunluğunu bakımından incelenmesi ve uygun bulunduğu takdirde onaylanması görev ve sorumluluğu ruhsatı düzenleyecek idareye ait olup, bu kapsamda projelerin incelenerek onaylanması ve kullanımlarının projede yer alan fonksiyonlara uygun olduğunun denetlenmesi görev ve sorumluluğu ilgili idare uhdesindedir.

Mustafa Kemal Mahallesi Eskişehir Devlet Yolu (Dumlupınar Bulvarı) 9. km.(Tepe Prime Yanı) No:278 Çankaya/ANKARA
Tel: 0 (312) 410 79 50 Faks: 0 (312) 410 79 51 elektronik ağ: www.csb.gov.tr

Bu belge 5070 sayılı elektronik imza kanununa göre güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Evrak teyidine http://evrakdogrulama.csb.gov.tr adresinden Belge Num.:39860970-045.01-[illegible] gireceğiniz.

T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
Mesleki Hizmetler Genel Müdürlüğü

Sayı : 39860970-045.01-
Konu : Görüş (Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği)
Dosya : 000093398

6) Zemin katlarda yer alan işyerine balkon yapılıp yapılamayacağı, yapılması durumunda herhangi bir sınırlama olup olmadığı hususunda;

08/09/2013 tarihli Yönetmeliğin 16 ncı maddesinin birinci fıkrasının 4 nolu bendinin ondördüncü alt bendinde sayılan diğer kullanımlarla birlikte sökülür-takılır-katlanır cam panellerle kapatılmış olanlar dâhil olmak üzere balkonların, bulunduğu katın emsale dahil alanının %20'sini geçen kısımlarının emsale dahil edilmesi gerekmekte olup, Yönetmelikte işyerine balkon yapılamayacağına yönelik hüküm bulunmamaktadır.

Söz konusu balkonların çıkma olarak değerlendirilebilmesi için Yönetmeliğin 36 ncı maddesi uyarınca tabii zeminden veya tesviye edilmiş zeminden çıkma altına kadar en yakın şakûli mesafenin en az (2.40) m. olması gerektiğini hatırlatmakta fayda görülmektedir.

7)Tesisat, çöp, havalandırma vs. bacalar için azami büyüklük sınırı olup olmadığı hususunda;

08/09/2013 tarihli Yönetmeliğin 16 ncı maddesinin birinci fıkrasının 4 nolu bendinde çöp, atık ayrıştırma, hava, tesisat şaft ve bacalarının katlar alanına dahil edilmeyeceği hüküm altına alınmıştır. Yönetmelikte bacaların asgari kenar ölçüsü ve alanı belirtilmiş olup azami büyüklük sınırı belirtilmemiş olmakla birlikte, büyüklüklerde ilgili TSE standartlarına uyulması gerekmektedir.

8) Emsal harici tutulan mescitlere ilişkin alan sınırlaması olup olmadığı hususunda;

Yönetmelikte mescit için herhangi bir alan sınırlaması bulunmamakta olup, ortak alan niteliğini haiz olmak kaydıyla mescidin emsale dahil edilmeyeceği değerlendirilmekle birlikte, ruhsat eki projelerin kullanım amacına göre tasarımının incelenmesi ve yapının amacına uygun kullanılmasının sağlanması sorumluluğu yapı denetim firmaları ve ilgili idarelere aittir.

9-10) Asma katların ait olduğu bağımsız bölümün brüt alanı dışına taşacak şekilde yapılıp yapılamayacağı ve metrekare sınırı olup olmadığı hususunda;

08/09/2013 tarihli Yönetmeliğin 16 ncı maddesinin birinci fıkrasının 14 nolu bendinde "*Asma kat: İç yüksekliği en az 5.50 m. olan ve ait olduğu bağımsız bölümü tamamlayan ve bu bölümden bağlantı sağlanan kattır. Asma katlar, iç yüksekliği 2.40 m. den az olmamak, yola bakan cephe veya cephelere 3.00 m. den fazla yaklaşmamak üzere yapılabilirler.*" hükmü yer almakta olup, tanıma aykırı olmamak kaydıyla konunun ruhsat eki projelere göre ilgili idaresince değerlendirilmesi gerekmektedir.

11)Yönetmeliğin 16 ncı maddesinde geçen merdiven evi ifadesinin hangi alanları kapsadığı hususunda;

01/06/2013 tarihli Yönetmeliğin 16 ncı maddesinin birinci fıkrasının 4 nolu bendinde "*Bulunduğu katın alanının toplam %25'ini geçmemek koşuluyla; sökülür-takılır-katlanır cam panellerle kapatılmış olanlar dâhil olmak üzere balkonlar, açık çıkmalar ile kat bahçe ve terasları, yangın merdiveni, yangın güvenlik holü, diğer açık veya kapalı merdiven evlerinin 20 m^2'si dahil edilmez*" hükmü yer almakta olup, Yönetmelikte "merdiven evi" tanımı bulunmamakla birlikte, mimarlık literatüründe merdiven evi (merdiven boşluğu, merdiven yuvası), "merdivende bulunan ara sahanlığı, merdiven kovası ile merdiven basamaklarını taşıyan yapı elemanının oluşturduğu mekan" olarak tanımlanmıştır.

12) Köşe başı parsellerde otopark çözümü için arka bahçenin nasıl belirleneceği hususunda;

Mustafa Kemal Mahallesi Eskişehir Devlet Yolu (Dumlupınar Bulvarı) 9. km.(Tepe Prime Yanı) No:278 Çankaya/ANKARA
Tel: 0 (312) 410 79 50 Faks: 0 (312) 410 79 51 elektronik ağ: www.csb.gov.tr

Bu belge 5070 sayılı elektronik imza kanununa göre güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Evrak teyidine http://evrakdogrulama.csb.gov.tr adresinden Belge Nam.:39860970-045.01-48771 Belge Doğrulama Kodu:[illegible] bilgilerini yazarak ulaşabilirsiniz.

T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
Mesleki Hizmetler Genel Müdürlüğü

Sayı : 39860970-045.01-
Konu : Görüş (Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği)
Dosya : 000093398

08/09/2013 tarihli Yönetmeliğin 16 ncı maddesinin birinci fıkrasının 33, 34 ve 35 nolu bentleri uyarınca imar parsellerinde yoldan yüz alan tüm bahçelerin ön bahçe, ön bahçeye komşuluğu olan tüm cephelerin yan bahçe, bunun dışında ön bahçeye komşuluğu bulunmayan parsel cephesi mevcut ise arka bahçe olarak değerlendirilmesi gerekmektedir.

13) Köşe başından başka iki yola cepheli parsellerde yan bahçe mesafelerinin otopark olarak kullanılıp kullanılamayacağı hususunda;

Otopark Yönetmeliği Hakkında Genel Tebliğin 2 nci maddesinin (I) bendinin (c) alt bendinde "*Bina arka bahçelerinde açık otopark ya da imar yönetmeliğinin müştemilatlarla ilgili hükümlerine uyulmak kaydıyla kapalı otopark yeri tefrik ve tesis edilebilir.*

Ancak arka bahçede otopark yeri tefrik ve tesis edilebilmesi için yan bahçenin en az 3.00 mtere olması şarttır. Yan bahçede otopark yeri de tesis edilecekse bunun için yan bahçe mesafesine 3.00 metre daha ilave edilir." hükmü yer almaktadır.

14)Parsel için belirlenen su basman kotunun altında su basman yapılıp yapılamayacağı, yol kotuyla eşit veya yol kotunun altında su basman yapılıp yapılamayacağı hususunda;

08/09/2013 tarihli Yönetmeliğin 16 ncı maddesinin birinci fıkrasının 32 nolu bendinde "*Dere kret kotu: Su taşkın seviyesine esas, dere kenarlarına inşa edilen duvar veya düzenlenmiş veya yükseltilmiş zeminin üst kotudur. Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü veya su ve kanalizasyon idareleri tarafından belirlenen su taşkın riski bulunan parsellerde, iskân edilen katın taban kotu ile bina, otopark gibi giriş kotları, su seviyesine göre hesaplanan dere kret kotu seviyesinin en az 1,50 m. üzerinde olmalıdır. Bodrum kat yapılmak istenmesi halinde hiçbir şekilde bu seviyenin altında otopark giriş-çıkışı, kapı ve pencere gibi herhangi bir boşluk bırakılamaz ve açılamaz.*" hükmü,

31 inci maddesinde "*Zemin kat taban seviyeleri, binaların kot aldığı cephesinde (±0.00) kotunun altına düşemez ve (+1.00) kotunun üzerine çıkamaz.*" hükmü yer almakta olup, imar planında aksine bir hüküm yoksa su basman kotunun (±0.00) ile (+1.00) kotu arasında idaresince belirlenmesi gerekmektedir.

15) Zemin katta yer alan işyerinden içten merdivenle geçiş sağlanan ve bodrum katta bulunan depo alanının eklenti olarak kabul edilerek emsale dahil edilip edilmeyeceği hususunda;

634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun 2 nci maddesinin (a) bendinde; eklenti; *bir bağımsız bölümün dışında olup, doğrudan doğruya o bölüme tahsis edilmiş olan yer* olarak tanımlanmıştır.

Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinin 16 ncı maddesinin birinci fıkrasının 42 nolu bendinde "*Eklenti Net Alanı: Sadece bağımsız bölüme ait olup bu bölümün kullanımı ve tasarrufunda bulunan, ancak bağımsız bölümün içinde olmayıp, aynı katta veya farklı katta bulunan ve bağımsız bölümden ayrı girişi bulunan mekanların, (41) numaralı bentte belirlenen esaslar dikkate alınarak hesaplanacak net alanıdır.*" hükmü yer almakta olup, konunun ruhsat eki projelere göre ilgili idaresince incelenerek sonuçlandırılması hususunda;

Bilgilerinizi ve gereğini rica ederim.

Selami MERDİN
Bakan a.
Genel Müdür V.

Mustafa Kemal Mahallesi Eskişehir Devlet Yolu (Dumlupınar Bulvarı) 9. km.(Tepe Prime Yanı) No:278 Çankaya/ANKARA
Tel: 0 (312) 410 79 50 Faks: 0 (312) 410 79 51
elektronik ağı www.csb.gov.tr

Bu belge 5070 sayılı elektronik imza kanununa göre güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Evrak teyidine http://evrakdogrulama.csb.gov.tr adresinden Belge Num.:39860970-045.01-48173 Ba Bank bilgileriyle yapabilirsiniz.

PlanlēAlanlar Tip
Ķmar Yº netmelîj i
Uygulanmasē
Hakkēnda

tmmob
mimarlar
odası

İzmir Şubesi

Tarih : 03.11.2014
Sayı : 04-14-1385

T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı
Mesleki Hizmetler Genel Müdürlüğü'ne

Konu: Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği'nin uygulamaları hakkında.

Bakanlığınız tarafından 08.09.2013 tarihi 28759 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan değişiklikle yürürlüğe giren Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği'nde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmeliğin ilgili idareler tarafından uygulanması sırasında çelişkiye düşülmektedir. Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği'yle ilgili çalışmalarda çelişkiye düşülen veya uygulamada sorun oluşturan konulara açıklık getirilmesi hususunda gereğini arz ve talep ederiz.

Saygılarımızla,

TMMOB MİMARLAR ODASI İZMİR ŞUBESİ

Nilüfer Çınarlı Mutlu
Mimar - Sekreter Üye

Ek:Yönetmelikte çelişkiye düşülen veya sorun yaşanan konular.

1474 Sokak No.9
Alsancak / İzmir
Tel: 0232 463 66 25 (pbx)
Faks: 0232 463 52 12
e-mail: info@izmimod.org.tr
www.izmimod.org.tr

Chamber of Architects of
Turkey- İzmir Branch

tmmob
mimarlar
odası

İzmir Şubesi

Uygulama Sırasında Çelişkiye Düşülen Konular:

1. Yönetmeliğin 16. maddesi emsal hesabı ile ilgili olarak:

- **Binaların Yangından Korunması Hakkındaki Yönetmelik'in 48. maddesi hükümleri kapsamında yer alan yangın merdivenleri ve yangın merdiveni yerine geçen bina ortak merdiveni ve müstakil konut merdiveni ile sahanlıkları taban alanı katsayısı (TAKS) na dahil midir?**
- **Binaların Yangından Korunması Hakkındaki Yönetmelik'in 48. maddesi hükümleri kapsamında yer alan yangın merdivenleri ve yangın merdiveni yerine geçen bina ortak merdiveni ve müstakil konut merdiveni ile kat sahanlıkları kat alanı katsayısı (KAKS) na dahil midir?**
- Konut veya konut dışı kullanılan binalarda da, en uzak kaçış mesafesi ve kullanıcı yükü dikkate alınarak Binaların Yangından Korunması Hakkındaki Yönetmelik hükümleri gereği yapılması zorunlu olan tüm yangın merdivenleri emsalden **düşülebilir mi?**
- **Yönetmeliğin 16.maddesi 5.fıkrası kapsamında tanımına uygun olarak kullanılan müstakil konutun bir parçası olan zemin terasının tamamı emsalden düşülebilir mi?**
- **Yapı nizamı bitişik olan bir parselde otopark olarak kullanılan arka bahçeye ulaşmak amacıyla binanın içinden yapılan araç geçidi emsale dahil midir?**
- **01.06.2013 tarihinde yürürlüğe giren Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği kapsamında AVM, hastane, özel sağlık tesisi, okul, otel vb binalarda emsalden düşülen asansör önü sahanlıkları, kat ve ara sahanlıklarının ölçülerini tanımlayabilir misiniz?**
- Teras çatılarda yapılan sökülür-takılır-katlanır cam panellerle kapatılmış sundurmalar emsale dahil midir?
- Zorunlu nedenlerle (arazinin topoğrafik-jeolojik yapısı gibi veya parselin geometrisi-boyutlarından dolayı giriş çıkışı sağlanamadığı için vb) parselde bodrum kat yapılamıyorsa zemin katta düzenlenen otoparklar emsalden düşülebilir mi?
- Su basman yüksekliğinden dolayı bir kısmı doğal veya tesviye edilmiş zemin üzerinde kalan bodrum katlarda bulunan ortak alan niteliğine haiz mekanlar veya bağımsız bölüm eklentileri de 16.madde kapsamında emsalden düşülen alanlar içinde değerlendirilebilir mi?

1474 Sokak No.9
Alsancak / İzmir
Tel: 0232 463 66 25 (pbx)
Faks: 0232 463 52 12
e-mail: info@izmimod.org.tr
www.izmimod.org.tr

Chamber of Architects of
Turkey- İzmir Branch

2. 16.madde 11.fıkra kapsamında tanımlanan kat yükseklikleri en az kat yüksekliğini mi yoksa en çok kat yüksekliğini mi tariflemektedir?
3. Bina yüksekliğini aşmamak ve kat yüksekliği azaltılarak kat kazanmamak koşuluyla yapının kat yükseklikleri istenilen ölçülerde yapılabilir mi?
4. **1/5000 Nazım İmar Planı olmayan ve Belediyelere bağlanan beldelerde yapılaşma hangi imar yönetmeliği kapsamında olmalıdır?**
5. **Isıtma soğutması klima ile sağlanan binalarda en az kaç tane ve hangi piyeslere baca yapılması gereklidir?**
6. **Binanın saçağı komşu parsel sınırlarına en çok ne kadar yaklaşabilir?**
7. Ön bahçe mesafesi sıfır olan binalarda parsel sınırını aşan saçak yapılabilir mi?
8. İnşaatı devam eden bir yapıda, ruhsat süresi içinde yapılan tadilat başvuruları yapının ruhsat aldığı tarihteki mevzuata göre mi yoksa tadilat başvurusu yapıldığı tarihteki mevzuata göre mi değerlendirilmelidir?
9. Yapımı devam eden veya yapımı tamamlanmış bir binada yeni mevzuata göre yapılacak tadilat ruhsatı başvurusunda; talep edilen tadilatın mevzuata uygunluğu yapıdaki tadilatı kapsayacak şekilde kısmi olarak mı yoksa yapının tamamını kapsayacak şekilde değerlendirilmelidir?
10. **Yangın güvenliğine ilişkin tedbirler alınarak, son katla içten bağlantılı çatı piyesinde veya ortak alan çatı arasında mutfak yapılabilir mi?**
11. **Birden fazla yola cephesi olan ve birden fazla yapı yapılabilen bir parselde, yapıların her birine konumuna göre 30.maddenin 1. 2. ve 3. fıkraları alt bentlerinden herhangi birine uygun olarak kot verilebilir mi?**
12. Bodrum katta tamamen toprak altında kalmak koşuluyla ön bahçe mesafesi içinde de ortak alan otopark ve sığınak olarak düzenlenebilir mi?
13. Su basman seviyesi, zemin katın altındaki birinci bodrum katın tamamen topağın altında kalan bodrum kat olarak değerlendirilmesine engel midir? Birinci bodrum katlarda emsalden düşülen piyesler yapılamaz mı?
14. Yan bahçeler yüksek olan ön bahçe hizasında doldurulabilir mi? Doldurulduğu durumda alt kotta kalan arka bahçe ile kitle hizasında istinat duvarı yapılabilir mi?
15. Bir konutta bulunması gereken en az piyesler sağlandıktan sonra yapılacak piyesler için herhangi bir boyut kısıtlaması var mıdır?

1474 Sokak No.9
Alsancak / İzmir
Tel: 0232 463 66 25 (pbx)
Faks: 0232 463 52 12
e-mail: info@izmimod.org.tr
www.izmimod.org.tr

Chamber of Architects of
Turkey- İzmir Branch

tmmob
mimarlar
odası

İzmir Şubesi

16. M.28 H=Bina yüksekliği kapsamındaki bina yüksekliği, 1/1000 uygulama imar planında öngörülen bina yüksekliğini mi, M29 kapsamında tespit edilen bina yüksekliğini mi yoksa projelendirilen binanın yüksekliğini mi ifade etmektedir?
17. 2 yıl içerisinde zeminde iyileştirme çalışmalarına başlanması inşaatın başladığı anlamına gelir mi?
18. 5.50 yüksekliğindeki bir zemin katın asma katlı konut olarak kullanılmasında engelleyici bir hüküm var mıdır?
19. Birden fazla bağımsız bölümü olan bir yapının-apartmanın bodrum katının sadece bir bağımsız bölümün eklentisi olarak tanımlanmasını engelleyici bir hüküm var mıdır?
20. Açık çıkmaların üzerinde de saçak yapılabilir mi?
21. Minimum asansör kuyu boşluğu nedir? (TS'larını da göz önüne alarak minimum net bir kuyu boşluğu tanımlayabilir misiniz?)
22. Asansör tesis edilmesi zorunlu olmayan yapılarda yapılan asansörlerin boyutları için kısıtlayıcı bir hüküm var mıdır?
23. Yönetmeliklerin hükümleri arasında kısmen uyumsuzluklar bulunması nedeniyle; Binaların Yangından Korunması Hakkındaki Yönetmelik, Sığınak Yönetmeliği, Otopark Yönetmeliği ve Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği arasında hiyerarşik bir sıralama var mıdır, hangi yönetmeliğin hükümleri öncelikle karşılanmalıdır?

1474 Sokak No.9
Alsancak / İzmir
Tel: 0232 463 66 25 (pbx)
Faks: 0232 463 52 12
e-mail: info@izmimod.org.tr
www.izmimod.org.tr

Chamber of Architects of
Turkey- İzmir Branch

T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı
MESLEKİ HİZMETLER GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
- İMAR İNCELEME 2. ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ
21/01/2015 09:09 - 11968226/310.06/923
01903840

T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
Mesleki Hizmetler Genel Müdürlüğü

Sayı : 11968226-310.06-
Konu : Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği
Dosya : 000093398

TMMOB MİMARLAR ODASI İZMİR ŞUBESİNE
1474 Sok. No:9 Alsancak / İZMİR

İlgi: 03/11/2014 tarihli ve 04-14-1385 sayılı yazınız ve eki.

İlgi yazı ile; 08/09/2013 tarihli ve 28759 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğine ilişkin tereddüde düşülen konularda Bakanlığımız görüşü talep edilmektedir.

İlgi yazıda yer alan hususlar değerlendirilmiş olup soru sırasına göre Bakanlığımız görüşüne aşağıda yer verilmiştir.

1-a-b-c) 01/07/2014 tarihli ve 8669 sayılı yazımız ile de belirttiğimiz üzere, Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmeliğin 48 inci maddesi 5 inci fıkrasının (a) bendi kapsamında yapı yüksekliği 21.50 m'nin altında kalan ve yangın merdiveni yapılma mecburiyeti olmayan konutlarda (müstakil konutlar da dahil) kaçış yolu olarak kabul edilen korunumsuz normal merdiven taban alanına dahil olmadığı,

Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik uyarınca zorunlu olarak ayrılması gereken ve ortak alan niteliğinde olan yangın merdivenlerinin Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinin 16 ncı maddesinin birinci fıkrasının 4 nolu bendi uyarınca emsal hesabına dahil olmadığı değerlendirilmektedir.

d)Yönetmeliğin 16 ncı maddesinin birinci fıkrasının 4 nolu bendinde sundurma gibi üstü hafif malzeme ile örtülü bir veya birden fazla kenarı açık olan ve her bir bağımsız bölümle irtibatlı zemin teraslarının katlar alanına dahil edilmeyeceği açıklanmış olup tek bağımsız bölümlü müstakil konutlarda zemin terasının emsale dahil edilmeyeceği değerlendirilmektedir.

e) Bitişik nizam parselde otopark olarak kullanılan arka bahçeye geçiş amacıyla kullanılan alanın emsale dahil edilip edilmeyeceği hususunun projesine göre idaresince değerlendirilmesi gerekmektedir.

f) 01/06/2013 tarihli ve 28664 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Yönetmelikle değişik Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinde belirtilen sahanlıkların merdiven evi dışında kalan, bağımsız bölümlere ulaşımı sağlayan kat holü ya da asansör kapısının açıldığı alanlar olduğu; ancak 01/06/2013 tarihli Yönetmeliğe göre kat holünün merdiven kolu genişliğindeki kısmının (Yönetmeliğin 43 üncü maddesinde belirtilen genişlikler esas alınmak üzere, konut yapılarında 1.20 m. genişliğindeki alanın, diğer yapılarda ise 1.50 m. genişliğindeki alanın) ve asansörlerin önünde de, asansör kapısı genişliğindeki bölümünün (asansör kapısı sürgülü ise 1.20 m., asansör kapısı dışa açılan kapı ise 1.50 m. genişliğindeki kısımlarının) emsal hesabına konu edilmemesi gerektiği, yapılacak emsal hesabının konut, otel, hastane, okul, avm yapılarına ayrıca bir istisna tanınmaksızın geçerli olduğu değerlendirilmektedir.

g) Teras çatılarda, planda veya planda belirtilmemişse yönetmelikte belirlenen bina yüksekliğini ve mahya yüksekliğini aşmamak, bina cephelerine 3 m.'den fazla yaklaşmamak ve yapılacak sundurma içindeki kısmın alanının yapı inşaat alanına ilave edilmesi kaydıyla Yönetmeliğin 16 ncı maddesinin birinci fıkrasının 4 nolu bendi uyarınca emsale dahil edilmeksizin sundurma yapılabilir. Ancak mevcut yapılarda inşa edilecek sundurmalar ruhsata tabidir.

Söğütözü Mahallesi 2179. Sokak No:5 Balgat/ ANKARA
Tel: 0 (312) 410 79 50 Faks: 0 (312) 410 79 51
elektronik ağ: www.csb.gov.tr

Bu belge 5070 sayılı elektronik imza kanuna göre güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Elektronik imzalı suretine http://evrakdogrulama.csb.gov.tr adresinden Belge Num.:11968226/310.06/923 ve Barkod Num.:1903840 bilgileriyle erişebilirsiniz.

Sayı : 11968226-310.06-
Konu : Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği
Dosya : 000093398

h) Yönetmeliğinin 16 ncı maddesinin birinci fıkrasının 4 nolu bendinde yer alan "Yapının kendi ihtiyacı için bodrum katta yapılan otoparklar..." hükmü uyarınca yalnızca bodrum katta yapının kendi ihtiyacı için yapılan otoparkların emsale dahil edilmeyeceği, dolayısıyla bodrum kat yapılamadığı durumlarda zemin katta düzenlenen otoparkın emsale dahil edileceği değerlendirilmektedir.

ı) Ortak alan niteliğindeki sosyal tesis ve spor birimleri, ortak alan depolar ve depo amaçlı eklentilerin Yönetmeliğin 16 ncı maddesinin birinci fıkrasının 4 nolu bendinde belirtilen şartları sağlaması kaydıyla emsale dahil edilmeyeceği, su basman yüksekliği dahil herhangi bir nedenden dolayı bütün cepheleri tamamen tabii zemin altında kalmayan ortak alan niteliğini haiz mekanların ve eklentilerin emsale dahil edilmesi gerektiği değerlendirilmektedir.

2-3) Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinin 16 ncı maddesinin birinci fıkrasının 11 nolu bendi; uygulama imar planında daha fazla belirlenmemiş ise maddede belirtilen kat yükseklikleri ile planda veya planda belirlenmemişse yönetmelikle belirlenen kat adedinin çarpılması sonucu bina yüksekliğinin bulunmasına yönelik bir maddedir. Ancak bir adada aynı yoldan yüz alan parsellerin dörtte üçünün yürürlükteki planın kat adedine göre yapılaşmış olması halinde mevcut teşekkül dikkate alınır.

Bu kapsamda bina yüksekliği aşılmamak, planda veya planda belirtilmemişse yönetmelikte belirtilen kat sayısını arttırmamak kaydıyla farklı kat yükseklikleri uygulanabileceği ancak kat yükseklikleri hususunda mevcut teşekkül ve yapı nizamı dikkate alınmak suretiyle cephe ve estetik ile ilgili kurallar getirmeye yetkili idarenin uygun görüşünün alınması gerektiği değerlendirilmektedir.

4) 1/5000 nazım imar planı bulunmayan ve belediyelere bağlanan beldelerden kastedilenin ne olduğu anlaşılamamakla birlikte, 3194 sayılı İmar Kanununun, 6495 sayılı Kanunla 8 inci maddesinin birinci fıkrasına eklenen (ğ) bendi uyarınca; büyükşehir belediyesi sınırının il sınırı olması nedeniyle mahalleye dönüşen, nüfusu 5.000'in altında kalan ve kırsal yerleşim özelliği devam eden yerlerdeki uygulamalar, büyükşehir belediye meclisince aksine bir karar alınmadıkça, uygulama imar planı yapılıncaya kadar 27 nci madde hükümlerine göre yürütülür.

5) Isıtılması ve soğutulması klima cihazı ile sağlanan binalarda; herhangi bir nedenle klima cihazının ısıtma amaçlı kullanılamadığı durumlarda kullanılmak üzere, konut olarak kullanılan binaların bağımsız bölümlerinin oturma ve yatma hacimlerinin en az birinde duman bacası yapılmasının uygun olacağı değerlendirilmektedir.

6-7-20) Yönetmeliğin 34 üncü maddesinde "Uygulama imar planında belirlenmemiş ise binalara saçak yapılıp yapılmayacağı ve yapılacak saçakların genişliği, yörenin mimari karakterine ve yapılacak yapıların özelliğine göre mimari estetik komisyonu kararı alınarak ilgili idarece tayin edilebilir. Ancak saçaklar hiçbir şekilde parsel sınırlarını aşamaz." hükmü yer almaktadır.

Bu durumda, planda saçak yapılmayacağına ilişkin hüküm bulunmuyorsa ve saçak genişliği belirlenmemiş ise parsel sınırlarını aşmamak kaydıyla mimari estetik komisyonu kararı ile saçak genişliğinin belirlenebileceği, ön bahçe mesafesi sıfır olan parsellerde planda aksine bir hüküm bulunmuyorsa saçak yapılamayacağı değerlendirilmekle birlikte, mevzuatta açık çıkmaların üzerinde saçak yapılamayacağına ilişkin bir hüküm bulunmamaktadır.

Söğütözü Mahallesi 2179. Sokak No:5 Balgat/ ANKARA
Tel: 0 (312) 410 79 50 Faks: 0 (312) 410 79 51
elektronik ağ: www.csb.gov.tr

Bu belge 5070 sayılı elektronik imza kanuna göre güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Elektronik imzalı suretine http://evrakdogrulama.csb.gov.tr adresinden Belge Num.:11968226/310.06/923 ve Barkod Num.:1903840 bilgileriyle erişebilirsiniz.

8) Yönetmeliğin Geçici 2 nci maddesi uyarınca 08/09/2013 tarihinden önce ruhsat almış, ruhsat müddeti devam eden inşasına başlanmış yapılara ilişkin tadilat ruhsatı başvurularının; can ve mal güvenliği ile enerji verimliliğine ilişkin yürürlükte olan mevzuatın mevcut yapılara yönelik hükümleri kapsamında gerekli tedbirlerin alınmış olması koşuluyla 08/09/2013 tarihli Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği ile ruhsatın düzenlendiği tarihte yürürlükte olan Yönetmeliğin lehte olan hükümleri uyarınca sonuçlandırılması mümkündür.

Ayrıca Yönetmeliğin 12 nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca uygulama imar planı değişikliği nedeniyle; parselin durumu, binanın parseldeki konumu, kat adedi, yapı yaklaşma mesafeleri, KAKS, TAKS veya kullanım kararı gibi plana ait kararlara aykırı hale düşen yapılar ruhsat eki projelerine göre tamamlatılır. Bu yapılardan Kanunun 29 uncu maddesindeki süre nedeniyle ruhsatı hükümsüz hale gelenlerin inşasına devam edilebilmesi için ilk ruhsat koşullarına göre yeniden ruhsat alınması zorunlu olup, bu yapılara ilk ruhsat koşullarına uygun olarak yeniden ruhsat düzenlenebileceği gibi talep halinde tadilatlı olarak yeniden ruhsat düzenlenebilir. Bu yapılar için kat ilavesinden ayrı ilave inşaat taleplerinde yürürlükteki plandaki taban alanı kat sayısı ve kat alanı kat sayısına uygunluk koşulu, sadece kat ilavesi taleplerinde ise yürürlükteki plandaki kat alanı kat sayısına uygunluk koşulu aranır.

9) Yapımı devam eden veya tamamlanmış bir yapıda yürürlükteki mevzuata göre yapılacak tadilat ruhsatı başvurularında talep edilen tadilatın mevzuata uygunluğunun yapının tamamını kapsayacak şekilde değerlendirilmesi gerekmektedir.

10) Yönetmeliğin 35 inci maddesinde çatı aralarına su deposu, asansör kulesi, tesisat odası ve son kattaki bağımsız bölümlerle irtibatlı piyesler yapılabileceği, yangın güvenliğine ilişkin tedbirler alınmak şartıyla ve konutlar hariç olmak üzere binaların çatı aralarında sergi salonu, toplantı salonu, yemekhane, spor salonu gibi fonksiyonlarda ortak alan olarak kullanılabileceği açıklanmıştır.

Bu kapsamda yangın güvenliğine ilişkin tedbirler alınarak son katla içten bağlantılı çatı piyesinde ve konut hariç diğer yapılarda ortak alan çatı arasında mutfak yapılmasının mümkün olduğu değerlendirilmektedir.

11) Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinin 30 uncu maddesinin ikinci fıkrasında yer alan "Bir parselde birden fazla yapı yapıldığında her yapı için ayrı olarak yukarıdaki bentlere uygun kot verilir." hükmüne istinaden imar planında aksine bir hüküm yoksa birden fazla yola cephesi olan ve birden fazla yapı yapılabilen bir parselde yapıların her biri için Yönetmeliğin 30 uncu maddesinin bentlerinden hangisi uygunsa o bende göre uygulama yapılması, tabii zeminden kotlandırmanın ise ancak ilgili belediyenin imar birimince yapı adasının tamamının etüdü ve bunun ilgili belediye encümenince kabulü ile uygulanması gerektiği değerlendirilmektedir.

12) Sığınak Yönetmeliğinin 6 ncı maddesi ile Otopark Yönetmeliği Hakkında Genel Tebliğin 2 nci maddesinin (I) bendinin (d) alt bendi uyarınca tamamen toprak altında kalmak koşulu ile bodrum katlarda yan ve arka bahçe mesafesi içerisinde sığınak ve otopark yapılabileceği, ancak ön bahçe mesafesi içerisinde yapılamayacağı değerlendirilmektedir.

13) Su basman yüksekliği dahil herhangi bir nedenden dolayı bütün cepheleri tamamen tabii zemin altında kalmayan 1. bodrum katta yapılan ortak alan niteliğindeki sosyal tesis ve spor birimleri, ortak alan depolar ve depo amaçlı eklentilerin emsale dahil edilmesi gerektiği değerlendirilmektedir.

Söğütözü Mahallesi 2179. Sokak No:5 Balgat/ ANKARA elektronik ağ: www.csb.gov.tr
Tel: 0 (312) 410 79 50 Faks: 0 (312) 410 79 51

Bu belge 5070 sayılı elektronik imza kanuna göre güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Elektronik imzalı suretine http://evrâkdogrulama.csb.gov.tr adresinden Belge Num.:11968226/310.06/923 ve Barkod Num.:1903840 bilgileriyle erişebilirsiniz.

14) Yönetmeliğin 31 inci maddesinde (±0.00) kotunun altındaki yan bahçelerin, arka bahçe tesviye kotunun altına inilmemek suretiyle tesviye edilebileceği, tabii zemini arka bahçe tesviye kotunun da altında kalan yan bahçelerin arka bahçe tesviye kotuna kadar doldurulacağı, binaların yan ve arka bahçelerinde kazı ve tesviye yapılması hallerinde binalarda ve komşu parsellerde yer alan binalarda herhangi bir zarar oluşmaması bakımından projesine uygun olarak istinat duvarı da dahil gerekli tüm önlemler alınması gerektiği açıklanmış olup yan bahçelerin yüksek olan ön bahçe hizasında doldurulması hususunun ön, yan ve arka bahçe kotları göz önünde bulundurularak idaresince değerlendirilmesi gerekmektedir.

15) Yönetmeliğin 38 inci maddesinde konutlarda bulunması gereken piyesler ve piyeslerin minimum dar kenar ölçüsü ve alanı belirlenmiş olup bulunması gereken en az piyes sağlandıktan sonra yapılacak piyeslerde de minimum kenar ve alan ölçüsünün sağlanması gerekmektedir.

16) İmar planında bina yüksekliği belirlenmiş ise bu yüksekliğe göre mimari uygulama projesi düzenlenebileceği gibi parsel malikinin talebi halinde, parselin bulunduğu ada içerisinde parselin yüz aldığı yoldan cephe alan parsellerin dörtte üçünün yürürlükteki planın kat adedine göre yapılaşmamış olması kaydıyla Yönetmeliğin 16 ncı maddesinin birinci fıkrasının 11 nolu bendinde belirtilen kat yükseklikleri ile planda veya planda belirlenmemişse yönetmelikle belirlenen kat adedinin çarpılması sonucu elde edilen bina yüksekliğine göre de mimari uygulama projesi düzenlenebilir. Mimari uygulama projesinde belirlenen bina yükseklik değerinin, Yönetmeliğin 28 inci maddesindeki $I = L - (K + H/2)$ formülünde yer alan "H" (bina yüksekliği) değeri için de kullanılması gerekmektedir.

17) Ruhsat tarihinden itibaren iki yıl içerisinde yapılan zeminde iyileştirme çalışması ile inşaatın ruhsat süresi içerisinde başladığı kabul edilebilir.

18) Yönetmeliğin 16 ncı maddesinin birinci fıkrasının 11 nolu bendinde kat yükseklikleri uygulama imar planında daha fazla belirlenmemiş ise genel olarak; konut bölgelerinde asma katlı zemin katlarda 5.50 m. kabul edilerek uygulama yapılabileceği,

14 nolu bendinde iç yüksekliği en az 5.50 m. olan ve ait olduğu bağımsız bölümü tamamlayan ve bu bölümden bağlantı sağlanan kat olarak tanımlanmakta olan asma katların, iç yüksekliğinin 2.40 m. den az olmamak, yola bakan cephe veya cephelere 3.00 m. den fazla yaklaşmamak üzere yapılabileceği, açıklanmaktadır.

İmar planında aksine bir hüküm bulunmuyorsa, parselin bulunduğu ada içerisinde parselin yüz aldığı yoldan cephe alan parsellerin dörtte üçünün yürürlükteki planın kat adedine göre yapılaşmamış olması kaydıyla 14 nolu bentte belirtilen koşulları sağlamak şartı ile konut bölgelerinde zemin katlarda asma katlı konut yapılabileceği değerlendirilmektedir.

19) Yönetmeliğin 57 nci maddesinin üçüncü fıkrası uyarınca ruhsat ve eki onaylı projelere parsel maliklerinin tamamının muvafakatinin alınması koşuluyla birden fazla bağımsız bölümü olan bir yapının bodrum katının ortak alanlar dışında kalan kısmının, sadece bir bağımsız bölümünün eklentisi olarak tanımlanması mümkündür.

Yönetmeliğin 16 ncı maddesinin birinci fıkrasının 4 nolu bendi uyarınca daha sonradan hafredilerek açığa çıkması mümkün bulunmayan bina cephelerinde ilave kat görünümüne neden olmayan bütün cepheleri tamamen tabii zeminin altında kalan bodrum katlarda yer alan ve tek başına bağımsız bölüm oluşturmayan; konut kullanımlı bağımsız bölümün bağımsız

Söğütözü Mahallesi 2179. Sokak No:5 Balgat/ ANKARA elektronik ağ: www.csb.gov.tr
Tel: 0 (312) 410 79 50 Faks: 0 (312) 410 79 51

Bu belge 5070 sayılı elektronik imza kanuna göre güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Elektronik imzalı suretine http://evrakdogrulama.csb.gov.tr adresinden Belge Num.:11968226/310.06/923 ve Barkod Num.:1903840 bilgileriyle erişebilirsiniz.

T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
Mesleki Hizmetler Genel Müdürlüğü

Sayı : 11968226-310.06-
Konu : Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği
Dosya : 000093398

bölüm bürüt alanının %20'sini, ticari kullanımlı bağımsız bölümün bağımsız bölüm bürüt alanını aşmayan depo amaçlı eklentiler katlar alanına dahil edilmez.

21) Asansör kabin ölçülerinin Yönetmeliğin 45 inci maddesinde belirtilen ölçülerde olması, asansör kuyusunun ise asansör kabininin kuyu içinde hareketine imkan verecek şekilde TS standartlarına uygun olarak tasarlanması gerekmekle birlikte, Yönetmelikte asansör kuyu boşluğuna ilişkin hüküm bulunmamaktadır.

22) Yönetmeliğin 45 inci maddesinin ikinci fıkrasında "Tek asansörlü binalarda; asansör kabininin dar kenarı (1,20) m. ve alanı (1,80) m^2 den, kapı genişliği ise (0,90) m. den az olamaz." hükmü yer almakta olup asansör tesisi zorunlu olmayan yapılarda da bu ölçülere uyulması gerektiği değerlendirilmektedir.

23)Anılan Yönetmelikler arasında hiyerarşik bir sıralama olmayıp uyumsuzluk konusunda görüş talep edildiği takdirde ayrıntılı bilgi verilebileceği hususunda;

Bilgilerinizi rica ederim.

Selami MERDİN
Bakan a.
Genel Müdür V.

BELGENİN ASLI ELEKTRONİK İMZALIDIR.
21 Ocak 2015

Söğütözü Mahallesi 2179. Sokak No:5 Balgat/ ANKARA
Tel: 0 (312) 410 79 50 Faks: 0 (312) 410 79 51
elektronik ağ: www.csb.gov.tr

Bu belge 5070 sayılı elektronik imza kanuna göre güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Elektronik imzalı suretine http://evrakdogrulama.csb.gov.tr adresinden Belge Num.:11968226/310.06/923 ve Barkod Num.:1903840 bilgileriyle erişebilirsiniz.

Emsal Hesaplanmasē Hakkēnda

T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
Mesleki Hizmetler Genel Müdürlüğü

Sayı : 11968226-310.99-7953
Konu : Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği
Dosya : 000093398

SEYHAN İLÇE BELEDİYESİ BAŞKANLIĞINA
ADANA

İlgi: 19/6/2013 tarihli ve 79178430-310.99-2461 sayılı yazınız ve ekleri.

Bakanlığımıza iletilen ilgi yazıda; 1/6/2013 tarihli ve 28664 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Yönetmelik ile değişik Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği'ne ilişkin tereddüde düşülen hususlarda Bakanlığımız görüşü talep edilmektedir.

İlgi yazıda yer alan hususlar değerlendirilmiş olup, Bakanlığımız görüşü aşağıda yer almaktadır:

1) 1/6/2013 tarihli ve 28664 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği'nin 16'ncı maddesinin birinci fıkrasının (4) no.'lu bendinin on birinci alt bendine göre; söküllür-takılır-katlanır cam panellerle kapatılmış olanlar dâhil olmak üzere balkonlar, açık çıkmalar ile kat bahçe ve terasları, yangın merdiveni, yangın güvenlik holü ile "diğer açık ve kapalı merdiven evlerinin 20 m^2'si" nin o katta olanları toplamının bulunduğu katın yapı inşaat alanının %25'ini aşmayan kısmı, KAKS/emsal hesabına dâhil edilmemektedir. Ancak, bu bentte açıklanan hüküm gereği, %25 oranının içinde kalsa dahi açık ve kapalı merdiven evlerinin 20 m^2'yi geçen kısımları KAKS/emsal hesabına tabi olacaktır.

2) Yönetmeliğin 16'ncı maddesinin birinci fıkrasının (4) no.'lu bendinin beşinci alt bendinde "ortak sahanlıklarını bağımsız bölümlere ulaşımı sağlayan kat koridoru ve asansör kapısının açıldığı alanlar olduğu değerlendirilmekte olup, bu alanlardan kat koridorunun merdiven kolu genişliğindeki kısımları ile asansör önüne isabet eden kısmı (asansör kapısı sürgülü ise 1.20 m., asansör kapısı dışa açılan kapı ise 1.50 m. genişliğindeki kısımları) KAKS/emsale dâhil edilmemelidir.

3) Bina girişlerinin ve subasman kotunun üzerinde olan, tabi zemine veya tesviye edilmiş zemine oturan ve bodrum katta yapı devamı bulunmayan teraslar KAKS/emsale dâhil edilmemelidir.

4) Yönetmeliğin 16'ncı maddesinin birinci fıkrasının (4) no.'lu bendinin altı ve yedinci alt bendinde; katlar alanına; asansör boşlukları, sahanlıklar, ışıklıklar, çöp, atık ve hava bacaları, tesisat galeri, şaft ve bacaları, yapı inşaat alanının %3'ünü geçmeyen ortak alan veya binaya ait olan yalnızca tesisatın geçirildiği tesisat alanları, kazan dairesi, teshin merkezi, bina ve tesise ait arıtma tesisi, su sarnıcı, gri su toplama havuzu, yakıt ve su depoları ile silolar, trafolar, jeneratör, kojenerasyon ünitesi, eşanjör ve hidrofor bölümlerinin dâhil edilmeyeceği, belirtilmektedir. Anılan hüküm uyarınca, ayrı bir kat olarak projelendirilen tesisat galerileri/şaftlarının yapının teknik desteği için zorunluluk ise, asgari ölçüleri katlar alanına dâhil edilmemelidir.

T.C.
SEYHAN İLÇE BELEDİYESİ
İMAR ve ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ
Evrak No: 13-53145
Tarih: 5 Eylül 2013

1/2

Söğütözü Mahallesi 2179. Sok. No:5 / ANKARA
Tel: (0312) 410 79 73 Faks: (0 312) 410 79 51
İrtibat: Mimar T.URHAN
Elektronik ağ: www.csb.gov.tr

T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
Mesleki Hizmetler Genel Müdürlüğü

Sayı : 11968226-310.99-
Konu : Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği
Dosya : 000093398

5) Yönetmeliğin 29'uncu maddesi ile kastedilen anlaşılamamış olup, Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği'nin Geçici Madde 1 hükmünde, 31/5/2013 tarihinden önce yapı kullanma izni veya yapı ruhsatı alınmış ve inşasına başlanmış ve ruhsat müddeti devam eden veya ruhsatı hükümsüz hale gelen yapıların müktesep hakkının saklı olduğu, ilgilisinin talebi halinde, can ve mal güvenliği ile enerji verimliliğine ilişkin tedbirler alınmış olmak koşuluyla bu Yönetmeliğin lehte olan hükümlerinin uygulanacağı belirtilmektedir.

6) Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği'nin 16'ncı maddesinin (1) no.'lu bendi uyarınca, binada yangın tedbiri amaçlı tesis edilmesi zorunlu olan yangın merdivenlerinin TAKS hesabına dâhil edilmemektedir.

7) Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği'nin 16'ncı maddesinin (4) no.'lu bendinin yedinci alt bendinde yer alan "yapı inşaat alanının %3'ünü geçmeyen ortak alan" olarak, yalnızca tesisatın geçirildiği tesisat alanları, kazan dairesi, teshin merkezi, bina ve tesise ait arıtma tesisi, su sarnıcı, gri su toplama havuzu, yakıt ve su depoları ile silolar, trafolar, jeneratör, kojenerasyon ünitesi, eşanjör ve hidrofor bölümlerinin anlaşılması gerekmektedir.

Bilgilerinizi rica ederim.

Bülent ERCAN
Bakan a.
Genel Müdür V.

Söğütözü Mahallesi 2179. Sok. No:5 / ANKARA
Tel: (0312) 410 79 75 Faks: (0 312) 410 79 51

İrtibat: Mimar T.URHAN
Elektronik ağ: www.csb.gov.tr

T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
Mesleki Hizmetler Genel Müdürlüğü

01694293

Sayı : 11968226-310.99-
Konu : Emsal
Dosya : 000093398

BALÇOVA BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
İZMİR

İlgi: 03/12/2014 tarihli ve M.35.3.BAL.0.13-804-8409-11326 sayılı yazınız ve eki.

Bakanlığımıza iletilen ilgi yazı ile; 08/09/2013 tarihli ve 28759 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinin 16 ncı maddesinin birinci fıkrasının 4 nolu bendi ve yazı eki 05/11/2014 tarihli ve 13860 sayılı yazımızda bahsi geçen kat holü tanımlamasına istinaden 08/09/2013 tarihli Yönetmeliğe göre emsal hesabı yapılırken kat holünün 1.50 m.lik kısmının bulunduğu katın emsale dahil alanının %20'si içerisinde değerlendirilip kalan alanın emsale dahil edilip edilmeyeceği hususunda Bakanlığımız görüşü talep edilmektedir.

01/06/2013 tarihli ve 28664 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Yönetmelikle değişik Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinin 16 ncı maddesinin birinci fıkrasının 4 nolu bendinin beşinci alt bendinde sahanlıkların emsale dahil edilmeyeceği,

08/09/2013 tarihli ve 28759 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Yönetmelikle değişik Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinin 16 ncı maddesinin birinci fıkrasının 4 nolu bendinin on dördüncü alt bendinde; bulunduğu katın emsale dahil alanının toplam %20'sini geçmemek koşuluyla sökülür-takılır-katlanır cam panellerle kapatılmış olanlar dâhil olmak üzere balkonlar, açık çıkmalar ile kat bahçe ve terasları, kış bahçeleri, iç bahçeler, tesisat alanı, yangın güvenlik koridoru, bina giriş holleri, kat holleri, asansör önü sahanlıkları, kat ve ara sahanlıkları dahil açık veya kapalı merdivenlerin katlar alanına dahil edilmeyeceği açıklanmıştır.

İlgi yazı eki 05/11/2014 tarih ve 13860 sayılı yazımızda da belirtildiği üzere, 01/06/2013 tarihli Yönetmeliğin 16 ncı maddesinin birinci fıkrasının 4 nolu bendi uyarınca emsal hesabı yapılırken emsale dahil edilmeyecek olan sahanlıkların merdiven evi dışında kalan, bağımsız bölümlere ulaşımı sağlayan kat holü ya da asansör kapısının açıldığı alanlar olduğu; ancak 01/06/2013 tarihli Yönetmeliğe göre kat holünün merdiven kolu genişliğindeki kısmının (Yönetmeliğin 43 üncü maddesinde belirtilen genişlikler esas alınmak üzere, konut yapılarında 1.20 m. genişliğindeki alanın, diğer yapılarda ise 1.50 m. genişliğindeki alanın) ve asansörlerin önünde de, asansör kapısı genişliğindeki bölümünün (asansör kapısı sürgülü ise 1.20 m., asansör kapısı dışa açılan kapı ise 1.50 m. genişliğindeki kısımlarının) emsal hesabına konu edilmemesi gerektiği; projesinde adlandırıldığı şekliyle sahanlık ya da kat holü ya da kat koridorunun yahut da kattaki sirkülasyon alanının geri kalan kısımlarının ise emsal hesabına dahil edilmesi gerektiği değerlendirilmektedir.

Öte yandan, 08/09/2013 tarihli Yönetmeliğin 16 ncı maddesinin birinci fıkrasının 4 nolu bendi uyarınca yapılacak emsal hesabında ise kat hollerinin tamamı ile on dördüncü alt bendinde yer alan bütün kullanımların toplamının, bulunduğu katın emsale dahil alanının %20'sini geçen kısımlarının emsale dahil edileceği, anılan Yönetmelik uyarınca emsal hesabının ekte gönderilen tablo doğrultusunda yapılabileceği hususunda;

Bilgilerinizi ve gereğini rica ederim.

Selami MERDİN
Bakan a.
Genel Müdür

08/09/2013 tarihli ve 28759 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Yönetmelikle değişik Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği uyarınca yapılacak emsal hesabı

		n. Bodrum Kat	.....	1.Bodrum Kat	Zemin Kat	1. Kat	2.Kat	.....	n.Kat
1	Projesinde ölçülen kat inşaat alanı	A_{-n}	.....	A_{-1}	A_0	A_1	A_2	.....	A_n
2	Projesinde ölçülen, Yönetmeliğin 16/4. maddesi kapsamında (ondördüncü alt bendinde yer alan kullanımlar hariç) emsale dahil edilmeyecek olan *asansör boşlukları, yangın merdiveni, yangın güvenlik hollarinin 6m ² 'si, ışıklıklar, çöp, atık ayrıştırma, hava, tesisat şaft ve bacaları, yapının kendi ihtiyacı için bodrum katta yapılan otoparklar, mescit, bina için gerekli minimum sığınak alanının %30 fazlasını geçmeyen sığınak alanı, vs. alanlardan* emsal hesabı yapılacak katta bulunanların toplamı	B_{-n}	.....	B_{-1}	B_0	B_1	B_2	.....	B_n
3	Yönetmeliğin 16/4. maddesinin ondördüncü alt bendi uyarınca yapılacak **hesaplama**; Katın emsale dahil alanının %20'si kapsamında emsale dahil edilmeden **maksimum yapılabilecek** *"sökülür-takılır-katlanır cam panellerle kapatılmış olanlar dâhil olmak üzere balkonlar, açık çıkmalar ile kat bahçe ve terasları, kış bahçeleri, iç bahçeler, tesisat alanı, yangın güvenlik koridoru, bina giriş holleri, kat holleri, asansör önü sahanlıkları, kat ve ara sahanlıkları dahil açık veya kapalı merdivenlerin"* alanları toplamı $C=(A-B-C)\times 0.20 \Rightarrow C=(A-B)/6$	C_{-n}	.....	C_{-1}	C_0	C_1	C_2	.....	C_n
4	**Projesinde ölçülen,** Yönetmeliğin 16/4. maddesinin ondördüncü alt bendi kapsamındaki *"sökülür-takılır-katlanır cam panellerle kapatılmış olanlar dâhil olmak üzere balkonlar, açık çıkmalar ile kat bahçe ve terasları, kış bahçeleri, iç bahçeler, tesisat alanı, yangın güvenlik koridoru, bina giriş holleri, kat holleri, asansör önü sahanlıkları, kat ve ara sahanlıkları dahil açık veya kapalı merdivenler"* kullanımlarından emsal hesabı yapılacak katta bulunanların toplamı	D_{-n}	.....	D_{-1}	D_0	D_1	D_2	.....	D_n
5	**Katın emsale dahil alanı hesabı** **D > C ise** $E = A-B-D+(D-C) \Rightarrow E = A-B-C$ **D ≤ C ise** $E = A-B-D$	E_{-n}	.....	E_{-1}	E_0	E_1	E_2	.....	E_n

$$E_{-n}+\dots E_{-1}+E_0+E_1+E_2+\dots+E_n \leq \text{Parsel Alanı} \times \text{KAKS}$$

Yangın Merdivenleri Hakkında

144091 İHALE BÜRO ŞEFLİĞİ RİZE 0003/0004
- ÇALIŞMA İZİNLERİ TAKİP VE ULUSLARARASI KURULUŞLAR ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ
20/05/2014 18:32 - 72177222/310.99/6436
00346765

T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
Mesleki Hizmetler Genel Müdürlüğü

Sayı :
Konu : Yangın Merdivenleri Hakkında
Dosya : 530192107

Sn. Ozan BAŞTOPÇU
Piriçelebi Mah. Atatürk Cad. Cengiz İş Merkezi Kat: 4
RİZE
(oznb@hotmail.com)

İlgi: a) 07.05.2014 tarih ve 45745 sayılı bilgi edinme başvurunuz.
b) 07.05.2014 tarih ve 45750 sayılı bilgi edinme başvurunuz.

Bakanlığımıza iletilen ilgi (a) başvuruda; yapı yüksekliği 30.50m'den az olan konutlarla, 30.50m'den fazla olan konutlardaki yangın merdivenlerinin, ilgi (b) başvuruda ise; yapı yüksekliği 21.50 m'den fazla ve 30.50 m'den az olan konutlar ile yapı yüksekliği 30.50 m'den fazla ve 51.50 m'den az olan konutlardaki yangın merdivenlerinin emsal bakımından nasıl değerlendirileceği hususlarında Bakanlığımız görüşü talep edilmektedir.

Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmeliğin 48/5 maddesi hükümleri göz önünde bulundurulduğunda;

Yapı yüksekliğinin 21.50 m'nin altında kaldığı konutlarda, aynı zamanda kaçış yolu olarak da kullanıldığı için binanın ana (ortak) merdiveninin,

Yapı yüksekliği 21.50 m'den fazla ve 30.50 m'den az olan konutlarda, en az 2 merdiven düzenlenmesi gerektiği için, bu merdivenlerden ikisinin de,

Yapı yüksekliği 30.50 m'den fazla olan konutlarda birbirlerine alternatif, her ikisi de korunumlu 2 kaçış(yangın) merdiveninin yapılması zorunlu olduğundan merdivenlerden her ikisinin de,

yangın merdiveni kapsamında değerlendirilerek emsale dâhil edilmemesi gerektiği değerlendirilmektedir.

Bilgilerinizi rica ederim.

Selami MERDİN
Bakan a.
Genel Müdür V.

BELGENİN ASLI ELEKTRONİK OLARAK İMZALANMIŞTIR.
21 Mayıs 2014

Söğütözü Mahallesi 2179. Sokak No:5 Balgat/
Tel: 0 (312) 410 79 50

İrtibat: Mimar Gökçen AKBULUT
elektronik ağ: www.csb.gov.tr

Bu belge [illegible] sayılı elektronik imza kanuna göre güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

MİA Alanında Tasarlanan Yapının Emsal Hesabı Hakkında

T.C. Çevre Ve Şehircilik Bakanlığı
MESLEKİ HİZMETLER GENEL MÜDÜRLÜĞÜ - ÇALIŞMA İZİNLERİ TAKİP VE ULUSLARARASI KURULUŞLAR ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ
14.11.2013 16:20 - 72177222/310.06/10116
00028783

T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
Mesleki Hizmetler Genel Müdürlüğü

Sayı : 11968226-310.06-
Konu : Etüt-Proje-Ruhsat
Dosya : 000093398

İZMİR VALİLİĞİNE
(Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü)

İlgi: 01/07/2013 tarihli ve 58802856-310.99-91/18955 sayılı yazınız ve eki 17/06/2013 tarihli ve Dilekçe: 01,02 ve 03 no.'lu Haydar İNAÇ imzalı dilekçeler.

Bakanlığımıza iletilen ilgide kayıtlı yazınızda; yazı eki dilekçeler ile, İzmir İli, Konak İlçesi, 24N-2C-2D pafta 8625 ada 7 parsel no.'lu M.İ.A. alanında tasarlanmak istenen kompleksin uygulama aşamasında tereddüde düşülen hususlarda Bakanlığımız görüşü talep edilmektedir. İlgi yazı Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği'nin 08/09/2013 tarihli ve 28759 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren değişikliği ile birlikte değerlendirilmiş olup, ilgi yazınızda yer alan hususlara ilişkin Bakanlığımız görüşüne aşağıda yer verilmiştir.

1) Yapının teknik hacimlerinin yapı inşaat alanının %3'ünü geçmeyeceği hususuna ilişkin olarak;

Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği'nin değişik 16 ncı maddesinin 1 inci fıkrasının (4) no.'lu bendinin 10 uncu alt bendinde yer alan tanım gereği, yapı yüksekliği (60.50) m.'den fazla olan binalar ile özelliği gereği tesisat katı oluşturulması zorunlu binalarda emsale dahil katlar alanının % 3'ünü geçmemek koşuluyla sadece tesisat için oluşturulan tesisat katları katlar alanına dahil edilmez.

2) Yönetmeliğin 16 ncı maddesinde geçen sahanlıklar tanımına ilişkin olarak;

Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği'nin değişik 16 ncı maddesinin 1inci fıkrasının (4) no.'lu bendinde, "asansör önü sahanlıkları" ile, kat koridorunun asansör önüne isabet eden asansör kapısı sürgülü ise (1.20) m., asansör kapısı dışa açılan kapı ise (1.50) m.'lik kısımlar; "kat ve ara sahanlıklar" ile de, kat koridorunun merdiven kolu genişliğindeki kısımları ifade edilmektedir.

3) Toprağın altında kalan otoparklara inen yapı sınırı içerisindeki veya dışarısındaki rampa alanının taban alanı katsayısına dahil olup olmadığı hususuna ilişkin olarak;

Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği'nin değişik 16 ncı maddesinin 1 inci fıkrasının (1) no.'lu bendinde, "... tamamen toprağın altında kalan, otopark, sığınak ve tesisat hacimleri, yakıt depoları, su depoları, su sarnıcı ve gri su toplama havuzu taban alanına dahil edilmez." denilmektedir. Dolayısıyla, toprağın altında kalan otopark fonksiyonuna bağlı olarak kullanılması sebebiyle, üstü açık ve toprak zemine oturan otopark rampalarının taban alanı katsayısına (TAKS) dahil edilmemesi gerektiği değerlendirilmektedir.

4) Teknik şaftlar (döşemede delikler) ve havalandırma bacalarının yapı inşaat alanına dahil olup olmadığı hususuna ilişkin olarak;

Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği'nin değişik 16 ncı maddesinin 1 inci fıkrasının (3) no.'lu bendinde, "Yapı inşaat alanı: Işıklıklar ve avlular hariç olmak üzere, bodrum kat, asma kat ve çatı arasında yer alan mekânlar, çatı veya kat bahçeleri, çatıda, katta ve zemindeki teraslar, balkonlar, açık çıkmalar ile binadaki ortak alanları dahil yapının inşa edilen bütün katlarının alanıdır." denilmekte olup, teknik şaftlar ve havalandırma bacalarının yapı inşaat alanına dahil edilmeyeceğine dair bir husus yer almamaktadır.

5) 01/06/2013 tarihli ve 28664 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren Yönetmeliğin 16 ncı maddesinin 1 inci fıkrasının (4) no.'lu bendine atıfta bulunularak görüş talep edilen hususlara ilişkin olarak;

a) Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği'nin değişik 16 ncı maddesinin 1 inci fıkrasının (4) no.'lu bendinin 15 nci alt bendinde sırasıyla belirtilen alanlardan o katta bulunanların alanları toplamının, o katın emsale dahil alanına oranı olarak değerlendirilmeli, bu oran Yönetmelik hükmü uyarınca %20'yi geçmemelidir.

b) 08/09/2013 tarihli ve 28759 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Yönetmelik değişikliği ile, " ... diğer açık ve kapalı merdiven evlerinin 20 m^2 si" ifadesi kaldırılmıştır.

c) Çıkmalar için (1.50) m. yapı çekme mesafesine tecavüz edilebilen maximum ölçü olup, bina zeminde taban alanı içine çekilerek çekme mesafesine en çok (1.50) m. taşınması kaydıyla istenilen ölçüde çıkma yapılması mümkündür.

d) Yönetmeliğin 16 ncı maddesinin 1 inci (4) no.'lu bendinin 15 nci alt bendinde sırasıyla belirtilen alanlardan, o katta bulunanların alanları toplamının o katın emsale dahil alanının %20'sini geçmemesi koşuluyla katlar alanına dahil edilmeyeceği belirtilmekte olup, yapının iskelet sistemi içerisinde çözümlenen gömme niteliğindeki balkonların da bulunduğu katın emsale dahil alanının %20'sini geçmemesi kaydıyla katlar alanına dahil edilmemesi gerektiği değerlendirilmektedir.

Söğütözü Mahallesi 2179. Sok. No:5 / ANKARA
İrtibat: Mimar T.URHAN
Elektronik ağ: www.csb.gov.tr

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu'na göre güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
Mesleki Hizmetler Genel Müdürlüğü

Sayı : 11968226-310.06-
Konu : Etüt-Proje-Ruhsat
Dosya : 000093398

6) Atık ayrıştırma bacaları için düzenlenen soğutulmuş çöp biriktirme odalarının yol açtığı sorunlardan ötürü yüksek katlı binalarda da yapılmasının zorunlu olup olmadığı hususunda;

Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği'nin değişik 47 nci maddesinde atık ayrıştırma bacasının tesis edilebilme koşulları belirtilmektedir. Yönetmelik hükmünden anlaşılacağı gibi, atık ayrıştırma bacaları çöp biriktirme yeri olmamakla birlikte, atığın kaynağında ayrışmasını sağlamak üzere planlanan modern sistemlerdir. Bu hususta, var ise T.S.E. standartlarına uyulması, bulunmaması halinde ise uluslararası standartlardan faydalanılması gerekmektedir. Standartlar ve örnek teşkil edecek uygulamalar doğrultusunda yüksek binalarda alınması gereken önlemlerin belirlenebilmesi mümkündür.

7) Rezidans olarak tasarlanmış bir binada temizlik servis çöp senaryolarını üstlenen firmayla anlaşılarak bodrum katta ofisler temin edilmesi ile projede klasik kapıcı dairesi düzenlenmemesi hususuna ilişkin olarak;

Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği'nin değişik 52 nci maddesinin 1 inci fıkrasının (a) bendinde, konut kullanımlı olup bağımsız bölüm sayısı 30'dan fazla olan ve katı yakıt kullanan kaloriferli veya kalorifersiz binalar için bir adet kapıcı dairesi; (b) bendinde ise, yakıt olarak akaryakıt veya doğalgaz kullanılan konut kullanımlı binalar için bağımsız bölüm sayısının 50'den fazla olması halinde bir, 150'den fazla olması halinde iki kapıcı dairesi yapılmasının zorunlu olduğu, ilave her 150 daire için ek bir kapıcı dairesi yapılacağı belirtilmekte olup; lüks rezidanslarda kapıcı dairesi aranmayacağına ilişkin bir muafiyet bulunmamaktadır. Ancak, Yönetmeliğin bu maddesi genel hükümler, tanımlar ve ruhsata ilişkin hükümlerden olmadığından, imar planı kararı ile kapıcı dairelerine/temizlik ofislerine ilişkin bir hüküm getirilmesi mümkündür.

8) Toprak altında kalan bodrum katlardaki bağımsız bölümlerin eklentilerinin (depo) zemin katlardaki bağımsız bölüm ile doğrudan ilişkili olup olmayacağı hususuna ilişkin olarak;

Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği'nin değişik 14 üncü maddesinin 3 üncü fıkrasının (a) bendi ile 32 nci maddesinde bodrum katlardaki içten bağlantılı piyeslerin yapılabilme şartları açıklanmaktadır. Yine Yönetmeliğin 43 üncü maddesinde merdivenlerin çatıya ve bodrumlara ulaştırılmasının; 45 inci maddesinde 4 ve daha fazla olan binalarda asansör tesis edilmesinin; 51 inci maddesinde uyarınca da, katı yakıt kullanan sobalı binaların bodrum veya zemin katlarında veya ortak alan niteliğini haiz olmak ve eklenti ihdas etmemek kaydıyla bahçelerinde her daire için en az (5.00) m^2, en fazla (10.00) m^2 odunluk, kömürlük veya depolama yeri ayrılmasının zorunlu olduğu belirtilmektedir.

Dolayısıyla, yapının bodrum katında ortak alan ya da iskan edilen müstakil bağımsız bölüm bulunması halinde ortak merdivenin tüm katlara, çatıya ve bodrum katlara ulaştırılması zorunludur. Binaların bodrum katlarında, zemin katta yer alan dükkan ya da konutların içten bağlantılı piyesleri düzenlenebilir. Ancak, katı yakıt kullanan sobalı binalarda her daire için ayrılması gereken odunluk, kömürlük veya depolama yerinin, bodrum kat dışında bir yerde (Yönetmeliğin 51 inci maddesinde belirtilmektedir.) ayrılması, bodrum katlarda piyes haricinde mekan bulunmaması ve bu piyeslerin ayrı girişlerinin olmaması kaydıyla binanın ortak merdiveninin ve asansörünün bodrum kata indirilmesinin zorunlu olmadığı, değerlendirilmektedir.

9) Parsel sınırı ile çekme mesafesi arasında kalan kısma mekanik elektrik gereksinim olan kuranglez yapılıp yapılamayacağı hususuna ilişkin olarak;

Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği'nin değişik 16 ncı maddesinin 1 inci fıkrasının (4) no.'lu bendinin 53 üncü alt bendi uyarınca, ışık gereksinimi olan bodrum katlarda doğal ışık ve havalandırma imkanı sağlayan kuranglez tasarlanması gerektiği değerlendirilmektedir.

Bilgilerinizi rica ederim.

BELGENİN ASLI ELEKTRONİK İMZALIDIR
15 Kasım 2013

Bülent ERCAN
Bakan a.
Genel Müdür V.

Söğütözü Mahallesi 2179. Sok. No:5 / ANKARA
İrtibat: Mimar T.URHAN

Kadıköy Belediyesi Tip İmar Yönetmeliği Uygulamaları Hakkında

T.C.
KADIKÖY BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Sayı :38354364-310.07.01- **…./…./2013**
Konu :

PROJE MÜELLİFLERİNİN BİLGİLERİNE:

01.06.2013 tarihinde tadilen onaylanarak yürürlüğe giren Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğine göre uygulama yapılmaktadır.

I)Bu Yönetmeliğin Geçici 1. Maddesine göre;

"31.05.2013 tarihinden önce yapı kullanma izni veya yapı ruhsatı alınmış ve inşasına başlanmış ve ruhsat müddeti devam eden veya ruhsatı hükümsüz hale gelen yapıların müktesep hakkı saklı olup, ilgilisinin talebi halinde, can ve mal güvenliği ile enerji verimliliğine ilişkin tedbirler alınmış olmak koşuluyla, bu Yönetmeliğin lehte olan hükümleri uygulanır" denilmektedir. Bu nedenle 31.05.2013 tarihinden önce yapı izni (ruhsat) veya yapı kullanma izni (iskan) almış olan yapılar; bu yönetmeliğin lehte hükümlerinden yararlanarak tadilat ruhsatı alabilirler.

II) Yönetmeliğin Geçici 4. Maddesine göre;

"Bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihten önce imar durum belgesi almaya yönelik olanlar da dahil olmak üzere yapı ruhsatı almak için yapılan müracaatlar başvuru tarihinde yürürlükteki mevzuata göre sonuçlanır" denilmektedir.

Bu nedenle 01.06.2013 tarihinden önce imar durumu ve yapı izin belgesi almaya müracaat etmiş olanlar ile imar durumu almış olanlar isterlerse 23.06.2007 günle onaylanmış İstanbul İmar Yönetmeliğine göre Yapı İzin Belgesi alırlar.

III) 01.06.2013 tarihinden itibaren imar durumu alanlar, 01.06.2013 günle tadilen onaylanan Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinin 57., 58., 59. ve 60. Maddelerine göre Yapı İzin Belgesi (ruhsat) alacaklardır. Bu nedenle mimari, statik, mekanik tesisat projeleri ve elektrik tesisat projeleri Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinin 57. Maddelerine göre çizilmiş olma şartı aranacaktır. Bu şartlara uygun olmayan projeler incelenmeyecektir. Konu ile ilgili olarak WEB sayfamızda ve ilan panomuzda gerekli açıklamalar yapılmıştır.

Kadıköy Belediye Başkanlığı Ayrıntılı Bilgi İçin İrtibat:
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü – Proje Tasdik ve Ruhsat Bürosu
Hasanpaşa 34722 İstanbul TR
Tel: +90 216 542 50 00 /1370 Fax: +90 216 414 38 99
Elektronik Ağ:www.kadikoy.bel.tr

KADIKÖY BELEDİYESİ

T.C.
KADIKÖY BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Sayı :38354364-310.07.01- **…./…./2013**
Konu :

IV)01.06.2013 günle tadilen onaylanan Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinin 16. Maddesinin 1. Fıkrasının 4. Bentinin;

a)5. alt bentinde, "**Asansör başlıkları, sahanlıklar, ışıklıklar, çöp, atık ve hava bacaları, tesisat galeri, şaft ve bacaları" kısmındaki sahanlar sözcüğünden; "merdiven evinin bir parçası olan merdiven sahanlığının doğal bunun dışında bağımsız bölümlere ulaşımı sağlayan kat holleri gibi mekanların anlaşılması ve bu kullanımdaki sahanlıkların emsale dahil edilmemesi**" Bakanlığın 20.06.2013 gün ve 39860970-310.06-5561 sayılı yazısından anlaşılmıştır.

b)11. alt bentinde, "Bulunduğu katın alanının %25'ini geçmemek koşuluyla; sökülür – takılır – katlanır cam panellerle kapatılmış alanlar dahil olmak üzere balkonlar, açık çıkmalar ile kat bahçe ve terasları, yangın merdiveni, yangın güvenlik holü diğer açık veya kapalı merdiven evlerinin 20 m2 si emsale katılmaz denilmektedir. Bu konuda Bakanlığın 15.07.2013 gün ve 35860970-31006 sayılı yazısında "Bulunduğu katın alanının toplam %25 ini geçmemek koşuluyla" ifadesinde yer alan "**bulunduğu katın alanı" tabirinden o katın yapı inşaat alanının anlaşılması gerektiği değerlendirilmektedir. Dolayısıyla söz konusu hüküm uyarınca bulunduğu katın alanının %25 i alınarak anılan bentte sayılan KAKS'a dahil edilmeyecek alanların metrekaresinin hesaplanmasında o katta bulunan ışıklıklar, avlular ve iç bahçeler hariç katın alanının tamamının (asansör boşluğu, tesisat galerisi v.s. dahil) dahil edilmesi gerekmektedir**" denilmektedir. Bu nedenle uygulamalar bu doğrultuda yapılacaktır. Ancak; Yapı İzin Belgesi alınana kadar Bakanlıktan farklı bir uygulama yapılmasını içeren herhangi bir yazı geldiğinde; uygulama Bakanlıktan gelebilecek yazı doğrultusunda yapılacaktır.

Kadıköy Belediye Başkanlığı Ayrıntılı Bilgi İçin İrtibat:
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü – Proje Tasdik ve Ruhsat Bürosu
Hasanpaşa 34722 İstanbul TR
Tel: +90 216 542 50 00 /1370 Fax: +90 216 414 38 99
Elektronik Ağ:www.kadikoy.bel.tr

T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı
MESLEKİ HİZMETLER GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
- İMAR İNCELEME 2. ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ
15/01/2015 18:39 - 11968226/310.99/676
01851676

T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
Mesleki Hizmetler Genel Müdürlüğü

Sayı : 11968226-310.99-
Konu : Kış Bahçesi ve Emsal Hk.
Dosya : 351193056

İZMİR VALİLİĞİNE
(Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü)

İlgi: 19/12/2014 tarihli ve 58802856/310.99/32479 sayılı yazınız ve ekleri

Bakanlığımıza iletilen ilgi yazıda; ilgi yazı eki 12/12/2014 tarihli ve Levent ALTUNKAYNAK imzalı dilekçede, İzmir İli, Bornova ilçesi, 8487 ada, 2 parselde yapılması planlanan yapının zemin katta dükkan cephesine bitişik ve dükkan ile irtibatlı ve projesinde "kış bahçesi" olarak tanımlanan mahallin kış bahçesi olarak tanımlanıp tanımlanamayacağı, tanımlanacak ise, 08/09/2013 tarih ve 29857 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinin 16. maddesinin birinci fıkrasının dört nolu bendi kapsamında, bulunduğu katın toplam emsal alanının %20'sini geçmemek koşuluyla emsal hesabına dahil edilip edilmeyeceği hususunda Valiliğiniz görüşü istendiği belirtilerek, zemin katta "kış bahçesi" olarak planlanan alanın zemin üstü katlarda devamlılığının bulunmaması nedeniyle, bu haliyle Yönetmelik maddeleri kapsamında değerlendirilip değerlendirilemeyeceği ve emsal hesabına dahil edilip edilmeyeceği hususunda Bakanlığımız görüşü talep edilmektedir.

Öncelikle, ilgi yazı eki mimari projeden "kış bahçesi olarak" olarak planlanan alanın yapının taşıyıcı sistemi içerisinde kaldığı anlaşılmaktadır.

Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinin 16. maddesinin birinci fıkrasının 4 nolu bendinin on beşinci alt bendinde; bulunduğu katın emsale dahil alanının toplam %20'sini geçmemek koşuluyla; sökülür-takılır-katlanır cam panellerle kapatılmış olanlar dâhil olmak üzere balkonlar, açık çıkmalar ile kat bahçe ve terasları, kış bahçeleri, iç bahçeler, tesisat alanı, yangın güvenlik koridoru, bina giriş holleri, kat holleri, asansör önü sahanlıkları, kat ve ara sahanlıkları dahil açık veya kapalı merdivenlerin emsal hesabına dahil edilmeyeceği hüküm altına alınmış olup anılan maddenin birinci fıkrasının 52 nolu bendinde ise kış bahçesi; "Kat bahçesi: Binalarda yeşil bir görünüm elde etmek ve bina içinde yeşil doku ile iç içe yaşanmasını sağlamak amacıyla, ortak alan veya bağımsız bölüme ait olmak üzere binanın cephe veya cephelerinde uzunluğu 3 m.'den az olmamak şartı ile her biri en az 10 m² olan, binanın katlarında yer alan ve aynı zamanda kış bahçesi olarak da kullanılabilen bahçe düzenlemeleridir." şeklinde tanımlanmıştır.

Anılan Yönetmelik hükümlerine uygun şekilde projesinde "kış bahçesi" olarak tanımlanan alanların, bulunduğu katın emsale dahil alanının toplam %20'sini geçmemek koşuluyla emsal hesabına dahil edilmemesi gerekmekte olup; zemin katta "kış bahçesi" olarak planlanan söz konusu alanın "kış bahçesi" olarak tanımlanıp tanımlanamayacağının ilgili idare tarafından değerlendirilmesi gerektiği hususunda;

Bilgilerinizi ve gereğini rica ederim.

Selami MERDİN
Bakan a.
Genel Müdür V.

Söğütözü Mahallesi 2179. Sok. No:5 / ANKARA
İrtibat: Mimar İlknur SAYIN
Elektronik ağ: www.csb.gov.tr

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu'na göre güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Elektronik imzalı suretine http://evrakdogrulama.csb.gov.tr adresinden Belge Num.:11968226/310.99/676 ve Barkod Num.:1851676 bilgileriyle erişebilirsiniz.

Max. Cephe Uzunluğu, Merdiven Evi Tanımı ve Emsal Hakkında

T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
Mesleki Hizmetler Genel Müdürlüğü

T.C. Çevre Ve Şehircilik Bakanlığı
MESLEKİ HİZMETLER GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
- ÇALIŞMA İZİNLERİ TAKİP VE ULUSLARARASI KURULUŞLAR ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ
13.01.2014 16:37 - 72177222/310.06/519
00076810

Sayı : 72177222/310.06/
Konu : Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği

İZMİR VALİLİĞİNE
(Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü)

İlgi : 03.07.2013 tarihli, 92/19158 sayılı yazınız ve ekleri

Bakanlığımıza iletilen ilgide kayıtlı yazıda; Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinde 01.06.2013 tarihinde yapılan değişikliğe atıfta bulunularak, tereddüde düşülen bir takım hususlara ilişkin görüş talebi yer almaktadır.

1)Kat yüksekliği 8, TAKS:0,6 ,KAKS:2 ticaret bölgesinde kalan ofis binasının yapılacağı, ofis binasının 3 ana kitleden dilatasyonla ayrışacağı belirtilerek, 75m. cephe uzunluğunun yapılıp yapılamayacağı hususunda görüş istenmektedir.

Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinin 16. maddesinin 38. bendine göre; bina ön cephe uzunluğu: çıkmalar hariç olmak üzere parselin kot aldığı yol tarafındaki cephe uzunluğudur.

Aynı Yönetmeliğin 27. maddesi uyarınca; ayrık yapı nizamına tabi olan yerlerde veya bir parselde olup blok yapı nizamına tabi olan yerlerde yapılacak yapıların bina cephesi en fazla (40.00) m. dir. **Ancak imar planında aksine bir hüküm bulunmuyorsa 40 metreden daha fazla cephe uzunluğu yapılabilmesine ilişkin karar almaya o yer için uygulama imar planı ile tespit edilen yapı karakteri, mevcut doku ile uyumu ve cephe kütle etkisi de dikkate alınarak mimari estetik komisyonları yetkilidir. Bu yapılarda gereken mesafelerde ve yerlerde ilgili mevzuatına göre dilatasyon yapılması ve özel önlem alınması zorunludur.** İkili, üçlü, dörtlü veya beşli blok yapılması gereken yerlerde, daha uygun çözüm yolları bulmak maksadı ile birkaç dar parseli birlikte mütalâa ederek o yer için tespit edilen yapı karakterine uyacak bir tertipten uzaklaşmamak üzere bina cepheleri toplamı (75,00) m. olan bu blokları teşkil etmeye ilgili idare yetkilidir. Blokların birden fazla parseli kapsadığı hallerde parsellerin sınırlarında dilatasyon yapılması zorunludur.

2) Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinde 01.06.2013 tarihinde yapılan değişikliğe atıfta bulunularak, bitişik nizamda % 50 yapılanma koşulunun mağduriyetlere sebep olduğu ve şehir estetiğini bozacağı belirtilerek, değiştirilmesi talebi yer almaktadır.

Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinin 01.06.2013 tarihli ve 28664 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Yönetmelik değişikliği ile 16. maddesinin 2 no.'lu bendinde yer alan; "İmar planında taban alanı kat sayısı açıkça belirlenmemiş ise taban alanı katsayısı; ayrık veya blok nizam olan yerlerde %40'ı, **bitişik nizam olan yerlerde ise %50'yi geçemez" hükmü**, Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinde 08/09/2013 tarihli ve 28759 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Yönetmeliğin 8. maddesi ile **anılan bentten çıkarılmıştır.**

3) Merdivenlerin evlerinin emsale dahil edilmeyerek, 20m2.'sinin % 25 koşuluna uymak koşulu ile her bulunduğu kat için geçerli olup olmadığı, asansör sahanlıklarının emsal hesabına dahil olup olmadığı hususunda görüş istenmektedir.

Söğütözü Mahallesi 2179, Sokak No:5 Balgat/ANKARA İrtibat: Mimar,Gonca Demirtaş
Tel: 03124107800 Faks: 03124107951 e-posta: gonca.demirtas@csb.gov.tr elektronik ağ: www.csb.gov.tr
Bu belge 5070 sayılı elektronik imza kanuna göre güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Elektronik imzalı suretine http://evraklogonlama.csb.gov.tr adresinden Belge Num :72177222/310.06/519 ve Parkod Num :76810 bilgileriyle erişebilirsiniz

Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinin 16. maddesinin 4. bendine göre; bulunduğu katın emsale dahil alanının toplam %20'sini geçmemek koşuluyla; sökülür-takılır-katlanır cam panellerle kapatılmış olanlar dâhil olmak üzere balkonlar, açık çıkmalar ile kat bahçe ve terasları, kış bahçeleri, iç bahçeler, tesisat alanı, yangın güvenlik koridoru, bina giriş holleri, kat holleri, **asansör önü sahanlıkları, kat ve ara sahanlıkları dahil açık veya kapalı merdivenler emsal hesabına dahil edilmez.**

4)Alışveriş merkezi ve benzeri ticari kullanımlı binalarda; emsale konu alan 5000m2'nin altındaysa; kullanıcıların, çalışanların veya müşterilerin ihtiyaçlarının karşılanması amacıyla mescit, bebek emzirme yeri, çocuk bakım ve oyun alanı alanlarının vs. isteğe bağlı olarak ayrılıp ayrılmayacağı, ayrıldığı taktirde Yönetmeliğin 16. maddesine istinaden toplam inşaat alanının % 5'ini aşmamak üzere emsale dahil edilmeyen alan olarak kabul edilip edilemeyeceği hususunda görüş istenmektedir.

Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğine, 08.09.2013 tarihli, 28759 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Yönetmelikle eklenen 16. maddesine 56. no.'lu bendine göre; alışveriş merkezi ve benzeri ticari kullanımlı binalarda, işhanı, büro, yönetim binası gibi umumi ve resmi binalarda, fabrika ve benzeri sanayi tesislerinde, düğün salonu, lokanta, gazino, sinema, tiyatro, müze, kütüphane ve kongre merkezi, yurt binaları, spor tesisleri gibi sosyal ve kültürel yapı ve tesislerde, eğitim yapılarında, hastane ve benzeri sağlık tesislerinde, havaalanı, liman, terminal, tren garı, metro istasyonu gibi ulaşım yapı ve tesislerinde, oteller ve benzeri turizm tesislerinde, kullanıcıların, çalışanların veya müşterilerin ihtiyaçlarının karşılanması amacıyla mescit, bebek emzirme yeri, çocuk bakım ve oyun alanı, yetmiş beşten fazla bağımsız bölümü bulunan konut parsellerinde mescit ve çocuk oyun alanı, milli park, tabiat parkı, bölge parkı, mesire alanı, piknik alanı, açık spor alanları gibi yerlerde ise mescit, bebek emzirme yeri ve umumi hela için gerekli mekan ayrılır. Bu mekanların tamamlayıcısı olan; abdest alma mekanları ile diğer gerekli mekanların, kolay ve erişilebilir bir yerde bu mekanlarla birlikte yer alması zorunludur.

Anlaşılacağı üzere; sosyal mekanlarda (alışveriş merkezi v.s.), kullanıcıların, çalışanların veya müşterilerin ihtiyaçlarının karşılanması amacıyla mescit, bebek emzirme yeri, çocuk bakım ve oyun alanı, yetmiş beşten fazla bağımsız bölümü bulunan konut parsellerinde mescit ve çocuk oyun alanı, milli park, tabiat parkı, bölge parkı, mesire alanı, piknik alanı, açık spor alanları gibi yerlerde ise mescit, bebek emzirme yeri ve umumi hela için gerekli mekan ayrılması hususundaki, 'emsale konu alanı 5000m2 üzeri' ifadesi, 08.09.2013 tarihinde Yönetmelikte yapılan değişiklik ile Yönetmelikten çıkarılmış olmakla birlikte, söz konusu alanların isteğe bağlı olmaksızın yapılmaları şarttır.

Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinin 16/4. maddesi uyarınca, mescitler emsal harici tutulmakta, ticari amaç içermeyen kreş ve çocuk bakım ünitelerinin, toplam katlar alanının % 5'ini aşmamak koşuluyla, 750m2.'yi geçmeyen kısımlarının da emsale dahil edilmemesi gerektiği değerlendirilmektedir.

5)Su depolarının toprağa gömülü olmak üzere, betonarme olarak yapılıp yapılamayacağı hususunda görüş talebi yer almaktadır.

Tip İmar Yönetmeliğinin 50. maddesi uyarınca; bu Yönetmelikte belirtilen umumi yapılarda ve yüksek katlı yapılarda 15 m3'ün altında olmamak üzere, yapının kullanma amacı, günlük su ihtiyacı, seçilen yangın söndürme sistemi gibi kriterlere ve **ulusal ve uluslararası standartlara uyulmak** ve gerekli drenaj ve yalıtım tedbirleri alınmak şartıyla hacmi belirlenen **su deposu bulundurulması zorunludur**.Diğer konut tipi binalarda ise yeterli büyüklükte su deposu ve hidrofor yeri ayrılır, yapı sahibinin isteğine bağlı olarak mekanik tesisat projelerine işlenerek tesis edilir. Su depoları, gerekli drenaj ve yalıtım tedbirleri alınarak binanın bodrum ya da çatı katında tertiplenebileceği gibi, aynı koşulları taşımak şartıyla, bina alanı dışında ön, yan ve arka bahçelerde toprağa gömülü şekilde de yerleştirilebilir.

Söğütözü Mahallesi 2179, Sokak No:5 Balgat/ANKARA İrtibat: Mimar,Gonca Demirtaş
Tel: 03124107800 Faks: 03124107951 e-posta: gonca.demirtas@csb.gov.tr elektronik ağ: www.csb.gov.tr
Bu belge 5070 sayılı elektronik imza kanuna göre güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Elektronik imzalı suretine http://evraklogonlama.csb.gov.tr adresinden Belge Num :72177222/310.06/519 ve Parkod Num :76810 bilgileriyle erişebilirsiniz

Tip İmar Yönetmeliğinde; su depolarının malzemesine ilişkin bir hüküm bulunmamakta olup, **ulusal ve uluslararası standartlara uyulmak** ve gerekli drenaj ve yalıtım tedbirleri alınmak şartıyla hacmi belirlenmesi suretiyle yapılması hususu ilgili mühendislik disiplinlerinin çalışmalarının ve hesaplamalarının konusudur.

Bilgilerinizi ve gereğini rica ederim.

Bülent ERCAN
Bakan a.
Genel Müdür V.

BELGENİN ASLI
ELEKTRONİK İMZALIDIR.
14 Ocak 2014

Söğütözü Mahallesi 2179, Sokak No:5 Balgat/ANKARA İrtibat: Mimar,Gonca Demirtaş
Tel: 03124107800 Faks: 03124107951 e-posta: gonca.demirtas@csb.gov.tr elektronik ağ: www.csb.gov.tr
Bu belge 5070 sayılı elektronik imza kanuna göre güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Elektronik imzalı suretine http://evraklogonlama.csb.gov.tr adresinden Belge Num :72177222/310.06/519 ve Parkod Num :76810 bilgileriyle erişebilirsiniz

YANGIN KAÇIŞ KORİDORU HAKKINDA

T.C.
ÇEVRE ve ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
Mesleki Hizmetler Genel Müdürlüğü

Sayı : 11968226-310.99-993
Konu : Yangın Yönetmeliği
Dosya : 000096348

30 Ocak 2013

İZMİR VALİLİĞİNE

İlgi: 10/01/2013 tarihli, 58802856-310.06.6/856 sayılı yazınız ve ekleri

İlgi yazıda; Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinin 16. maddesine atfen, yalnızca yangından kaçış amacıyla yapılacak yangın kaçış koridorlarının emsale dahil olup olmadığı hususunda uygulamaya esas görüş talep edilmektedir.

Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinin 16. maddesinin 4. bendinde; Kat Alanı Kat Sayısı (KAKS) (Emsal): yapının bütün katlardaki alanları toplamının parsel alanına oranından elde edilen sayı olarak tanımlanmış olup, katlar alanı; bodrum kat, asma kat, çekme ve çatı katı ve kapalı çıkmalar dahil kullanılabilen bütün katların ışıklıklar çıktıktan sonraki alanlarının toplamıdır. Açık çıkmalar, iç yüksekliği 1.80 m.yi aşmayan ve yalnızca tesisatın geçirildiği tesisat galerileri ve katları, ticari amacı olmayan ve yapının kendi ihtiyacı için otopark olarak kullanılan bölüm ve katlar, yangın merdivenleri, asansörler, kalorifer dairesi, kömürlük, sığınak, su deposu ve hidrofor bu alana katılmazlar. Kullanılabilen katlar deyiminden konut, işyeri, eğlenme ve dinlenme yerleri gibi oturmaya, çalışmaya, eğlenmeye ve dinlenmeye ayrılmak üzere yapılan bölümler ile bunlara hizmet veren depo ve benzeri alanlar anlaşılır.

Tip İmar Yönetmeliği'nin 16.maddesinin 4.bendinde yer alan tanım uyarınca; yangın merdivenleri ve yangın güvenlik holleri Kat Alanı Kat Sayısına tabi değildir.

Ancak; binanın ana (ortak) merdiveni, aynı zamanda yangın merdiveni olarak kullanılmak isteniyorsa, bu durumda söz konusu merdivenin emsal alanına dahil edilmesi gerekir.

Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinde, yapının ana ulaşım koridorları, kaçış yollarının vb. kısımlarının, KAKS hesabına dahil edilmeyeceğine dair husus bulunmamakla birlikte, yapının niteliği ve kullanım amacı ne olursa olsun, yalnızca yangın (kaçış) merdiveni amacıyla yapılan merdivenler ile yangın merdivenleri önünde düzenlenecek olan 6m2.'yi geçmeyen ve acil durum asansörleri önünde düzenlenecek olan 10m2.'yi geçmeyen yangın güvenlik holleri hariç koridorların KAKS hesabına dahil edilmek zorunda olduğu değerlendirilmektedir.

Bilgilerinizi ve gereğini rica ederim.

Bülent ERCAN
Bakan a.
Genel Müdür V.

14507
İl Çevre ve Şehircilik Müdürlüğü'ne
Vali a.
05 Şubat 2013

Söğütözü Mahallesi 2179, Sokak No:5 Balgat/ANKARA
Telefon: (312) 284 78 00 Faks: (312) 284 52 50
İrtibat: Mimar G. DEMİRTAŞ
Elektronik Ağ: www.csb.gov.tr

4. Madde Yapı Onaatı Alanı Hakkında

BAKANLIĞI

T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
Mesleki Hizmetler Genel Müdürlüğü

T.C. Çevre Ve Şehircilik Bakanlığı
MESLEKİ HİZMETLER GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
- ÇALIŞMA İZİNLERİ TAKİP VE ULUSLARARASI KURULUŞLAR ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ
13.01.2014 16:37 - 72177222/310.06/519
00076810

Sayı : 72177222/310.06/
Konu : Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği

İZMİR VALİLİĞİNE
(Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü)

İlgi : 03.07.2013 tarihli, 92/19158 sayılı yazınız ve ekleri

Bakanlığımıza iletilen ilgide kayıtlı yazıda; Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinde 01.06.2013 tarihinde yapılan değişikliğe atıfta bulunularak, tereddüde düşülen bir takım hususlara ilişkin görüş talebi yer almaktadır.

1)Kat yüksekliği 8, TAKS:0,6 ,KAKS:2 ticaret bölgesinde kalan ofis binasının yapılacağı, ofis binasının 3 ana kitleden dilatasyonla ayrışacağı belirtilerek, 75m. cephe uzunluğunun yapılıp yapılamayacağı hususunda görüş istenmektedir.

Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinin 16. maddesinin 38. bendine göre; bina ön cephe uzunluğu: çıkmalar hariç olmak üzere parselin kot aldığı yol tarafındaki cephe uzunluğudur.

Aynı Yönetmeliğin 27. maddesi uyarınca; ayrık yapı nizamına tabi olan yerlerde veya bir parselde olup blok yapı nizamına tabi olan yerlerde yapılacak yapıların bina cephesi en fazla (40.00) m. dir. **Ancak imar planında aksine bir hüküm bulunmuyorsa 40 metreden daha fazla cephe uzunluğu yapılabilmesine ilişkin karar almaya o yer için uygulama imar planı ile tespit edilen yapı karakteri, mevcut doku ile uyumu ve cephe kütle etkisi de dikkate alınarak mimari estetik komisyonları yetkilidir. Bu yapılarda gereken mesafelerde ve yerlerde ilgili mevzuatına göre dilatasyon yapılması ve özel önlem alınması zorunludur.** İkili, üçlü, dörtlü veya beşli blok yapılması gereken yerlerde, daha uygun çözüm yolları bulmak maksadı ile birkaç dar parseli birlikte mütalâa ederek o yer için tespit edilen yapı karakterine uyacak bir tertipten uzaklaşmamak üzere bina cepheleri toplamı (75,00) m. olan bu blokları teşkil etmeye ilgili idare yetkilidir. Blokların birden fazla parseli kapsadığı hallerde parsellerin sınırlarında dilatasyon yapılması zorunludur.

2) Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinde 01.06.2013 tarihinde yapılan değişikliğe atıfta bulunularak, bitişik nizamda % 50 yapılanma koşulunun mağduriyetlere sebep olduğu ve şehir estetiğini bozacağı belirtilerek, değiştirilmesi talebi yer almaktadır.

Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinin 01.06.2013 tarihli ve 28664 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Yönetmelik değişikliği ile 16. maddesinin 2 no.'lu bendinde yer alan; "İmar planında taban alanı kat sayısı açıkça belirlenmemiş ise taban alanı katsayısı; ayrık veya blok nizam olan yerlerde %40'ı, **bitişik nizam olan yerlerde ise %50'yi geçemez" hükmü**, Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinde 08/09/2013 tarihli ve 28759 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Yönetmeliğin 8. maddesi ile **anılan bentten çıkarılmıştır.**

3) Merdivenlerin evlerinin emsale dahil edilmeyerek, 20m2.'sinin % 25 koşuluna uymak koşulu ile her bulunduğu kat için geçerli olup olmadığı, asansör sahanlıklarının emsal hesabına dahil olup olmadığı hususunda görüş istenmektedir.

Söğütözü Mahallesi 2179, Sokak No:5 Balgat/ANKARA İrtibat: Mimar,Gonca Demirtaş
Tel: 03124107800 Faks: 03124107951 e-posta: gonca.demirtas@csb.gov.tr elektronik ağ: www.csb.gov.tr
Bu belge 5070 sayılı elektronik imza kanuna göre güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Elektronik imzalı suretine http://evraklogosmlama.csb.gov.tr adresinden Belge Num :72177222/310.06/519 ve Barkod Num :76810 bilgileriyle erişebilirsiniz

Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinin 16. maddesinin 4. bendine göre; bulunduğu katın emsale dahil alanının toplam %20'sini geçmemek koşuluyla; sökülür-takılır-katlanır cam panellerle kapatılmış olanlar dâhil olmak üzere balkonlar, açık çıkmalar ile kat bahçe ve terasları, kış bahçeleri, iç bahçeler, tesisat alanı, yangın güvenlik koridoru, bina giriş holleri, kat holleri, **asansör önü sahanlıkları, kat ve ara sahanlıkları dahil açık veya kapalı merdivenler emsal hesabına dahil edilmez.**

4)Alışveriş merkezi ve benzeri ticari kullanımlı binalarda; emsale konu alan 5000m2'nin altındaysa; kullanıcıların, çalışanların veya müşterilerin ihtiyaçlarının karşılanması amacıyla mescit, bebek emzirme yeri, çocuk bakım ve oyun alanı alanlarının vs. isteğe bağlı olarak ayrılıp ayrılmayacağı, ayrıldığı taktirde Yönetmeliğin 16. maddesine istinaden toplam inşaat alanının % 5'ini aşmamak üzere emsale dahil edilmeyen alan olarak kabul edilip edilemeyeceği hususunda görüş istenmektedir.

Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğine, 08.09.2013 tarihli, 28759 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Yönetmelikle eklenen 16. maddesine 56. no.'lu bendine göre; alışveriş merkezi ve benzeri ticari kullanımlı binalarda, işhanı, büro, yönetim binası gibi umumi ve resmi binalarda, fabrika ve benzeri sanayi tesislerinde, düğün salonu, lokanta, gazino, sinema, tiyatro, müze, kütüphane ve kongre merkezi, yurt binaları, spor tesisleri gibi sosyal ve kültürel yapı ve tesislerde, eğitim yapılarında, hastane ve benzeri sağlık tesislerinde, havaalanı, liman, terminal, tren garı, metro istasyonu gibi ulaşım yapı ve tesislerinde, oteller ve benzeri turizm tesislerinde, kullanıcıların, çalışanların veya müşterilerin ihtiyaçlarının karşılanması amacıyla mescit, bebek emzirme yeri, çocuk bakım ve oyun alanı, yetmiş beşten fazla bağımsız bölümü bulunan konut parsellerinde mescit ve çocuk oyun alanı, milli park, tabiat parkı, bölge parkı, mesire alanı, piknik alanı, açık spor alanları gibi yerlerde ise mescit, bebek emzirme yeri ve umumi hela için gerekli mekan ayrılır. Bu mekanların tamamlayıcısı olan; abdest alma mekanları ile diğer gerekli mekanların, kolay ve erişilebilir bir yerde bu mekanlarla birlikte yer alması zorunludur.

Anlaşılacağı üzere; sosyal mekanlarda (alışveriş merkezi v.s.), kullanıcıların, çalışanların veya müşterilerin ihtiyaçlarının karşılanması amacıyla mescit, bebek emzirme yeri, çocuk bakım ve oyun alanı, yetmiş beşten fazla bağımsız bölümü bulunan konut parsellerinde mescit ve çocuk oyun alanı, milli park, tabiat parkı, bölge parkı, mesire alanı, piknik alanı, açık spor alanları gibi yerlerde ise mescit, bebek emzirme yeri ve umumi hela için gerekli mekan ayrılması hususundaki, 'emsale konu alanı 5000m2 üzeri' ifadesi, 08.09.2013 tarihinde Yönetmelikte yapılan değişiklik ile Yönetmelikten çıkarılmış olmakla birlikte, söz konusu alanların isteğe bağlı olmaksızın yapılmaları şarttır.

Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinin 16/4. maddesi uyarınca, mescitler emsal harici tutulmakta, ticari amaç içermeyen kreş ve çocuk bakım ünitelerinin, toplam katlar alanının % 5'ini aşmamak koşuluyla, 750m2.'yi geçmeyen kısımlarının da emsale dahil edilmemesi gerektiği değerlendirilmektedir.

5)Su depolarının toprağa gömülü olmak üzere, betonarme olarak yapılıp yapılamayacağı hususunda görüş talebi yer almaktadır.

Tip İmar Yönetmeliğinin 50. maddesi uyarınca; bu Yönetmelikte belirtilen umumi yapılarda ve yüksek katlı yapılarda 15 m3'ün altında olmamak üzere, yapının kullanma amacı, günlük su ihtiyacı, seçilen yangın söndürme sistemi gibi kriterlere ve **ulusal ve uluslararası standartlara uyulmak** ve gerekli drenaj ve yalıtım tedbirleri alınmak şartıyla hacmi belirlenen **su deposu bulundurulması zorunludur**.Diğer konut tipi binalarda ise yeterli büyüklükte su deposu ve hidrofor yeri ayrılır, yapı sahibinin isteğine bağlı olarak mekanik tesisat projelerine işlenerek tesis edilir. Su depoları, gerekli drenaj ve yalıtım tedbirleri alınarak binanın bodrum ya da çatı katında tertiplenebileceği gibi, aynı koşulları taşımak şartıyla, bina alanı dışında ön, yan ve arka bahçelerde toprağa gömülü şekilde de yerleştirilebilir.

Söğütözü Mahallesi 2179, Sokak No:5 Balgat/ANKARA İrtibat: Mimar,Gonca Demirtaş
Tel: 03124107800 Faks: 03124107951 e-posta: gonca.demirtas@csb.gov.tr elektronik ağ: www.csb.gov.tr
Bu belge 5070 sayılı elektronik imza kanuna göre güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Tip İmar Yönetmeliğinde; su depolarının malzemesine ilişkin bir hüküm bulunmamakta olup, **ulusal ve uluslararası standartlara uyulmak** ve gerekli drenaj ve yalıtım tedbirleri alınmak şartıyla hacmi belirlenmesi suretiyle yapılması hususu ilgili mühendislik disiplinlerinin çalışmalarının ve hesaplamalarının konusudur.

Bilgilerinizi ve gereğini rica ederim.

Bülent ERCAN
Bakan a.
Genel Müdür V.

BELGENİN ASLI
ELEKTRONİK İMZALIDIR.
14 Ocak 2014

Söğütözü Mahallesi 2179, Sokak No:5 Balgat/ANKARA İrtibat: Mimar,Gonca Demirtaş
Tel: 03124107800 Faks: 03124107951 e-posta: gonca.demirtas@csb.gov.tr elektronik ağ: www.csb.gov.tr
Bu belge 5070 sayılı elektronik imza kanuna göre güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Elektronik imzalı suretine http://evraklogosmlama.csb.gov.tr adresinden Belge Num :72177222/310.06/519 ve Barkod Num :76810 bilgileriyle erişebilirsiniz

¢atēArasēKullanēmē Kapatēan Balkonlarēn Emsali ile Zemin TeraslarēHakkēnda

H.Can

T.C. Çevre Ve Şehircilik Bakanlığı
MESLEKİ HİZMETLER GENEL MÜDÜRLÜĞÜ - ÇALIŞMA İZİNLERİ TAKİP VE ULUSLARARASI KURULUŞLAR ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ
21.10.2013 19:29 - 72177222/310.06/8800
00010019

T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
Mesleki Hizmetler Genel Müdürlüğü

Sayı : 11968226-310.06-
Konu : Etüt-Proje-Ruhsat
Dosya : 000093398

8800

21.10.2013

İZMİR VALİLİĞİNE
(Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü)

İlgi: a) 04/07/2013 tarihli ve Cemal AKDOĞAN imzalı dilekçe.
b) 05/07/2013 tarihli ve Murat AYDIN imzalı dilekçe.
c) 12/07/2013 tarihli ve 58802856-310.99-98/19719 sayılı yazınız ve ekleri.

Bakanlığımıza iletilen ilgi (c) yazıda; Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği ile ilgili tereddüde düşüldüğü belirtilen hususlarda ilgi (a) ve (b) dilekçe ilgililerince Bakanlığımız görüşü talep edilmektedir.

İlgi (c) yazıda yer verilen hususlar, Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği'nin 01/06/2013 tarihli ve 08/09/2013 tarihli Resmî Gazete'de yayımlanan değişikliği ile birlikte değerlendirilerek, ilgi (c) yazıda yer alan sırası takip edilerek Bakanlığımız görüşü aşağıda yer almaktadır:

İlgi (a) dilekçedeki çatı piyesleri ile ilgili görüş talep edilen hususlara ilişkin olarak;

08/09/2013 tarihli ve 28759 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren Yönetmelikle değişik Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği'nin 16 ncı maddesinin 1 inci fıkrasının (49) no.'lu bendinde; Çatı piyesi: "Çatı eğimi içerisinde, çatı arasında kalmak şartıyla, altındaki bağımsız bölüme ait ve bu bölümle içeriden irtibatlı yapılan mekânlardır." şeklinde tanımlanmıştır.

Aynı maddenin birinci fıkrasının (16) no.'lu bendinde; Kat Alanı Katsayısı (KAKS) (Emsal) tanımlanmış ve katlar alanına dâhil olmayan kullanımlar açıklanmış olup, çatı piyeslerinin KAKS'a dâhil olmadığı yönünde bir ifadeye yer verilmemiştir. Yönetmeliğin yukarıda açıklanan hükümleri uyarınca, çatı piyesinin altındaki bağımsız bölüm ilişkilendirilmesi, bu bağımsız bölüme ait olması ve kat alanı katsayısına (KAKS) (Emsal) dâhil edilmesi gerektiği değerlendirilmektedir.

İlgi (a) dilekçedeki bodrum katlar ile ilgili görüş talep edilen hususlara ilişkin olarak;

Arazi eğiminden kaynaklı su basman seviyesinden dolayı bodrum kat çıktığında bodrum katın bir kısmının toprağın altında kalması, bodrum katın zeminle ilişkilendirilmesi halinde bodrum katın emsale dâhil olup olmadığı sorulmakta olup, bodrum katlarda yer alan kullanımlara ilişkin bilgiye yer verilmemiştir. Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği'nin 16 ncı maddesinin 1 inci fıkrasının (4) no.'lu bendinde, kat alanı katsayısına dâhil edilmemesi gereken alanlar açıkça belirtilmiş olup, Yönetmelik hükmüne göre uygulama yapılması gerekmektedir.

Aynı maddenin aynı bendinin 12 nci paragrafında; bütün cepheleri tamamen toprağın altında ve yapı yaklaşma sınırı içinde kalan katlarda yer alan ve tek başına bağımsız bölüm oluşturmayan veya bir bağımsız bölümün eklentisi veya parçası olmayan ve toplamda katlar alanının % 10'unu ve 3000 m²'yi aşmayacak şekilde düzenlenen; ortak alan niteliğindeki jimnastik salonu, oyun ve hobi odaları, yüzme havuzu, sauna gibi sosyal tesis ve spor birimlerinin, kat alanı katsayısına (KAKS) (Emsal) dâhil edilmeyeceği belirtilmektedir.

İlgi (a) dilekçedeki kapatılan balkonlar ile ilgili görüş talep edilen hususlara ilişkin olarak;

Yönetmeliğin 16 ncı maddesinin 1 inci fıkrasının (4) no.'lu bendinin 15 inci paragrafında; Bulunduğu katın emsale dâhil alanının toplam %20'sini geçmemek koşuluyla; sökülür-takılır-katlanır cam panellerle kapatılmış olanlar dâhil olmak üzere balkonlar, açık çıkmalar ile kat bahçe ve terasları, kış bahçeleri, iç bahçeler, tesisat alanı, yangın güvenlik koridoru, bina giriş holleri, kat holleri, asansör önü sahanlıkları, kat ve ara sahanlıkları dâhil açık veya kapalı merdivenlerin, kat alanı katsayısına (KAKS) (Emsal) dâhil edilmeyeceği belirtilmektedir.

Anılan tanımda geçen sökülür-takılır-katlanır cam panellerle kapatılmış balkonlarla ilgili olarak; P.V.C. vb. doğramalar ile kapatılanların kat alanı katsayısına (KAKS) (Emsal) dâhil edilmesi gerektiği, yalnızca şeffaf ve açık olan mekânı mütemadiyen kapalı mekâna dönüştürmeye olanak tanımayacak nitelikte olan malzemelerle kapatılanların kat alanı katsayısına (KAKS) (Emsal) dâhil edilmeyeceği değerlendirilmektedir.

Söğütözü Mahallesi 2179. Sok. No:5 / ANKARA
Tel: (0312) 410 79 73 Faks : (0 312) 410 79 51
İrtibat: Mimar T.URHAN
Elektronik ağ: www.csb.gov.tr

Bu belge 5070 sayılı elektronik imza kanuna göre güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Elektronik imzalı suretine http://evrakdogrulama.csb.gov.tr adresinden Belge Num.:72177222/310.06/8800 ve Barkod Num.:10019 bilgileriyle erişebilirsiniz.

T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
Mesleki Hizmetler Genel Müdürlüğü

Sayı : 11968226-310.06-
Konu : Etüt-Proje-Ruhsat
Dosya : 000093398

İlgi (a) dilekçedeki zemin terasları ile ilgili görüş talep edilen hususlara ilişkin olarak;

08/09/2013 tarihli ve 28759 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Yönetmelik ile değişik Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği'nin 16 ncı maddesinin birinci fıkrasının (5) no.'lu bendinde; Zemin terası: "İrtibatlı olduğu katın seviyesini aşmayan, tabi zeminden veya tesviye edilmiş zeminden itibaren en fazla (1.50) m. yüksekliktе olan, bağımsız bölümlerin parçası veya binanın ortak alanı olarak kullanılan, döşeme altında kalan kısmı doldurularak kapatılan veya duvar ile çevrilerek gerektiğinde depo olarak kullanılabilen, parsel sınırlarına yan ve arka bahçelerde 3.00 m.'den, ön bahçelerde imar planında veya ilgili idarelerin imar yönetmeliklerinde aksine bir hüküm yok ise 3.00 m.'den fazla yaklaşmayan teraslardır." şeklinde tanımlanmış olup bu tanıma uygun olarak, zemin teraslarının yaklaşım mesafesi belirlenmelidir.

İlgi (a) dilekçedeki lejant notları ile Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği'nin çelişmesi durumunda tesis edilmesi gereken işlemler ile ilgili görüş talep edilen hususlara ilişkin olarak;

01/06/2013 tarihli ve 28664 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Yönetmelik ile değişik Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği'nin 2 nci maddesinin 1 inci fıkrasında, proje hazırlanması, yapı ruhsatı ve arazi düzenlemesine ilişkin uygulamaların bu Yönetmelik ile Bakanlıkça çıkarılan diğer imara ilişkin yönetmeliklerde yer alan tanımlara göre gerçekleştirileceği, bu Yönetmeliklerde yer alan genel hükümler, tanımlar ve ruhsata ilişkin hükümlerin, planlarla ve ilgili idarelerce çıkarılacak yönetmeliklerle değiştirilemeyeceği, bu Yönetmeliğin ve ilgili idarelerin Kanuna ve diğer mevzuata göre çıkaracakları imar yönetmeliklerinin diğer hükümlerinin ise uygulama imar planında aksine bir açıklama bulunmadığı takdirde uygulanacağı belirtilmektedir.

08/09/2013 tarihli ve 28759 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Yönetmelik ile değişik Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği'nin 18 inci maddesinde imar planında aksine bir açıklama bulunmadığı takdirde uyulması gereken bahçe mesafelerine yer verilmekte olup, imar planında bahçe mesafelerine ilişkin hüküm bulunması halinde imar planı ve plan notlarına göre uygulamaların yapılması gerekmektedir.

İlgi (b) dilekçede görüş talep edilen arsanın el değiştirmesi durumunda yönetmelik şartlarının ne olacağı hususlarına ilişkin olarak;

08/09/2013 tarihli ve 28759 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Yönetmelik ile eklenen Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği'nin Geçici 6 ncı maddesinde; 01/06/2013 tarihinden önce yapı ruhsatı almak için yapılan müracaatlar ile bu tarihten en fazla bir yıl önce olmak üzere belirli parsellere yönelik olarak; yıkım ruhsatı başvurusunda bulunmak veya riskli yapı tespiti yaptırmak üzere başvurulmak veya noter tasdikli inşaat sözleşmesi yapılmak veya yeni inşaat yapmak üzere ifraz, tevhit, ihdas, yola terk işlemi için başvurulan veya imar durum belgesi almak üzere başvuru yapılmış ise bu parsellere ilişkin yapı ruhsatı müracaatları1/6/2013 tarihinden itibaren en geç bir yıl içinde sonuçlandırılmak kaydıyla 01/06/2013 tarihinden önce yürürlükte olan mevzuata ve talep edilmesi halinde bu Yönetmeliğin lehte olan hükümlerine göre neticelendirilir." denilmekte olup maddede tanımlı durumlarla uyumlu müracaatların bu maddeye göre sonuçlandırılması gerekir. Haklar parsele yönelik olduğundan, parselin el değiştirmesi halinde de geçerli olacaktır.

Bilgilerinizi ve gereğini rica ederim.

Bülent ERCAN
Bakan a.
Genel Müdür V.

BELGENİN ASLI
ELEKTRONİK İMZALIDIR.
...../...../20.....
22 Ekim 2013

Söğütözü Mahallesi 2179. Sok. No:5 / ANKARA
Tel: (0312) 410 79 73 Faks : (0 312) 410 79 51
İrtibat: Mimar T.URHAN
Elektronik ağ: www.csb.gov.tr

belge 5070 sayılı elektronik imza kanuna göre güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Otel Odalarında Giriş Çıkış Sağlayan Platformların Emsal Hesabı Hakkında

T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
Mesleki Hizmetler Genel Müdürlüğü

T.C. Çevre Ve Şehircilik Bakanlığı
MESLEKİ HİZMETLER GENEL MÜDÜRLÜ
- MEVZUAT DÜZENLEME VE GELİŞTİRM
ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ
23.01.2014 20:03 - 11968226/310.06/1156
00092799

Sayı : 39860970-310.06/
Konu : Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği
Dosya : 000093398

BALÇOVA BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
İZMİR

İlgi : 4/12/2013 tarihli ve 310-8668 sayılı yazınız ve ekleri.

İlgi yazıda; İzmir İli, Balçova İlçesi, Bahçelerarası mevkii, 1316 ada, 5 numaralı parsel üzerinde yapılan otel inşaatının 25/9/2012 tarihli yapı ruhsatı ile tek bağımsız bölüm olarak ruhsatlandırıldığı belirtilerek, söz konusu otel inşaatında ekli tadilat projesinde gösterildiği üzere her biri ayrı bağımsız bölüm olmayan otel odalarına giriş çıkış sağlayan platformların Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinin 16 ncı maddesinin birinci fıkrasının 4 üncü bendinin on beşinci alt bendi kapsamında değerlendirilip değerlendirilemeyeceği, otelde bulunan her bir odanın bir bağımsız bölüm gibi kabul edilip edilemeyeceği hususunda görüş talep edilmektedir.

Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinin 16 ncı maddesinin birinci fıkrasının 4 üncü bendinin on beşinci alt bendinde; katlar alanına, *bulunduğu katın* emsale dâhil alanının toplam %20'sini geçmemek koşuluyla; sökülür-takılır-katlanır cam panellerle kapatılmış olanlar dâhil olmak üzere balkonlar, açık çıkmalar ile kat bahçe ve terasları, kış bahçeleri, iç bahçeler, tesisat alanı, yangın güvenlik koridoru, bina giriş holleri, *kat holleri*, asansör önü sahanlıkları, kat ve ara sahanlıkları dâhil açık veya kapalı merdivenlerin dâhil edilmeyeceği hükme bağlanmıştır.

İlgi yazı eki projeler incelendiğinde; söz konusu otel binasının birden fazla katlı olduğu ve her kattaki odalara ulaşımı sağlayan ve katın tamamını dolaşan ortak bölümlerin kat holü olarak adlandırıldığı görülmektedir.

Söz konusu otel binasında odalara ulaşan platformlar ondördüncü alt bentte yer alan kat holü olarak kabul edildiğinde, emsal hesabı yapılacak katta bulunan platformların (kat holü) ondördüncü alt bentte belirtilen ve platformun bulunduğu katta yer alan kullanımlarla birlikte toplamının, platformun "*bulunduğu katın emsale dahil alanının*" %20'sini geçen kısımları katın emsal alanına dâhil edilir. "*Bulunduğu katın emsale dahil alanı*" hesaplanırken 4 nolu bentte yer alan bütün kullanımlardan (on dördüncü alt bendinde yer alan "*... sökülür-takılır-katlanır cam panellerle kapatılmış olanlar dâhil olmak üzere balkonlar, açık çıkmalar ile kat bahçe ve terasları, kış bahçeleri, iç bahçeler, tesisat alanı, yangın güvenlik koridoru, bina giriş holleri, kat holleri, asansör önü sahanlıkları, kat ve ara sahanlıkları dahil açık veya kapalı merdivenler*" ifadesindeki kullanımlar dahil) emsal hesabı yapılacak katta bulunanlarının (net alanlarının) çıkarılması gerekmektedir.

Otel odalarının ayrı bağımsız bölüm gibi değerlendirilip değerlendirilmeyeceği hususu ise Bakanlığımız ilgili birimleri arasında mütalaa edilmekte olup, sonucundan tarafınıza ayrıca bilgi verilecektir.

Bilgilerinizi ve gereğini rica ederim.

24 Ocak 2014

Bülent ERCAN
Bakan a.
Genel Müdür V.

Söğütözü Mahallesi 2179. Sokak No:5 Balgat/ ANKARA
Tel: (312) 410 79 50 Faks: (312) 410 79 51
İrtibat: Şehir Plancısı, B.C.YALÇIN
elektronik ağ: www.csb.gov.tr

Bu belge 5070 sayılı elektronik imza kanuna göre güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Elektronik imzalı suretine http://evrakdogrulama.csb.gov.tr adresinden Belge Num.:11968226/310.06/1156 ve Barkod Num.:92799 bilgileriyle erişebilirsiniz.

Bitikik Nizam Parsellerde Emsal Hesabē Hakkēnda

T.C. Çevre Ve Şehircilik Bakanlığı
MESLEKİ HİZMETLER GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
- MEVZUAT DÜZENLEME VE GELİŞTİRME
ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ
05.02.2014 13:23 - 11968226/310.06/1771
00113322

T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
Mesleki Hizmetler Genel Müdürlüğü

Sayı : 11968226-310.06-
Konu : Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği
Dosya : 355492041

İZMİR VALİLİĞİNE
(Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü)

İlgi: 02/12/2013 tarihli ve 90690298-310.99-159/27803 sayılı yazınız ve ekleri.

İlgi yazı ile; İzmir İli, Karabağlar İlçesi, 13736 ada 8 parselde yapılması planlanan yapının çatı katında piyes ve terasların yapılmak istenildiği belirtilerek, 08/09/2013 tarihli ve 28759 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Yönetmelikle değişik Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinin 16 ve 35 inci maddeleri kapsamında bitişik nizam parsellerde emsal hesabının nasıl yapılacağı hususunda Bakanlığımız görüşü talep edilmektedir.

08/09/2013 tarihli ve 28759 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Yönetmelikle değişik Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinin Geçici 2 nci maddesinde; "Bu Yönetmeliğin yürürlüğe girdiği tarihten önce ruhsat alınmış ve yasal süresi içerisinde henüz başlanmamış veya başlanıp ruhsat müddeti devam eden veya ruhsatı hükümsüz hale gelen inşaatlar ile yapı kullanma izin belgeli mevcut yapılara ilişkin ruhsat başvurularında; ilgilisinin talebi halinde can ve mal güvenliği ile enerji verimliliğine ilişkin tedbirler alınmış olmak koşuluyla bu Yönetmeliğin lehte olan hükümleri uygulanır." denilmektedir.

İlgi yazınızda, tadilat ruhsatı talep edilen 13736 ada 8 nolu parsele ilişkin yapı ruhsatının 08/09/2013 tarihinden önce alınıp alınmadığı, ruhsata esas imar planında emsal sınırlaması olup olmadığı ve tadilat ruhsatı ile yapılmak istenen çatı arası piyesler ve terasların ruhsat aldığı tarihteki emsali aşıp aşmadığı bilinmediğinden konuya özel görüş verilememektedir.

Öncelikle, 3194 sayılı İmar Kanununun Ek 5 ve Geçici 14 üncü maddeleri uyarınca il imar yönetmelikleri 31/05/2013 tarihi itibari ile yürürlükten kalkmış olup, idaresince Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinin 2 nci maddesinin birinci fıkrası hükümlerine uyularak hazırlanan İmar Yönetmeliğinin Bakanlığımıza intikali, onaylanması ve Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe girmesine kadar ülke genelinde uygulanması gereken Yönetmelik, geçici maddelerinde belirtilen istisnalar hariç Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğidir.

Bu kapsamda, ilgi yazı eki 07/04/2011 tarihli imar durum belgesinde 18.80 m. bina yüksekliği ve çatı katsız uygulama yapılabileceği belirtilmiş olmakla birlikte "çatı katsız" ifadesi anılan tarihte yürürlükte olan il imar yönetmeliği hükümleri doğrultusunda belirlendiyse ve yürürlükteki imar planında aksine bir hüküm bulunmuyorsa planla ya da Yönetmelikle belirlenen bina yüksekliği ve emsal değeri aşılmamak kaydıyla Yönetmeliğin 35 inci maddesi kapsamında çatı arasına son kattaki bağımsız bölümlerle irtibatlı piyes ve teras yapılabileceği değerlendirilmektedir.

Konu ilgi yazınız özelinde ele alındığında tadilat talep edilen 8 nolu parselde emsal hesabının nasıl hesaplanacağına ilişkin olarak, söz konusu parselde 08/09/2013 tarihinden önce emsal sınırlaması getirilmeden ruhsat alınmış ise ruhsat aldığı tarihte ruhsat eki mimari proje ile belirlenerek kullanılan emsal alanını (onaylı mimari projedeki emsal alanını) aşacak şekilde çatı arasında tadilat yapılamayacağı,

Söğütözü Mahallesi 2179. Sokak No:5 Balgat/ ANKARA
Tel: 0 (312) 410 78 00 Faks: 0 (312) 410 79 51
elektronik ağ: www.csb.gov.tr

Bu belge 5070 sayılı elektronik imza kanuna göre güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Elektronik imzalı suretine http://evrakdogrulama.csb.gov.tr adresinden Belge Num.:11968226/310.06/1771 ve Barkod Num.:113322 bilgileriyle erişebilirsiniz.

T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
Mesleki Hizmetler Genel Müdürlüğü

Sayı : 11968226-310.06-
Konu : Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği
Dosya : 355492041

Ancak bu yapının ruhsatında belirtilen yapı inşaat alanından 08/09/2013 tarihli ve 28759 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Yönetmelikle değişik Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinin 16/4 üncü maddesinde belirtilen emsal alanına dahil edilmeyecek kullanımlar düşüldüğünde bulunan emsale konu yeni alan, ilk ruhsat eki onaylı mimari projede belirlenen emsal alanının altında ise bu emsal alanını aşmamak kaydıyla çatı arasına emsale konu alan artışına yönelik tadilat yapılabileceği değerlendirilmektedir.

İlaveten, ilgi yazı eki imar durum belgesinde görüldüğü üzere imar planında TAKS, KAKS ve bahçe mesafeleri belirlenmemiş bitişik nizam imar adalarında yeni yapılacak uygulamalarda bahçe mesafelerinin; söz konusu adada mevzuatına uygun kısmen veya tamamen yapılaşma varsa Yönetmeliğin Geçici 4 üncü maddesi uyarınca mevcut teşekkül esas alınarak, mevzuatına uygun kısmen veya tamamen yapılaşma yoksa Yönetmeliğin 18'inci maddesine göre belirlenmesi gerektiği, TAKS'ın ise Yönetmeliğin 28 inci maddesi uyarınca hesaplanan bina derinliği formülüne uymak kaydıyla; mevcut teşekkül veya 18 inci maddeye göre belirlenen bahçe mesafeleri bırakıldıktan sonra kalan alan olduğu, emsalin de (KAKS) bu şekilde belirlenen taban alanı ile uygulama imar planında belirlenen kat adedinin çarpılması sonucu bulunması gerektiği değerlendirilmektedir.

Bilgilerinizi ve gereğini rica ederim.

Bülent ERCAN
Bakan a.
Genel Müdür V.

BELGENİN ASLI
ELEKTRONİK İMZALIDIR.
06 Şubat 2014

15451

İl Çevre ve Şehircilik Müdürlüğü'ne
Valilik
11 Şubat 2014

Söğütözü Mahallesi 2179. Sokak No:5 Balgat/ ANKARA
Tel: 0 (312) 410 78 00 Faks: 0 (312) 410 79 51
elektronik ağ: www.csb.gov.tr

Bu belge 5070 sayılı elektronik imza kanuna göre güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Elektronik imzalı suretine http://evrakdogrulama.csb.gov.tr adresinden Belge Num.:11968226/310.06/1771 ve Barkod Num.:113322 bilgileriyle erişebilirsiniz.

Dubleks Konutta Merdivenin Emsale Dahil Edilmesi Hakkında

T.C. Çevre Ve Şehircilik Bakanlığı
MESLEKİ HİZMETLER GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
- MEVZUAT DÜZENLEME VE GELİŞTİRME
ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ
14/02/2014 17:20 - 11968226/310.06/2313
00131700

T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
Mesleki Hizmetler Genel Müdürlüğü

Sayı : 11968226-310.06-
Konu : Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği
Dosya : 353892148

İZMİR VALİLİĞİNE
(Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü)

İlgi: 15/01/2014 tarihli ve 58802856-310.99-25/30615 sayılı yazınız ve ekleri.

İlgi yazı ile; İzmir İli, Urla İlçesi, Güvendik Mahallesi, tapunun 12 pafta 1863 nolu parselinde kayıtlı arsa üzerinde yapılması planlanan dubleks konutla ilgili galeri boşluğunda yer alan merdiven alanının KAKS alanına dahil edilip edilmeyeceği hususunda Bakanlığımız görüşü talep edilmektedir.

08/09/2013 tarihli ve 28759 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Yönetmelikle değişik Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinin 16'ncı maddesinin birinci fıkrasının 4 nolu bendinin on dördüncü alt bendi uyarınca kat ve ara sahanlıkları dahil açık veya kapalı merdivenler ile bentte yer alan diğer kullanımların toplamının bulunduğu katın emsale dahil alanının %20'sini geçmeyen kısımları emsale dahil değildir.

İlgi yazı ekinde kat planları iletilen yazı konusu dubleks konut için emsal hesabı yapılırken; zemin katta yer alan açık merdivenin zemin katın emsale dahil alanının %20'si içerisinde değerlendirilmesi gerektiği, 1. kat için emsal hesabı yapılırken döşemesi bulunmayan galeri boşluğunun (merdiven alanıyla birlikte) emsal alanına dahil edilmeyeceği değerlendirilmektedir.

Bilgilerinizi ve gereğini rica ederim.

18943

İl Çevre ve Şehircilik Müdürlüğü'ne
Vali a.
20/02/2014

Bülent ERCAN
Bakan a.
Genel Müdür V.

BELGENİN ASLI ELEKTRONİK İMZALIDIR.
/20

Söğütözü Mahallesi 2179. Sokak No:5 Balgat/ ANKARA
Tel: 0 (312) 410 79 50 Faks: 0 (312) 410 79 51
İrtibat: Mimar Ö.AKYOL
elektronik ağ: www.csb.gov.tr

Bu belge 5070 sayılı elektronik imza kanuna göre güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Elektronik imzalı suretine http://evrakdogrulama.csb.gov.tr adresinden Belge Num.:11968226/310.06/2313 ve Barkod Num.:131700 bilgileriyle erişebilirsiniz.

Ortak Merdiven Tanımı Hakkında

T.C. Çevre Ve Şehircilik Bakanlığı
MESLEKİ HİZMETLER GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
- MEVZUAT DÜZENLEME VE GELİŞTİRME
ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ
11/04/2014 18:31 - 11968226/310.06/5054
00260962

T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
Mesleki Hizmetler Genel Müdürlüğü

Sayı : 11968226-310.06-
Konu : Ortak Merdiven Tanımı
Dosya : 000093398

İZMİR SERBEST MİMARLAR DERNEĞİNE
1383. Sokak No:3 Ertem Apartmanı Kat:2 Daire:3
Alsancak/İZMİR

İlgi: 01/04/2014 tarihli ve 2014/022 sayılı yazınız

Bakanlığımıza iletilen ilgi yazınızda; Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği 43. Maddesi Merdivenler başlığı altındaki ortak merdiven tanımlamasının uygulamada çeşitli sorunlar getirdiği, çeşitli belediyelerin müstakil konutlardaki ortak olmayan merdivenlerde de söz konusu maddede tanımlanan koşullara uyulmasını istediği belirtilerek konuyu açıklayan Bakanlığımız görüşü talep edilmektedir.

Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinin 43. maddesinde yer verilen merdivenlere ilişkin yapılaşma koşulları birden fazla bağımsız bölüme sahip ve ortak olarak merdiven kullanılmasını gerektiren yapılar için geçerli olup, müstakil konutlar içerisinde yapılacak merdivenlerde bu şartlara uyulması zorunlu değildir.

Müstakil konutlar içerisinde yapılacak olan merdivenlerin, merdiven genişliği, türü, rıht yükseklikleri ve basamak genişliklerinin hizmetin gereğini karşılayacak şekilde, mimari tasarımın ve yapı projelerinin gerektirdiği ölçülerde ve Türk Standartları Enstitüsü standartlarına uygun olarak yapılabilmesi mümkündür.

Bilgilerinizi rica ederim.

Bülent ERCAN
Bakan a.
Genel Müdür V.

BELGENİN ASLI
ELEKTRONİK İMZALIDIR.
15 Nisan 2014

Söğütözü Mahallesi 2179. Sok. No:5 / ANKARA
Tel: (0312) 410 79 50 Faks : (0 312) 410 79 73

İrtibat: Mimar İlknur SAYIN
Elektronik ağ: www.csb.gov.tr

Bu belge 5070 sayılı elektronik imza kanuna göre güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Elektronik imzalı suretine http://evrakdogrulama.csb.gov.tr adresinden Belge Num.:11968226/310.06/5054 ve Barkod Num.:260962 bilgileriyle erişebilirsiniz.

TAKS ve KAKS'IN Ge- ici Madde 4 Kapsamında Değerlendirilmesi

T.C. Çevre Ve Şehircilik Bakanlığı
MESLEKİ HİZMETLER GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
- MEVZUAT DÜZENLEME VE GELİŞTİRME
ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ
19.12.2013 16:03 - 11968226/310.06/11921
00058871

T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
Mesleki Hizmetler Genel Müdürlüğü

Sayı : 39860970.310.99
Konu : Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği
Dosya : 000093398

İZMİR VALİLİĞİNE
(Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü)

İlgi: 02/12/2013 tarihli ve 90690298-310.99-158/27765 sayılı yazınız ve ekleri

Bakanlığımıza iletilen ilgi yazınız ve ekinde; İzmir İli, Narlıdere İlçesi, 103 pafta, 6424 ada, 1 ve 8 nolu parsellerin bulunduğu adanın, anılan parseller hariç, yapılaşmasını tamamladığı, Kasım 2009 tarihinde İzmir Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliğine göre her iki parsel üzerine yapılacak bina projelerinin hazırlanarak kat karşılığı sözleşmelerle arsa sahipleri ile anlaşma sağlandığı, ancak iki arsa sahibi ile anlaşma sağlanamaması nedeniyle izale-i şuyu davasının açıldığı ve mahkemenin sonuçlanması nedeniyle ruhsat başvurusunda bulunulamadığı, ayrıca 8 nolu parselle ilgili Nisan 2013 tarihinde noter tasdikli kat karşılığı sözleşme yapıldığı ancak 1 nolu parsele ilişkin 1/06/2012-1/06/2013 tarihleri arasında yapılmış bir noter onaylı sözleşme olmadığı belirtilerek, söz konusu parsellerin TAKS, KAKS (emsal) ve bina derinliği bakımından Yönetmeliğin Geçici 4 üncü maddesinden faydalandırılıp faydalandırılamayacağı, ayrıca konunun Geçici 7 nci madde kapsamında mücbir sebep kapsamında değerlendirilip değerlendirilemeyeceği hususlarında Bakanlığımız görüşü talep edilmektedir.

İlgi yazınızda belirtildiği üzere 1 ve 8 nolu parsellerin de bulunduğu 6424 ada mevzuatına uygun olarak yapılaşmasını tamamlamışsa ve yürürlükteki imar planında da aksi bir hüküm yoksa, Yönetmeliğin Geçici 4 üncü maddesi kapsamında taban alanının mevcut yapılaşmalar esas alınarak belirlenebileceği, emsalin ise Yönetmeliğin 19 uncu maddesinin 4 nolu bendine göre, mevzuatına uygun mevcut yapılaşmalar esas alınarak belirlenen taban alanı ile kat adedinin çarpılması sonucu bulunacağı değerlendirilmektedir.

Ayrıca, Yönetmeliğin Geçici 7 nci maddesine göre 08/09/2013 tarihine kadar, mücbir (zorlayıcı, zorlayan) sebepler olan ve hukuken görevin, taahhüdün ve sorumluluğun yerine getirilmesine engel teşkil edebilecek nitelikte bulunan ölüm, iflas, hastalık, tutukluluk ve buna benzer hallerden (yurtdışında bulunma hali, mahkeme kararı vb.) ötürü başvuru yapamamış olanların; söz konusu durumlarının belgelenmesi kaydıyla, 01/06/2013-01/06/2014 arası yapılmış veya yapılacak ruhsat müracaatlarında, bu yönetmeliğin, genel hükümler, tanımlar ve ruhsata ilişkin hükümlerine aynen uyulmak kaydıyla, idarelerin yürürlükten kalkan imar yönetmeliklerinin diğer hükümlerinin lehte olanlarına göre uygulama yapılabilir.

Bilgilerinizi ve gereğini rica ederim.

Bülent ERCAN
Bakan a.
Genel Müdür V.

BELGENİN ASLI
ELEKTRONİK ORTAMDA

Söğütözü Mahallesi 2179. Sokak No:5 Balgat/ANKARA
Tel: 0 (312) 410 79 53 Faks: 0 (312) 410 79 51 elektronik ağ: www.csb.gov.tr

Bu belge 5070 sayılı elektronik imza kanuna göre güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Elektronik imzalı suretine http://evrakdogrulama.csb.gov.tr adresinden Belge Num.:11968226/310.06/11921 ve Barkod Num.:58871 bilgileriyle erişebilirsiniz.

Taks Hakkında

2. ÇAKI

T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
Yerleşke Hizmetleri Genel Müdürlüğü

Sayı : [illegible] 7655
Konu : Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği
Dosya : 0000933-[illegible]

28 AĞUSTOS 2013

İZMİR VALİLİĞİNE

İlgi: a) Torbalı Ticaret Odası adına Abdulvahap OLGUN - Hüsamettin ÇELİK imzalı ve 19/06/2013 tarihli dilekçe.
b) Bornova Belediye Başkanlığı'nın (İmar ve Şehircilik Müdürlüğü) 18/06/2013 tarihli ve 1172 sayılı yazısı.
c) Urla Belediye Başkanlığı'nın (İmar ve Şehircilik Müdürlüğü) 20/06/2013 tarihli ve 5683 sayılı yazısı ve ekleri.
d) İzmir Valiliği'nin (Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü) 28/06/2013 tarihli ve 58802856-310.99-99/18854 sayılı yazınız ve ekleri.

Bakanlığımıza iletilen ilgi (d) yazıda: Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği ile ilgili tereddüde düşüldüğü belirtilen hususlarda ilgi (a) dilekçe ve ilgi (b) ve (c) yazı ilgililerince Bakanlığımız görüşü talep edilmektedir. İlgi (d) yazıda yer alan soru sırasına göre Bakanlığımız görüşleri aşağıda yer almaktadır:

İlgi (d) yazıda ilgi (a) dilekçe ile ilgili olarak, Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği'nin 16'ncı maddesinin (2) no.'lu bendine yer verilmiş olup, bu maddeyle ilgili görüş talep edilen hususlara ilişkin olarak;

1. 3- 01/06/2013 tarihli ve 28664 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren Yönetmelikle değişik Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği'nin 16'ıncı maddesinin birinci fıkrasının (2) no.'lu bendinde yer alan, "Taban alanı kat sayısı (TAKS): Taban alanının imar parseli alanına oranıdır. İmar planında bu oran açıkça belirlenmemiş ise taban alanı katsayısı; ayrık veya blok nizam olan yerlerde 0,40'ı, bitişik nizam olan yerlerde ise %50'yi geçemez." hükmü uyarınca, bitişik nizama tabi imar adalarında, uygulama imar planı ve plan notlarında bir hüküm getirilmemiş ise TAKS %50'yi geçemeyeceğinden, idarece kısmen veya büyük oranda yapılaşmanın tamamlandığı imar adalarında, imar adalarında nizamı sağlamak üzere TAKS değeri belirlenmesi mümkündür.

2- Aynı Yönetmeliğin 28'inci maddesinin birinci fıkrasının (3) no.'lu bendinde yer alan hüküm gereği imar planlarında aksine bir hüküm bulunmuyor ise imar planlarında ticaret bölgesi olarak gösterilen blok ve bitişik nizam yapı adalarında yapılacak ve tamamı ticari olarak kullanılacak binaların zemin katlarının, bodrumları ile birlikte ön ve yan bahçe mesafelerine tecavüz etmemek kaydı ile arsa derinliğince yapılabilir. Ancak, ticaret bölgesi olup da imar planı ve plan notları uyarınca bodrum ve zemin kat dışındaki katlarında konut yapılması mümkün olan binaların bodrum ve zemin katlarının parsel derinliğince yapılması mümkün değildir.

Aynı yazıda, ilgi (a) dilekçe ile ilgili olarak, Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği'nin 36'ncı maddesinin (B) bendine yer verilmiş olup, bu maddeyle ilgili görüş talep edilen hususlara ilişkin olarak:

Yan bahçe mesafesi (3,00) m. olup da (1,00) m. açık çıkmalı olarak yapılaşmış imar adalarında, Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği'nin 36'ncı maddesinin (B) bendine göre uygulama yapılması gerekmekte olup; anılan bu madde Yönetmeliğin 2'inci maddesinde belirtildiği üzere genel hükümler, tanımlar ve ruhsata ilişkin hükümlerden olmaması nedeniyle, bu madde belirtilenden farklı ölçü getirilebilmesinin ileride Bakanlığımıza iletilecek ve uygun görülmesi halinde onaylanarak yürürlüğe girecek Belediye İmar Yönetmeliklerinde yörenin koşulları da dikkate alınarak mümkün olacağı düşünülmektedir.

Aynı yazıda, ilgi (a) dilekçe ile ilgili olarak, Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği'nin 45'inci maddesinin birinci fıkrasına yer verilmiş olup, bu maddeyle ilgili görüş talep edilen hususlara ilişkin olarak:

1/2

T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
Yerleşke Hizmetleri Genel Müdürlüğü

Sayı : [illegible]
Konu : Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği
Dosya : 0000933-[illegible]

Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği'nin 45'inci maddesinde, asansör boşluğunun (1,80) m^2 den (2,00) m^2 ye çıkarıldığına dair bir hüküm bulunmamakta olup, asansör kabini alanın (1,80) m^2 olması, engellilerin fiziki mekâna erişimi ve sosyal hayata katılımını sağlamaya yönelik bir iyileştirmedir. "... ayrık nizam %30 imarlı olan parsellerin büyük çoğunluğunda çekme mesafelerinden sonra zemin net alanlarının %30'luk m^2 yi sağlamadığı..." ifadesi ile, kastedilen anlaşılamamaktadır. Bu kadar küçük parsellerde Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği'nin 27'nci maddesi uyarınca, birden fazla küçük parselin birlikte ele alınması mümkündür.

İlgi (d) yazıda, ilgi (b) yazı ile ilgili olarak, Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği'nin 16'ncı maddesinin (33) no.'lu bendine ve 24'üncü maddesine yer verilmiş olup, bu maddelerle ilgili görüş talep edilen hususlara ilişkin olarak;

Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği'nin 16/33 maddesi bir tanım hükmü olduğundan, Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği'nin 2'nci maddesi uyarınca bu Yönetmeliklerde yer alan genel hükümler, tanımlar ve ruhsata ilişkin hükümlerin planlarla ve ilgili idarelerce çıkarılacak yönetmeliklerle değiştirilememesi nedeniyle, planla belirlenmemişse ön bahçe mesafesinin (5,00) m.'nin altına düşemeyeceği, değerlendirilmektedir.

Anılan Yönetmelik maddesine göre uygulama yapılması gerekmekte olup, anılan bu madde genel hükümler, tanımlar ve ruhsata ilişkin hükümlerden olmaması nedeniyle, buna ilişkin olarak planda hüküm getirilmesi mümkündür.

İlgi (d) yazıda, ilgi (c) yazı ile ilgili olarak görüş sorulan, 31/05/2013 tarihinden önce imar durum belgesi almaya yönelik olanlar da dahil olmak üzere yapı ruhsatı almak için yapılan müracaatların, 05/11/2012 tarihinden önce Urla Belediyesince uygulanan Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği hükümleri doğrultusunda mı yoksa 31/05/2012 tarihinden önce yürürlükte olan İzmir Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği doğrultusunda mı yürütülmesi gerektiği hususuna ilişkin olarak;

01/06/2013 tarihli ve 28664 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği'nin Geçici 4'üncü maddesinde yer alan; "Bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihten önce imar durum belgesi almaya yönelik olanlar da dâhil olmak üzere yapı ruhsatı almak için yapılan müracaatlar başvuru tarihinde yürürlükteki mevzuata göre sonuçlandırılır." hükmü uyarınca, 01/06/2013 tarihinden önce tevhid, ifraz ve yola terk işlemlerinden herhangi bir işlem için başvuruda bulunulmuş ve başvurusu sonuçlanmış veya işlemleri devam eden parseller için bu tarihten önce tanzim edilmiş yapılaşma amaçlı noter tasdikli sözleşme var ise ilgilisinin talebi halinde Geçici 4'üncü madde kapsamında 01/06/2013 tarihinden önce yürürlükte olan mevzuata göre uygulama yapılması mümkündür. Urla Belediyesi, İzmir Büyükşehir Belediyesi sınırları içerisinde kalıyor olması nedeniyle, 05/11/2012 tarihinden önce uygulamaların imar planlarının yanı sıra İzmir Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği hükümleri doğrultusunda yapılması gerektiğinden, 01/06/2013 tarihinden önceki müracaatların İzmir Büyükşehir İmar Yönetmeliği hükümleri doğrultusunda sonuçlandırılması mümkündür.

Bilgilerinizi rica ederim.

85351

İl Çevre ve Şehircilik Müdürlüğü'ne
Vali a.

02 Eylül 2013

Mehmet ÖZTÜRK
Bakan a.
Genel Müdür V.

DAĞITIM :
- İzmir Valiliği
- Urla Belediye Başkanlığı/ İZMİR
- Bornova Belediye Başkanlığı / İZMİR

2/2

Taks Hakkında

T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
Mesleki Hizmetler Genel Müdürlüğü

Sayı : 39860970-310-99
Konu : Planlı Alanlar Tip İmar Yön. Hk.
Dosya : 000093398

Uygulama imar planında hiçbir yapılaşma koşulu belirlenmeyen parsellerde; yapı nizamının ayrık nizam kabul edilmesi, TAKS ve kat adedinin Yönetmeliğin 16 ıncı maddesinin birinci fıkrasının 4 nolu bendinin 16 ncı alt bendine, bahçe mesafelerinin Yönetmeliğin 18 inci maddesine göre belirlenmesi, emsal hesabının 16 ıncı madde uyarınca belirlenen TAKS ile kat adedinin çarpılması sonucu, bina yüksekliklerinin ise kat adedi ile 16 ncı maddenin birinci fıkrasının 11 nolu bendinde belirlenen kat yüksekliklerinin çarpımı sonucu bulunması;

Bahçe mesafeleri verilen parsellerde ise; yapı nizamının ayrık nizam kabul edilmesi, TAKS'ın bahçe mesafelerine uymak kaydıyla en fazla % 40 olması, emsal hesabının ise TAKS ile Yönetmeliğin 29 uncu maddesine göre belirlenen kat adedinin çarpılması sonucu, bina yüksekliklerinin ise kat adedi ile Yönetmeliğin 16 ıncı maddesinin birinci fıkrasının 11 nolu bendine göre belirlenen kat yüksekliklerinin çarpımı sonucu bulunması gerekmektedir.

Bilgilerinizi ve gereğini rica ederim.

Bülent ERCAN
Bakan a.
Genel Müdür V.

emsal hesabının 16. madde uyarınca belirlenen TAKS ile kat adedinin çarpılmasın sonucu bulunması.

08 Kasım 2013

Söğütözü Mahallesi 2179. Sokak No:5 Balgat/ANKARA
Tel: (312) 410 79 70 Faks: (312) 410 79 51
İrtibat: Mimar G.KINALI
elektronik Ağ: www.csb.gov.tr

Bu belge 5070 sayılı elektronik imza kanuna göre güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Elektronik imzalı suretine http://evrakdogrulama.csb.gov.tr adresinden Belge Num.:11968226/310.99/9743 ve Barkod Num.:23124 bilgileriyle erişebilirsiniz.

Taks, İşyeri Eklentisinin Ortak merdiven ile ilikkisi hakkında

T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
Mesleki Hizmetler Genel Müdürlüğü

Sayı : 11968226-310.06/
Konu : Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği
Dosya : 000093398

İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

İlgi: 11/11/2013 tarihli ve 23444165-310-4837/84272 sayılı yazınız

Bakanlığımıza iletilen ilgi yazınızda; 8/9/2013 tarihli yönetmelikle değişik Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinin bazı maddelerinde tereddüde düşüldüğünden bahisle uygulamaya esas Bakanlığımız görüşü talep edilmektedir.

İlgi yazınız incelenmiş olup, soru sırasına göre Bakanlığımız görüşüne aşağıda yer verilmektedir.

1) Yönetmeliğin 16 ncı maddesinin birinci fıkrasının 2 nolu bendinde, "...Uygulama imar planında çekme mesafeleri verilip TAKS verilmemiş ise çekme mesafelerine, bina cephe hatlarına ve ilgili imar yönetmeliklerine göre uygulama yapılır." hükmü,

29 uncu maddesinin birinci fıkrasında ise, "...Kat adetleri binanın kot aldığı noktaya göre hesaplanır..." hükmü yer almaktadır.

Anılan madde hükümleri kapsamında, TAKS verilmeyen bitişik nizam parsellerde TAKS'ın planla ya da yönetmelikle belirlenen bahçe mesafeleri ile Yönetmeliğin 28 inci maddesinde yer alan bina derinliği hesabı dikkate alınarak belirlenmesi, emsalin de (KAKS) bu şekilde belirlenen taban alanı ile uygulama imar planında belirlenen, imar planında belirlenmemişse Yönetmelik uyarınca tespit olunan ve binanın kot aldığı noktadan itibaren sayılması gereken kat adedinin çarpılması sonucu bulunması,

2) a-b) 1/6/2013 tarihinden önce emsal sınırlaması getirilmeden ruhsat alınmış ve yapımı devam eden veya tamamlanmış yapılarda emsal artışına konu tadilat yapılamayacağı; ancak bu yapılarda mevcut yapının yapı inşaat alanından 8/9/2013 tarihli Yönetmelikle değişik Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinin 16/4 üncü maddesinde belirtilen emsal alanına dahil edilmeyecek alanlar düşüldüğünde bulunan emsale konu yeni alan, yapının yapıldığı tarihte kullanılan emsale konu olan alanının altında ise, bu alanı aşmamak kaydıyla emsale konu alan artışına yönelik tadilat yapılabileceği değerlendirilmektedir.

Bunun dışında emsal artışına konu olmayan tadilatlarda ise Yönetmeliğin Geçici 2 nci maddesi uyarınca can ve mal güvenliği ile enerji verimliliğine ilişkin tedbirler alınmış olmak koşuluyla, ruhsat aldığı tarihteki Yönetmeliğin veya talep edilmesi halinde 8/9/2013 tarihli yönetmelikle değişik Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinin lehte olan hükümlerine göre uygulama yapılabileceği değerlendirilmektedir.

3) Yönetmeliğin 14 üncü maddesinin birinci fıkrasının 3 nolu bendinin (c) alt bendinde "Ticaret+Konut, Turizm+Ticaret, Turizm+Ticaret+Konut" gibi karma kullanım alanlarında plandaki kullanım kararına bağlı olarak konut veya turizm tesisi yapılması halinde yoldan cephe alan zemin veya bodrum katların ticaret veya hizmetler sektörünün kullanımında olması ve konut veya turizm tesisi için ayrı bina girişi ve merdiveni bulunması şartının aranacağı ifade edilmektedir.

Bu kapsamda, imar planında konut kullanımına ayrılan parsellerin zemin katındaki işyerinin eklentisi niteliğinde olan ve tamamen tabii zemin altında kalan deponun girişinin konuta hizmet veren ortak merdivenden yapılamayacağı değerlendirilmektedir.

4) İmar planında konut kullanımına ayrılan bir parselde yapılacak binanın zemin katında yer alan konutla içten bağlantılı ve bütün cepheleri tamamen tabii zemin altında kalan bodrum katta depo niteliğinde piyes yapılabileceği, ancak bu deponun, eklenti ya da ortak alan niteliğinde olmadığından, emsale dahil edilmesi gerektiği değerlendirilmektedir.

Söğütözü Mahallesi 2179. Sokak No:5 Balgat/ ANKARA
Tel: (312) 410 79 53 Faks: (312) 410 79 51 elektronik ağ: www.csb.gov.tr

T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
Mesleki Hizmetler Genel Müdürlüğü

Sayı : 11968226-310.06/
Konu : Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği
Dosya : 000093398

5) Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinin 35 inci maddesi ile Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmeliğin 61 inci maddesi birlikte değerlendirildiğinde doğal gaz kazan dairelerinin çatı aralarında yapılamayacağı değerlendirilmektedir.

6) Yönetmeliğin Geçici 7 nci maddesinde yer alan mücbir sebebin hukuken görevin, taahhüdün ve sorumluluğun yerine getirilmesine engel teşkil edebilecek nitelikte bulunan ölüm, iflas, hastalık, tutukluluk, yurtdışında bulunma, mahkeme kararı vb. haller olduğu değerlendirilmekte olup, söz konusu durumlar nedeniyle başvuru yapamamış olanların bu durumlarını belgelemeleri kaydıyla, 01/06/2013-01/06/2014 arası yapılmış veya yapılacak olan ruhsat müracaatlarında 08/09/2013 tarihli Yönetmelikle değişik Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinin genel hükümler, tanımlar ve ruhsata ilişkin hükümlerine aynen uyulmak kaydıyla idarelerin yürürlükten kalkan imar yönetmeliklerinin diğer hükümlerinin lehte olanlarına göre uygulama yapılabilir.

7) Yönetmeliğin 16 ncı maddesinin birinci fıkrasının 43 nolu bendinde Pergola "Bahçede, bina cephelerini değiştirmemek kaydıyla terasta, hafif yapı malzemelerinden dikme ve sık kirişleme ile yapılan ve üzerine yeşil bitki örtüsü sardırılan, etrafı açık, gölgelik amaçlı, yapı ruhsatı olmaksızın inşa edilebilen yapılardır.", 54 nolu bendinde Sundurma "Yağmurdan, güneşten ve rüzgardan korunmak için çekme mesafelerine tecavüz etmemek şartıyla binaya bitişik olarak hafif malzemeden yapılan bölme duvarları olmayan en az bir tarafı açık örtülerdir." olarak tanımlanmıştır.

İlgi yazınızda bahsi geçen tentelere ilişkin herhangi bir fotoğraf iletilmediğinden konuya özel görüş verilememekle birlikte, bina cephesine monteli açılır kapanır şekilde yapıldığı belirtilen tenteler Yönetmeliğin anılan maddesinin 43 nolu bendinde açıklanan özelliklerde ise bahçe mesafeleri içinde ruhsata tabi olmadan yapılabileceği, ancak hiçbir koşulda ön bahçesiz yapılarda parsel sınırı dışına taşacak şekilde tesis edilemeyeceği, 54 nolu bendinde açıklanan özelliklerde ise bahçe mesafeleri içinde yapılamayacağı ve ruhsata tabi olduğu değerlendirilmektedir.

8) Yönetmeliğin 16 ncı maddesinin birinci fıkrasının 4 nolu bendinin son fıkrasında yer alan hükmün, korunan alanlar hariç, uygulama imar planında TAKS, KAKS (emsal), bahçe mesafeleri, yapı nizamı, kat adedi gibi hiçbir yapılaşma koşulu getirilmeyen parseller için uygulanması gerektiği, uygulama imar planında TAKS verilmeyen ancak bu koşullardan herhangi birisi veya birkaçı verilen parsellerde ise Yönetmeliğin 16/2 ve 28/6 maddelerine göre uygulama yapılması, ayrıca anılan hükmün ayrı ayrı her yerleşmenin idari sınırı içinde kalan nüfusuna göre uygulanması gerektiği değerlendirilmektedir.

Bilgilerinizi ve gereğini rica ederim.

Bülent ERCAN
Bakan a.
Genel Müdür V.

Söğütözü Mahallesi 2179. Sokak No:5 Balgat/ ANKARA
Tel: (312) 410 79 53 Faks: (312) 410 79 51 elektronik ağ: www.csb.gov.tr

MEVCUT
TEķEKĶ LDE TAKS
HAKKINDA

T.C. Çevre Ve Şehircilik Bakanlığı
MESLEKİ HİZMETLER GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
- MEVZUAT DÜZENLEME VE GELİŞTİRME
ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ
02.12.2013 07:49 - 11968226/310.06/10869
00041915

T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
Mesleki Hizmetler Genel Müdürlüğü

Sayı : 11968226-310.06-
Konu : Geçici 4'üncü madde
Dosya : 000093398

İZMİR VALİLİĞİNE
(Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü)

İlgi: 04/11/2013 tarihli ve 58802856-310.99/217/25699 sayılı yazınız ve ekleri.

İlgi yazı eki Bornova Belediye Başkanlığının, 08/10/2013 tarihli ve 23133 sayılı yazısı ile; Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinin Geçici 4'üncü maddesine göre mevcut teşekküle göre ön, yan, arka bahçe mesafeleri belirlenen imar durumlarında ayrık ve blok yapı nizamında TAKS:0,40 oranının aranıp aranmayacağı, 21/10/2013 tarihli ve 24976 sayılı yazısı ile; ön bahçesiz olduğu imar planıyla belirlenmiş veya ön bahçesiz yapılaşmanın başladığı bitişik nizama tabi adalarda düzenlenecek imar durumlarında Yönetmeliğin 28'inci maddesine göre bina derinliğinin nasıl uygulanması gerektiği hususlarında Bakanlığımız görüşü talep edilmektedir.

08/09/2013 tarihli ve 28759 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Yönetmelikle değişik Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinin 2'nci maddesinin birinci fıkrasında "...Bu Yönetmeliğin ve ilgili idarelerin Kanuna ve diğer mevzuata göre çıkaracakları imar yönetmeliklerinin diğer hükümleri ise uygulama imar planında aksine bir açıklama bulunmadığı takdirde uygulanır." hükmü,

Geçici 4'üncü maddesinde; "01/06/2013 tarihinden önceki mevzuata göre ve mevzuatına uygun olarak kısmen veya tamamen yapılaşması teşekkül etmiş imar adalarında açık ve kapalı çıkmalar ile binaların yola olan uzaklıkları mevcut teşekküle göre belirlenir. Yan bahçe mesafeleri ve açık ve kapalı çıkma ölçüleri parselin sağında ve solunda bulunan mevcut binaların yan bahçe mesafesine ve bu mesafe içinde yapılan açık ve kapalı çıkmalara uygun olarak verilir. Arka bahçe mesafeleri ve bu mesafe içinde yapılacak açık ve kapalı çıkmalar; bitişik nizam yapı adalarında mevcut teşekküle, ayrık nizam yapı adalarında ise bitişiğindeki komşu parsellerin yapılaşmasına uygun olarak belirlenir. Kotlandırma ve arka bahçelerin tesviyesi komşu parsellerdeki uygulamalara göre yapılır. Bu imar adalarında yapı yaklaşma mesafeleri ve açık ve kapalı çıkma ölçülerini imar durumu belgesinde belirlemeye ilgili idaresi yetkilidir." hükmü yer almaktadır.

İlgi yazı eki imar durum belgelerinde blok nizam ve bitişik nizam yapılaşma koşulu olan mevcut yapıların bulunduğu alanlarda imar durumu talep edilen parsellerin yapılaşma koşullarına ilişkin imar planında bir hüküm bulunuyorsa bu hükümlere göre uygulama yapılması gerektiği, imar planında hüküm bulunmadığı takdirde Yönetmeliğin Geçici 4'üncü maddesi uyarınca taban alanı katsayısı şartı aranmaksızın bahçe mesafeleri açısından mevzuatına uygun mevcut yapılaşmalar göz önünde bulundurularak uygulama yapılabileceği, değerlendirilmektedir.

Bilgilerinizi ve gereğini rica ederim.

Bülent ERCAN
Bakan a.
Genel Müdür V.

114180
İl Çevre ve Şehircilik Müdürlüğü'ne
Vali a.
06 Aralık 2013

BELGENİN ASLI
ELEKTRONİK İMZALIDIR.
06 Aralık 2013

Söğütözü Mahallesi 2179. Sokak No:5 Balgat/ ANKARA
Tel: 0 (312) 410 79 70 Faks: 0 (312) 410 79 51
İrtibat: Mimar Ö.AKYOL
elektronik ağ: www.csb.gov.tr

Bu belge 5070 sayılı elektronik imza kanuna göre güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Elektronik imzalı suretine http://evrakdogrulama.csb.gov.tr adresinden Belge Num.:11968226/310.06/10869 ve Barkod Num.:41915 bilgileriyle erişebilirsiniz.

Arka Bah- e Mesafesinin Belirlenmesi Hakkēnda

T.C. Çevre Ve Şehircilik Bakanlığı
MESLEKİ HİZMETLER GENEL MÜDÜRLÜĞÜ - MEVZUAT DÜZENLEME VE GELİŞTİRME ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ
13/02/2014 18:26 - 11968226/310.06/2241
00129388

T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
Mesleki Hizmetler Genel Müdürlüğü

Sayı : 11968226-310.06-
Konu : Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği
Dosya : 355492043

İZMİR VALİLİĞİNE
(Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü)

İlgi: 13/01/2014 tarihli ve 58802856-10.03-5/30368 sayılı yazınız ve ekleri.

İlgi yazı ile; İzmir İli, Karabağlar İlçesi, Yeşilyurt Mahallesi, 9209 Sokak tapunun 429 pafta 2849 ada 39 nolu parsele düzenlenen 30/01/2012 tarihli imar durum belgesinde arka bahçe mesafesinin İzmir Büyükşehir İmar Yönetmeliği koşullarına göre 1.00 m. olarak belirlendiği ve bu durumun 50 m^2 olan parselde bina yerleşimini olumsuz etkilediği belirtilerek mevcut yapılaşmaya uygun olarak arka bahçe mesafesinin kaldırılıp kaldırılamayacağı hususunda Bakanlığımız görüşü talep edilmektedir.

Öncelikle, 3194 sayılı İmar Kanununun Ek 5 ve Geçici 14 üncü maddeleri uyarınca il imar yönetmelikleri 31/05/2013 tarihi itibari ile yürürlükten kalkmış olup, idaresince Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinin 2 nci maddesinin birinci fıkrası hükümlerine uyularak hazırlanan İmar Yönetmeliğinin Bakanlığımıza intikali, onaylanması ve Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe girmesine kadar ülke genelinde uygulanması gereken Yönetmelik, geçici maddelerinde belirtilen istisnalar hariç Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğidir.

08/09/2013 tarihli ve 28759 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Yönetmelikle değişik Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinin Geçici 4'üncü maddesi uyarınca 01/06/2013 tarihinden önceki mevzuata göre ve mevzuatına uygun olarak kısmen veya tamamen yapılaşması teşekkül etmiş imar adalarında açık ve kapalı çıkmalar ile binaların yola olan uzaklıkları mevcut teşekküle göre belirlenir. Yan bahçe mesafeleri ve açık ve kapalı çıkma ölçüleri parselin sağında ve solunda bulunan mevcut binaların yan bahçe mesafesine ve bu mesafe içinde yapılan açık ve kapalı çıkmalara uygun olarak verilir. Arka bahçe mesafeleri ve bu mesafe içinde yapılacak açık ve kapalı çıkmalar; bitişik nizam yapı adalarında mevcut teşekküle, ayrık nizam yapı adalarında ise bitişiğindeki komşu parsellerin yapılaşmasına uygun olarak belirlenir.

Bu kapsamda, ilgi yazı konusu 2849 ada 39 nolu parsele ilişkin yazı eki 30/01/2012 tarihli imar durum belgesinde belirtilen (1.00) m. arka bahçe mesafesi onaylı imar planı kararları doğrultusunda verilmemiş, yazıda belirtildiği üzere İzmir Büyükşehir İmar Yönetmeliği hükümlerine göre belirlenmişse ve arka bahçe mesafesine ilişkin yürürlükteki imar planında bir hüküm bulunmuyorsa, 39 nolu parselde yapılması planlanan yapının bahçe mesafelerinin Yönetmeliğin Geçici 4'üncü maddesi uyarınca 2849 adada yer alan mevzuatına uygun mevcut yapılaşma esas alınarak belirlenebileceği hususunda;

Bilgilerinizi ve gereğini rica ederim.

Bülent ERCAN
Bakan a.
Genel Müdür V.

BELGENİN ASLI ELEKTRONİK İMZALIDIR.
14 Şubat 2014

Söğütözü Mahallesi 2179. Sokak No:5 Balgat/ ANKARA
Tel: 0 (312) 410 79 50 Faks: 0 (312) 410 79 51
İrtibat: Mimar Ö.AKYOL
elektronik ağ: www.csb.gov.tr

Bu belge 5070 sayılı elektronik imza kanuna göre güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Elektronik imzalı suretine http://evrakdogrulama.csb.gov.tr adresinden Belge Num.:11968226/310.06/2241 ve Barkod Num.:129388 bilgileriyle erişebilirsiniz.

¥n Bah- esiz Parsellerde ¢ ¤kmalar Hakk¤nda

T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
Mesleki Hizmetler Genel Müdürlüğü

01694293

.99-

BALÇOVA BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
İZMİR

İlgi: 03/12/2014 tarihli ve M.35.3.BAL.0.13-804-8409-11326 sayılı yazınız ve eki.

Bakanlığımıza iletilen ilgi yazı ile; 08/09/2013 tarihli ve 28759 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinin 16 ncı maddesinin birinci fıkrasının 4 nolu bendi ve yazı eki 05/11/2014 tarihli ve 13860 sayılı yazımızda bahsi geçen kat holü tanımlamasına istinaden 08/09/2013 tarihli Yönetmeliğe göre emsal hesabı yapılırken kat holünün 1.50 m.lik kısmının bulunduğu katın emsale dahil alanının %20'si içerisinde değerlendirilip kalan alanın emsale dahil edilip edilmeyeceği hususunda Bakanlığımız görüşü talep edilmektedir.

01/06/2013 tarihli ve 28664 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Yönetmelikle değişik Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinin 16 ncı maddesinin birinci fıkrasının 4 nolu bendinin beşinci alt bendinde sahanlıkların emsale dahil edilmeyeceği,

08/09/2013 tarihli ve 28759 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Yönetmelikle değişik Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinin 16 ncı maddesinin birinci fıkrasının 4 nolu bendinin on dördüncü alt bendinde; bulunduğu katın emsale dahil alanının toplam %20'sini geçmemek koşuluyla sökülür-takılır-katlanır cam panellerle kapatılmış olanlar dâhil olmak üzere balkonlar, açık çıkmalar ile kat bahçe ve terasları, kış bahçeleri, iç bahçeler, tesisat alanı, yangın güvenlik koridoru, bina giriş holleri, kat holleri, asansör önü sahanlıkları, kat ve ara sahanlıkları dahil açık veya kapalı merdivenlerin katlar alanına dahil edilmeyeceği açıklanmıştır.

İlgi yazı eki 05/11/2014 tarih ve 13860 sayılı yazımızda da belirtildiği üzere, 01/06/2013 tarihli Yönetmeliğin 16 ncı maddesinin birinci fıkrasının 4 nolu bendi uyarınca emsal hesabı yapılırken emsale dahil edilmeyecek olan sahanlıkların merdiven evi dışında kalan, bağımsız bölümlere ulaşımı sağlayan kat holü ya da asansör kapısının açıldığı alanlar olduğu; ancak 01/06/2013 tarihli Yönetmeliğe göre kat holünün merdiven kolu genişliğindeki kısmının (Yönetmeliğin 43 üncü maddesinde belirtilen genişlikler esas alınmak üzere, konut yapılarında 1.20 m. genişliğindeki alanın, diğer yapılarda ise 1.50 m. genişliğindeki alanın) ve asansörlerin önünde de, asansör kapısı genişliğindeki bölümünün (asansör kapısı sürgülü ise 1.20 m., asansör kapısı dışa açılan kapı ise 1.50 m. genişliğindeki kısımlarının) emsal hesabına konu edilmemesi gerektiği; projesinde adlandırıldığı şekliyle sahanlık ya da kat holü ya da kat koridorunun yahut da kattaki sirkülasyon alanının geri kalan kısımlarının ise emsal hesabına dahil edilmesi gerektiği değerlendirilmektedir.

Öte yandan, 08/09/2013 tarihli Yönetmeliğin 16 ncı maddesinin birinci fıkrasının 4 nolu bendi uyarınca yapılacak emsal hesabında ise kat hollerinin tamamı ile on dördüncü alt bendinde yer alan bütün kullanımların toplamının, bulunduğu katın emsale dahil alanının %20'sini geçen kısımlarının emsale dahil edileceği, anılan Yönetmelik uyarınca emsal hesabının ekte gönderilen tablo doğrultusunda yapılabileceği hususunda;

Bilgilerinizi ve gereğini rica ederim.

Selami MERDİN
Bakan a.
Genel Müdür

08/09/2013 tarihli ve 28759 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Yönetmelikle değişik Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği uyarınca yapılacak emsal hesabı

		n. Bodrum Kat	.....	1.Bodrum Kat	Zemin Kat	1. Kat	2.Kat	.....	n.Kat
1	Projesinde ölçülen kat inşaat alanı	A_{-n}	.....	A_{-1}	A_0	A_1	A_2	.....	A_n
2	Projesinde ölçülen, Yönetmeliğin 16/4. maddesi kapsamında (ondördüncü alt bendinde yer alan kullanımlar hariç) emsale dahil edilmeyecek olan *asansör boşlukları, yangın merdiveni, yangın güvenlik hollarinin 6m²'si, ışıklıklar, çöp, atık ayrıştırma, hava, tesisat şaft ve bacaları, yapının kendi ihtiyacı için bodrum katta yapılan otoparklar, mescit, bina için gerekli minimum sığınak alanının %30 fazlasını geçmeyen sığınak alanı, vs. alanlardan* emsal hesabı yapılacak katta bulunanların toplamı	B_{-n}	.....	B_{-1}	B_0	B_1	B_2	.....	B_n
3	Yönetmeliğin 16/4. maddesinin ondördüncü alt bendi uyarınca yapılacak **hesaplama**; Katın emsale dahil alanının %20'si kapsamında emsale dahil edilmeden **maksimum yapılabilecek** *"sökülür-takılır-katlanır cam panellerle kapatılmış olanlar dâhil olmak üzere balkonlar, açık çıkmalar ile kat bahçe ve terasları, kış bahçeleri, iç bahçeler, tesisat alanı, yangın güvenlik koridoru, bina giriş holleri, kat holleri, asansör önü sahanlıkları, kat ve ara sahanlıkları dahil açık veya kapalı merdivenlerin"* alanları toplamı $C=(A-B-C)\times 0.20 \Rightarrow C=(A-B)/6$	C_{-n}	.....	C_{-1}	C_0	C_1	C_2	.....	C_n
4	**Projesinde ölçülen,** Yönetmeliğin 16/4. maddesinin ondördüncü alt bendi kapsamındaki *"sökülür-takılır-katlanır cam panellerle kapatılmış olanlar dâhil olmak üzere balkonlar, açık çıkmalar ile kat bahçe ve terasları, kış bahçeleri, iç bahçeler, tesisat alanı, yangın güvenlik koridoru, bina giriş holleri, kat holleri, asansör önü sahanlıkları, kat ve ara sahanlıkları dahil açık veya kapalı merdivenler"* kullanımlarından emsal hesabı yapılacak katta bulunanların toplamı	D_{-n}	.....	D_{-1}	D_0	D_1	D_2	.....	D_n
5	**Katın emsale dahil alanı hesabı** **D > C ise** $E = A-B-D+(D-C) \Rightarrow E = A-B-C$ **D ≤ C ise** $E = A-B-D$	E_{-n}	.....	E_{-1}	E_0	E_1	E_2	.....	E_n

$$E_{-n}+\dots E_{-1}+E_0+E_1+E_2+\dots+E_n \leq \text{Parsel Alanı} \times \text{KAKS}$$

3994367

İPEK Hanımın dikkatine

T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
Mesleki Hizmetler Genel Müdürlüğü

T.C. Çevre Ve Şehircilik Bakanlığı
MESLEKİ HİZMETLER GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
MEVZUAT DÜZENLEME VE GELİŞTİRME
ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ
09.12.2013 15:58 - 11968226/310.06/11189
00048829

Sayı : 39860970-310.06/
Konu : Açık ve kapalı çıkmalar
Dosya : 000093398

Sonra bu dikkatine!

KARABAĞLAR BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
İZMİR

İlgi : 22/10/2013 tarihli ve 17283-25738 sayılı yazınız ve ekleri.

İlgi yazıda; 8/9/2013 tarihli ve 28759 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Yönetmelikle değişik Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinin Geçici 6 ncı maddesi ve İzmir Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliğinin 42 nci maddesinden bahisle, yola taşan çıkma yapılıp yapılamayacağı hususunda Bakanlığımız görüşü talep edilmektedir.

8/9/2013 tarihli Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinin 2 nci maddesinde; "Bu Yönetmeliklerde yer alan genel hükümler, tanımlar ve ruhsata ilişkin hükümler, planlarla ve ilgili idarelerce çıkarılacak yönetmeliklerle değiştirilemez." hükmüne yer verilmiş,

16 ncı maddesinin birinci fıkrasının 50 nci bendinde "Çıkma: Binalarda döşemelerin uzantısı olarak yapılan, parsel sınırları dışına taşmayan, en az bir ucu serbest, mesnetli olan açık veya kapalı olan derinliği uygulama imar planı veya yönetmelikle belirlenen yapı elemanlarıdır." olarak tanımlanmıştır.

36 ncı maddesinde ise; parsellerin yol cephelerinde parsel sınırları içerisinde kalmak koşuluyla yapı yaklaşma sınırından itibaren en fazla 1.50 metre, arka ve yan bahçe mesafelerine ise parsel sınırlarına 3 metreden fazla yaklaşmamak kaydı ile 1.50 metre taşacak şekilde açık ve kapalı çıkma yapılabileceği belirtilmiştir.

Kamu alanına veya özel mülkiyete tecavüzlü yapılan açık yahut kapalı çıkmanın kamu alanlarının ve özel mülkiyetin dokunulmazlığına aykırı olduğu değerlendirilmekte olup, mülkiyet sınırı içinde yer almayan yapı kısımları inşa edilmesi başkalarının haklarına tecavüz anlamına geleceğinden yapının çıkmaları ile birlikte mülkiyet sınırları içinde kalması gerekmektedir. Parsel malikine ait olmayan alan üzerinde açık veya kapalı çıkma yapmak yerine yeni yapılacak yapılar için binaların zemini geriye çekilerek çıkma mülkiyet sınırı içinde yapılmalıdır.

Yukarıdaki Yönetmelik maddeleri ve açıklamalarımız kapsamında; Yönetmeliğin Geçici 6 ncı maddesi uyarınca 1/6/2013 tarihinden önceki mevzuata tabi olsun ya da olmasın, ön bahçe mesafeli veya ön bahçesiz parsellerde; herhangi bir şekilde parsel sınırı dışına taşan açık veya kapalı çıkma yapılmasının, bu şekilde yapılaşmaya olanak tanıyan Yönetmelik hükmünün uygulanmasının veya bu yönde bir imar plan notu oluşturulmasının mümkün olmadığı değerlendirilmektedir.

Bilgilerinizi ve gereğini rica ederim.

BELGENİN ASLI
ELEKTRONİK İMZALIDIR.
10.12.2013

Bülent ERCAN
Bakan a.
Genel Müdür V.

Söğütözü Mahallesi 2179. Sokak No:5 Balgat/ ANKARA
Tel: (312) 410 79 71 Faks: (312) 410 79 51
İrtibat: Şehir Plancısı, B.C.YALÇIN
elektronik ağ: www.csb.gov.tr

Bu belge 5070 sayılı elektronik imza kanuna göre güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Elektronik imzalı suretine http://evrakdogrulama.csb.gov.tr adresinden Belge Num.:11968226/310.06/11189 ve Barkod Num.:48829 bilgileriyle erişebilirsiniz.

¢ ēkmalarēn Komku Parsele Yaklakmalarē Hakkēnda

T.C. Çevre Ve Şehircilik Bakanlığı
MESLEKİ HİZMETLER GENEL MÜDÜRLÜĞÜ - MEVZUAT DÜZENLEME VE GELİŞTİRME ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ
16.01.2014 09:31 - 11968226/310.06/704
00080340

T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
Mesleki Hizmetler Genel Müdürlüğü

Sayı : 11968226-310.06-
Konu : Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği
Dosya : 000093398

DAĞITIMLI

İlgi: İzmir Valiliğinin (Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü) 09/12/2013 tarihli ve 58802856-310.99-291/28246 sayılı yazısı ve ekleri.

İlgi yazı ile; 08/09/2013 tarihli ve 28759 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Yönetmelikle değişik Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinin 36'ncı maddesinden bahisle, bitişik nizamda kapalı çıkmaların komşu sınırına yaklaşıp yaklaşamayacağı, ayrık nizamda parselin arka bahçesinde komşu parsele birleştirilerek zemin katta açık çıkma, 1. katta kapalı çıkma yapılıp yapılamayacağı hususunda Bakanlığımız görüşü talep edilmektedir.

Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinin 36'ncı maddesinde; binalarda taban alanı dışında kendi bahçe hudutları dışına taşmamak şartı ile binanın her cephesinde; parsellerin yol cephelerinde parsel sınırları içerisinde kalmak koşuluyla yapı yaklaşma sınırından itibaren en fazla 1.50 metre taşacak şekilde; arka ve yan bahçe mesafelerine, parsel sınırlarına 3 metreden fazla yaklaşmamak kaydı ile, 1.50 metre taşacak şekilde açık ve kapalı çıkma yapılabileceği, ayrıca açık çıkmaların bitişik nizamda bitişik olduğu komşu sınırına (2.00) m.'den fazla yaklaşamayacağı belirtilmiştir.

Anılan Yönetmelik maddesinde bitişik nizamda ön ve arka cephelerde yapılacak kapalı çıkmalar için komşu binayla arasında herhangi bir mesafe şartı bulunmamaktadır. Dolayısıyla bitişik nizamda kapalı çıkmalar, söz konusu maddede sayılan mesafe şartlarını sağlaması, yürürlükteki imar planında veya bu Yönetmelikle belirlenen emsal değerini aşmaması koşuluyla ön ve arka cephede cephe boyunca bitişik komşu parsel sınırına kadar yapılabilir.

İlgi yazı ekinde Menderes İlçesi, 2 ada 9 parselde ayrık nizamda arka bahçede çekme mesafesine taşmadan, komşu parsele birleştirilerek zemin katında açık çıkma, 1. katta kapalı çıkma yapılması planlanan yapıya ilişkin proje iletilmediğinden konuya özel görüş verilememekle birlikte, şifahi görüşmelerde belirtildiği üzere söz konusu adada 8 ve 9 nolu parseller ayrık ikiz nizam yapılaşmaya sahipse; 9 parselde yapılacak yapıda, 36'ncı maddede sayılan mesafe şartlarını sağlaması koşuluyla 8 parsel sınırına kadar kapalı çıkma yapılabileceği, söz konusu yapının zemin katında yapılacak açık çıkmanın 8 nolu parsel sınırına (2.00) m.'den fazla yaklaşamayacağı, ayrıca çıkmaların her koşulda tabii veya tesviye edilmiş zeminden itibaren en az (2.40) m. yükseklikte olması gerektiği değerlendirilmektedir.

Bilgilerinizi ve gereğini rica ederim.

7644
İl Çevre ve Şehircilik Müdürlüğü'ne
Vali a.
21 Ocak 2014

Bülent ERCAN
Bakan a.
Genel Müdür V.

DAĞITIM:
İzmir Valiliği
(Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü)
-Menderes Belediye Başkanlığı / İZMİR

BELGENİN ASLI ELEKTRONİK İMZALIDIR
16 Ocak 2014

Söğütözü Mahallesi 2179. Sokak No:5 Balgat/ ANKARA
Tel: 0 (312) 410 78 00 Faks: 0 (312) 410 79 51
elektronik ağ: www.csb.gov.tr

Bu belge 5070 sayılı elektronik imza kanuna göre güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Elektronik imzalı suretine http://evrakdogrulama.csb.gov.tr adresinden Belge Num.:11968226/310.06/704 ve Barkod Num.:80340 bilgileriyle erişebilirsiniz.

Turistik Tesis şartlarê Hakkênda

T.C. Çevre Ve Şehircilik Bakanlığı
MESLEKİ HİZMETLER GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
- MEVZUAT DÜZENLEME VE GELİŞTİRME ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ
16.01.2014 09:30 - 11968226/310.99/703
00080339

T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
Mesleki Hizmetler Genel Müdürlüğü

F. Hasanzade

Sayı : 11968226-310.99-
Konu : Turistik tesis hk.
Dosya : 355893007

DAĞITIMLI

İlgi: a)İzmir Valiliğinin (Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü) 14/11/2013 tarihli ve 588002856-310.08-2/26654 sayılı yazısı ve eki.
b)Bakanlığımızın (Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü) 22/01/2013 tarihli ve 1151 sayılı Genelgesi.

Bakanlığımıza iletilen ilgi (a) yazı ile; İzmir İli, Aliağa İlçesi, Yenişakran Belediyesi sınırları dahilinde yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi bulunan ve turistik tesis amaçlı yapılan 10 adetin üzerinde apart villanın mimari projesinde Turizm Tesislerinin Belgelendirilmesi ve Niteliğine İlişkin Yönetmeliğin 24'üncü maddesinde belirtilen apart otellerde bulunması gerekli asgari niteliklerin bulunmadığından bahisle söz konusu yapıların turistik tesis olarak nitelendirilip kat mülkiyeti tesis edilip edilemeyeceği; yapı sahibinin konut yapı kooperatifi olduğu bir yerde apart villaların turistik tesis olarak değerlendirilip yapı sahibi olan konut yapı kooperatifi adına kat mülkiyeti tesis edilip edilemeyeceği hususlarında Bakanlığımız görüşü talep edilmektedir.

3194 sayılı İmar Kanununun 3'üncü maddesinde; herhangi bir sahanın, her ölçekteki plan esaslarına, bulunduğu bölgenin şartlarına ve yönetmelik hükümlerine aykırı maksatlar için kullanılamayacağı,

Turizm Tesislerinin Belgelendirilmesine ve Niteliklerine İlişkin Yönetmeliğin 46'ncı maddesinde; tatil merkezlerinin, müşterilerin konaklama, yeme-içme, eğlence, dinlenme ve spor ihtiyaçlarını karşılayan, kuruluş yeri veya işletmesi özelliği gereği yardımcı ve tamamlayıcı birimleri de bünyelerinde bulundurabilen, imar planlarında turizm için ayrılmış alanlarda, her otelin bütünü için ayrı mülkiyet, irtifak ve intifa haklarına imkan tanıyan en az binikiyüzelli odalı tesisler olduğu; bu tesislerin, tatil merkezi otelleri veya apart oteller ile bu otellere hizmet veren ortak kullanım alanlarından oluştuğu, hüküm altına alınmıştır.

İlgi (b) Bakanlığımız Genelgesinde; imar planlarında turizm tesis alanı olarak ayrılan alanlarda, turizm belgesi alan yatırımcılar tarafından turizm tesisi yapılması gerekirken söz konusu alanlarda kat irtifakı ve kat mülkiyetine ilişkin işlemler tesis edilerek bu alanların konut amaçlı kullanımlara dönüştürüldüğü, bunun engellenebilmesi için kat irtifakı veya kat mülkiyeti kurulmasına ilişkin taleplerde mimari projeyi ve yapı ruhsatını onaylayan ilgili idare tarafından onaylı mimari projedeki tüm bağımsız bölümlerin kullanım amacının mimari proje üzerinde belirtilerek onama yapılması ve yönetim planında konut amaçlı kullanımların uygun görülmemesi gerektiği, açıklanmıştır.

Anılan mevzuat hükümleri çerçevesinde; ilgi (a) yazı konusu apart otel ve apart villaların; uygulama imar planında turizm için ayrılmış alanlarda yapılmış olması, kullanım amacına uygun düzenlenmiş yapı ruhsatının bulunması ve onaylı mimari projedeki tüm bağımsız bölümlerin kullanım amacının mimari proje üzerinde belirtilmesi koşuluyla söz konusu taşınmazlara kat mülkiyeti tesis edilmesinin mümkün olduğu değerlendirilmektedir.

Söğütözü Mahallesi 2179. Sokak No:5 Balgat/ ANKARA
Tel: 0 (312) 410 78 00 Faks: 0 (312) 410 79 51
elektronik ağ: www.csb.gov.tr

Bu belge 5070 sayılı elektronik imza kanuna göre güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Elektronik imzalı suretine http://evrakdogrulama.csb.gov.tr adresinden Belge Num.:11968226/310.99/703 ve Barkod Num.:80339 bilgileriyle erişebilirsiniz.

T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
Mesleki Hizmetler Genel Müdürlüğü

Sayı : 11968226-310.99-
Konu : Turistik tesis hk.
Dosya : 355893007

İlgi (a) yazı konusu turizm tesislerine ilişkin Bakanlığımız görüşüne yukarıda yer verilmiş olmakla birlikte, konunun Bakanlığınızca değerlendirilmesi ve ilgilisine bilgi verilmesi hususunda;

Bilgilerinizi ve gereğini arz/rica ederim.

Bülent ERCAN
Bakan a.
Genel Müdür V.

EKLER:
1)İlgi (a) yazı ve eki fotokopisi (2 sayfa)
2)İlgi (b) Genelge fotokopisi (2 sayfa)

DAĞITIM:
Gereği
Kültür ve Turizm Bakanlığı

Bilgi
İzmir Valiliği (Ek konulmadı)
(Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü)
-Yenişakran Belediye Başkanlığı (Ek konulmadı)
Aliağa/İZMİR

7646
İl Çevre ve Şehircilik Müdürlüğü'ne
Vali a.
21 Ocak 2014

BELGENİN ASLI ELEKTRONİK İMZALIDIR.
16 Ocak 2014

Söğütözü Mahallesi 2179. Sokak No:5 Balgat/ ANKARA
Tel: 0 (312) 410 78 00 Faks: 0 (312) 410 79 51
elektronik ağ: www.csb.gov.tr

Bu belge 5070 sayılı elektronik imza kanuna göre güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Elektronik imzalı suretine http://evrakdogrulama.csb.gov.tr adresinden Belge Num.:11968226/310.99/703 ve Barkod Num.:80339 bilgileriyle erişebilirsiniz.

Bodrum Katlar Hakkında

T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı
MESLEKİ HİZMETLER GENEL MÜDÜRLÜĞÜ - MEVZUAT DÜZENLEME VE GELİŞTİRME ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ
16/07/2014 19:22 - 11968226/310.99/9480
00524087

T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
Mesleki Hizmetler Genel Müdürlüğü

Sayı : 11968226-310.99-
Konu : Bodrum Katlar hk.
Dosya : 000093398

BORNOVA BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
İZMİR

İlgi: 03/07/2014 tarihli ve 30465670-310.07.01.01-54455 sayılı yazınız ve ekleri.

Bakanlığımıza iletilen ilgi yazı ile; İzmir Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliğinde tabii veya tesviye edilmiş zemin altında kalmak kaydıyla bahçenin tamamında bodrum yapılmasına ilişkin hüküm bulunduğu belirtilerek, Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinin Geçici 6 ncı maddesi kapsamında mimari proje değerlendirme sürecinde İ.B.Ş.B. İmar Yönetmeliği hükmüne istinaden otopark ve sığınak yapılması halinde bodrum katların komşu parsel sınırına kadar yapılaşıp yapılaşamayacağı hususunda Bakanlığımız görüşü talep edilmektedir.

Sığınak Yönetmeliğinin 6 ncı maddesinde "Serpinti sığınakları özel veya kamuya ait bina ve tesislerin öncelikle en alt bodrum katlarında ya da toprağa oturan kısımlarında veya bina içinde yapılır. Mümkün olmadığı takdirde, uygulama imar planı ya da planda hüküm yoksa Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği ile belirlenen yapı yaklaşma mesafesine aykırı olmamak kaydıyla bahçelerinde, toprağın yapısına göre yer üstünde veya tamamen veya kısmen yeraltında yapılır. Ancak tamamen toprağın altında kalmak koşuluyla, parselin yol cepheleri hariç yan ve arka bahçe yapı yaklaşma mesafeleri içinde de bitişik parseldeki yapıları hiçbir şekilde etkilememek koşuluyla sığınak yapılabilir." hükmü,

Otopark Yönetmeliği Hakkında Genel Tebliğin 2 nci maddesinin (I) bendinin (d) alt bendinde "Otopark ihtiyacının tamamının bodrum katlarda karşılanamaması halinde bina cephe hattı gerisinde kalmak şartı ile binaların arka ve yan bahçelerinde tabii zemin altında, parselin tamamı veya bir bölümünde otopark yapılabilir. Otopark giriş çıkışı ön bahçe mesafesi içinden de sağlanabilir" hükmü yer almaktadır.

Anılan mevzuat hükümleri birlikte değerlendirildiğinde, Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinin Geçici 6 ncı maddesi kapsamında İzmir Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği tercih edilerek yapılan müracaatlarda tabii veya tesviye edilmiş zeminin altında kalmak koşuluyla otopark ve sığınakların arka ve yan bahçelerde tabii zemin altında yapılması mümkündür.

Bilgilerinizi ve gereğini rica ederim.

Selami MERDİN
Bakan a.
Genel Müdür V.

17.07.2014

Boğütözü Mahallesi 2179. Sokak No:5 Balgat/ ANKARA
Tel: 0 (312) 410 79 50 Faks: 0 (312) 410 79 51
elektronik ağ: www.csb.gov.tr

Bu belge 5070 sayılı elektronik imza kanuna göre güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Elektronik imzalı suretine http://evrakdogrulama.csb.gov.tr adresinden Belge Num.:11968226/310.99/9480 ve Barkod Num.:524087 bilgileriyle erişebilirsiniz.

Bodrum Katlarda Emsale Konu Alan Bulunmamasē Hakkēnda

T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
Mesleki Hizmetler Genel Müdürlüğü

Sayı :
Konu : Planlı Alanlar Tip İmar Yön.
Dosya : 000095001

UŞAK VALİLİĞİNE
(Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü)

İlgi: 29/01/2014 tarih 523 sayılı yazınız ve eki.

Bakanlığımıza iletilen ilgi yazı ekinde: Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinin 16/4. maddesinden bahisle, bodrumdan giriş yapılan binalarda, bodrumda emsale dair bir alan yok ise %20 kontrolü yapılamadığı belirtilerek, bina giriş holünün emsale dahil edilip edilmemesi hususunda görüş talep edilmektedir.

Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinin 16. maddesinin 4. fıkrasında, "...Katlar alanına,...daha sonradan hafredilerek açığa çıkması mümkün bulunmayan bina cephelerinde ilave kat görünümüne neden olmayan bütün cepheleri tamamen tabii zeminin altında kalan bodrum katlarda yer alan ve tek başına bağımsız bölüm oluşturmayan; konut kullanımlı bağımsız bölümün bağımsız bölüm bürüt alanının %20'sini, ticari kullanımlı bağımsız bölümün bağımsız bölüm bürüt alanını aşmayan depo amaçlı eklentiler...dahil edilmez...Tamamen toprağın altında kalması nedeniyle; bu bent uyarınca emsal hesabına konu edilmeyen mekanlar ile kat adedine konu edilmeyen katların hiç bir cephesi kazı ve tesviye yapılarak açığa çıkarılamaz...Bu alt bentte belirtilen emsal hesabı yapılırken, bağımsız bölüm bürüt alan tespit esaslarına göre işlem yapılır, ancak, bu hesaba bu bent uyarınca katlar alanına dahil edilmeyen alanlar, boşluklar dahil edilmez." denilmektedir.

Bahsi geçen yönetmelik hükmü uyarınca; bodrum katın projesiyle ilgili detaylı bilgiler verilmediğinden dolayı, hangi amaçlı kullanıldığı anlaşılmamış olup, bodrumda emsale dahil edilmeyecek kullanımlar çerçevesinde, bodrum katlarda emsale konu olabilecek alan yok ise %20 hesabı yapılmasına gerek olmadığı, o katın tamamen emsal dışı tutulması gerektiği değerlendirilmektedir.

Bilgilerinizi ve gereğini rica ederim.

Bülent ERCAN
Bakan a.
Genel Müdür V.

10 Mart 2014

Söğütözü Mahallesi 2179. Sokak No:5 Balgat/ ANKARA
İrtibat:
elektronik ağ: www.csb.gov.tr

İşbu 5070 sayılı elektronik imza kanununa göre güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Genelge Hakkında

T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
[illegible] Genel Müdürlüğü

[illegible] Sicil durum belgesi
[illegible]: 00000[illegible]

MEKANSAL PLANLAMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜNE

İlgi: a) 28/09/2013 tarihli ve 102732 sayılı Genelgeniz.
b) 02/08/2013 tarihli ve 62123802-305.07-2886/12134 sayılı yazınız.

İlgide kayıtlı yazıda, 02/08/2013 tarihli ve 28726 sayılı Resmi Gazete' de yayımlanan 6495 sayılı Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanuna atıfta bulunularak, plana esas jeolojik-jeoteknik veya mikrobölgeleme etüt raporlarının hazırlanması esnasında ilgili meslek odasından sicil durum belgesi istenip istenmeyeceği konusunda, uygulamaya esas görüşümüzün Genel Müdürlüğünüze bildirilmesi talep edilmektedir.

3194 sayılı İmar Kanununun 02/08/2013 tarihli ve 28726 sayılı Resmi Gazete' de yayımlanarak yürürlüğe giren 6495 sayılı Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanunla değişik 8' inci maddesinin (ı) bendinde; "Harita, plan, etüt ve projeler; idare ve ilgili kanunlarında açıkça belirtilen yetkili kuruluşlar dışında meslek odaları dahil başka bir kurum veya kuruluşun vize veya onayına tabi tutulamaz, tutulması istenemez. Vize veya onay yaptırılmaması ve benzeri nedenlerle müellifler veya bunlara ait kuruluşların büro tescilleri iptal edilemez veya yenilenmesi hiçbir şekilde geciktirilemez. Müelliflerden bu hükmü ortadan kaldıracak şekilde taahhütname talep edilemez." denilmekte olup, zemin etüt raporlarının hazırlanması esnasında, bahse konu raporları düzenleyen müelliflere ait sicil durum belgelerinin ilgili meslek odalarından istenilmesi gerektiğine dair bir hüküm bulunmamaktadır.

İlgi (a) Genelgede ise; komisyonca uygun görülen raporların, rapor müellifi tarafından imzalanmış şekilde, üniversitelerce ve kamu kurumlarınca hazırlanan raporlar hariç olmak üzere, ilgili meslek odalarından alınan sicil durum belgesi eklenerek teslim edileceği açıklanmıştır.

Genelgeler, yayımlandığı tarihte yürürlükte olan Kanun ve Yönetmeliklere göre yapılacak uygulamalara açıklık getiren, uygulamada görülen eksiklik ve aksaklıkların düzeltilme yollarını gösteren dokümanlardır, dolayısıyla genelgelerin, yayımı tarihinden sonra yürürlüğe giren kanun ve yönetmeliklerde aksi bir hüküm bulunması halinde, genelgelere göre uygulama yapılması söz konusu değildir.

3194 sayılı Kanunda sicil durum belgesi istenilmesine dair herhangi bir hüküm bulunmamakta olup, 6495 sayılı Kanunla değişik 3194 sayılı Kanunun 8/1 maddesine eklenen (ı) bendi hükmüne göre uygulama yapılması, Planlı alanlar Tip İmar Yönetmeliğinin 57' nci maddesinde belirtilen şekilde olduğu gibi sicil durum taahhütnamesi uygulamasına geçilmesine ilişkin gerekli düzenlemelerin ivedilikle yapılması ve sicil durum belgesi aranması uygulamasına son verilmesi gerektiği hususunda.

Bilgilerinizi ve gereğini arz ederim.

Bülent ERCAN
Genel Müdür V.

15.08.13 016016

Söğütözü Mahallesi 2179. Sokak No:5 Balgat/ANKARA
Tel: 0 (312) 410 79 70 Faks: 0 (312) 410 79 51
İrtibat: İnş.Müh.H.ATALAY

Ge- ici 6 Madde Kapsamē Hakkēnda

T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
Mesleki Hizmetler Genel Müdürlüğü

T.C. Çevre Ve Şehircilik Bakanlığı
MESLEKİ HİZMETLER GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
- ÇALIŞMA İZİNLERİ TAKİP VE ULUSLARARASI KURULUŞLAR ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ
05.02.2014 13:22 - 72177222/310.99/1770
00113317

10-99/

Konu : Diğer (Görüş)
Dosya : 000093398

DAĞITIMLI

İlgi: İzmir Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğünün 12/08/2013 tarihli ve 3/21545 sayılı yazısı ve ekleri.

Bakanlığımıza iletilen ilgide kayıtlı yazı ve eklerinde; İzmir İli, Karabağlar ilçesi, Üçkuyular Mahallesi, 2896 ada, 62 nolu parselde kayıtlı taşınmazda yapılmak istenilen inşaatın kentsel dönüşüm kapsamında riskli yapı tanımında olup tüm onaylarının tamamlandığı, 17/05/2013 tarihinde imar durumu başvurusu yapılan parsele 31/05/2013 tarihinde imar durum belgesi alındığı belirtilmekte olup, parsele ilişkin olarak Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği'nin lehte hükümlerinin uygulanıp uygulanamayacağı konusunda görüş talep edilmektedir.

Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinin geçici 6 ncı maddesinde; "01/06/2013 tarihinden önce yapı ruhsatı almak için yapılan müracaatlar ile bu tarihten en fazla bir yıl önce olmak üzere belirli parsellere yönelik olarak; yıkım ruhsatı başvurusunda bulunmak veya riskli yapı tespiti yaptırmak üzere başvurulmak veya noter tasdikli inşaat sözleşmesi yapılmak veya yeni inşaat yapmak üzere ifraz, tevhit, ihdas, yola terk işlemi için başvurulan veya imar durum belgesi almak üzere başvuru yapılmış ise bu parsellere ilişkin yapı ruhsatı müracaatları 01/06/2013 tarihinden itibaren en geç bir yıl içinde sonuçlandırılmak kaydıyla 01/06/2013 tarihinden önce yürürlükte olan mevzuata ve talep edilmesi halinde bu Yönetmeliğin lehte olan hükümlerine göre neticelendirilir." denilmektedir.

Bir örneği yazımız ekinde iletilmekte olan ilgi dilekçe ve ekleri incelendiğinde; 31/05/2013 tarihinde Karabağlar Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğünden İmar Durum Belgesinin alındığı görülmekte olup, ilgili idarece Yönetmeliğin geçici 6 ncı maddesi kapsamında 01/06/2013 tarihinden önce yürürlükte olan mevzuata ve talep halinde Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinin lehte hükümlerine göre değerlendirilebilmesinin mümkün olduğu değerlendirilmektedir.

Bilgilerinizi ve gereğini rica ederim.

15462
İl Çevre ve Şehircilik Müdürlüğü'ne
Vali a.
11 Şubat 2014

Bülent ERCAN
Bakan a.
Genel Müdür V.

Ek: Çıkmadı.

EK:
İlgi yazı ve ekleri fotokopisi (4 sayfa)

DAĞITIM:
Gereği:
İzmir Valiliği
(Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü)

Bilgi:
Kalya Yapı Mim.Tur.San.Tic.Ltd.Şti.(Ek konulmadı)
Mimar Sinan Mah. Ali Çetinkaya Bulvarı No: 68/41
Alsancak / İZMİR

BELGENİN ASLI ELEKTRONİK İMZALIDIR.
06 Şubat 2014/20

Söğütözü Mahallesi 2179. Sokak No:5 Balgat/ ANKARA
Tel: 0 (312) 410 79 50 Faks: 0 (312) 410 79 51
İrtibat: Peyzaj Mimarı, H.M.TÜZÜN
elektronik ağ: www.csb.gov.tr

Bu belge 5070 sayılı elektronik imza kanuna göre güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Elektronik imzalı suretine http://evrakdogrulama.csb.gov.tr adresinden Belge Num.:72177222/310.99/1770 ve Barkod Num.:113317 bilgileriyle erişebilirsiniz.

Ge- ici 6. Madde Hakkında

MESLEKI HIZMETLER GENEL MUDURLU
- MEVZUAT DÜZENLEME VE GELİŞTİRME
ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ
08.11.2013 10:12 - 11968226/310.06/9725
00023072

T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
Mesleki Hizmetler Genel Müdürlüğü

Sayı : 39860970-310.06
Konu : Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği
Dosya : 000093398

Sn.Egemen YILMAZOĞLU
KU YAPI- Altay Çeşme Mah. Atatürk Cad. Engin Sok. No:3 D:21 Kat:4 Maltepe – İSTANBUL
(egemen@kuyapi.com.tr)

İlgi : 15/08/2013 tarihli elektronik posta başvurunuz.

İlgi başvuruda özetle, 01/06/2013 tarihinde Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinde yapılan düzenlemelerden faydalanma hakkı talep edilmektedir.

İlgi dilekçe konusu, 01/06/2013 tarihli ve 28664 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Yönetmelikle değişik Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinin 08/09/2013 tarihli ve 28759 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan değişikliği ile birlikte değerlendirilmiştir

08/09/2013 tarihli ve 28759 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Yönetmelikle değişik Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinin Geçici 8 inci maddesinde "Bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihe kadar 01/06/2013 tarihinden sonra yürürlükte olan mevzuata göre yapılan müracaatlar bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihten önce tabi olduğu mevzuatın lehte olan hükümlerine göre sonuçlandırılır." denilmektedir.

Bu kapsamda; idaresine 01/06/2013-08/09/2013 tarihleri arasında yapılan nitelikleri Geçici 6 ncı maddede belirtilen müracaatlar, 08/09/2013 tarihinden önce yürürlükte olan mevzuatın lehte olan hükümleri uyarınca sonuçlandırılabilmektedir.

Bilgilerinizi rica ederim.

Bülent ERCAN
Bakan a.
Genel Müdür V.

Süğlüce Mahallesi 2179. Sokak No:5 Balgat/ANKARA
Tel: 0(312) 410 79 60 Faks: 0(312) 410 79 59
İrtibat: İnş.Müh.Nesrin ÇAVDAR
elektronik ağ: www.csb.gov.tr

5070 sayılı elektronik imza kanuna göre güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Ge- ici 6. Madde ¢ ¤kma

T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
Mesleki Hizmetler Genel Müdürlüğü

SEFERİHİSAR BELEDİYESİ
Yazı İşleri Müdürlüğü
Evrak Kayıt
TARİH 15.08.2014
SAYI 7156
DOSYA

06
Tip İmar Yönetmeliği
Dosya : 000093398

SEFERİHİSAR BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
İZMİR

İlgi: 16/06/2014 tarihli ve 29025425/1888 sayılı yazınız.

İlgi yazınızda özetle; Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği'nin Geçici 6.maddesi ve 23/05/2014 tarihli ve 6522 sayılı Genel yazımızın uygulanmasında tereddüde düşülen konularda görüş talep edilmektedir.

İlgi yazımızda yer verilen hususlar Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinin Geçici 6. maddesi ile bu maddenin uygulanmasına yönelik olarak 23/05/2014 tarihli ve 6522 sayılı Genel yazımız uyarınca incelenmiş olup, Bakanlığımız görüşüne aşağıda yer verilmiştir.

Bu doğrultuda;

1- Geçici 6.maddede belirtilen proje ve kat karşılığı inşaat sözleşmelerinde noter onayının gerekliliğine ilişkin olarak; kat karşılığı inşaat sözleşmelerinde genel hukuk çerçevesinde noter onayı aranması gerekmekte olup, proje sözleşmelerinde ise noter onayı aranması gerektiğine ilişkin herhangi bir hüküm bulunmamakla birlikte söz konusu sözleşmede gerçeğe aykırı beyan ve bilgiler bulunması ve bu durumun tespiti halinde yapılan işlemlerin tazmin ve hukuki sorumluluğunun sözleşme taraflarına ait olmak üzere iptal edilmesi ve bu kişiler hakkında 5237 sayılı Türk Ceza Kanununun ilgili hükümleri gereği Cumhuriyet Savcılığına suç duyurusunda bulunulması gerektiği,

2- Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği'nin 16.maddesinin birinci fıkrasının 50 nolu bendinde yer alan "Çıkma: Binalarda döşeme uzantısı olarak yapılan parsel sınırları dışına taşmayan, en az bir ucu serbest, mesnetli olan açık veya kapalı olan derinliği uygulama imar planı veya yönetmelikle belirlenen yapı elemanlar." hükmü uyarınca, hiçbir koşulda parsel sınırı dışına taşarak yola tecavüzlü inşaat yapmaya yönelik kapalı veya açık çıkma yapılması ve bu konuda plan kararı ya da Yönetmelik hükmü getirilmesinin mümkün olamayacağı,

3- 22/05/2014 tarihinden önce düzenlenmiş imar durum belgesi veya aplikasyon krokisi bulunan bir parselin satışı sonrası, imar durum belgesi veya aplikasyon krokisinin yeniden düzenlenmesini gerektirecek herhangi bir plan ya da plan notu değişikliği olmamışsa, yeni mal sahibinin talebi halinde bu aplikasyon krokisine veya imar durum belgesine istinaden anılan madde uyarınca işlem yapılabileceği,

4- 20/01/2014 tarihinde alınan aplikasyon krokisine istinaden Geçici 6.madde kapsamında işlem tesis edilebileceği,

T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
Mesleki Hizmetler Genel Müdürlüğü

Sayı : 11968226-310.06
Konu : Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği
Dosya : 000093398

5- 22/05/2014 tarihinden önce mal sahibi tarafından Geçici 6.maddede sayılan işlemler devam ederken mal sahibinin vefat etmesi sonucu tapuların veraset ile hak sahipleri adına dönüşmesi durumunda vefat eden mal sahibinin yaptığı işleme istinaden anılan maddeden yararlanıp yararlanamayacağı hususunun özel hukuk kuralları çerçevesinde değerlendirilmesi gerektiği, düşünülmektedir.

6- Geçici 6.maddede sayılan iş ve işlemlere ait evrakların kaç yıl geriye dönük olarak kabul edilebileceğine ilişkin olarak herhangi bir koşul öngörülmemiştir.

Bilgilerinizi ve gereğini rica ederim.

Selami MERDİN
Bakan a.
Genel Müdür V.

BELGEGEÇER
ELEKTRONİK OLARAK
12 Aralık 2014 ../..20..

Bitikik Nizamda Komku Parsele Pencere Kapē A- ēmasēHakkēnda

T.C. Çevre Ve Şehircilik Bakanlığı
MESLEKİ HİZMETLER GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
- MEVZUAT DÜZENLEME VE GELİŞTİRME
ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ
14/02/2014 17:21 - 11968226/310.06/2316
00131705

T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
Mesleki Hizmetler Genel Müdürlüğü

ır Yönetmeliği
Dosya : 000093398

İZMİR VALİLİĞİNE
(Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü)

İlgi : 15/1/2014 tarihli ve 23/30592 sayılı yazınız ve ekleri.

İlgi yazıda; İzmir İli, Bayraklı İlçesi, Mansuroğlu Mahallesi, 14 pafta, 52 ada, 274 no.lu parselin maliki olan restoran firmasının, buna bitişik 275 ve 276 no.lu parsellerde de kiracı olduğu, 274 no.lu parsele 28/11/2013 tarihinde işletme ruhsatı verildiği, 275 no.lu parsele de işletme ruhsatı verilebilmesi için parseller arasındaki bitişik duvardan geçit açılmak suretiyle tadilat yapılmak istendiği, ancak ilgili belediyece Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinin 41 inci maddesi gerekçe gösterilerek tadilat talebinin uygun görülmediği belirtilerek, kira sözleşmesi boyunca parsel maliklerinin muvafakatı halinde söz konusu tadilatın yapılıp yapılamayacağı hususunda görüş talep edilmektedir.

8/9/2013 tarihli ve 28759 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren Yönetmelikle değişik Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinin 41 inci maddesinin sekizinci fıkrasında; "Bitişik ve blok nizama tabi binalarda komşu parsel sınırı üzerindeki bitişik duvarlarda pencere ve kapı açılamaz." denilmektedir.

İlgi yazıya konu, imar planında bitişik nizam olarak belirlenmiş, 52 adada yer alan ve restoran firmasının mülkiyetinde olan 274 no.lu parselde bulunan yapıdan, kiracısı olduğu 275 no.lu parseldeki yapıya duvardan kapı açılarak geçiş sağlanmasının, kiracısı olduğu parsel maliklerince muvafakat verilse ve kira süresinin sonunda binanın eski haline döndürüleceği taahhüt edilse bile, 3 adet parsel ve 3 adet farklı yapı ruhsatı söz konusu olduğundan, yukarıda anılan Yönetmeliğin 41 inci maddenin sekizinci fıkrası uyarınca mümkün olmadığı,

Proje tadilatı ile, bitişik nizam imar adasında birbirine bitişik parsellerde bulunan yapılardan ikisi ya da üçünden birbirlerine geçiş sağlanabilmesinin, tadilata konu olacak parsellerin tevhid edilerek tek bir parsel haline getirilmesi halinde mümkün olabileceği değerlendirilmektedir.

Bilgilerinizi ve gereğini rica ederim.

18947

İl Çevre ve Şehircilik Müdürlüğü'ne
Vali a.
20 Şubat 2014

Bülent ERCAN
Bakan a.
Genel Müdür V.

BELGENİN ASLI
ELEKTRONİK İMZALIDIR.
17 Şubat 2014

Söğütözü Mahallesi 2179. Sokak No: 5 Balgat / ANKARA
Tel: (312) 410 79 50 Faks: (312) 410 79 51
İrtibat: Şehir Plancısı, B.C.YALÇIN
elektronik ağ: www.csb.gov.tr

Bu belge 5070 sayılı elektronik imza kanuna göre güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Elektronik imzalı suretine http://evrakdogrulama.csb.gov.tr adresinden Belge Num.:11968226/310.06/2316 ve Barkod Num.:131705 bilgileriyle erişebilirsiniz.

¢ atēArasēTadilatē Hakkēnda

MESLEKI HIZMETLER GENEL MUDURLUC
- MEVZUAT DÜZENLEME VE GELİŞTİRME
ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ
30.01.2014 10:14 - 11968226/310.06/1445
00102843

T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
Mesleki Hizmetler Genel Müdürlüğü

6/
ip İmar Yönetmeliği
Dosya : 351292166

Sn. Ensar SAĞIR
347. Sok. No: 83/A Buca - İZMİR

İlgi : 13/1/2014 tarihli dilekçeniz

İlgi dilekçede, İzmir İli, Buca İlçesi, 43 pafta, 430 ada, 139 no.lu parselde bulunan taşınmazına inşaat yapmak için 31/5/2013 tarihinde başvuru yapıldığı, 6306 sayılı Kanun kapsamında rapor alındığı, 7/11/2013 tarihli ruhsata istinaden inşaatına başlanılması sonrasında Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinin 35 inci maddesine göre çatı arası piyes yapmak için 4/12/2013 tarihinde Buca Belediye Başkanlığına tadilat için müracaat edildiği, ancak ilgili belediyesince çatı arası piyeslerin sadece TAKS ve emsali belli olan yerlerde yapılacağını gerekçe göstererek tadilat başvurusunu reddettiği, parselin bulunduğu ada genelinde yapılaşmanın tamamlandığı, yapılmak istenen tadilatın İzmir Büyükşehir Belediyesinin 12/4/2013 tarihli meclis kararına göre yapılabildiği ve bu karara istinaden verilmiş ruhsatların olduğu belirtilerek son katla bağlantılı çatı arası piyes yapılıp yapılamayacağı hususunda Bakanlığımız görüşü talep edilmektedir.

İlgi dilekçe ekinde görüş talep edilen parsele ilişkin uygulama imar planı ve plan notları iletilmediğinden konuya özel görüş verilememektedir. Öncelikle, 3194 sayılı İmar Kanununun Ek 5 ve Geçici 14 üncü maddeleri uyarınca İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 12/4/2013 tarihli ve 643 sayılı Kararının geçerliliği bulunmamakta olup, 8/9/2013 tarihli Yönetmelikle değişik Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinin geçici maddeleri kapsamı dışında kalan parsellerde bu Yönetmelik hükümlerine göre işlem yapılması gerekmektedir.

8/9/2013 tarihli Yönetmelikle değişik Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinin 2 nci maddesi uyarınca bu Yönetmeliğin tanımlar, genel hükümler ve ruhsata ilişkin hükümleri dışındaki hususların öncelikle imar planı ile belirlenmesi, imar planı ile belirlenmediği takdirde bu Yönetmeliğe göre uygulama yapılması gerekmektedir.

Bu kapsamda, ilgi dilekçe konusu parsele ilişkin uygulama imar planında emsal değeri (KAKS) verilmemişse ve "Çatı arasına bağımsız bölüm yapılamaz" şeklinde bir plan notu yoksa, Yönetmeliğin 19 uncu maddesinde yer alan "Uygulama imar planında emsal verilmeyen parsellerde katlar alanı, planla veya yönetmelikle belirlenen taban alanı katsayısı ile kat adedinin çarpılması sonucu bulunur." hükmü gereğince emsal alanının hesaplanması sonucunda bulunan değeri aşmamak kaydıyla çatı arasına son katla bağlantılı piyes yapılabileceği değerlendirilmektedir.

Ayrıca Yönetmeliğin Geçici 4 üncü maddesi uyarınca 139 no.lu parselin içinde bulunduğu adada mevzuatına uygun kısmen veya tamamen yapılaşma mevcutsa, bahçe mesafeleri ve açık-kapalı çıkmalar bakımından mevcut teşekküle göre uygulama yapılabilir.

Bilgilerinizi rica ederim.

Bülent ERCAN
Bakan a.
Genel Müdür V.

Kademeli ¢ekme Hakkında

T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı
MESLEKİ HİZMETLER GENEL MÜDÜRLÜĞÜ - MİMARİ UYGULAMALAR ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ
20/05/2016 10:54 - 39860970-045.01-E.6799
07091732

T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
Mesleki Hizmetler Genel Müdürlüğü

Sayı : 39860970-045.01
Konu : Görüş (Yan Bahçe Mesafesi Hk.)
Dosya : 000093398

ÇUKUROVA BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(İmar ve Şehircilik Müdürlüğü) ADANA

İlgi: 16/05/2016 tarihli ve 73687360-310-3867-2775 sayılı yazınız ve eki.

Bakanlığımıza iletilen ilgi yazınızda; yazı eki dilekçede, Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinin 18 inci maddesinin 4 üncü ve 5 inci fıkralarına atıfta bulunularak, diğer ilçe belediyelerinde zemin+9 katlı bir yapının ilk 4 katı için yan bahçelerden 3.00 m., devam eden her kat için ise her katta 0.50 metre çekilmek suretiyle uygulama yapılmakta iken, Belediyenizce 9 katlı bir yapının yan bahçe çekme mesafeleri için zemin kat dahi 3.00+2.50=5.50 m. şeklinde uygulama yapıldığı, aynı il sınırları içerisinde yer alan belediyeler arasındaki farklı uygulamaların yapımcı firmalar ile proje yapan mimarlar arasında haksız bir rekabet oluşmasına neden olduğu belirtilerek konu hakkında uygulamaya esas Bakanlığımız görüşü talep edilmektedir.

08/09/2013 tarihli ve 28759 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinin 2 nci maddesinde, *"(...) Bu Yönetmeliklerde yer alan genel hükümler, tanımlar ve ruhsata ilişkin hükümler, planlarla ve ilgili idarelerce çıkarılacak yönetmeliklerle değiştirilemez. Bu Yönetmeliğin ve ilgili idarelerin Kanuna ve diğer mevzuata göre çıkaracakları imar yönetmeliklerinin diğer hükümleri ise uygulama imar planında aksine bir açıklama bulunmadığı takdirde uygulanır."* hükmü;

Yönetmeliğin *"Arsa ve Yapılarla İlgili Hükümler"* başlıklı Üçüncü Bölümünde yer alan, 18 inci maddesinin birinci fıkrasının (4) üncü bendinde; *"Yan ve arka bahçe mesafeleri; tabii veya tesviye edilmiş zeminin üzerinde kalan bodrum katları da dahil, 4'ten fazla katlı binalarda 4 katın üzerindeki her kat için (0.50) m. artırılır."* hükmü,

(5) inci bendinde; *"Yan ve arka bahçe mesafelerinin hesabında dikkate alınacak kat adedi o cephede kısmen veya tamamen tabii veya tesviye edilmiş zeminin altında kalan katlar hariç diğer katların toplam yüksekliğinin üçe bölünmesi ile bulunur. (2.50) m.'yi aşan artık değerler 1 kat adedine tekabül eder."* hükmü yer almakta,

18 inci maddesinin ikinci fıkrasında ise; *"(...) Bu Yönetmelikte yer alan kat adedine bağlı olarak bahçe mesafelerinin (0,50) m. arttırılmasına ilişkin hükümler yapıda bulunan her katta ayrı ayrı değerlendirme yapılarak da uygulanabilir."* denilmektedir.

Yönetmeliğin 18 inci maddesinin 2 nci ve 4 üncü bentleri doğrudan yan bahçe mesafesinin asgari ölçüsüne yönelik olup, imar planında aksine bir hüküm yok ise yan bahçe mesafesinin 18 inci maddede belirtilen en az ölçülere göre ayrılması, tabii veya tesviye edilmiş zeminin üzerinde kalan 4 kattan sonra her kat için de 0.50 m. artırılması gerekmektedir.

Dolayısıyla, zemin+9 kat olmak üzere 10 katlı bir binada tabii ve tesviye edilmiş zemin üzerinde kalan 4 kat için (zemin +3 kat) 3.00 m. yan bahçe mesafesine ilave olarak, 5 inci kat için 0.50 m., 6 ncı kat için 0.50 m., ... ,10 uncu kat için 0.50 m. artırılarak (toplam 3.00 m.) 3.00 m.+3.00 m.=6.00 m. olmak üzere imar planında aksine bir hüküm olmamak kaydıyla yan bahçe mesafelerinin bırakılması gerektiği değerlendirilmektedir.

Öte yandan, 18 inci maddenin ikinci fıkrasına göre tabii ve tesviye edilmiş zemin üzerinde kalan 4 kattan sonra 5 inci kattan itibaren, yan bahçe mesafesi kademeli olacak şekilde her kat için 0.50 m geri çekilerek ya da 5 inci kattan itibaren bırakılması gereken ilave bahçe mesafelerinin toplamı 5 inci katta geri çekilerek de uygulama yapılabilir. Örnek üzerinden açıklanacak olursa,

Mustafa Kemal Mahallesi Eskişehir Devlet Yolu (Dumlupınar Bulvarı) 9. km. (Tepe Prime yanı) No:278 Çankaya /ANKARA
Elektronik ağ: www.csb.gov.tr
Tel: (0312) 410 79 50 Faks : (0 312) 410 79 51

Bu belge 5070 sayılı elektronik imza kanununa göre güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Evrak teyidine http://evrakdogrulama.csb.gov.tr adresinden Belge Num.:39860970-045.01-E.6799 ve Barkod Num.:7091732 bilgileriyle erişebilirsiniz.

T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
Mesleki Hizmetler Genel Müdürlüğü

T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK
BAKANLIĞI

Sayı : 39860970-045.01
Konu : Görüş (Yan Bahçe Mesafesi Hk.)
Dosya : 000093398

zemin+9 kat olmak üzere 10 katlı bir binada 4 kata kadar 3.00 m. yan bahçe mesafesi bırakılarak, 5 inci katta 0.50 m., 6 ncı katta 0.50 m., ... , 10 uncu katta 0.50 m. geri çekilerek uygulama yapılabileceği gibi, 5 inci katta 3.00 m. geri çekilerek de uygulama yapılabilmesi mümkündür.

Bu doğrultuda, 1/6/2013 tarihli ve 8/9/2013 tarihli Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinin yan bahçe mesafesine ilişkin hükümlerinin planla değiştirilebilecek hükümlerden olması dolayısıyla, yürürlükteki imar planı hükümleri uyarınca uygulama yapılması; şayet yürürlükteki imar planında yan bahçe mesafesi ile ilgili olarak herhangi bir hüküm bulunmuyorsa anılan Yönetmelik hükümlerine göre uygulama yapılması gerektiği, ancak imar mevzuatı uyarınca ruhsata ilişkin iş ve işlemlerin, İmar Kanununa ve ilgili yönetmeliklerine, yürürlükteki imar planı kararlarına, konuyla ilgili diğer mevzuat, ilke ve standartlara uygunluğu bakımından incelenmesi görev ve sorumluluğunun idareye ait olduğu hususunda;

Bilgilerinizi ve gereğini rica ederim.

Selami MERDİN
Bakan a.
Genel Müdür V.

Mustafa Kemal Mahallesi Eskişehir Devlet Yolu (Dumlupınar Bulvarı)
9. km. (Tepe Prime yanı) No:278 Çankaya /ANKARA
Elektronik ağ: www.csb.gov.
Tel: (0312) 410 79 50 Faks :

Bu belge 5070 sayılı elektronik imza kanununa göre güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Evrak teyidine http://evrakdogrulama.csb.gov.tr adresinden Belge Num.:39860970-045.01-E.6799 ve Barkod Num.:7091732 bilgileriyle e

Bina Y¿kseklîj i 60.50 yi ge- en yapÐlarda - ekme mesafesi hakkÐnda

- İMAR İNCELEME 2. ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ
08/09/2015 14:09 - 11968226-045.01-E.11456
04391070

T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
Mesleki Hizmetler Genel Müdürlüğü

nlar
Tip İmar Yönetmeliği)
Dosya: 000093398

Sn. Şükrü ERDEM
100. Yıl Mah. Dr. Sadık Ahmet Bul.
Şenbayrak Sitesi F Blok No: 23/A
Çukurova/ADANA
(odakydk@hotmail.com)

İlgi : 22/05/2015 tarihli dilekçeniz.

Bakanlığımıza iletilen ilgi dilekçenizde, 01/06/2013 tarihli Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği gereği, binanın en düşük kottaki görünen yüksekliği (60.50) m. ise yan ve arka parsel sınırından (15.00) m. çekilirken yol cephelerinden de (15.00) m. çekilmek durumunda olup olmadığı hususunda bilgi istenmektedir.

01/06/2013 tarihli Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği'nin 16 ıncı maddesinin 33 üncü bendinde; "*Ön bahçe: Bina ön cephe hattı ile parselin ön cephesi arasında kalan parsel bölümleridir. Yoldan yüz alan bütün bahçeler ön bahçe statüsündedir. Ön bahçe mesafesi imar planında belirlenen ön cephe hattına veya ön bahçe mesafesine göre, planda belirlenmemişse idarelerin imar yönetmeliklerine veya imar yönetmeliklerinde hüküm bulunmaması halinde bu Yönetmelikteki esaslara göre belirlenir. Birden fazla yola cephesi bulunan parsellerde de bu esaslara uyulur.*" hükmü,

36 ıncı bendinde; "*Yol cephesi: Binanın yola bakan cepheleridir.*" hükmü,

18 inci maddesinin 1 inci fıkrasında "*Ön bahçe ve yol kenarına rastlayan bahçe mesafeleri en az (5.00) m. dir.*" hükmü, 4 üncü fıkrasının 2 nci alt bendinde; "*İmar planında aksine bir açıklama getirilmediği takdirde, binanın en düşük kottaki görünen yüksekliği (60,50) m. ise yan ve arka parsel sınırından en az (15.00) m. çekilmek durumundadır. (60,50) m. yükseklikten sonra artan her kat için ön ve yan bahçe mesafelerine (0,50) m., arka bahçe mesafesine (1.00) m. ilave edilir.*" hükmü yer almaktadır.

Uygulamaların ilgili idaresince yukarıdaki hükümler doğrultusunda yapılması gerekmektedir.

Bilgilerinize sunulur.

Selami MERDİN
Bakan a.
Genel Müdür V.

BELGENİN ASLI
ELEKTRONİK İMZALIDIR.
...../20
15 Eylül 2015

Söğütözü Mahallesi 2179. Sokak No:5 Balgat/ ANKARA Tel: 0 (312) 410 79 50 Faks: 0 (312) 410 79 52

u belge 5070 sayılı elektronik imza kanununa göre güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Bina Y¿kseklîj i 60.50 yi ge- en yapêlarda - ekme mesafesi hakkêda

T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı
ADANA ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜRLÜĞÜ - İMAR VE PLANLAMADAN SORUMLU ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ
31/12/2015 10:44 - 29428382-305.03.99-E.11759
05564052

T.C.
ADANA VALİLİĞİ
Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü

SAYI : 29428382/
KONU: Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği

SN.ŞÜKRÜ ERDEM
(100.Yıl Mh. Dr. Sadık Ahmet Bul. Şenbayrak Sitesi F Blok No:23/A Çukurova/ADANA)

İlgi: a) Müdürlüğümüz sisteminde 18/11/2015 tarih 17883 sayılı dilekçeniz.

İlgi dilekçe ile, 2457 ada 40 parseldeki taşınmaz üzerinde yapılması planlanan inşaat ile ilgili, Seyhan Belediyesi ile anlaşmazlık çıktığı belirtilmiş olup Bakanlığımız Mesleki Hizmetler Genel Müdürlüğüne görüş sorulduğu bildirilmiştir. Bakanlığımız Mesleki Hizmetler Genel Müdürlüğünün yapmış olduğu değerlendirmenin, yeterince anlaşılır olmadığı iddiasına istinaden konunun Müdürlüğümüzce değerlendirilmesi ve çözüme kavuşturulması talep edilmiştir.

Konu Müdürlüğümüz teknik elemanlarınca değerlendirilmiş olup aşağıdaki hususlar tespit edilmiştir.

01/06/2013 tarihli Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinin 16'ıncı maddesinin 33'üncü bendinde "*Bina ön cephe hattı ile parselin ön cephesi arasında kalan parsel bölümleridir. Yoldan yüz alan bütün bahçeler ön bahçe statüsündedir. Uygulama imar planında yola olan mesafesi belirlenmemişse en az 5 metredir. Plan değişikliği ile kat adedi artırılan yapılarda ön bahçe mesafesi de mevzuatına göre artırılır.*" hükmü ile, aynı maddenin 35'inci bendinde "*Arka bahçe: **Ön bahçeye komşuluğu bulunmayan** bina arka cephesi ile arka komşu parsel sınırı arasında kalan parsel bölümüdür. Konut alanlarında veya konut parsellerine komşu parsellerde en az 3 metre olup, açığa çıkan 4 kattan fazla her kat için yeterli doğal ışıktan faydalanmak üzere her kat için 0.50 cm artırılır. 60.50 metreden yüksek yapılarda bu Yönetmeliğin ilgili diğer hükümlerinde yer alan en az mesafelerin altında mesafe belirlenemez.*" hükmü ile 36'ıncı bendinde "*Yol cephesi binanın yola bakan cepheleridir.*" ifadesi yer almaktadır.

01/06/2013 tarihli Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinin 18'inci maddesinin 4'üncü fıkrasının 2'inci bendinde "*İmar planında aksine bir açıklama getirilmediği takdirde, binanın tabii zemin veya tesviye edilmiş zemindeki en düşük kottaki görünen yüksekliği (60,50) m. veya daha fazla ise; **yan ve arka parsel sınırından** en az (15,00) m. çekilmek durumundadır. 60,50 m. yükseklikten sonra artan her kat için ön ve yan bahçe mesafelerine (0,50) m. arka bahçe mesafesine (1,00) m ilave edilir.*" hükmü yer almaktadır.

2457 ada 40 numaralı parsel için Seyhan Belediyesi tarafından 24/09/2014 tarihinde düzenlenen imar durum belgesinde yapılaşma şartları, ön bahçe mesafesi 5 metre, komşu ve arka bahçelerde ise yaklaşma sınırları içerisinde kalacak şekilde düzenlenme yapılması öngörülmüştür. İmar durum belgeleri meri 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına istinaden düzenlenir. Söz konusu imar durum belgesi incelendiğinde, parselin ön, yan ve arka cephelerinin hangi yönlerde olması gerektiği hususunda bir hüküm getirilmemiştir. 2457 ada 40 numaralı parselin doğu ve batı yönlerinden 7 metre en kesitli yollar, güneyinden ise 10 metre en kesitli taşıt yolu geçmektedir.

Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü Güzelyalı Mah. 81021 Sk. No: 4 Çukurova/ADANA İrtibat : Onur KAFALI
Telefon : (322) 2350717 Fax: (322) 2350656 Dahili : 1355
e-posta: adana@www.csb.gov.tr

Bu Belge Elektronik ile imzalanmıştır
belge 5070 sayılı elektronik imza kanununa göre güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK
BAKANLIĞI

01/06/2013 tarihli Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinin 16'ıncı maddesinin 33 ve 35'inci bendi doğrultusunda irdelendiğinde, yoldan yüz alan bütün bahçelerin ön bahçe statüsünde olduğu hususu ortadadır. 2457 ada 40 numaralı parselin doğu ve batı yönlerinden 7 metre en kesitli yollara ve güneyden ise 10 metre en kesitli taşıt yoluna olmak üzere üç adet "ön cephe statüsü" taşıyan cephesi bulunduğu düşünülmektedir. 35'inci maddede belirtilen arka bahçe tanımı kapsamında değerlendirildiğinde birden fazla ön bahçesi olan bir parselde, ön bahçeye komşuluğu bulunmayan herhangi bir **arka cephe ve buna bağlı olarak arka bahçenin varlığından söz edilmeyeceği anlaşılmaktadır.** Buna bağlı olarak ön bahçeye komşusu olan cephelerin yan bahçe olarak değerlendirilmesi gerektiği düşünülmektedir.

Ön bahçe mesafesinin imar planında aksi belirtilmediği koşullarda 01/06/2013 tarihli Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinin 18'inci maddesinin 1'inci fıkrasına istinaden **5 metreden az olamayacağı açıktır.** Aynı yönetmelik maddesinde İmar planında aksine bir açıklama getirilmediği takdirde, binanın tabii zemin veya tesviye edilmiş zemindeki en düşük kottaki görünen yüksekliği (60,50) m. ve daha fazla ise; yan ve arka parsel sınırından en az (15,00) m. çekilmek durumundadır. 60,50 m. yükseklikten sonra artan her kat için ön ve yan bahçe mesafelerine (0,50) m, arka bahçe mesafesine (1.00) m. ilave edilmesi gerektiği belirtilmiştir. Yani 60.50 metre ve üzeri yapılaşmalarda yan ve arka bahçe mesafelerden en az 15 metre çekilmesi gerektiği anlaşılmaktadır. Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinde 60.50 metre ve üzeri yapılaşma şartı özel bir yönetmelik maddesi ile açıklanarak farklı bir uygulamaya tabi tutulmuştur.

Sonuç olarak, Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliklerinin ilgili maddeleri irdelenerek tarafımızca yapılan değerlendirme neticesinde, **2457 ada 40 parselin bulunduğu alanı kapsayan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında ilgili yönetmelik maddelerinde belirtilen hükümlere muhalefet bir durum söz konusu değil ise;** bina yüksekliğinin 60.50 veya metre üzerinde olduğu durumlarda yan cephelerden en az 15 metre çekilmesi gerektiği, binanın 60.50 metreden sonra her kat yüksekliği için 0.50 metre yan bahçe mesafelerinin arttırılması gerektiği,

İmar durum belgesinde ön bahçe olarak kabul edilen cephelerde ise en az 5 metre yapı yaklaşma mesafesi bırakılmasının zorunlu olduğu düşünülmekte olup, 60.50 metre yüksekliğin üzerindeki her kat için ön bahçe mesafesine 0.50 metre eklenmesi gerektiği kanaatindeyiz.

Bilgilerinize rica ederim.

Ahmet KIRILMAZ
Çevre ve Şehircilik İl Müdürü

Mehmet MERT
Evrak Kayıt

Bu Belge Elektronik
İmza ile İmzalanmıştır

Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü Güzelyalı Mah. 81021 Sk. No: 4 Çukurova/ADANA İrtibat : Onur KAFALI
Telefon : (322) 2350717 Fax: (322) 2350656 Dahili : 1355
e-posta: adana@www.csb.gov.tr

Bu belge 5070 sayılı elektronik imza kanununa göre güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Y¿ksek Yapılar Kurulu Hakkında

T.C.
ÇEVRE ve ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
Mesleki Hizmetler Genel Müdürlüğü

Sayı : 11968226-310.06 8242
Konu : Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği
Dosya : 359593016

25 Eylül 2013

İZMİR VALİLİĞİNE

İlgi: 03.06.2013 tarihli, 58802856-10.03-21/16949 sayılı yazınız ve ekleri

Bakanlığımıza iletilen ilgide kayıtlı yazıda; İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 20.12.1995 tarih ve 05/316 sayılı yazısı ile kabul edilen 13.02.1996 tarihinde yayımlanarak 13.03.1996 tarihinde yürürlüğe giren İzmir Büyükşehir Belediyesi Yüksek Yapılar Yönetmeliğinin muhtelif tarihlerde alınan belediye meclis kararları ile uygun görülerek kabul edilen değişikliklerinin halen yürürlükte olduğu, anılan Yönetmeliğin 1.08 maddesinde öncelikle İnceleme Kurulu tarafından avan projeler ve raporların incelenerek 'ön olur' verileceği, saptanan eksiklik ve önerileri içeren İnceleme Kurulu Raporuna uygun olarak hazırlanacak uygulama projelerinin ilgili meslek odalarının mesleki denetiminden geçtikten sonra yapı ruhsatı işlemlerinin ilgili belediyesince gerçekleştirilebileceği, yapı bitiminde ise İnceleme Kurulundan 'uygunluk belgesi' alınmadan yapı kullanma izni verilemeyeceğinin bildirildiği belirtilmekte, söz konusu Yönetmeliğin Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğine uygun olarak hazırlandığı, 5216 sayılı Kanun hükümleri gereği yapılacak yüksek yapılara ilişkin müracaatlarda Yüksek Yapılar Kurulu Onayının aranıp aranmayacağı hususunda uygulamaya esas görüş talebi yer almaktadır.

İzmir Büyükşehir Belediyesi Yüksek Yapılar Yönetmeliğinin 1.08 maddesinde: "Uygulama Projeleri (kesin projeler) yapılmadan önce, avan mimari proje, statik, mekanik, elektrik vb. mühendislik kabullerine ait açıklama raporları ve gerekli yerleşim krokileri ile inceleme kurulundan ön olur alınacaktır. Kurul, ön incelemeyi müracaatın kurula intikal tarihinden itibaren bir ay içinde görüş raporu ile sonuçlandırır. İnceleme kurulu tarafından kabul edilmiş bulunan avan mimari proje, mühendislik kabulleri ve İnceleme Kurulu raporuna göre hazırlanacak uygulama projeleri, ilgili Meslek Odalarının mesleki denetiminden geçmeden inşaat ruhsatı; yapı bitiminde ise İnceleme Kurulundan uygunluk belgesi alınmadan yapı kullanma izni verilemez" denildiği görülmektedir.

Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinin 2. maddesine göre; bu Yönetmeliklerde yer alan genel hükümler, tanımlar ve ruhsata ilişkin hükümler, planlarla ve ilgili idarelerce çıkarılacak yönetmeliklerle değiştirilemez. Bu Yönetmeliğin ve ilgili idarelerin Kanuna ve diğer mevzuata göre çıkaracakları imar yönetmeliklerinin diğer hükümleri ise uygulama imar planında aksine bir açıklama bulunmadığı takdirde uygulanır.

Anılan Yönetmeliğin 3. maddesine göre; İmar Planlarında açıklanmamış ve bu Yönetmelikte de yer almamış hususlarda lüzum ve ihtiyaca ve civarın karakterine göre uygulanacak şekli takdire, ilgili idare yetkilidir.

Tip İmar Yönetmeliğinin 6. maddesi uyarınca; ilgili idareler, projelendirme ve ruhsat işlemlerinde Kanuna, bu Yönetmelik hükümlerine ve Türk Standartları Enstitüsünün ilgili standartlarına uymak zorundadırlar. Büyükşehirlerde büyükşehir belediyeleri, diğer yerlerde ilgili idareler, bu Yönetmeliğin genel hükümlerine, tanımlar ve ruhsata ilişkin hükümlerine aykırı olmamak ve beldenin şartlarını gözetmek kaydıyla Kanunun 21 inci maddesinde belirtilenler ile kendi görev alanları açısından gerekli gördükleri hususları kapsayan planların uygulanmasına ilişkin imar yönetmeliğini hazırlayabilirler.

31.05.2012 tarihli ve 28309 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 6306 sayılı Kanunun 14. maddesi ile 3194 sayılı İmar Kanununa eklenen Ek 5 ve Geçici 14. maddelerde; Büyükşehirler dâhil belediyelerin çıkardığı imara ilişkin Yönetmeliklerin İmar Kanununa istinaden çıkarılan Yönetmeliklere aykırılık teşkil eden hükümlerinin 1 yıl içinde uygunluğunun sağlanması, aksi taktirde 1 yılın sonunda bu Yönetmeliklerin yürürlükten kalkacağı hükme bağlanmış idi.

01.06.2013 tarihi itibariyle belediyeler ve yapı ruhsatı vermeye yetkili idarelerin, imara dair iş ve işlemlerde Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği hükümlerine uymaları yasal zorunluluk olup, bugün için Bakanlığımıza iletilen ve Bakanlığımızca onaylanarak Resmi Gazetede yayımlanan herhangi bir İdare İmar Yönetmeliği bulunmamaktadır.

Söğütözü Mahallesi 2179, Sokak No:5 Balgat/ANKARA
Telefon: (312) 410 78 00 Faks: (312) 410 52 50
İrtibat: Mimar G. DEMİRTAŞ
Elektronik Ağ: www.csb.gov.tr

T.C.
ÇEVRE ve ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
Mesleki Hizmetler Genel Müdürlüğü

Sayı : 11968226-310.06
Konu : Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği
Dosya : 359593016

Dolayısıyla; aksine bir yargı kararı bulunmadıkça İzmir Büyükşehir Belediyesi Yüksek Yapılar Yönetmeliğinin yürürlükte olmadığı ve yüksek yapılara ilişkin müracaatlarda Yüksek Yapılar Kurulu Onayının aranmayacağı, bugün için uygulamaların yürürlükte olan Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği hükümlerine göre sonuçlandırılması gerektiği değerlendirilmektedir.

Bilgilerinizi ve gereğini rica ederim.

Bülent ERCAN
Bakan a.
Genel Müdür V.

93888
İl Çevre ve Şehircilik Müdürlüğü'ne
Vali a.

30 Eylül 2013

Söğütözü Mahallesi 2179, Sokak No:5 Balgat/ANKARA
Telefon: (312) 410 78 00 Faks: (312) 410 52 50
İrtibat: Mimar G. DEMİRTAŞ
Elektronik Ağ: www.csb.gov.tr

YapēY¿kseklîj i Hakkēnda

T.C. Çevre Ve Şehircilik Bakanlığı
MESLEKİ HİZMETLER GENEL MÜDÜRLÜĞÜ - MEVZUAT DÜZENLEME VE GELİŞTİRME ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ
10/02/2014 08:56 - 11968226/310.99/1945
00118938

T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
Mesleki Hizmetler Genel Müdürlüğü

Sayı : 11968226-310.99-
Konu : Yapı yüksekliği
Dosya : 351193037

BORNOVA BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
İZMİR

İlgi: a) 20/09/2013 tarihli ve 22320024-045.01-18402 sayılı yazınız ve ekleri.
b) 25/10/2013 tarihli ve 22320024-045.01-26494 sayılı yazınız ve ekleri.
c) 19/12/2013 tarihli ve 11915 sayılı yazımız.

İlgi (b) yazıda; Bornova ilçesine ilişkin imar planlarında lejantta veya plan notlarında yapılaşma şartlarına ilişkin kriterlerin açıklandığı "Y" gösterimli alanlarda "yapı nizamı ve gabarisi belirtilmediği hallerde hmax serbesttir" hükmünün bulunduğu, bu tür alanlarda planda emsalin doğrudan "Emax" veya "Y.İ.A (yapı inşaat alanı)" ifadesi ile belirlenmiş olduğu belirtilerek "Y" koşullu alanlarda bina yüksekliğinin Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinin 29 uncu maddesi uyarınca mı, yoksa serbest olarak mı düzenleneceği hususunda görüş talep edilmişti.

İlgi (a) yazı ile aynı içeriğe sahip ilgi (b) yazıya ilgi (c) yazımız ile cevap verilmiş ise de; imar planında "hmax: serbest" koşulu getirilen bir alanda KAKS (emsal) verilmişse, verilen emsal değeri aşılmamak ve planla veya Yönetmelikle belirlenen yapı yaklaşma mesafelerine uyulmak kaydıyla bina yüksekliğinin ve kat adedinin serbest olduğu,

Planda "hmax: serbest" olarak verilmiş ancak KAKS (emsal) verilmemiş olması halinde ya da ilgi (a) yazı eki imar planlarında belirtildiği üzere "Y" gösterimli alanlarda "Y.İ.A" ifadesinin emsali belirliyor olması ve bu alanlarda yüksekliğe dair herhangi bir ölçü verilmemiş (hmax: serbest veya h:serbest) olması halinde bina yüksekliğinin; Yönetmeliğin 29 uncu maddesine göre belirlenen kat adedi ile Yönetmeliğin 16/11 inci maddesinde belirlenen kat yüksekliklerinin çarpılması sonucu bulunması gerektiği değerlendirilmektedir.

Bilgilerinizi ve gereğini rica ederim.

Bülent ERCAN
Bakan a.
Genel Müdür V.

İMZALIDIR
12 Şubat 2014

Söğütözü Mahallesi 2179. Sokak No:5 Balgat/ ANKARA
Tel: 0 (312) 410 79 50 Faks: 0 (312) 410 79 51
İrtibat: Mimar Ö.AKYOL
elektronik ağ: www.csb.gov.tr

Bu belge 5070 sayılı elektronik imza kanuna göre güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Elektronik imzalı suretine http://evrakdogrulama.csb.gov.tr adresinden Belge Num.:11968226/310.99/1945 ve Barkod Num.:118938 bilgileriyle erişebilirsiniz.

Asansör Yapılması Hakkında

T.C. Çevre Ve Şehircilik Bakanlığı
MESLEKİ HİZMETLER GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
- ÇALIŞMA İZİNLERİ TAKİP VE ULUSLARARASI KURULUŞLAR ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ
08.11.2013 10:05 - 72177222/310.99/9721
00023060

T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRÇİLİK BAKANLIĞI
Mesleki Hizmetler Genel Müdürlüğü

Sayı : 11968226-310.99-
Konu : Asansör Yapılması Hk.
Dosya : 352893007

E-orhun

İZMİR VALİLİĞİNE
(Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü)

İlgi: 28/6/2013 tarihli ve 58802856-45.01-37/18846 sayılı yazınız ve eki Narlıdere Belediye Başkanlığı'nın 17/6/2013 tarih ve 2579 sayılı yazısı.

Bakanlığımıza iletilen ilgi yazınız ve ekinde; binalarda yapılacak asansör kuyu, kabin, beyan yükü vb. standartlarla ilgili izlenecek yolun ne olduğuna ilişkin tereddüde düşülen hususlarda Bakanlığımız görüşü talep edilmekte olup, ilgi yazı eki yazıda yer alan madde sırasına göre Bakanlığımız görüşü aşağıda yer almaktadır.

İlgi yazı eki yazının (a) maddesinde yer alan hususla ilgili olarak;

Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği'nin 1/6/2013 tarihli ve 28664 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren Yönetmelikle değişik 45 inci maddesinin 2 nci fıkrası uyarınca; tek asansörlü binalarda; asansör kabininin dar kenarı (1,20) m. ve alanı (1,80) m^2 den, kapı genişliği ise (0,90) m. den az olamaz. Asansör kapısının açıldığı sahanlıkların genişliği, asansör kapısı sürgülü ise en az (1,20) m., asansör kapısı dışa açılan kapı ise en az (1,50) m. olmalıdır. Birden fazla asansör bulunan binalarda, asansör sayısının yarısı kadar asansörün bu fıkrada belirtilen ölçülerde yapılması şarttır. Aynı maddenin 3 üncü bendinde; Türk Standartları Enstitüsü standartlarının yukarıdaki ölçü ve miktarlardan küçük olması halinde bu madde hükümlerinin geçerli olduğu belirtilmektedir.

Yine Yönetmeliğin, 8/9/2013 tarihli ve 28759 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren Yönetmelikle değişik geçici 1 inci maddesi uyarınca; mevzuat değişikliği veya yapıdaki kat veya alan artışları nedeniyle asansör yapılması zorunlu mevcut yapılara ilişkin ilave veya tadilat ruhsatı taleplerinde bina içinde yapılacak tadilatlarla asansör tesis edilememesi halinde engellilerin de erişiminin sağlanabilmesi için ön, yan ve arka bahçe mesafeleri içinde parsel sınırına en az (1,50) m. mesafe bırakmak kaydıyla asgari ölçülerde panoramik asansör veya ulaşılacak katın yüksekliğinin uygun olması halinde mekanik platform yapılabilmesi mümkündür.

İlgi yazı eki yazının (b), (c), (g), (h) maddelerinde yer alan hususlarla ilgili olarak;

Asansör kabin ölçülerinin asgari yönetmelik maddesi ölçülerinde olması, asansörün yapılması ve işletilmesi ile ilgili hususlarda öncelikle yukarıdaki hükümlerin sağlanması koşulu ile 31/1/2007 tarih ve 26420 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan "Asansör Yönetmeliği 95/16/AT" ve Türk Standartları Enstitüsü standartları hükümlerine uyulması, asansör kuyusunun ölçüleri ve mekanik dayanıklılığının, asansör kabininin, kuyu boşluğu içinde hareketine imkan verecek şekilde TS10922 EN 81-1 ve 81-2 standartlarına uygun olarak tasarlanması gerekmektedir. Asansör kuyusunun duvarlarında ise Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik gereklerine uyulması zorunludur.

İlgi yazı eki yazının (d), (e) ve (f) maddelerinde yer alan hususlarla ilgili olarak;

Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği'nin 1/6/2013 tarihli ve 28664 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren Yönetmelikle değişik 45 inci maddesinin 1 inci fıkrası uyarınca; İmar planında 3 kata müsaadeli alanda yapılacak bodrum katta konut ve ticari kullanım bulunmayan ya da bodrum katı olmayan 3 katlı binalarda asansör yeri bırakılması, 4 ve daha fazla olanlarda ise asansör tesis edilmesi zorunludur. Asansör yeri bırakılarak ileriki bir tarihte asansör tesis edilmek istendiğinde parsele ilişkin ruhsat düzenlendiği tarihteki Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği hükümlerine göre konunun değerlendirilmesi gerekmektedir.

Yönetmeliğe göre tesis edilmesi zorunlu olmadığı için montajı yapılmayan ancak asansör yeri bırakılan binalarda asansör tesis edilmek istendiğinde ruhsat alınması ve ilgililerince hazırlatılan asansör avan projelerinin idarece onaylanması gerekmektedir. Ayrıca, bırakılan asansör boşluğunun herhangi bir can ve mal kaybına neden olmaması için tedbir alınması, konu hakkında 31/1/2007 tarihinde 26420 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Asansör Yönetmeliği (95/16/AT) hükümleri ve eklerine göre uygulama yapılması ve tereddüde düşülen hususlarda Bilim, Sanayi ve Ticaret Bakanlığından görüş alınmasının faydalı olacağı değerlendirilmektedir.

Bilgilerinizi ve gereğini rica ederim.

BELGENİN ASLI
ELEKTRONİK İMZALIDIR
...../...../20
08 Kasım 2013

Bülent ERCAN
Bakan a.
Genel Müdür V.

Söğütözü Mahallesi 2179. Sok. No:5 / ANKARA
Tel: (0312) 410 79 73 Faks : (0 312) 410 79 51
İrtibat: Mimar T.URHAN
Elektronik ağ: www.csb.gov.tr

Bu belge 5070 sayılı elektronik imza kanuna göre güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Sundurmaların Kapatılması Hakkında

T.C. Çevre Ve Şehircilik Bakanlığı
MESLEKİ HİZMETLER GENEL MÜDÜRLÜĞÜ - MEVZUAT DÜZENLEME VE GELİŞTİRME ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ
20/02/2014 09:32 - 11968226/310.06/2508
00140005

T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
Mesleki Hizmetler Genel Müdürlüğü

Sayı : 11968226-310.06-
Konu : Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği
Dosya : 000093398

İZMİR VALİLİĞİNE
(Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü)

İlgi: 13/01/2014 tarihli ve 58802856-10.03-4/30367 sayılı yazınız ve ekleri.

İlgi yazı ile; İzmir İli, Bornova ve Aliağa İlçelerinde ticaret alanında zemin katta bahçe mesafesinde yanları açılır kapanır katlanır cam, üzeri açılır kapanır sistemle yapılan kapatmalar ile zemin kat dükkan önlerine yapılan açılması halinde çekme mesafelerine tecavüzlü konumda kalan açılır kapanır özellikteki sundurmalar ile ilgili 3194 sayılı İmar Kanununun 32 nci ve 42 nci maddelerine göre işlem tesis edilip edilmeyeceği hususunda Bakanlığımız görüşü talep edilmektedir.

08/09/2013 tarihli ve 28759 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Yönetmelikle değişik Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinin 16 ncı maddesinin birinci fıkrasının 54 nolu bendinde sundurmalar; "Yağmurdan, güneşten ve rüzgârdan korunmak için çekme mesafelerine tecavüz etmemek şartıyla binaya bitişik olarak hafif malzemeden yapılan bölme duvarları olmayan en az bir tarafı açık örtülerdir" olarak tanımlanmaktadır.

Yönetmeliğin 63 üncü maddesinde; basit tamir ve tadiller ile korkuluk, pergola ve benzerlerinin yapımı ile bölme duvarı, bahçe duvarı, duvar kaplamaları, baca, saçak ve benzeri elemanların tamirlerinin ruhsata tabi olmadığı belirtilmiştir.

Anılan Yönetmelik maddeleri kapsamında, en az bir tarafı açık kalmak koşuluyla cam panellerle kapatılabilen fakat bahçe mesafeleri içinde yapılması mümkün olmayan sundurmaların etrafının tamamen cam panellerle kapatılması durumunda Yönetmelikteki sundurma tanımına aykırılık söz konusu olacağı gibi, kat alanı katsayısı hesabına da katılması gerektiği değerlendirilmektedir.

Dolayısıyla binanın zemin katında binaya bitişik olarak yapılan çekme mesafesine tecavüzlü olan ilgi yazı eki Aliağa Belediye Başkanlığının yazısına konu imalatların sundurma olarak nitelendirilemeyeceği, Yönetmeliğin 63 üncü maddesi kapsamında kalmadığı değerlendirilmekte, söz konusu imalatlar için 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu uyarınca kat maliklerinin tamamının muvafakatini almak kaydıyla, İmar Kanununun 21 inci maddesi, Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinin 16 ncı maddesinin birinci fıkrasının 24 üncü bendi ve 57 nci maddesi uyarınca imar planı ve mevzuata uygun tadilat ruhsatı düzenlenerek yapıda çekme mesafelerine tecavüzlü olması hususundaki aykırılığın giderilmesi, aksi halde söz konusu yapılara İmar Kanununun 32 nci maddesi gereğince işlem tesis edilerek yapıların ruhsat aldığı tarihteki plan ve mevzuata uygun hale getirilmesi gerekmektedir.

İlgi yazınız eki Bornova Belediye Başkanlığının yazısında bahsi geçen açılır kapanır özellikte olup açılması halinde çekme mesafelerine tecavüzlü konumda kalan dükkan önlerindeki imalatlara ilişkin herhangi bir fotoğraf iletilmediğinden konuya özel görüş verilememekle birlikte, bina cephesine monteli açılır kapanır şekilde yapıldığı belirtilen imalatlar; bina cephesini değiştirici nitelikte olmayan, etrafı açık, gölgelik amaçlı örtüler ise bahçe mesafeleri içinde ruhsata tabi olmadan yapılabileceği, ancak hiçbir koşulda ön bahçesiz yapılarda parsel sınırı dışına taşacak şekilde tesis edilemeyeceği değerlendirilmektedir.

Bilgilerinizi ve gereğini rica ederim.

20461
İl Çevre ve Şehircilik Müdürlüğü'ne
Vali a.
25 Şubat 2014

BELGENİN ASLI ELEKTRONİK İMZALIDIR.
...20 Şubat 2014

Bülent ERCAN
Bakan a.
Genel Müdür V.

Söğütözü Mahallesi 2179. Sokak No:5 Balgat/ ANKARA
Tel: 0 (312) 410 79 50 Faks: 0 (312) 410 79 51
İrtibat: Mimar Ö.AKYOL
elektronik ağ: www.csb.gov.tr

Bu belge 5070 sayılı elektronik imza kanuna göre güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Elektronik imzalı suretine http://evrakdogrulama.csb.gov.tr adresinden Belge Num.:11968226/310.06/2508 ve Barkod Num.:140005 bilgileriyle erişebilirsiniz.

A- ık Havuzlar Hakkında

T.C. Çevre Ve Şehircilik Bakanlığı
MESLEKİ HİZMETLER GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
- MEVZUAT DÜZENLEME VE GELİŞTİRME
ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ
26.11.2013 15:29 - 11968226/310.06/10639
00038231

T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
Mesleki Hizmetler Genel Müdürlüğü

Sayı : 11968226-310.06-
Konu : Açık Havuz
Dosya : 000093398

İZMİR VALİLİĞİNE
(Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü)

İlgi: 20/09/2013 tarihli ve 90690298-310.99-98/23572 sayılı yazınız ve eki.

İlgi yazı ile; tabii zemin dışında kat ve çatı terasları ile teras çatılarda yapılacak açık havuzlara ilişkin tereddüde düşülen hususlarda Bakanlığımız görüşü talep edilmektedir.

08/09/2013 tarihli ve 28759 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Yönetmelikle değişik Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinin 16'ncı maddesinin birinci fıkrasının 4 nolu bendinin birinci alt bendinde teras çatıların ve çatı bahçelerinin katlar alanına dahil edilmeyeceği hüküm altına alındığından, açık havuzların teras çatılarda yapılması durumunda emsale dahil edilmeyeceği,

Kat teraslarında yapılması durumunda ise anılan fıkranın on dördüncü alt bendi uyarınca kat terasları ile bentte yer alan diğer kullanımların toplamının bulunduğu katın emsale dahil alanının %20'sini geçmeyen kısımlarının emsale dahil edilmeyeceği değerlendirilmekte olup, açık havuzların şahsa özel veya ticari kullanımlı olması durumunda da bu hususlar geçerlidir.

Ayrıca, kat ve çatı teraslarında yapılacak açık havuzlarda Yönetmeliğin 35'inci maddesinin onuncu fıkrası uyarınca bina cephelerine 3 m.'den fazla yaklaşmamak, en fazla 1,50 m. derinliğinde olmak ve parapet kotunu aşmamak koşullarının aranacağı,

İlaveten kat ve çatı teraslarında ya da teras çatılarda yapılacak açık havuzların kapalı alan oluşturacak şekilde üstünün kapatılması halinde bu alanın emsal hesabına dahil edilmesi gerektiği, bunun dışında emsale dahil edilmeden söz konusu alanların yanlarının sökülür-takılır-katlanır cam malzeme ile kapatılabileceği, değerlendirilmektedir.

Bilgilerinizi ve gereğini rica ederim.

Bülent ERCAN
Bakan a.
Genel Müdür V.

112421
İl Çevre ve Şehircilik Müdürlüğü'ne
Vali a.
02 Kasım

BELGENİN ASLI
ELEKTRONİK İMZALIDIR.
27 Kasım 2013

Söğütözü Mahallesi 2179. Sokak No:5 Balgat/ ANKARA
Tel: 0 (312) 410 79 70 Faks: 0 (312) 410 79 51
İrtibat: Mimar Ö.AKYOL
elektronik ağ: www.csb.gov.tr

Bu belge 5070 sayılı elektronik imza kanuna göre güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Ge- ici Madde 8 Hakkında

...na iletilmek üzere

T.C. Çevre Ve Şehircilik Bakanlığı
MESLEKİ HİZMETLER GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
- MEVZUAT DÜZENLEME VE GELİŞTİRME
ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ
27/02/2014 09:29 - 11968226/310.06/2844
00155129

T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
Mesleki Hizmetler Genel Müdürlüğü

Sayı : 11968226-310.06-
Konu : Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği
Dosya : 000093398

İZMİR VALİLİĞİNE
(Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü)

İlgi: 28/01/2014 tarihli ve 58802856-310.99-59/31426 sayılı yazınız ve ekleri.

İlgi yazı ile; İzmir İli, Çiğli İlçesi, 27K4c pafta 22266 ada 20 nolu parsele ilişkin 03/06/2013 tarihli imar durum belgesi alındığı, 20/08/2013 tarihli başvuru sonrası 28/10/2013 tarihinde yapı ruhsatı alındığı belirtilerek, söz konusu parsele ilişkin 13/12/2013 tarihinde yapılan tadilat ruhsatı başvurusunun; 08/09/2013 tarihli ve 28759 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Yönetmelikle değişik Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinin Geçici 8 inci maddesi kapsamında 01/06/2013 tarihli ve 28664 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Yönetmelikle değişik Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinin lehte olan hükümlerine göre sonuçlandırılıp sonuçlandırılmayacağı hususunda Bakanlığımız görüşü talep edilmektedir.

08/09/2013 tarihli ve 28759 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Yönetmelikle değişik Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinin Geçici 8 inci maddesinde; 01/06/2013-08/09/2013 tarihleri arasında yapılmış müracaatı bulunan parsellere ilişkin ruhsat işlemlerinin, 01/06/2013 tarihli ve 28664 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Yönetmelikle değişik Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinin lehte olan hükümlerine göre sonuçlandırılmasının mümkün olduğu açıklanmıştır.

Dolayısıyla, ilgi yazı konusu 20 nolu parsele ilişkin ruhsat işlemleri; 03/06/2013 tarihli imar durum belgesi ve 20/08/2013 tarihli ruhsat başvurusuna istinaden 28/10/2013 tarihinde yapı ruhsatı düzenlenerek sonuçlandığından, 13/12/2013 tarihinde yapılan tadilat ruhsatı başvurusunun Yönetmeliğin Geçici 8 inci maddesi kapsamında kalmadığı, söz konusu parselin tadilat ruhsatı işlemlerinin 08/09/2013 tarihli ve 28759 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Yönetmelikle değişik Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği hükümlerine göre sonuçlandırılması gerektiği değerlendirilmektedir.

Ancak ilgi yazı eki dilekçede; yazı konusu 20 nolu parsele ilişkin ruhsat eki mimari projesinde 01/06/2013 tarihli ve 28664 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Yönetmelikle değişik Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinin 35 inci maddesi hükmüne göre çatıda 1.20 m. parapet yapılarak mimari proje ile 20/08/2013 tarihinde Çiğli Belediyesine başvurulduğu, ancak belediyenin madde hükmünün uygulanmasına ilişkin görüş oluşmadığından daha sonra tadilat başvurusu yapılmasını ve mimari projedeki son kat ile bağlantılı çatı piyeslerinin iptalini istediği belirtilmekte olup, bugün için belediyenin uygulaması nedeniyle oluşmuş bir hak kaybı varsa bu hususun parsel maliki ile ilgili idaresi arasında çözümlenmesi gerektiği hususunda;

Bilgilerinizi ve gereğini rica ederim.

Bülent ERCAN
Bakan a.
Genel Müdür V.

Söğütözü Mahallesi 2179. Sokak No:5 Balgat/ ANKARA
Tel: 0 (312) 410 79 50 Faks: 0 (312) 410 79 51
İrtibat: Mimar Ö.AKYOL
elektronik ağ: www.csb.gov.tr

Bu belge 5070 sayılı elektronik imza kanuna göre güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Elektronik imzalı suretine http://evrakdogrulama.csb.gov.tr adresinden Belge Num.:11968226/310.06/2844 ve Barkod Num.:155129 bilgileriyle erişebilirsiniz.

Parselasyon Planlarının Geçici Madde 6 Kapsamında Değerlendirmesi Hakkında

T.C. Çevre Ve Şehircilik Bakanlığı
MESLEKİ HİZMETLER GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
- MEVZUAT DÜZENLEME VE GELİŞTİRME ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ
30.01.2014 11:43 - 11968226/310.06/1466
00103330

T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
Mesleki Hizmetler Genel Müdürlüğü

Sayı : 11968226-310.06/
Konu : Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği
Dosya : 000093398

İZMİR VALİLİĞİNE
(Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü)

İlgi : 9/12/2013 tarihli ve 721/28250 sayılı yazınız

İlgi yazıda; 1/6/2012-1/6/2013 tarihleri arasında ilgili belediyesine yapılan; müracaatların, onaylanan parselasyon planlarının, kadastro ve tapu müdürlüklerince tescil işlemleri yapılan parselasyon planı işlemlerinin Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinin Geçici 6 ncı maddesi kapsamında değerlendirilip değerlendirilemeyeceği hususunda görüş talep edildiğinden bahisle, ifraz ve tevhid işlemlerinin parselasyon planlarının yapıldığı alanlarda yapılması gerektiğinden hareketle, bir parselin ifraz ve tevhid açısından Geçici 6 ncı madde kapsamında ele alınabilmesi için İmar Kanununun 18 inci maddesine göre uygulama yapılmış olması gerektiği ifade edilerek, 18 inci madde uygulamalarının hangi aşamalarının Geçici 6 ncı madde kapsamında değerlendirileceği hususunda görüşümüz talep edilmektedir.

8/9/2013 tarihli ve 28759 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren Yönetmelikle değişik Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinin Geçici 6 ncı maddesi uyarınca; 1/6/2013 tarihinden en fazla 1 yıl önce, yani 1/6/2012-1/6/2013 tarihleri arasında, yeni inşaat yapmak üzere ifraz, tevhit, ihdas, yola terk işlemi için başvurulan parsellere ilişkin ruhsat işlemlerinin 1/6/2013 tarihinden itibaren en geç bir yıl içinde (1/6/2014 tarihine kadar) sonuçlandırılması kaydıyla, 1/6/2013 tarihinden önce yürürlükte olan mevzuat uyarınca ve talep edilmesi halinde bu Yönetmeliğin lehte olan hükümlerine göre sonuçlandırılabilmesi mümkündür. Dolayısıyla, 18 inci madde kapsamında idare encümenince karara bağlanan parselasyon ve tapu ve kadastro müdürlüklerince yapılan tescil işlemlerinin tek başına anılan madde kapsamına girmediği değerlendirilmektedir.

Söz konusu Yönetmelik maddesi, yeni inşaat yapmak üzere ifraz, tevhit, ihdas, yola terk işlemi için başvurulan alanda bu madde uyarınca değerlendirme yapılabilmesi için başvurunun yapıldığı tarihte yürürlükte bir parselasyon planı olmasını veya 18 inci madde uygulaması yapılmış olmasını ön koşul olarak saymamaktadır. Bir parsele yapı ruhsatı düzenlenebilmesi için parselin bulunduğu bölgede parselasyon planının onaylanmış olması gerektiğinden, anılan maddede sayılan ve parsel maliklerince 1/6/2013 tarihinden önce yapılan ifraz, tevhid gibi müracaatlara konu parsellerin bulunduğu alanda parselasyon planlarının onaylanmasını ve tapu ve kadastro müdürlüklerince tescil işlemleri yapılan parselasyon planı işlemlerinin tamamlanmasını takiben ruhsata ilişkin işlemlerin 1/6/2013 tarihinden itibaren en geç bir yıl içinde tamamlanabilmesi koşuluyla 1/6/2013 tarihinden önce yürürlükte olan mevzuata göre neticelendirilebileceği değerlendirilmektedir.

Bilgilerinizi ve gereğini rica ederim.

13050

İl Çevre ve Şehircilik Müdürlüğü'ne
Vali a.
Bülent ERCAN
Bakan a.
Genel Müdür V.

BELGENİN ASLI ELEKTRONİK OLARAK İMZALIDIR.
31 Ocak 2014

04 Şubat 2014

Söğütözü Mahallesi 2179. Sokak No: 5 Balgat / ANKARA
Tel: (312) 410 79 50 Faks: (312) 410 79 51
İrtibat: Şehir Plancısı, B.C.YALÇIN
elektronik ağ: www.csb.gov.tr

Bu belge 5070 sayılı elektronik imza kanuna göre güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Elektronik imzalı suretine http://evrakdogrulama.csb.gov.tr adresinden Belge Num.:11968226/310.06/1466 ve Barkod Num.:103330 bilgileriyle erişebilirsiniz.

Parselasyon Planlarının Tabi Olduğu Yönetmelik Hakkında

T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
Mesleki Hizmetler Genel Müdürlüğü

T.C. Çevre Ve Şehircilik Bakanlığı
MESLEKİ HİZMETLER GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
- MEVZUAT DÜZENLEME VE GELİŞTİRME
ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ
26.11.2013 15:30 - 11968226/310.02/10640
00038234

Sayı : 39860970-310.02/
Konu : Parselasyon planı
Dosya : 000093398

İZMİR VALİLİĞİNE
(Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü)

İlgi : 19/8/2013 tarihli ve 254/21957 sayılı yazınız.

İlgi yazıda; 31/5/2013 tarihinden önce encümen kararları ile onaylanmış olan ve askı süreci 31/5/2013 tarihinden sonraya isabet eden imar planı uygulamalarına yapılan itirazların, parselasyon planı onaylanma tarihinde yürürlükte olan Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği hükümlerine göre mi, yoksa 31/5/2013 tarihinden sonra yürürlüğe giren Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğine göre mi değerlendirilmesi gerektiği hususunda Bakanlığımız görüşü talep edilmektedir.

Parselasyon planları, yürürlükteki imar planına ve mevzuata göre, mevzuat hükümlerinin getirdiği nicelik ve niteliksel koşullar doğrultusunda hazırlanıp onaylanan belgeler olup, İmar Kanununun 18 inci Maddesi Uyarınca Yapılacak Arazi ve Arsa Düzenlenmesi İle İlgili Esaslar Hakkında Yönetmeliğe hiçbir şekilde aykırı olamaz.

1/6/2013 tarihli ve 28664 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Yönetmelikle değişik Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği, 8/9/2013 tarihli ve 28759 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Yönetmelikle değiştirilmiştir.

8/9/2013 tarihli Yönetmelik, 31/5/2013 tarihinden önceki ve sonraki parselasyon planlarının onay sürecine ilişkin herhangi bir hüküm getirmemiştir. Parselasyon planlarının 1/6/2013 tarihinden önce de sonra da yürürlükte olan ve yukarıda anılan 18 inci madde Yönetmeliğine uygun olarak yapılması gerektiğinden, yapılacak itirazların bu Yönetmeliğe göre değerlendirilmesi gerekmektedir.

Ancak, 31/5/2012 tarihinden önce Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğine Büyükşehir Belediyelerince eklenmekte olan ve *parselasyon planlarının niteliği, süreci ve onay şekli ile ilgili olmayan ve parsel ölçüleri gibi 18 inci madde Yönetmeliğinde halihazırda yer almayan hususları ilgilendiren* 31/5/2013 tarihinden önce onaylanmış parselasyon planlarına yasal askı süresi içinde fakat 31/5/2013 tarihinden sonraki tarihlere isabet eden itirazların, parselasyon planının idare encümenince onaylandığı tarihte yürürlükte olan Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliğine göre sonuçlandırılabileceği değerlendirilmektedir.

Bilgilerinizi ve gereğini rica ederim.

112885
İl Çevre ve Şehircilik Müdürlüğü'ne
Vali a.

Bülent ERCAN
Bakan a.
Genel Müdür V.

BELGENİN ASLI ELEKTRONİK İMZALIDIR
27 Kasım 2013

Söğütözü Mahallesi 2179. Sokak No: 5 Balgat / ANKARA
Tel: (312) 410 79 71 Faks: (312) 410 79 51

İrtibat: Şehir Plancısı, B.C.YALÇIN
elektronik ağ: www.csb.gov.tr

Bu belge 5070 sayılı elektronik imza kanuna göre güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

İmar Adalarında Yapılaşma Koşulları Hakkında

T.C. Çevre Ve Şehircilik Bakanlığı
MESLEKİ HİZMETLER GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
- MEVZUAT DÜZENLEME VE GELİŞTİRME
ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ
08.11.2013 10:25 - 11968226/310.99/9743
00023124

T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
Mesleki Hizmetler Genel Müdürlüğü

Sayı : 39860970-310-99
Konu : Planlı Alanlar Tip İmar Yön. Hk.
Dosya : 000093398

ÇİĞLİ BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
İZMİR

İlgi: 19/08/2013 tarih ve M.35.6.ÇİĞ.0.13.00.00/R-5790 sayılı yazınız.

Bakanlığımıza iletilen ilgi yazınızda; İzmir İli, Çiğli İlçesi, Harmandalı Mevkiisinde yer alan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarında yapılaşma koşulları belirtilmediğinden bahisle imar adalarında yapılaşma koşullarının nasıl olacağı hususunda Bakanlığımız görüşü istenmektedir.

Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği'nin 2 inci maddesi uyarınca tanımlar, ruhsata ilişkin hükümler ve genel hükümler dışında kalan hükümlerde öncelikle plan kararlarına uyulması, planda hüküm bulunmaması halinde Yönetmeliğe göre uygulama yapılması gerekmektedir.

Yönetmeliğin 16 ıncı maddesinin birinci fıkrasının 2 nolu bendinde, "Uygulama imar planında çekme mesafeleri verilip TAKS verilmemiş ise çekme mesafelerine, bina cephe hatlarına ve ilgili imar yönetmeliklerine göre uygulama yapılır."

4 nolu bendinin 16 ncı alt bendinde, "... Korunan alanlar hariç olmak üzere uygulama imar planında yapılaşma koşulları belirlenmeyen; nüfusu 5.000'in altında kalan yerleşmelerde TAKS:0.20'yi, kat adedi 2'yi, nüfusu 5.000'den fazla 30.000' den az olan yerleşmelerde TAKS:0.25'i, kat adedi 3'ü, nüfusu 30.000'den fazla 50.000'den az olan yerleşmelerde TAKS:0.30'u, kat adedi 4'ü, nüfusu 50.000'den fazla olan yerleşmelerde ise TAKS:0.40'ı, kat adedi 5'i geçemez..."

11 nolu bendinde, ..."Kat yükseklikleri uygulama imar planında daha fazla belirlenmemiş ise genel olarak; ticaret bölgelerinde ve zemin kat ticaret olarak belirlenen yerlerde zemin katlarda 4.50 m., asma katlı zemin katlarda 5.50 m; diğer katlarda 3.80 m., konut bölgelerinde ise zemin katlarda 4.00 m., asma katlı zemin katlarda 5.50 m., diğer katlarda 3.50 m. kabul edilerek uygulama yapılabilir. Bu bentte belirtilen kat yükseklikleri dikkate alınmadan bina yüksekliği verilen planlarda bu bende göre değerlendirme yapılıp bina yüksekliği revize edilinceye kadar uygulamalar bu bentte belirtilen kat yükseklikleri ile plandaki veya planda belirlenmemişse yönetmelikle belirlenen kat adedinin çarpılması sonucu bulunan bina yüksekliğine göre gerçekleştirilebilir."

55 nolu bendinde, ..."İmar planında belirlenmeyen hallerde ayrık nizam uygulanır.".

19 uncu maddesinin 4 nolu bendinde; ..."Uygulama imar planında emsal verilmeyen parsellerde katlar alanı, planla veya bu yönetmelikle belirlenen; taban alanı katsayısı ile kat adedinin çarpılmasıyla hesaplanır.".

28 inci maddesinin ikinci fıkrasının 6 nolu bendinde, "Ayrık veya blok nizam olan yerlerde, imar planında açıkça belirlenmemiş ise taban alanı katsayısı %40'ı geçemez." denilmektedir.

Anılan Yönetmeliğin 29 uncu maddesinde imar planında kat adedi belirlenmemiş yerlerde kat adetlerinin yol genişliklerine göre belirlenmesi gerektiği açıklanmıştır.

İlgi yazınız eki plan örnekleri incelendiğinde bazı parsellerde hiçbir şekilde yapılaşma koşullarının verilmediği, bazı parsellerde ise yalnızca bahçe mesafelerinin belirlendiği görülmektedir.

Söğütözü Mahallesi 2179. Sokak No:5 Balgat/ANKARA
Tel: (312) 410 79 70 Faks: (312) 410 79 51
İrtibat: Mimar G.KINALI
elektronik Ağ: www.csb.gov.tr

Bu belge 5070 sayılı elektronik imza kanuna göre güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Elektronik imzalı suretine http://evrakdogrulama.csb.gov.tr adresinden Belge Num.:11968226/310.99/9743 ve Barkod Num.:23124 bilgileriyle erişebilirsiniz.

T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
Mesleki Hizmetler Genel Müdürlüğü

Sayı : 39860970-310-99
Konu : Planlı Alanlar Tip İmar Yön. Hk.
Dosya : 000093398

Uygulama imar planında hiçbir yapılaşma koşulu belirlenmeyen parsellerde; yapı nizamının ayrık nizam kabul edilmesi, TAKS ve kat adedinin Yönetmeliğin 16 ıncı maddesinin birinci fıkrasının 4 nolu bendinin 16 ncı alt bendine, bahçe mesafelerinin Yönetmeliğin 18 inci maddesine göre belirlenmesi, emsal hesabının 16 ıncı madde uyarınca belirlenen TAKS ile kat adedinin çarpılması sonucu, bina yüksekliklerinin ise kat adedi ile 16 ncı maddenin birinci fıkrasının 11 nolu bendinde belirlenen kat yüksekliklerinin çarpımı sonucu bulunması;

Bahçe mesafeleri verilen parsellerde ise; yapı nizamının ayrık nizam kabul edilmesi, TAKS'ın bahçe mesafelerine uymak kaydıyla en fazla % 40 olması, emsal hesabının ise TAKS ile Yönetmeliğin 29 uncu maddesine göre belirlenen kat adedinin çarpılması sonucu, bina yüksekliklerinin ise kat adedi ile Yönetmeliğin 16 ıncı maddesinin birinci fıkrasının 11 nolu bendine göre belirlenen kat yüksekliklerinin çarpımı sonucu bulunması gerekmektedir.

Bilgilerinizi ve gereğini rica ederim.

Bülent ERCAN
Bakan a.
Genel Müdür V.

08 Kasım 2013

Söğütözü Mahallesi 2179. Sokak No:5 Balgat/ANKARA
Tel: (312) 410 79 70 Faks: (312) 410 79 51
İrtibat: Mimar G.KINALI
elektronik Ağ: www.csb.gov.tr

Bu belge 5070 sayılı elektronik imza kanuna göre güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Elektronik imzalı suretine http://evrakdogrulama.csb.gov.tr adresinden Belge Num.:11968226/310.99/9743 ve Barkod Num.:23124 bilgileriyle erişebilirsiniz.

T.C. Çevre Ve Şehircilik Bakanlığı
MESLEKİ HİZMETLER GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
- MEVZUAT DÜZENLEME VE GELİŞTİRME
ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ
16.01.2014 09:30 - 11968226/310.99/703
00080339

T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
Mesleki Hizmetler Genel Müdürlüğü

F. Hasanzade

Sayı : 11968226-310.99-
Konu : Turistik tesis hk.
Dosya : 355893007

DAĞITIMLI

İlgi: a)İzmir Valiliğinin (Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü) 14/11/2013 tarihli ve 588002856-310.08-2/26654 sayılı yazısı ve eki.
b)Bakanlığımızın (Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü) 22/01/2013 tarihli ve 1151 sayılı Genelgesi.

Bakanlığımıza iletilen ilgi (a) yazı ile; İzmir İli, Aliağa İlçesi, Yenişakran Belediyesi sınırları dahilinde yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi bulunan ve turistik tesis amaçlı yapılan 10 adetin üzerinde apart villanın mimari projesinde Turizm Tesislerinin Belgelendirilmesi ve Niteliğine İlişkin Yönetmeliğin 24'üncü maddesinde belirtilen apart otellerde bulunması gerekli asgari niteliklerin bulunmadığından bahisle söz konusu yapıların turistik tesis olarak nitelendirilip kat mülkiyeti tesis edilip edilemeyeceği; yapı sahibinin konut yapı kooperatifi olduğu bir yerde apart villaların turistik tesis olarak değerlendirilip yapı sahibi olan konut yapı kooperatifi adına kat mülkiyeti tesis edilip edilemeyeceği hususlarında Bakanlığımız görüşü talep edilmektedir.

3194 sayılı İmar Kanununun 3'üncü maddesinde; herhangi bir sahanın, her ölçekteki plan esaslarına, bulunduğu bölgenin şartlarına ve yönetmelik hükümlerine aykırı maksatlar için kullanılamayacağı,

Turizm Tesislerinin Belgelendirilmesine ve Niteliklerine İlişkin Yönetmeliğin 46'ncı maddesinde; tatil merkezlerinin, müşterilerin konaklama, yeme-içme, eğlence, dinlenme ve spor ihtiyaçlarını karşılayan, kuruluş yeri veya işletmesi özelliği gereği yardımcı ve tamamlayıcı birimleri de bünyelerinde bulundurabilen, imar planlarında turizm için ayrılmış alanlarda, her otelin bütünü için ayrı mülkiyet, irtifak ve intifa haklarına imkan tanıyan en az binikiyüzelli odalı tesisler olduğu; bu tesislerin, tatil merkezi otelleri veya apart oteller ile bu otellere hizmet veren ortak kullanım alanlarından oluştuğu, hüküm altına alınmıştır.

İlgi (b) Bakanlığımız Genelgesinde; imar planlarında turizm tesis alanı olarak ayrılan alanlarda, turizm belgesi alan yatırımcılar tarafından turizm tesisi yapılması gerekirken söz konusu alanlarda kat irtifakı ve kat mülkiyetine ilişkin işlemler tesis edilerek bu alanların konut amaçlı kullanımlara dönüştürüldüğü, bunun engellenebilmesi için kat irtifakı veya kat mülkiyeti kurulmasına ilişkin taleplerde mimari projeyi ve yapı ruhsatını onaylayan ilgili idare tarafından onaylı mimari projedeki tüm bağımsız bölümlerin kullanım amacının mimari proje üzerinde belirtilerek onama yapılması ve yönetim planında konut amaçlı kullanımların uygun görülmemesi gerektiği, açıklanmıştır.

Anılan mevzuat hükümleri çerçevesinde; ilgi (a) yazı konusu apart otel ve apart villaların; uygulama imar planında turizm için ayrılmış alanlarda yapılmış olması, kullanım amacına uygun düzenlenmiş yapı ruhsatının bulunması ve onaylı mimari projedeki tüm bağımsız bölümlerin kullanım amacının mimari proje üzerinde belirtilmesi koşuluyla söz konusu taşınmazlara kat mülkiyeti tesis edilmesinin mümkün olduğu değerlendirilmektedir.

Söğütözü Mahallesi 2179. Sokak No:5 Balgat/ ANKARA
Tel: 0 (312) 410 78 00 Faks: 0 (312) 410 79 51
elektronik ağ: www.csb.gov.tr

Bu belge 5070 sayılı elektronik imza kanuna göre güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Elektronik imzalı suretine http://evrakdogrulama.csb.gov.tr adresinden Belge Num.:11968226/310.99/703 ve Barkod Num.:80339 bilgileriyle erişebilirsiniz.

T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
Mesleki Hizmetler Genel Müdürlüğü

Sayı : 11968226-310.99-
Konu : Turistik tesis hk.
Dosya : 355893007

İlgi (a) yazı konusu turizm tesislerine ilişkin Bakanlığımız görüşüne yukarıda yer verilmiş olmakla birlikte, konunun Bakanlığınızca değerlendirilmesi ve ilgilisine bilgi verilmesi hususunda;

Bilgilerinizi ve gereğini arz/rica ederim.

Bülent ERCAN
Bakan a.
Genel Müdür V.

EKLER:
1)İlgi (a) yazı ve eki fotokopisi (2 sayfa)
2)İlgi (b) Genelge fotokopisi (2 sayfa)

DAĞITIM:
Gereği
Kültür ve Turizm Bakanlığı

Bilgi
İzmir Valiliği (Ek konulmadı)
(Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü)
-Yenişakran Belediye Başkanlığı (Ek konulmadı)
Aliağa/İZMİR

7646
İl Çevre ve Şehircilik Müdürlüğü'ne
Vali a.
21 Ocak 2014

BELGENİN ASLI ELEKTRONİK İMZALIDIR.
16 Ocak 2014

Söğütözü Mahallesi 2179. Sokak No:5 Balgat/ ANKARA
Tel: 0 (312) 410 78 00 Faks: 0 (312) 410 79 51
elektronik ağ: www.csb.gov.tr

Bu belge 5070 sayılı elektronik imza kanuna göre güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Elektronik imzalı suretine http://evrakdogrulama.csb.gov.tr adresinden Belge Num.:11968226/310.99/703 ve Barkod Num.:80339 bilgileriyle erişebilirsiniz.

Kamuya Ait Binaların Ruhsatlandırılması Hakkında

T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
Mesleki Hizmetler Genel Müdürlüğü

T.C. Çevre Ve Şehircilik Bakanlığı
MESLEKİ HİZMETLER GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
- MEVZUAT DÜZENLEME VE GELİŞTİRME
ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ
16.01.2014 16:41 - 11968226/310.06/788
00081693

İZMİR VALİLİĞİNE
(Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü)

İlgi: 23/10/2013 tarihli ve 58802856-310.06-159/25262 sayılı yazınız ve eki

Bakanlığımıza iletilen ilgi yazı ve eklerinde; Aliağa Belediye Başkanlığına hitaplı İçişleri Bakanlığının (Mahalli İdareler Genel Müdürlüğü Kontrolör Başkanlığı) 18/09/2013 tarih ve 117/12-2 sayılı yazısında, İçişleri Bakanlığı Başkontrolörü tarafından incelemesi yapılan Socar and Turcas Rafineri A.Ş (eski Petkim Holding A.Ş) tarafından ruhsatsız olarak 2 adet deponun inşaatının devam ettiği, depoların bulunduğu alanın Bakanlığımız (Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü) tarafından özel proje alanı ilan edildiği, özel proje alanı ilan edilen bir yerde ruhsat düzenleme yetkisinin Bakanlığımıza ait olduğu belirtilerek, söz konusu depoların ruhsatlarının olup olmadığı, ruhsatı olmadığı taktirde bu yapılara 3194 sayılı İmar Kanununun ne şekilde uygulanacağı hususunda Bakanlığımız görüşü talep edilmektedir.

3194 sayılı İmar Kanununun 26 ve 44 üncü maddeleri ile Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinin 59 uncu maddesinin üçüncü fıkrası uyarınca, kamuya ait alanlarda kamu kurum ve kuruluşlarınca yapılan veya yaptırılacak olan karayolu, demiryolu, liman, yat limanı ve benzeri ulaşım tesisleri, bunların tamamlayıcı niteliğindeki iskele, açık ve kapalı barınak, tersane, tamir ve bakım istasyonları, tünel, köprü, menfez, baraj, hidroelektrik santralı, sulama ve su taşıma hatları, su dolum tesisleri, arıtma tesisleri, her tür ve nitelikteki enerji, haberleşme ve iletişim istasyonları ve nakil hatları, doğal gaz ve benzeri boru hatları, silo, dolum istasyonları, rafineri gibi enerji, sulama, tabii kaynaklar, ulaştırma, iletişim ve diğer altyapı hizmetleri ile ilgili tesisler ve bunların müştemilatı niteliğinde olan kontrol ve güvenlik üniteleri, trafo, eşanjör, elavatör, konveyör gibi yapılar, bu işleri yapmak üzere geçici olarak kurulan beton ve asfalt santralleri, yapı ruhsatına tabi değildir. Bu tür yapı ve tesislerin projelerinin ilgili kamu kurum ve kuruluşlarınca incelenerek onaylanmış olması, denetime yönelik fenni mesuliyetin üstlenilmiş olması ve inşasına başlanacağının, ilgili yatırımcı kamu kurum ve kuruluşu tarafından mülkiyete ilişkin bilgiyle birlikte yazılı olarak ilgili idareye bildirilmesi gerekir. Bu yapılarda sorumluluk ilgili kamu kurum ve kuruluşunundur.

Açıklanan mevzuat hükümleri uyarınca, ilgi yazınıza konu özel proje alanında inşa edildiği ifade edilen iki adet depo Yönetmeliğin 59 uncu maddesi kapsamında yapılacak tesislere hizmet etmek amacıyla tesis edilmiş ise ruhsat alınmasına gerek olmadığı değerlendirilmekte olup; inşaata başlanacağının ilgili idareye bildirilmesi yeterlidir.

Öte yandan 644 sayılı KHK'nin 2 nci maddesinin birinci fıkrasının (ğ) bendi ile, özel proje alanlarına dair her tür ve ölçekte etüt, harita, plan, parselasyon planı ve yapı projelerini yapmak, yaptırmak, onaylamak, kamulaştırma, ruhsat ve yapım işlerinin gerçekleştirilmesini sağlamak, yapı kullanma izinlerini vermek ve bu alanlarda kat mülkiyeti kurulmasını temin etmek Bakanlığımız görevleri arasında sayılmış,

Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinin 59 uncu maddesinin beşinci fıkrasında da "Bakanlar Kurulunca belirlenen özel proje alanlarında yapı ruhsatları ve yapı kullanma izin belgelerinin yürürlükteki imar ve parselasyon planlarına uygun olarak Müdürlüklerce düzenleneceği ve bu alanlarda kat mülkiyetinin kurulmansın sağlanacağı hükme bağlanmış olup, bu kapsamda özel proje alanlarında yapılacak ruhsata tabi yapıların ruhsat işlemlerinin İl Müdürlüğünüzce gerçekleştirilmesi gerektiği hususunda;

Bilgilerinizi ve gereğini rica ederim.

8385

İl Çevre ve Şehircilik Müdürlüğü'ne
Vali a.

BELGENİN ASLI ELEKTRONİK OLARAK İMZALIDIR.
17 Ocak 2014 /20

Bülent ERCAN
Bakan a.
Genel Müdür V.

Söğütözü Mahallesi 2179. Sokak No:5 Balgat/ ANKARA
Tel: (312) 410 79 50 Faks: (312) 410 79 51
elektronik ağ: www.csb.gov.tr

Bu belge 5070 sayılı elektronik imza kanuna göre güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Elektronik imzalı suretine http://evrakdogrulama.csb.gov.tr adresinden Belge Num.:11968226/310.06/788 ve Barkod Num.:81693 bilgileriyle erişebilirsiniz.

Sığınak Yönetmeliği Hakkında

T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
Mesleki Hizmetler Genel Müdürlüğü

19 Subat 2013

Sayı : B.09.0.MHG.0.10.04.00-310 - 1590.
Konu : Sığınak Yönetmeliği
Dosya: 000093029

İZMİR VALİLİĞİNE

İlgi : 14/01/2013 tarih ve 58802856-3/1338 sayılı yazınız ve eki İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nın 17/12/2012 tarih ve M.35.1.İBB.0.13.03-310-5258-10.02.31324/84592 sayılı yazısı.

Bakanlığımıza iletilen ilgi yazınız ve ekinde; İzmir İli, Karşıyaka Belediyesi sınırları içerisinde, 25967 ada, 17 parselde bulunan 5 kat ve bitişik nizam yapıda iki tane bina olduğu ve her binada 10 daire bulunduğu belirtilerek bu binalarda sığınak şartı aranıp aranmayacağı, ayrıca Karşıyaka İlçesi'nde zeminin sağlam olmamasından kaynaklı olarak bodrum katların aşağıda yapılmaması için su basman kotunun +1.50 mt. olarak belirlendiği, diğer yandan Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği'nde zemin kat teraslarının tabii zeminden +1.00 mt. yüksekliğinde yapılabileceği hükmünün bulunduğu, bu durumda zemin kattaki terasın zemin kat kotundan 50 cm aşağıda yapılmış olduğu, zemin katta uydurma bir merdivenle terasa inildiği, yine uydurma bir merdivenle tabii zemine inildiği, bu terasların oturma raporu alındıktan sonra ise doldurularak su basman kotuna getirildiği belirtilerek zemin kat teraslarının olması gereken su basman kotunda yapılıp yapılamayacağı hakkında Bakanlığımız görüşü talep edilmektedir.

Sığınak Yönetmeliğinin 7. maddesi uyarınca, bir imar parselinde birden fazla bina bulunması durumunda sığınak hesabının her yapı için ayrı ayrı yapılması gerekmektedir. Parselde yer alan yapıların ayrı yapı niteliğinde olup olmadığı ise imar planı kararları ve mimari projenin incelenmesi ile mümkündür.

İmar mevzuatı kapsamında, aynı parsel üzerinde birden fazla yapının ayrı yapı olarak değerlendirilebilmesi için, söz konusu yapıların fonksiyon ve mekan bakımından birbirinden bağımsız olması ve ruhsatının aynı ruhsat numarası ile ayrı ayrı düzenlenmiş olması ve bunun vaziyet planında belirtilmiş olması gerekmektedir. Dolayısıyla yapıların girişlerinin ayrı olması ayrı yapı olarak değerlendirilmesi için yeterli olmayıp, bununla birlikte her yapıya aynı ruhsat numarası ile ayrı ayrı ruhsat düzenlenmesi gerekmektedir.

Bu durumda ilgi yazınızda belirtilen 5 kat ve bitişik nizam yapılaşma koşulu bulunan 25967 ada 17 parselde yer alan iki ayrı girişi bulunan 10 bağımsız bölümden oluşan birbirine bitişik bloklara aynı ruhsat numarası ile ayrı ayrı yapı ruhsatı düzenlenmişse ayrı yapı olarak değerlendirilmesi ve Sığınak Yönetmeliğinin 7. maddesinin birinci fıkrasının (a) bendi kapsamında sığınak yapma zorunluluğunun olmadığı, söz konusu bloklara tek bir yapı ruhsatı düzenlenmesi halinde sığınak yapılmasının gerekli olduğu değerlendirilmekle birlikte, konunun yukarıda yer verilen açıklamalarımız çerçevesinde alana ilişkin imar planı ve mimari proje birlikte değerlendirilerek idaresince karara bağlanması gerekmektedir.

21903 İl Çevre ve Şehircilik Müdürlüğü'ne
Vali a.
26 Subat 2013

1/2

Söğütözü Mahallesi 2179. Sokak No:5 Balgat/ ANKARA
Tel: 0 (312) 410 79 56 Faks: 0 (312) 410 79 51
İrtibat: Mimar Gülhan DEMİRCİ
elektronik ağ: www.csb.gov.tr

T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
Mesleki Hizmetler Genel Müdürlüğü

Sayı : B.09.0.MHG.0.10.04.00-310
Konu : Sığınak Yönetmeliği
Dosya: 000093029

İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nın 17/12/2012 tarih ve M.35.İ.İBB.0.13.03-310-5258-10.02-31324/84592 sayılı yazısında zemin kat döşeme kotunun +1.50 metre kotunda yapılabileceği belirtilmekte ise de, Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinin 31. maddesinde zemin kat taban kotunun ±0.00 metrenin altına düşemeyeceği +1.00 metrenin üzerine çıkamayacağı hükmü yer almaktadır. Bu madde kapsamında zemin kat taban kotu tanımlanmış olduğundan subasman kotunun +1.00 metrenin üzerine çıkması mümkün olamamaktadır. Ancak geçerli bilimsel ve teknik gerekçelere dayandırılmak kaydıyla (taban suyunun yüksek olması, su basma tehlikesi vb.) istisnai durumlarda; parsel bazında değil plan bütününde olmak, plan notu ile belirlenmek kaydıyla subasman kotlarının +1.00 metrenin üzerine çıkarılmasının mümkün olduğu, bu durumda zemin etüt raporlarında su basması ve benzeri afete ilişkin tehlikelerin ve tedbirlerin ayrıntılı olarak açıklanması gerektiği değerlendirilmektedir. Dolayısıyla Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği hükümlerinden farklı olarak zemin kat döşeme kotunun +1.50 m. olabileceği yönünde plan notu ancak yukarıda belirtilen şartlar uyarınca getirilebilir.

18/07/2001 gün 08/31 sayılı Meclis Kararı ile 13/05/2002 tarihinde onaylanan Anadolu Caddesinin Altında Tüm Karşıyaka Belediye Sınırları İçinde Uygulanacak Plan Notu Bakanlığımıza iletilmemekle birlikte İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığının 17/12/2012 tarihli ve 84592 sayılı yazısında belirtildiği şekliyle plan notunda "Zemin kat döşeme seviyeleri +1.50 metreye kadar yapılabilir. Ancak +1.00 metreden yüksek olması halinde bu seviyelerin altında iskan katı oluşturulamaz. İmar planında belirtilen gabari ve kat adedi aşılamaz." Hükmü, İzmir Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği'nin 19/D/o-1 maddesinde; "Tabii Zemin Terası: İmar planlarında konut bölgelerinde, zemin katta günlük ticaret kullanımı olmayan binalarda, tabii zeminden veya tesviye edilmiş zeminden en fazla (1.00) 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." Tanımı yer almaktadır.

Anılan plan notunda zemin kat döşeme seviyelerinin +1.50 metreye kadar yapılabileceğine ilişkin bir istisna getirildiği ancak bu durumun her koşulda zemin kat döşeme seviyesinin +1.50 m. olacağı anlamına gelmediği, tabii zemin terası yapılması planlandığında zemin kat döşeme seviyesinin +1.00 metrede de düzenlenebileceği, dolayısıyla zemin kat terasların planda aksine bir hüküm yoksa Yönetmelikte belirtilen +1.00 m.'den fazla yapılamayacağı değerlendirilmektedir.

Bilgilerinize ve gereğini rica ederim.

Bülent ERCAN
Bakan a.
Genel Müdür V.

2/2

Söğütözü Mahallesi 2179. Sokak No:5 Balgat/ ANKARA
Tel: 0 (312) 410 79 56 Faks: 0 (312) 410 79 51
İrtibat: Mimar Gülhan DEMİRCİ
elektronik ağ: www.csb.gov.tr

Yapı Kullanma İzin Belgesi Hakkında

T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
Mesleki Hizmetler Genel Müdürlüğü

İzmir öncülerin şehri

07 ARALIK 2012

Sayı : B.09.0.MHG.0.10.04.00-310.06 3978
Konu : Yapı Kullanma İzin Belgesi
Dosya : 359493014

İZMİR VALİLİĞİNE

İlgi: 27/11/2012 tarihli ve B.09.4.İLM.0.35.01.00-10.03-25/28921 sayılı yazınız.

İlgi yazınızda, İzmir ilinde, tapunun 1028 ada 13 nolu parseline, İzmir Büyükşehir Belediyesi Yüksek Yapılar Kurulunun 05/11/2009 tarihli ve 10/11/2012 tarihli Ön Olur'una istinaden 22/03/2011 tarihinde ruhsat düzenlendiği;

Konak Belediye Başkanlığınca söz konusu yapıya, 1.kat galeri boşluğunun küçültülerek inşaat alanı artışı ile tüm binada dahili ve cephe tadilatları için Yüksek Yapılar Yönetmeliği uyarınca Yüksek Yapılar Ön Oluru aranmadan 23/08/2012 tarihli ve 23/2010 nolu tadilat ruhsatı düzenlendiği, yapılan tadilatların yapının alanında meydana getirdiği artışın 02/09/2010 tarihindeki imar durumuna aykırı olmadığı;

Yapılan tadilatlar sonrasında, söz konusu yapıya yapı kullanma izin belgesine esas uygunluk belgesi almak için Büyükşehir Belediyesi Yüksek Yapılar Kuruluna müracaat edildiği, ancak Kurulun düzenlediği İnceleme Kurulu Raporu'nda belirtilen eksiklikler nedeniyle uygunluk belgesinin verilmediği;

Bunun üzerine, yapının denetimini üstlenen yapı denetim kuruluşunca İnceleme Kurulu Raporu'nda yer alan, zemin kat ile bağlantılı galeri katının yapı inşaat alanının projesindeki yapı inşaat alanını aşması dışındaki diğer mimari eksikliklerin giderildiği belirtilmekte ve 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu uyarınca, söz konusu yapıya yapı kullanma izin belgesi düzenlenebilmesi için Yüksek Yapılar Kurulunun onayının aranıp aranmayacağı hususunda görüş talep edilmektedir.

İmar Kanununda yüksek yapıların projelerinin incelenmesine yönelik Yüksek Yapılar Kurulu adı altında kurumsal bir yapı kurulabileceğine ve vatandaşın projelerini bu Kurulda inceleteceğine dair bir hüküm bulunmamaktadır.

Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinin 16 ncı maddesi uyarınca emsal; bodrum kat, asma kat, çekme ve çatı katı ve kapalı çıkmalar dahil kullanılabilen bütün katların ışıklıklar çıkıktan sonraki alanların toplamı olup; açık çıkmalar, iç yüksekliği 1.80 metreyi aşmayan ve yalnızca tesisatın geçirildiği tesisat galerileri ve katları, ticari amacı olmayan ve yapının kendi ihtiyacı için otopark olarak kullanılan bölüm ve katları, yangın merdivenleri, asansörler, kalorifer dairesi, kömürlük, sığınak, su deposu ve hidroforun, ayrıca yangın güvenlik holünün de bu alana katılmaması gerekmektedir. İlgili idarelerin gerek çıkartacakları yönetmelikleri ile gerekse de onayladıkları imar planları ile Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinde belirlenen tanımları değiştirmeleri söz konusu değildir.

Kaldı ki, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun 14 üncü maddesi ile 3194 sayılı İmar Kanununa eklenen Ek 5 inci maddesi ve Geçici 14 üncü maddesi uyarınca, idarelerin imar ile ilgili mevcut Yönetmeliklerini en geç 1 yıl içerisinde Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği hükümlerini gözeterek revize etmesi ve onaylanmak üzere Bakanlığımıza göndermesi gerekmektedir. Aksi taktirde mevcut Yönetmelikler hükümsüz hale gelecek ve Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği hükümleri uyarınca uygulama yapılması gerekecektir.

Söğütözü Mahallesi 2179. Sokak No:5 Balgat/ANKARA
Tel: 0 (312) 410 78 00 Faks: 0 (312) 410 78 09
İrtibat: İnş Müh. Nesrin ÇAVDAR
elektronik ağ: www.csb.gov.tr

T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI

T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
Mesleki Hizmetler Genel Müdürlüğü

İzmir öncülerin şehri

07 ARALIK 2012

Sayı : B.09.0.MHG.0.10.04.00-310.06 3978
Konu : Yapı Kullanma İzin Belgesi
Dosya : 359493014

Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinde 03/04/2012 tarihinde yapılan değişikliğe istinaden yayımlanan 25/04/2012 tarihli ve 2012/12 sayılı Genelgemizde; elektrik, telefon ve doğalgaz tesisat projelerinin ilgili kurumunca onaylanması dışında, ruhsat eki projelerin ve tadilat projelerinin ruhsat vermeye yetkili idareler dışında meslek odaları dahil hiçbir kurum veya kuruluşça inceleme, vize, uygunluk görüşü veya onay işlemine tabi tutulmayacağı açıkça belirtilmiştir.

İmar Kanununun 22 nci maddesinde, ilgili idarelerce, yapı ruhsatına veya tadilat ruhsatına esas projelerin başvuru tarihinden itibaren en geç 15 gün içinde incelenerek yine bu süre içinde eksikliklerin bildirilmesi gerektiği hüküm altına alınmıştır. İlgili idarelerin ruhsat düzenleyen teknik bürolarınca, yapı ruhsatına veya tadilat ruhsatına esas projelerin incelenmesi ya da yapının ruhsat eki projelere uygun olarak tamamlanıp tamamlanmadığının tespiti için başka birimlere yönlendirilmesi, herhangi bir kurul ya da meslek odasının onay ya da görüşünün alınması vs. gibi mevzuatta yer almayan işlemler yapılarak ruhsat ve yapı kullanma izin belgesi süreçlerinin uzatılmaması gerekmekte olup, şayet idarelerin projelerin plan ve mevzuata ya da yapının plan ve projelere uygun yapılıp yapılmadığını inceleyecek nitelik ve sayıda teknik personeli bulunmuyor ise bu eksikliğin bir an önce giderilmesi, gerekiyorsa Büyükşehir Belediye Başkanlığınca veya Bakanlığımız Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüklerince, ilçe belediye personeline bu konuda eğitim verilmesi gerekmektedir.

Kaldı ki, 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunda, projelerin herhangi bir şekilde vize işlemine tabi tutulamayacağı açıkça belirtilmekte olup, bu husus gerek Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinde gerekse Yapı Denetimi Uygulama Yönetmeliğinde de açıklanmıştır. Yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi düzenleme süreçlerini Kanuna aykırı olarak uzatabilecek veya Kanunda yer almadığı halde vize uygulama zorunluluğu getirecek uygulamalardan kaçınılması gerekmektedir.

Yukarıda yer verilen mevzuat hükümleri uyarınca, imar planıyla belirlenen inşaat emsalinin hiçbir şekilde aşılması mümkün değildir. 22/03/2011 tarihinde verilen ruhsata istinaden inşasına başlanan ilgi yazıya konu otelde yapılan tadilata ilişkin projelerin yapı denetim kuruluşu ve ilgili idaresince incelenmesi, imar planında belirlenen emsal alanını aşmıyorsa, tadilat ruhsatının ilgili idaresince verilmesi, yapı kullanma izin belgesinin de yapının ruhsat eki projelere ve mevzuata uygun yapıldığının ilgili idaresince tespiti sonrasında düzenlenmesi gerekmekte olup, yapı ruhsatı ya da yapı kullanma izin belgesi aşamasında meslek odası denetimi, İtfaiye Daire Başkanlığı uygunluk görüşü ve Yüksek Yapılar Kurulu onayının alınmasına gerek olmadığı değerlendirilmektedir.

Bilgilerinizi ve gereğini rica ederim.

Bülent ERCAN
Bakan a.
Genel Müdür V.

Söğütözü Mahallesi 2179. Sokak No:5 Balgat/ANKARA
Tel: 0 (312) 410 78 00 Faks: 0 (312) 410 78 09
İrtibat: İnş.Müh. Nesrin ÇAVDAR
elektronik ağ: www.csb.gov.tr

07/12/2012 15:47 3124187881 YAPI DENETIM D.BSK. PAGE 02/02

Maktu Har- lar Hakkında

T.C. Çevre Ve Şehircilik Bakanlığı
MESLEKİ HİZMETLER GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
- MEVZUAT DÜZENLEME VE GELİŞTİRME ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ
30.01.2014 11:44 - 11968226/310.99/1469
00103341

T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
Mesleki Hizmetler Genel Müdürlüğü

E-orhun

0.99-
Konu : Yapı Kullanma ve Harçlar Hk.
Dosya : 359493017

DAĞITIMLI

İlgi: İzmir Valiliğinin (Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü) 05/11/2013 tarih ve 58802856-45.99-49/25775 sayılı yazısı ve ekleri.

Bakanlığımıza iletilen ilgi yazı ve ekleri ile; Dokuz Eylül Vergi Dairesi Müdürlüğünce 28/02/2009 yürürlük tarihli 5838 sayılı Kanun uyarınca arsa ve arazi üzerine inşa olunacak bina ve sair tesislerin tescilinde maktu harç alınmasına/tahsiline esas olarak istenilen Ek2 belgesinin, Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinin 64/A maddesinin birinci fıkrasında yer alan yapı kullanma izni alınmadan önce ilgili idarece talep edilmeyen belgeler arasında olup olmadığı hususunda Bakanlığımız görüşü talep edilmektedir.

492 sayılı Harçlar Kanununun 60 ıncı maddesinde; "Tapu ve kadastro harçları, (4) sayılı tarifede yazılı işlemlerden, işlemlerin nevi ve mahiyetine göre, değer esası üzerinden nispi veya maktu olarak alınır."

61 inci maddesinde; "Değer ölçüsüne göre harca tabi işlemlerde (4) sayılı tarifede yazılı değerler esastır."

Mükerrer 69 uncu maddesinde "Belediyeler ve Bayındırlık ve İskan Bakanlığının ilgili memurları arsa, arazi veya bina üzerine yeniden inşa edilen binalarla ilgili yapı kullanma iznini (iskan belgesini) vermeden önce, vergi dairesine gerekli harcın ödendiğini gösterir belgeleri talep etmeye mecburdurlar."

Harçlar Kanunu Genel Tebliği'nin (Seri No:59) "Belediye/Valilik Tarafından Yapılacak İşlemler" başlıklı bölümünde, "492 sayılı Harçlar Kanununun mükerrer 69 uncu maddesinin son fıkrasında yer alan hükme göre belediyeler veya valilikler, yapı kullanma izni verilmeden önce EK-1'de yer alan belgeyi düzenleyerek, harcın tahsilini sağlamak üzere mükellefi ilgili vergi dairesine/mal müdürlüğüne yönlendirecektir.

EK-1'deki belgeye dayalı olarak vergi dairesi/mal müdürlüğünce tahsil edilen harca ilişkin olarak düzenlenen EK-2'deki belge olmaksızın, yalnızca vergi dairesi alındısının ibraz edilmesi halinde yapı kullanma izni verilmeyecektir." hükümleri yer almaktadır.

Ayrıca, 644 sayılı Kanun Hükmünde Kararnamenin 37 nci maddesinde; Mevzuatta Bayındırlık ve İskan Bakanlığına yapılmış olan atıflar Çevre ve Şehircilik Bakanlığına yapılmış sayılacağı hükmü bulunmaktadır.

Sonuç olarak, yapı kullanma izin belgesi başvurularında 492 sayılı Kanunda belirtilen tapu harçlarının alınması gerektiği, 492 Harçlar Kanunu ve 644 sayılı Kanun Hükmünde Kararname kapsamında Belediyeler ve Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüklerinin ilgili memurlarınca; arsa, arazi veya bina üzerine yeniden inşa edilen binalarla ilgili yapı kullanma iznini (iskan belgesini) vermeden önce, vergi dairesine gerekli tapu harcının ödendiğini gösterir belgenin talep edilmesinin zorunlu olduğu, Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinin 64/A maddesi ile bu Kanunun uygulamasının ortadan kaldırılamayacağı değerlendirilmektedir.

Bilgilerinizi ve gereğini rica ederim.

13054
İl Çevre ve Şehircilik Müdürlüğü'ne
Vali a.
04 Şubat 2014
BELGENİN ASLI ELEKTRONİK İMZALIDIR.
30 Ocak 2014

Bülent ERCAN
Bakan a.
Genel Müdür V.

DAĞITIM:
-İzmir Valiliği (Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü)
-Konak Belediye Başkanlığı/İZMİR

Söğütözü Mahallesi 2179. Sokak No:5 Balgat/ ANKARA
Tel: 0 (312) 410 78 00 Faks: 0 (312) 410 79 51
elektronik ağ: www.csb.gov.tr

Bu belge 5070 sayılı elektronik imza kanuna göre güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Elektronik imzalı suretine http://evrakdogrulama.csb.gov.tr adresinden Belge Num.:11968226/310.99/1469 ve Barkod Num.:103341 bilgileriyle erişebilirsiniz.

Kyeri A- ma ve
¢ alēkma Ruhsatē
Hakkēnda

T.C. Çevre Ve Şehircilik Bakanlığı
MESLEKİ HİZMETLER GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
- MEVZUAT DÜZENLEME VE GELİŞTİRME
ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ
15.01.2014 14:17 - 11968226/310.99/667
00079390

T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
Mesleki Hizmetler Genel Müdürlüğü

E-Özbey

Sayı : 39860970-310.06-
Konu : 644 sayılı KHK kapsamında İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatları hk.
Dosya : 644

İZMİR VALİLİĞİNE
(Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü)

İlgi: 02.10.2013 tarih ve 58802856-310.06-143/24270 sayılı yazınız.

Bakanlığımıza iletilen ilgi yazıda; 644 sayılı KHK'nin 2. maddesi (h) bendi kapsamında Valiliğinize işyeri açma ve çalışma ruhsatları verilmesi ile ilgili yapılan başvurularda, İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmeliğin 15. maddesinde yer alan İnceleme Kurulunun İl Müdürlüğünüz bünyesinde oluşturulup oluşturulmayacağı, oluşturulacak ise nasıl teşekkül ettirileceği hakkında açıklayıcı bilgi ve uygulamaya esas Bakanlığımız görüşü talep edilmektedir.

644 sayılı KHK'nın Çevre ve Şehircilik Bakanlığının görevlerine ilişkin 2. maddesinin 1. fıkrası (h) bendi uyarınca; İl Müdürlüklerince işyeri açma ve çalışma ruhsatı düzenlenmesi aşamasında İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik kapsamında oluşturulması gerekli inceleme kurulunun, İl Müdürü veya görevlendireceği yetkilinin başkanlığında Yönetmeliğin 15. maddesinde belirtilen temsilcilerin katılımıyla İl Müdürlüğünüz bünyesinde oluşturulabileceği değerlendirilmekle birlikte;

Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinin 59. maddesi 7. fıkrasında yer alan; "İşyeri açma ve çalışma ruhsatı düzenlenmesine ilişkin uygulamalar İçişleri Bakanlığının görüşü doğrultusunda yapılır." hükmü gereği nihai görüşün İçişleri Bakanlığından alınması hususunda;

Bilgilerinizi ve gereğini rica ederim.

7648
İl Çevre ve Şehircilik Müdürlüğü'ne
Valiye.

Bülent ERCAN
Bakan a.
Genel Müdür V.

BELGENİN ASLI
ELEKTRONİK İMZALIDIR
16 Ocak 2014

Söğütözü Mahallesi 2179. Sokak No:5 Balgat/ANKARA
Tel: (312) 410 78 71 Faks: (312) 410 79 50

İrtibat: Pey.Mim. H.USTA
elektronik Ağ: www.csb.gov.tr

u belge 5070 sayılı elektronik imza kanuna göre güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

lektronik imzalı suretine http://evrakdogrulama.csb.gov.tr adresinden Belge Num.:11968226/310.99/667 ve Barkod Num.:79390 bilgileriyle erişebilirsiniz.

Kat İrtifakēveya Kat M¿lkiyetine Esas Projenin Onaylanmasē Hakkēnda

T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı
MESLEKİ HİZMETLER GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
- İMAR İNCELEME 2. ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ
25/09/2014 19:48 - 11968226/310.99/12419
00812241

T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
Mesleki Hizmetler Genel Müdürlüğü

Sayı : 11968226-310.99-
Konu : Muvakkat ruhsat hk.
Dosya : 000093398

BORNOVA BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
İZMİR

İlgi: 27/02/2014 tarihli ve 30465670-659.00-16494 sayılı yazınız.

Bakanlığımıza iletilen ilgi yazı ile; 3194 sayılı İmar Kanununun 33 üncü maddesine göre muvakkat ruhsat verilen gayrimenkuller ile ilgili olarak 08/09/2013 tarihli ve 28759 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Yönetmelikle değişik Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinin uygulamaya geçilmesinden önce muvakkatlık süresi dolan gayrimenkuller ile Yönetmeliğin uygulamaya geçilmesinden sonra muvakkat ruhsat alan gayrimenkuller için kat irtifakı veya kat mülkiyetine esas projenin onaylanması işleminin yapılıp yapılamayacağı hususunda Bakanlığımız görüşü talep edilmektedir.

İlgi yazınızda, 3194 sayılı İmar Kanununun 33 üncü maddesine göre muvakkat ruhsat verilen gayrimenkuller ile ilgili olarak 10 yıllık muvakkatlık süresi içerisinde kat irtifakı veya kat mülkiyeti işlemlerinin tesis edilebilmesi için projelerinin onaylanarak Tapu Müdürlüğüne gönderilmesi işlemlerinin sonuçlandığı belirtilmektedir.

3194 sayılı İmar Kanununun "Umumi hizmetlere ayrılan yerlerde muvakkat yapılar" başlıklı 33 üncü maddesinde "İmar planlarında bulunup da müracaat gününde beş yıllık imar programına dahil olmayan yerlerde; plana göre kapanması gereken yol ve çıkmaz sokak üzerinde bulunan veya 18 inci madde hükümleri tatbik olunmadan normal şartlarla yapı izni verilmeyen veya 13 üncü maddede belirtilen hizmetlere ayrılmış olan ve haklarında bu madde hükmünün tatbiki istenen parsellerde üzerinde yönetmelik esaslarına uygun yapı yapılması mümkün olanlarında sahiplerinin istekleri üzerine belediye encümeni veya il idare kurulu kararıyla imar planı tatbikatına kadar muvakkat inşaat veya tesisata müsaade edilir ve buna dayanılarak usulüne göre yapı izni verilir..." hükmü,

Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinin 12 nci maddesinin üçüncü fıkrasında "Uygulama imar planı değişikliği ile yolda veya teknik altyapı alanlarında kalan ve kamulaştırma kararı alınan yapılarda seviye tespiti yapılarak inşaat derhal durdurulur. Bu yapılarla ilgili yapı ruhsatı ve yapı kullanma izni işlemleri, kamulaştırmayı gerçekleştirecek kamu kuruluşunun en geç otuz gün içinde, yürürlükteki plana ve kamulaştırma gerekçesine göre vereceği görüş doğrultusunda sonuçlandırılır. Yapılan değişiklikle kamulaştırmaya konu diğer alanlarda kalan yapılarda ise derhal ilgili idarece seviye tespiti yapılır ve ilgilisine tebliğ edilir. Kamulaştırma kararı alınıncaya kadar ruhsat eki projelerine göre tamamlanmasına izin verilir, bu yapılarda ruhsat yenilemesi veya kısmi kullanma izni veya yapı kullanma izin belgesi düzenlenmesi kamulaştırma işlemlerini durdurmaz. Ancak kamulaştırma yapılırken seviye tespitinin üzerinde yapılan kısımlar için kamulaştırma bedeli ödenmez. Bu yapılara kat irtifakı ve kat mülkiyeti tesis edilemez. Ruhsatı süre nedeniyle hükümsüz hale gelen yapılarda da bu fıkra hükmü uygulanır." hükmü,

Söğütözü Mahallesi 2179. Sokak No:5 Balgat/ ANKARA
Tel: 0 (312) 410 79 50 Faks: 0 (312) 410 79 51
elektronik ağ: www.csb.gov.tr

Bu belge 5070 sayılı elektronik imza kanuna göre güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Elektronik imzalı suretine http://evrakdogrulama.csb.gov.tr adresinden Belge Num.:11968226/310.99/12419 ve Barkod Num.:812241 bilgileriyle erişebilirsiniz.

T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
Mesleki Hizmetler Genel Müdürlüğü

Sayı : 11968226-310.99-
Konu : Muvakkat ruhsat hk.
Dosya : 000093398

Yönetmeliğin 21 inci maddesinin üçüncü fıkrasında; "Muvakkat ruhsat süresi 10 yıldır. Yapı izni verilmezden önce ilgili idare encümeni kararının gün ve sayısının 10 yıllık müddet için muvakkat inşaat olduğunun ve diğer lüzumlu ölçü ve şartların, tapu kaydına şerh edilmesi gereklidir. Muvakkatlık süresi tapu kaydına şerh verildiği günden başlar. On yıllık müddet içinde planın tatbik olunmaması halinde bu süre plan tatbik oluncaya kadar herhangi bir işlem tesis edilmeksizin kendiliğinden uzar. Bu yapılar geçici yapı ruhsatı alınarak inşa edilir, tamamlandığında ise geçici yapı kullanma izin belgesi alınarak kullanılır. Ancak, kamulaştırılması gerektiği halde kamulaştırma kararı alınmayan, uygulama imar planına göre üzerinde yapı yapılması mümkün olan taşınmazlarda, malikinin talebi üzerine ilgili yatırımcı kamu kuruluşunun izni ve projeler hakkında uygunluk görüşü alınarak özel tesis olarak işletilmek üzere yürürlükteki imar planının yapılaşma ve kullanım kararlarına uygun yapı inşa edilebilir. Planda idari tesis alanı, resmi kurum, resmi bina veya tesisler alanı olarak belirlenen alanlarda, büro ve hizmet binası yapılabilir. Bu durumda bu maddedeki azami ölçülere uyulma zorunluluğu aranmaz. Ancak, bu yapılarda kat irtifakı ve kat mülkiyeti tesis edilemez. Bu alanlar kamulaştırılırken üzerindeki yapılarla birlikte kamulaştırılarak hizmetin kesintisiz sürdürülmesi sağlanır." hükmü yer almaktadır.

İlgi yazı konusu Bakanlığımız ilgili birimleri ile mütalaa edilmiş olup, İmar Kanununun 33 üncü maddesi uyarınca muvakkat yapı ruhsatı verilebilecek parsellerin imar planında umumi hizmetlere ayrılan yerler olması gerektiği, anılan Yönetmelik maddeleri uyarınca kamulaştırmaya konu muvakkat yapılara kat irtifakı ve kat mülkiyeti tesis edilmesinin mümkün olmadığı, yalnızca muvakkat inşaat müddeti için Tapu Müdürlüğüne başvurulması gerektiği değerlendirilmektedir.

Bilgilerinizi ve gereğini rica ederim.

Selami MERDİN
Bakan a.
Genel Müdür V.

26 Eylül 2014

Söğütözü Mahallesi 2179. Sokak No:5 Balgat/ ANKARA
Tel: 0 (312) 410 79 50 Faks: 0 (312) 410 79 51
elektronik ağ: www.csb.gov.tr

Bu belge 5070 sayılı elektronik imza kanuna göre güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Elektronik imzalı suretine http://evrakdogrulama.csb.gov.tr adresinden Belge Num.:11968226/310.99/12419 ve Barkod Num.:812241 bilgileriyle erişebilirsiniz.

Proje Sözleşmeleri Hakkında

T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı
MESLEKİ HİZMETLER GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
- İMAR İNCELEME 2. ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ
05/08/2014 08:29 - 11968226/310.06/10115
00562257

T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
Mesleki Hizmetler Genel Müdürlüğü

Sayı : 11968226-310.06
Konu : Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği
Dosya : 000093398

TMMOB MİMARLAR ODASI İZMİR ŞUBESİNE
1474 Sokak No:9
Alsancak/İZMİR

İlgi: 04/06/2014 tarihli ve 04-14-709 sayılı yazınız.

İlgi yazımızda özetle; Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinin Geçici 6.maddesinde bahsi geçen "22/05/2014 tarihinden önce düzenlenmiş olan inşaat sözleşmelerinde ve proje sözleşmelerinde" noter onayı aranıp aranmayacağına ilişkin görüş talep edilmektedir.

Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği'nin 22/05/2014 tarihli Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik'le değişik Geçici 6.maddesinde bahsi geçen "inşaat sözleşmeleri ile proje sözleşmelerine" ilişkin olarak; kat karşılığı inşaat sözleşmelerinde genel hukuk çerçevesinde noter onayı aranması gerekmekte olup, proje sözleşmelerinde ise noter onayı aranması gerektiğine ilişkin herhangi bir hüküm bulunmamakla birlikte söz konusu sözleşmede gerçeğe aykırı beyan ve bilgiler bulunması ve bu durumun tespiti halinde yapılan işlemlerin, tazmin ve hukuki sorumluluğunun sözleşme taraflarına ait olmak üzere iptal edilmesi ve bu kişiler hakkında 5237 sayılı Türk Ceza Kanununun ilgili hükümleri gereği Cumhuriyet Savcılığına suç duyurusunda bulunulması gerekmektedir.

Bilgilerinizi rica ederim.

12.08.2014
14-1377

Selami MERDİN
Bakan a.
Genel Müdür V.

BELGENİN ASLI ELEKTRONİK İMZALIDIR.
06/08/2014

Söğütözü Mahallesi 2179. Sokak No:5 Balgat/ANKARA
Tel: 0 (312) 410 78 64 Faks: 0 (312) 410 79 51

İrtibat: İnş.Müh. Nesrin ÇAVDAR
elektronik ağ: www.csb.gov.tr

Bu belge 5070 sayılı elektronik imza kanuna göre güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Elektronik imzalı suretine http://evrakdogrulama.csb.gov.tr adresinden Belge Num.:11968226/310.06/10115 ve Barkod Num.:562257 bilgileriyle erişebilirsiniz.

İmzadan İmtina Hakkında

T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı
MESLEKİ HİZMETLER GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
- İMAR İNCELEME 2. ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ
19/08/2014 20:09 - 11968226/310.06/10876
00610408

T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
Mesleki Hizmetler Genel Müdürlüğü

Sayı : 11968226-310.06
Konu : Yapı Kullanma İzin Belgesi
Dosya : 353493036

5340 sayılı yazı

SELÇUK BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(İmar ve Şehircilik Müdürlüğü)
İZMİR

İlgi: 03/07/2014 tarihli ve M.35.6.SEL.0.13.1325/201402609 sayılı yazınız.

İlgi yazınız ve eki dilekçede özetle; müteahhidine ulaşılamaması ve proje müelliflerinin müelliflik ücretlerinin ödenmediği gerekçesiyle imza atmamaları nedeniyle ilçeniz, Zafer Mahallesinde, tapunun 3244 ada, 10 nolu parselinde bulunan yapıya yapı kullanma izin belgesi düzenlenemediğinden bahisle, müteahhit olmayan yapı sahibinin başvurusu üzerine şantiye şefi ve proje müelliflerinin imzaları olmadan yapı kullanma izin belgesi düzenlenip düzenlenemeyeceği hususunda görüş talep edilmektedir.

Yapı Müteahhitlerinin Kayıtları ile Şantiye Şefleri ve Yetki Belgeli Ustalar Hakkında Yönetmeliğin 5.maddesinin yedinci fıkrası ile 10.maddesinin on birinci fıkrası gereği, yapı müteahhidi ve şantiye şefi görev aldığı yapım işine dair yapı kullanma izin belgesini imzalamakla yükümlüdür.

3194 sayılı İmar Kanununun 28.maddesinin onuncu fıkrası uyarınca; fenni mesullerce denetime ilişkin mimarlık ve mühendislik raporları hazırlanan, yapı sahibi, fenni mesuller ve ilgili idare elemanlarının birlikte düzenlediği tespit tutanağı ile tamamlandığı belirlenen, ancak yapı müteahhidinin yapım işlerinden doğan vergi ve sigorta primi borçlarının ve diğer sorumluluklarının gereğinin yerine getirilmemesi sebebiyle yapı kullanma izin belgesi verilmesi işlemleri tamamlanamayan yapılar için, **yapının müteahhidi olmayan yapı sahibinin talebi üzerine,** ilgili idarece durum tespit edilerek yapı kullanma izin belgesi verilebilmektedir.

Bu kapsamda; yapı müteahhidi ile yapı sahibi arasında ve proje müellifleri ile yapı sahibi arasında imzalanan yapım ve proje sözleşmelerinin içeriği ve taraflara yüklediği sorumluluklar ile müteahhidin ruhsatı neden imzalamadığı bilinmemekle birlikte,

Yapı mütcahhidi 28. maddede sayılan haller nedeniyle yapı kullanma izin belgesini imzalamıyor ise yapı imar planına, ruhsat eki projelerine ve mevzuata uygun olarak tamamlanmış ve bu idaresince belgelenmiş ise, yapı müteahhidine ulaşılamadığına ilişkin belgelerin ve yapı müteahhidi ile yapılan sözleşmenin ruhsat dosyasında bulunması ve ruhsatın yapı müteahhidine ilişkin kısmında imza atılmama nedeninin belirtilmesi şartıyla yapı müteahhidinin imzası olmadan yapı kullanma izin belgesi düzenlenebileceği,

Proje müellifinin yapı kullanma izin belgesini imzalamamasına ilişkin olarak ise, TS 10970 Yapı Kullanma İzin Belgesi Formunun açıklamaları uyarınca yapı kullanma izin belgesinin proje müellifine ait bilgilerin yer aldığı bölümlerinin eksiksiz doldurulması ve müellifin imzasının alınması gerekmekle birlikte, müellifin proje müelliflik hizmet bedelini alamaması hususunun özel hukuk kuralları çerçevesinde çözümlenebileceği, değerlendirilmektedir.

İlaveten, ilgi yazınızda bahsi geçen 08/07/2002 tarih ve 13946 sayılı Genelge, Bakanlık Makamının 28/05/2013 tarihli ve 791 sayılı Oluru ile yürürlükten kaldırılmıştır.

Bilgilerinizi ve gereğini rica ederim.

2399 H.ABUŞ

BELGENİN ASLI ELEKTRONİK İMZALIDIR
20 Ağustos 2014

Selami MERDİN
Bakan a.
Genel Müdür V.

Nişantaşı Mahallesi 2179. Sokak No:5 Dalgıç/ANKARA
Tel: 0 (312) 410 78 64 Faks: 0 (312) 410 79 51
İrtibat: İnş.Müh. Nesrin ÇAVDAR
elektronik ağ: www.csb.gov.tr

Bu belge 5070 sayılı elektronik imza kanunu gereğince güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Elektronik imzalı sorgulama http://evrakdogrulama.csb.gov.tr adresinden Belge Numarası (11968226/310.06/10876) ve Barkod Numarası (610408) bilgileriyle erişilebilir.

FROM : SELÇUK BELEDİYESİ

SGK Prim Borcu Hakkında

T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
Mesleki Hizmetler Genel Müdürlüğü

Sayı : 11968226-310.06- 7879 09.09.2013
Konu : Etüd-Proje-Ruhsat
Dosya : 000095001

İZMİR VALİLİĞİNE

İlgi: 12/06/2013 tarihli ve 58802856-10.04-2/17562 sayılı yazınız.

Bakanlığımıza iletilen ilgi yazınız ile; Bayraklı Belediye Başkanlığı'nın 30/5/2013 tarihli ve 1258 sayılı yazısında, İzmir İli, Bayraklı İlçesi, 6067/3 Sok., No:5 adresindeki 25589 ada 3 no.'lu parselde yer alan yapıya *"5510 sayılı Kanun'un 90'ncı maddesinin 4'üncü fıkrası uyarınca SGK tarafından düzenlenmiş prim borcu bulunmadığına ilişkin ilişiksiz belgesinin ibraz edilememesinden"* dolayı yapı kullanma izin belgesi düzenlenemediğinin belirtilmesinden bahisle, ilgili mevzuat hükümlerine yer verilerek konuya dair Bakanlığımız görüşü talep edilmektedir.

3194 sayılı İmar Kanunu'nun 28'inci maddesinin 10'uncu fıkrası uyarınca, fenni mesullerce denetime ilişkin mimarlık ve mühendislik raporları hazırlanan, yapı sahibi, fenni mesuller ve ilgili müteahhidin yapım işlerinden doğan vergi ve sigorta primi borçlarının ve diğer sorumluluklarının gereğini yerine getirmemesi sebebiyle yapı kullanma izin belgesi verilmesi işlemleri tamamlanamayan yapılar için, yapının müteahhidi olmayan yapı sahibinin talebi üzerine, ilgili idarece durum tespit edilerek yapı kullanma izin belgesi verilir.

5510 sayılı Sosyal Sigortalar ve Genel Sağlık Sigortası Kanunu'nun 90'ıncı maddesinin 4'üncü fıkrasında "Valilikler, belediyeler, il özel idareleri ve ruhsat vermeye yetkili diğer merciler tarafından, geçici iskan veya yapı kullanma izin belgesi verilmeden önce ilgililerden yapılan inşaat dolayısıyla; diğer kamu idareleri ile döner sermayeli kuruluşlar ve bankaların, Bakanlar Kurulu kararı ile belirlenecek işlemlerinde Kuruma borçlarının bulunmadığına dair Kurumca düzenlenmiş bir belgenin istenmesi zorunludur." hükmü yer almaktadır.

Anılan mevzuat hükümleri çerçevesinde, müteahhide ait vergi ve sigorta prim borçlarını gösterir belge, yapı ruhsatında bir müteahhit tarafından yapılacağı belirtilen ve yapıda müteahhidin mülkiyeti bulunmayan ve yapının bir veya birkaç bağımsız bölümünün kullanılabilmesi için düzenlenen kısmi kullanma izin talepleri dışındaki yani 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 28'inci maddesinin 10'uncu fıkrası kapsamında kalan yapılar için aranmayacak olup, bunun dışında kalan yapılarda 5510 sayılı Kanun kapsamında sigorta ilişiksiz belgesi aranması zorunludur.

3194 sayılı İmar Kanunu'nun 28'inci maddesinin 10'uncu fıkrası kapsamında yapı kullanma izin belgesi düzenlenecek yapı için müteahhide ait " sigorta ve prim borcu yoktur" yazısının istenmemesi gerekmekte olup, müteahhidin başka yapılara ait borcu olması söz konusu yapıya yapı kullanma izin belgesi düzenlenmesine engel teşkil etmemektedir.

Bilgilerinizi ve gereğini rica ederim.

88547
İl Çevre ve Şehircilik Müdürlüğü'ne
Vali a.
12 Eylül 2013

Bülent ERCAN
Bakan a.
Genel Müdür V.

Söğütözü Mahallesi 2179. Sok. No:5 / ANKARA
Tel: (0312) 410 79 73 Faks : (0 312) 410 79 51
İrtibat: Mimar T.URHAN
Elektronik ağ: www.csb.gov.tr

A- ık ve Kapalı ıkmalar Hakkında

T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
Mesleki Hizmetler Genel Müdürlüğü

T.C. Çevre Ve Şehircilik Bakanlığı
MESLEKİ HİZMETLER GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
- MEVZUAT DÜZENLEME VE GELİŞTİRME
ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ
14/02/2014 17:21 - 11968226/310.06/2315
00131703

)6/
ıkmalar

İZMİR VALİLİĞİNE
(Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü)

İlgi : 15/1/2014 tarihli ve 26/30617 sayılı yazınız ve ekleri.

İlgi yazıda; İzmir İli, Bayraklı İlçesi, 301 pafta, 1998 ada, 3 no.lu parselde kayıtlı taşınmaz üzerinde yapılmak istenen bina için 19/4/2012 tarihinde alınan TUS belgesi ile; arka bahçe mesafesi ve yola çıkma hususlarında 31/5/2013 tarihinde yürürlükten kalkan İzmir Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliğine göre uygulama yapılıp yapılamayacağı hususunda görüşümüz sorulmaktadır

İlgi yazı ve ekleri incelendiğinde; söz konusu 3 no.lu parsel için 20/1/2011 tarihli ve 61 sayılı aplikasyon krokisine istinaden Şener AVCI' nın başvurusu üzerine 30/3/2012 tarihinde imar durum belgesi düzenlendiği, 25/6/2012 tarihinde yeniden aplikasyon krokisi alındığı, parselin başvuru sahibi PASAPORT Ltd. Şti. adına tapu kaydının ise 8/1/2013 tarihinde yapıldığı görülmekte olup, 19/4/2012 tarihli TUS belgesinin ne olduğu, şayet TUS ile kastedilen "Yapı Yeri Uygulama ve Kot Krokisi" ise bu belge örneklerinin tarihleri ve 1/6/2013 tarihinden önce parsel sahibi veya yasal vekili tarafından başka başvurular olup olmadığı tarafımızca anlaşılamamaktadır.

Kamu alanına veya özel mülkiyete tecavüzlü yapılan açık yahut kapalı çıkma, kamu alanlarının ve özel mülkiyetin dokunulmazlığına aykırı olduğundan ve mülkiyet sınırı içinde yer almayan yapı kısımları inşa edilmesi başkalarının haklarına tecavüz anlamına geleceğinden, yapının çıkmaları ile birlikte mülkiyet sınırları içinde kalması gerekmekte olup, herhangi bir şekilde parsel sınırı dışına taşan açık veya kapalı çıkma yapılması, bu şekilde yapılaşmaya olanak tanıyan Yönetmelik hükmü uygulanması veya bu yönde bir imar plan notu oluşturulması mümkün görülmemektedir.

Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği değişikliğinin yürürlüğe girdiği 1/6/2013 tarihinden en fazla 1 yıl önce olmak üzere *parsel sahibinin veya yasal vekilinin başvurusu üzerine yeni inşaat yapmaya yönelik aplikasyon krokisi ve/veya imar durum belgesi alınmış* parsellerin bu Yönetmeliğin Geçici 6 ncı maddesinden faydalanması, bir başka deyişle *arka bahçe mesafelerinin belirlenmesi konusunda* 1/6/2013 tarihinden önce yürürlükte olan İzmir Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliğine göre uygulama yapılması mümkün olmakla birlikte, parsel sınırı dışına (kamu alanına veya başka bir özel mülkiyete) taşan açık veya kapalı çıkma yapılması 1/6/2013 tarihinden önce de Anayasaya aykırı olduğundan herhangi bir mevzuat hükmü veya plan notuna dayanılarak parsel sınırı dışına taşan açık veya kapalı çıkma yapılması mümkün değildir.

Öte yandan, söz konusu 3 no.lu parsel, İzmir 1 Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 30/7/2010 tarihli ve 5249 sayılı kararında belirtildiği üzere 1. ve 2. Grup korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescilli parsellerin karşısı ve bitişiği konumunda olduğundan konuya ilişkin olarak anılan Kurulun görüşünün de alınması gerektiği hususunda bilgilerinizi ve gereğini rica ederim.

18946

İl Çevre ve Şehircilik Müdürlüğü'ne

Vali a.

BELGENİN ASLI ELEKTRONİK İMZALIDIR. 17 Şubat 2014 20

Bülent ERCAN
Bakan a.
Genel Müdür V.

Söğütözü Mahallesi 2179. Sokak No: 5 Balgat / ANKARA
Tel: (312) 410 79 50 Faks: (312) 410 79 51
İrtibat: Şehir Plancısı, B.C.YALÇIN
elektronik ağ: www.csb.gov.tr

Bu belge 5070 sayılı elektronik imza kanuna göre güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Elektronik imzalı suretine http://evrakdogrulama.csb.gov.tr adresinden Belge Num.:11968226/310.06/2315 ve Barkod Num.:131703 bilgileriyle erişebilirsiniz.

Yürürlükteki İmar Yönetmeliklerine Ait Emsal Hesaplama Yöntemleri.....338
Adana Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliğine Göre Örnek Emsal Hesaplama Yöntemi.....340
01.06.2013 Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğine Göre Örnek Emsal Hesaplama Yöntemi.....342
08.09.2013 Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğine Göre Örnek Emsal Hesaplama Yöntemi…….....345

Yürürlükteki Yönetmeliklere Göre Emsal Hesap Tabloları

01.06.2013 TARİHLİ TİP İMAR YÖNETMELİĞİ

KAT ALANI	KAT ALANININ %25'Nİ GEÇEYEN ALAN	ASANSÖR BOŞLUĞU, TESİSAT BOŞLUĞU	KAT HOLÜ	YAPI İNŞAAT ALANIN %3 GEÇMEYECEK TESİSAT ALANLARI	YAPI İNŞAAT ALANIN %5 GEÇMEYECEK ORTAK ALANLAR	DEPOLAR	KAPICI DAİRESİ BEKÇİ DAİRESİ	EMSAL ALANI
(kat alanı)-(ışıklık, galeri boş) Bakanlığın 15.07.2013 gün 35860970-31006 sayılı yazısına istinaden	(Madde 16 değ.4)Balkon,Kat Bahçesi, Teras yangın merdiveni, yangın güvenlik holü, diğer açık veya kapalı merdiven evlerinin 20 m2'si,	(Madde 16 değ.4)	14.09.2013 tarih 11968226-310.99-7753 sayılı yazıya istinaden	(Madde 16 değ.4) ortak alan veya binaya ait olan yalnızca tesisatın geçirildiği tesisat alanları, kazan dairesi, teshin eşanjör ve hidrofor bölümleri	(Madde 16 değ.4) ticari amaç içermeyen kreş ve çocuk bakım üniteleri	YAİ %5'ini aşmayan ortak alan depolar, konut kullanımlı B.B alanının %20'sini, ticari kullanımlı B.B bürüt alanını aşmayan depo amaçlı eklentiler, (Madde 16 değ.4)	(Madde 16 değ.4) (Madde 52)	
X	A	B	C	D	E	F	G	X-(A-B-C-D-E-F-G)

08.09.2013 TARİHLİ TİP İMAR YÖNETMELİĞİ

KAT ALANI	Bulunduğu katın emsale dahil alanının toplam %20'sini geçmemek koşuluyla	ASANSÖR BOŞLUĞU, TESİSAT BOŞLUĞU,	YANGIN MERDİVENİ, YANGIN GÜVENLİK HOLÜ	GALERİ BOŞLUĞU, IŞIKLIK , İç Bahçe	DEPOLAR	KAPICI DAİRESİ BEKÇİ DAİRESİ	YAPI İNŞAAT ALANIN %5 GEÇMEYECEK ORTAK ALANLAR	EMSAL ALANI
	Balkonlar, kat bahçe ve terasları, kış bahçeleri, iç bahçeler, tesisat alanı, yangın güvenlik koridoru,bina giriş holleri, kat holleri, asansör önü sahanlıkları, kat ve ara sahanlıkları dahil açık veya kapalı merdivenler,				YAİ %5'ini aşmayan ortak alan depolar, konut kullanımlı B.B alanının %20'sini, ticari kullanımlı B.B bürüt alanını aşmayan depo amaçlı eklentiler, (Madde 16 değ.4)	(Madde 16 değ.4) (Madde 52)	(Madde 16 değ.4) ticari amaç içermeyen kreş ve çocuk bakım üniteleri,Mescit, bina için gerekli minimum sığınak alanının %30 fazlasını geçmeyen sığınak alanı	
X	A	B	C	D	E	F	G	X-(A-B-C-D-E-F-G)

ADANA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ İMAR YÖNETMELİĞİ

KAT ALANI	MERDİVEN EVİ	TOPLAM EMSALİN %15'İNİ GEÇMEYEN BALKONLAR	YANGIN MERDİVENİ, YANGIN GÜVENLİK HOLÜ	GALERİ BOŞLUĞU, IŞIKLIK , İç Bahçe,ASANSÖR BOŞLUĞU, TESİSAT BOŞLUĞU	YÖNETİM ODASI	KAPICI DAİRESİ BEKÇİ DAİRESİ	İKLİMLENDİRME ODASI YAKIT BALKONU	KLİMA BALKONU, FRANSIZ BALKON	EMSAL ALANI
	Merdiven kolu ve sahanlık alanları planlamasında sedye ve ev eşyası taşımasını ve özürlü kullanımını kolaylaştırıcı çözüm oluşturma şartı ile her kat için 14m2'den 30m2'ye kadar olan kısımı emsal haricidir.	Toplam emsal alanın %15'ine kadar olan balkon ve açık çıkmalar emsal haricidir. (MADDE G-2)	(MADDE F4/A.) yangın güvenlik holünün 6 m²'si emsal haricidir.	(MADDE F4/A.)	12 konuta kadar 20m2, 12 konuttan sonraki her konut için 2m2 ilave ile bulunacak alan kadar Yönetim Odası, (MADDE F4/A.)	Kapıcı Dairelerinin 50m2, Bekçi Odalarının ve Güvenlik Noktalarının 8m2 yi aşmayan kısmı,(MADDE F4/A.)	2000 M² Kullanım alanına sahip yapılarda kullanılabilir. (EKB'YE Göre)	klima dış ünitelerinin yer aldığı çıkmalar, 0,40m ye kadar çıkma ile yapılan özel süs balkonları (MADDE F4/A.)	
X	A>14 ise= (A-14) A,14 ise= (A)	B	C	D	E	F	G	H	X-(B-C-D-E-F-G-H)+A

ADANA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ İMAR YÖNETMELİĞİ ZEMİN KAT EMSAL HESAP ÇİZELGESİ



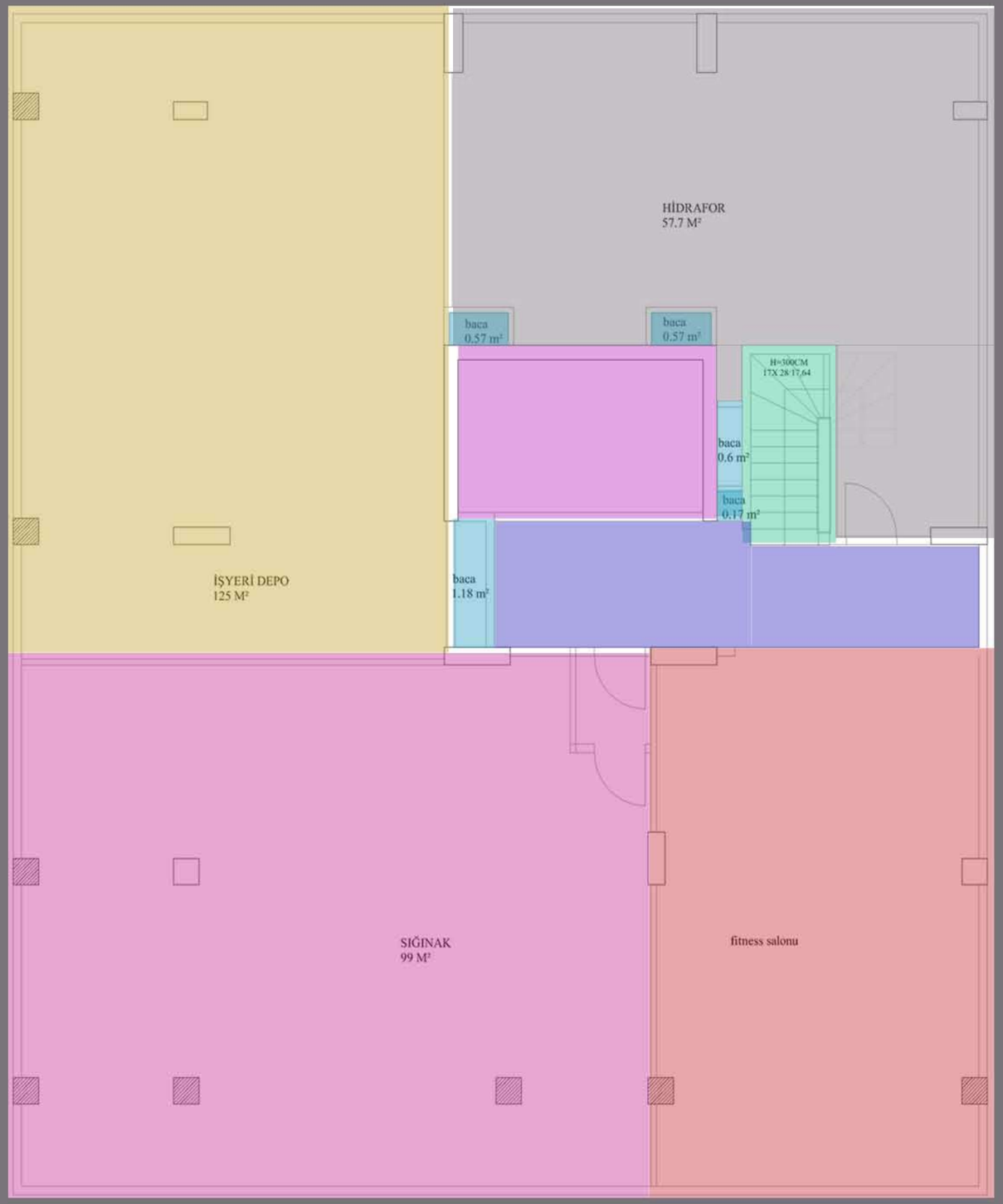
KAT ALANI	MERDİVEN EVİ	TOPLAM EMSALİN %15İNİ GEÇMEYEN BALKONLAR	YANGIN MERDİVENİ, YANGIN GÜVENLİK HOLÜ	GALERİ BOŞLUĞU, IŞIKLIK , İç Bahçe,ASANSÖR BOŞLUĞU, TESİSAT BOŞLUĞU	YÖNETİM ODASI	KAPICI DAİRESİ BEKÇİ DAİRESİ	İKLİMLENDİRME ODASI YAKIT BALKONU	KLİMA BALKONU, FRANSIZ BALKON	EMSAL ALANI
	Merdiven kolu ve sahanlık alanları planlamasında sedye ve ev eşyası taşımasını ve özürlü kullanımını kolaylaştırıcı çözüm oluşturma şartı ile her kat için 14m2'den 30m2'ye kadar olan kısımı emsal haricidir.	Toplam emsal alanın %15'ine kadar olan balkon ve açık çıkmalar emsal haricidir. (MADDE G-2)	(MADDE F4/A.) yangın güvenlik holünün 6 m²'si emsal haricidir.	(MADDE F4/A.)	12 konuta kadar 20m2, 12 konuttan sonraki her konut için 2m2 ilave ile bulunacak alan kadar Yönetim Odası, (MADDE F4/A.)	Kapıcı Dairelerinin 50m2, Bekçi Odalarının ve Güvenlik Noktalarının 8m2 yi aşmayan kısmı,(MADDE F4/A.)	2000 M² Kullanım alanına sahip yapılarda kullanılabilir. (EKB'YE Göre)	klima dış ünitelerinin yer aldığı çıkmalar, 0,40m ye kadar çıkma ile yapılan özel süs balkonları (MADDE F4/A.)	
X	A>14 ise= (A-14) A,14 ise= (A)	B	C	D	E	F	G	H	X-(B-C-D-E-F-G-H)+A

ADANA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ İMAR YÖNETMELİĞİ NORMAL KAT EMSAL HESAP ÇİZELGESİ



KAT ALANI	MERDİVEN EVİ	TOPLAM EMSALİN %15İNİ GEÇMEYEN BALKONLAR	YANGIN MERDİVENİ, YANGIN GÜVENLİK HOLÜ	GALERİ BOŞLUĞU, IŞIKLIK , İç Bahçe,ASANSÖR BOŞLUĞU, TESİSAT BOŞLUĞU	YÖNETİM ODASI	KAPICI DAİRESİ BEKÇİ DAİRESİ	İKLİMLENDİRME ODASI YAKIT BALKONU	KLİMA BALKONU, FRANSIZ BALKON	EMSAL ALANI
	Merdiven kolu ve sahanlık alanları planlamasında sedye ve ev eşyası taşımasını ve özürlü kullanımını kolaylaştırıcı çözüm oluşturma şartı ile her kat için 14m2'den 30m2'ye kadar olan kısımı emsal haricidir.	Toplam emsal alanın %15'ine kadar olan balkon ve açık çıkmalar emsal haricidir. (MADDE G-2)	(MADDE F4/A.) yangın güvenlik holünün 6 m²'si emsal haricidir.	(MADDE F4/A.)	12 konuta kadar 20m2, 12 konuttan sonraki her konut için 2m2 ilave ile bulunacak alan kadar Yönetim Odası, (MADDE F4/A.)	Kapıcı Dairelerinin 50m2, Bekçi Odalarının ve Güvenlik Noktalarının 8m2 yi aşmayan kısmı,(MADDE F4/A.)	2000 M² Kullanım alanına sahip yapılarda kullanılabilir. (EKB'YE Göre)	klima dış ünitelerinin yer aldığı çıkmalar, 0,40m ye kadar çıkma ile yapılan özel süs balkonları (MADDE F4/A.)	
X	A>14 ise= (A-14) A,14 ise= (A)	B	C	D	E	F	G	H	X-(B-C-D-E-F-G-H)+A

01.06.2013 TARİHLİ TİP İMAR YÖNETMELİĞİNDE DEĞİŞİKLİKLİK YAPILMASINA DAİR YÖNETMELİKTE BODRUM KAT EMSAL HESAP ÇİZELGESİ



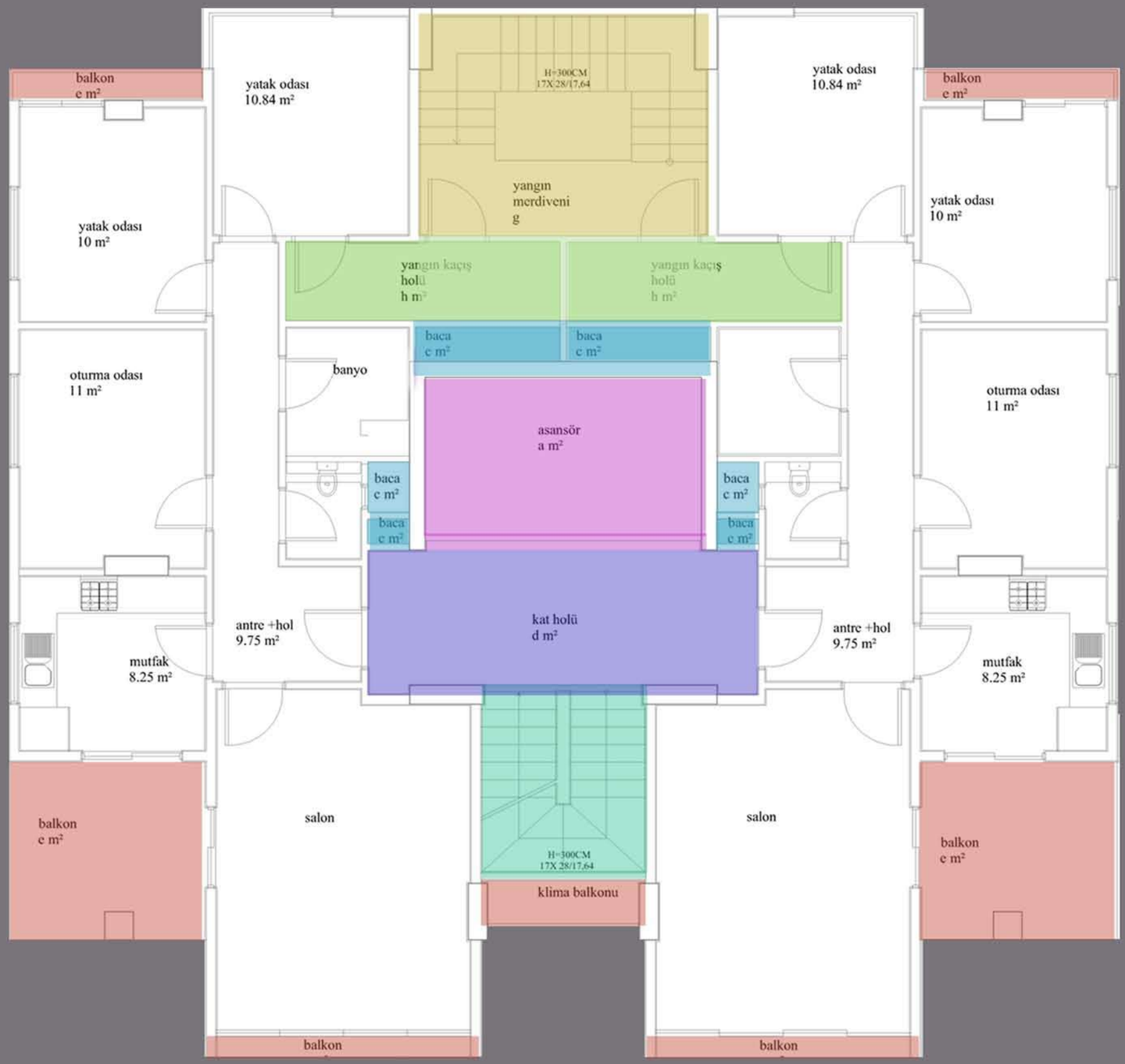
KAT ALANI	KAT ALANININ %25'Nİ GEÇEYEN ALAN	ASANSÖR BOŞLUĞU, TESİSAT BOŞLUĞU	KAT HOLÜ	YAPI İNŞAAT ALANIN %3 GEÇMEYECEK TESİSAT ALANLARI	YAPI İNŞAAT ALANIN %5 GEÇMEYECEK ORTAK ALANLAR	DEPOLAR	KAPICI DAİRESİ BEKÇİ DAİRESİ	EMSAL ALANI
(kat alanı)-(ışıklık, galeri boş) Bakanlığın 15.07.2013 gün 35860970-31006 sayılı yazısına istinaden	(Madde 16 değ.4)Balkon,Kat Bahçesi, Teras yangın merdiveni, yangın güvenlik holü, diğer açık veya kapalı merdiven evlerinin 20 m2'si,	(Madde 16 değ.4)	14.09.2013 tarih 11968226-310.99-7753 sayılı yazıya istinaden	(Madde 16 değ.4) ortak alan veya binaya ait olan yalnızca tesisatın geçirildiği tesisat alanları, kazan dairesi, teshin eşanjör ve hidrofor bölümleri	(Madde 16 değ.4) ticari amaç içermeyen kreş ve çocuk bakım üniteleri	YAİ %5'ini aşmayan ortak alan depolar, konut kullanımlı B.B alanının %20'sini, ticari kullanımlı B.B bürüt alanını aşmayan depo amaçlı eklentiler, (Madde 16 değ.4)	(Madde 16 değ.4) (Madde 52)	
X	A	B	C	D	E	F	G	X-(A-B-C-D-E-F-G)

01.06.2013 TARİHLİ TİP İMAR YÖNETMELİĞİNDE DEĞİŞİKLİKLİK YAPILMASINA DAİR YÖNETMELİKTE ZEMİN KAT EMSAL HESAP ÇİZELGESİ



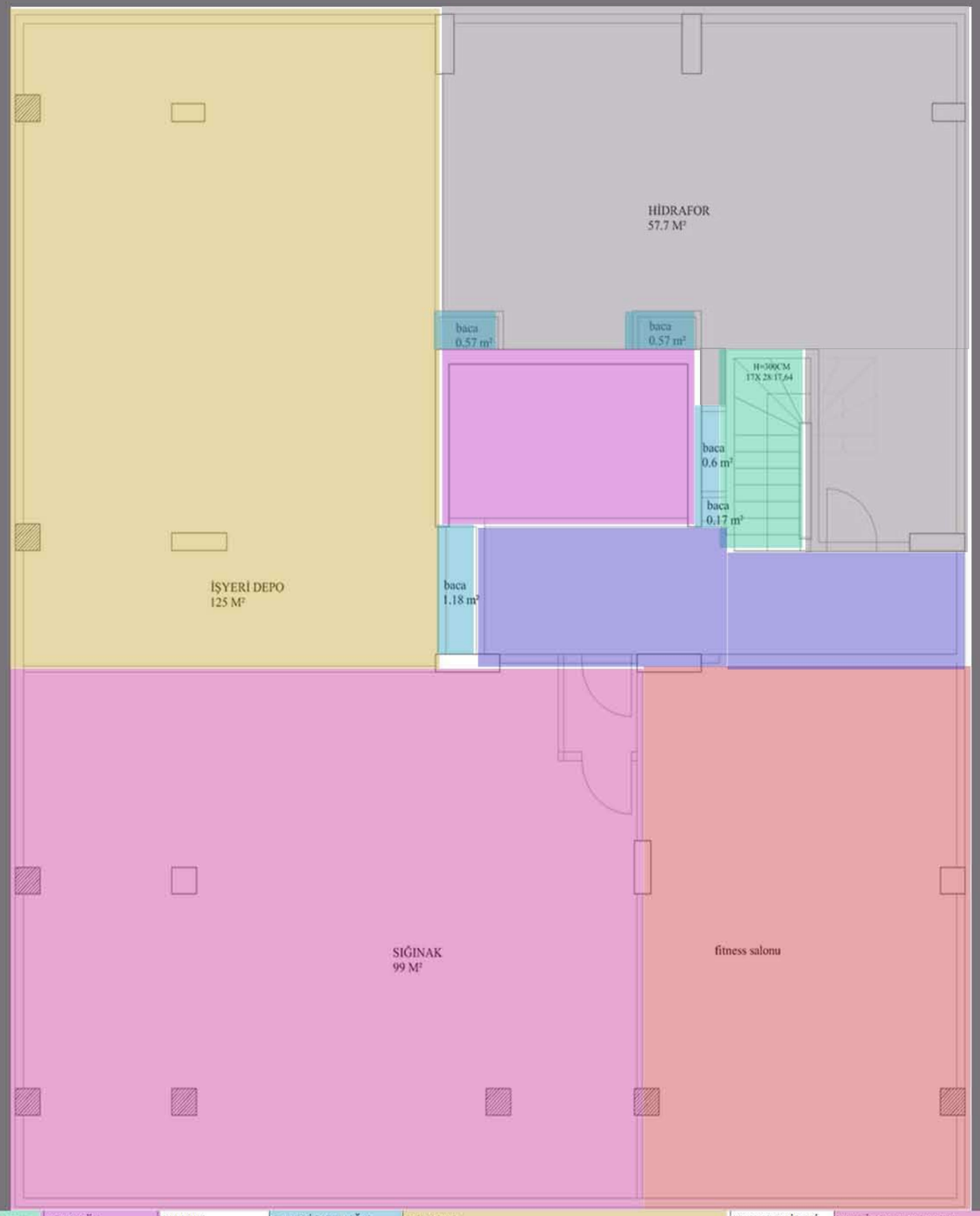
KAT ALANI	KAT ALANININ %25'Nİ GEÇEYEN ALAN	ASANSÖR BOŞLUĞU, TESİSAT BOŞLUĞU	KAT HOLÜ	YAPI İNŞAAT ALANIN %3 GEÇMEYECEK TESİSAT ALANLARI	YAPI İNŞAAT ALANIN %5 GEÇMEYECEK ORTAK ALANLAR	DEPOLAR	KAPICI DAİRESİ BEKÇİ DAİRESİ	EMSAL ALANI
(kat alanı)-(ışıklık, galeri boş) Bakanlığın 15.07.2013 gün 35860970-31006 sayılı yazısına istinaden	(Madde 16 değ.4)Balkon,Kat Bahçesi, Teras yangın merdiveni, yangın güvenlik holü, diğer açık veya kapalı merdiven evlerinin 20 m2'si,	(Madde 16 değ.4)	14.09.2013 tarih 11968226-310.99-7753 sayılı yazıya istinaden	(Madde 16 değ.4) ortak alan veya binaya ait olan yalnızca tesisatın geçirildiği tesisat alanları, kazan dairesi, teshin eşanjör ve hidrofor bölümleri	(Madde 16 değ.4) ticari amaç içermeyen kreş ve çocuk bakım üniteleri	YAİ %5'ini aşmayan ortak alan depolar, konut kullanımlı B.B alanının %20'sini, ticari kullanımlı B.B bürüt alanını aşmayan depo amaçlı eklentiler, (Madde 16 değ.4)	(Madde 16 değ.4) (Madde 52)	
X	A	B	C	D	E	F	G	X-(A-B-C-D-E-F-G)

01.06.2013 TARİHLİ TİP İMAR YÖNETMELİĞİNDE DEĞİŞİKLİKLİK YAPILMASINA DAİR YÖNETMELİKTE NORMAL KAT EMSAL HESAP ÇİZELGESİ



KAT ALANI	KAT ALANININ %25'Nİ GEÇEYEN ALAN	ASANSÖR BOŞLUĞU, TESİSAT BOŞLUĞU	KAT HOLÜ	YAPI İNŞAAT ALANIN %3 GEÇMEYECEK TESİSAT ALANLARI	YAPI İNŞAAT ALANIN %5 GEÇMEYECEK ORTAK ALANLAR	DEPOLAR	KAPICI DAİRESİ BEKÇİ DAİRESİ	EMSAL ALANI
kat alanı)-(ışıklık, galeri boş) Bakanlığın 15.07.2013 gün 35860970-31006 sayılı yazısına istinaden	(Madde 16 değ.4)Balkon,Kat Bahçesi, Teras yangın merdiveni, yangın güvenlik holü, diğer açık veya kapalı merdiven evlerinin 20 m2'si,	(Madde 16 değ.4)	14.09.2013 tarih 11968226-310.99-7753 sayılı yazıya istinaden	(Madde 16 değ.4) ortak alan veya binaya ait olan yalnızca tesisatın geçirildiği tesisat alanları, kazan dairesi, teshin eşanjör ve hidrofor bölümleri	(Madde 16 değ.4) ticari amaç içermeyen kreş ve çocuk bakım üniteleri	YAİ %5'ini aşmayan ortak alan depolar, konut kullanımlı B.B alanının %20'sini, ticari kullanımlı B.B bürüt alanını aşmayan depo amaçlı eklentiler, (Madde 16 değ.4)	(Madde 16 değ.4) (Madde 52)	
X	A	B	C	D	E	F	G	X-(A-B-C-D-E-F-G)

08.09.2013 TARİHLİ TİP İMAR YÖNETMELİĞİNDE DEĞİŞİKLİKLİK YAPILMASINA DAİR YÖNETMELİKTE BODRUM KAT EMSAL HESAP ÇİZELGESİ



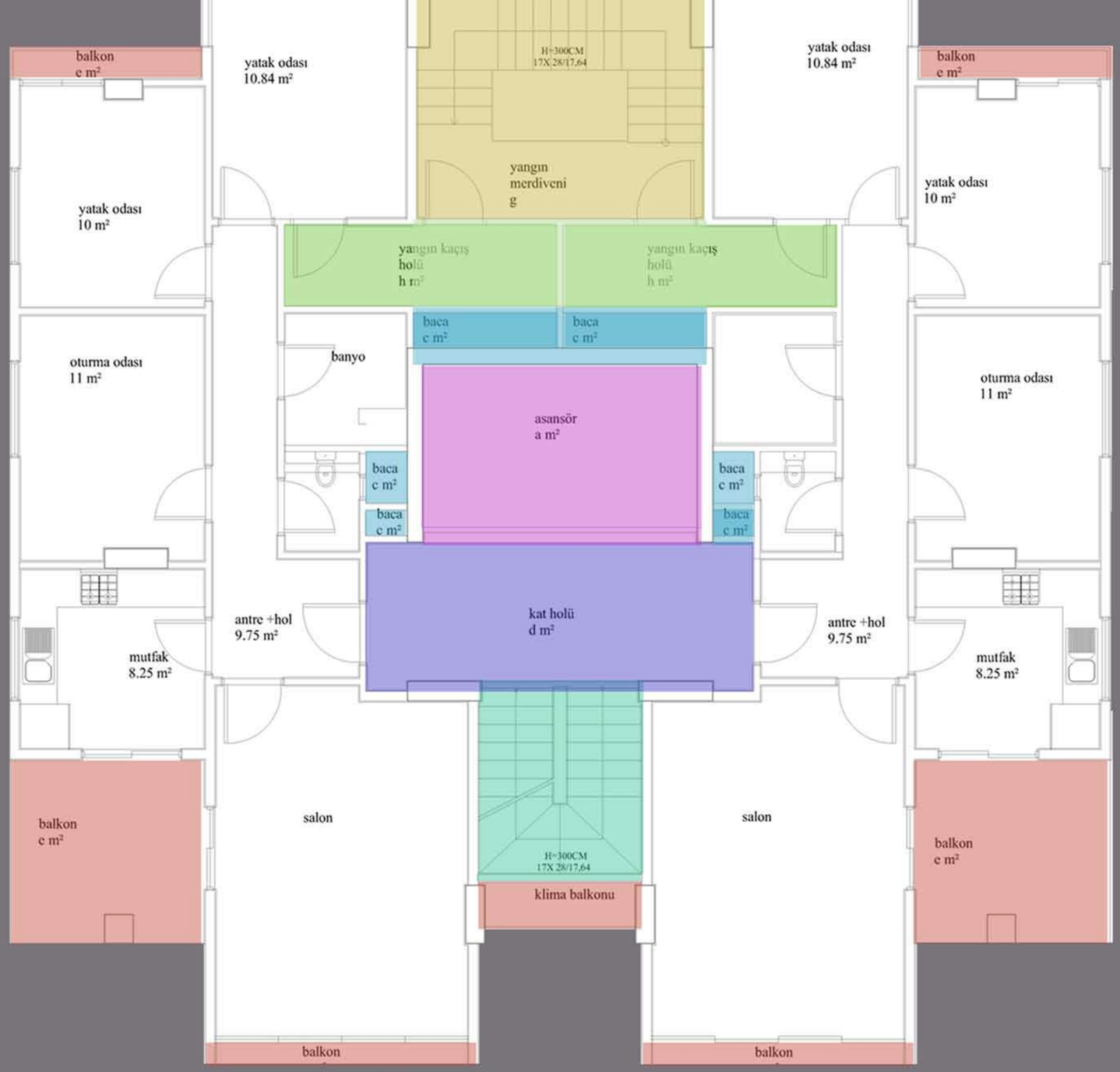
KAT ALANI	Bulunduğu katın emsale dahil alanının toplam %20'sini geçmemek koşuluyla	ASANSÖR BOŞLUĞU, TESİSAT BOŞLUĞU,	YANGIN MERDİVENİ, YANGIN GÜVENLİK HOLÜ	GALERİ BOŞLUĞU, IŞIKLIK , İç Bahçe	DEPOLAR	KAPICI DAİRESİ BEKÇİ DAİRESİ	YAPI İNŞAAT ALANIN %5 GEÇMEYECEK ORTAK ALANLAR	EMSAL ALANI
	Balkonlar, kat bahçe ve terasları, kış bahçeleri, iç bahçeler, tesisat alanı, yangın güvenlik koridoru,bina giriş holleri, kat holleri, asansör önü sahanlıkları, kat ve ara sahanlıkları dahil açık veya kapalı merdivenler,				YAİ %5'ini aşmayan ortak alan depolar, konut kullanımlı B.B alanının %20'sini, ticari kullanımlı B.B bürüt alanını aşmayan depo amaçlı eklentiler, (Madde 16 değ.4)	(Madde 16 değ.4) (Madde 52)	(Madde 16 değ.4) ticari amaç içermeyen kreş ve çocuk bakım üniteleri,Mescit, bina için gerekli minimum sığınak alanının %30 fazlasını geçmeyen sığınak alanı	
X	A	B	C	D	E	F	G	X-(A-B-C-D-E-F-G)

08.09.2013 TARİHLİ TİP İMAR YÖNETMELİĞİNDE DEĞİŞİKLİKLİK YAPILMASINA DAİR YÖNETMELİKTE ZEMİN KAT EMSAL HESAP ÇİZELGESİ



KAT ALANI	Bulunduğu katın emsale dahil alanının toplam %20'sini geçmemek koşuluyla			ASANSÖR BOŞLUĞU, TESİSAT BOŞLUĞU,	YANGIN MERDİVENİ, YANGIN GÜVENLİK HOLÜ	GALERİ BOŞLUĞU, IŞIKLIK , İç Bahçe	DEPOLAR	KAPICI DAİRESİ BEKÇİ DAİRESİ	YAPI İNŞAAT ALANIN %5 GEÇMEYECEK ORTAK ALANLAR	EMSAL ALANI
	Balkonlar, kat bahçe ve terasları, kış bahçeleri, iç bahçeler, tesisat alanı, yangın güvenlik koridoru,bina giriş holleri, kat holleri, asansör önü sahanlıkları, kat ve ara sahanlıkları dahil açık veya kapalı merdivenler,						YAİ %5'ini aşmayan ortak alan depolar, konut kullanımlı B.B alanının %20'sini, ticari kullanımlı B.B bürüt alanını aşmayan depo amaçlı eklentiler, (Madde 16 değ.4)	(Madde 16 değ.4) (Madde 52)	(Madde 16 değ.4) ticari amaç içermeyen kreş ve çocuk bakım üniteleri,Mescit, bina için gerekli minimum sığınak alanının %30 fazlasını geçmeyen sığınak alanı	
X		A		B	C	D	E	F	G	X-(A-B-C-D-E-F-G)

08.09.2013 TARİHLİ TİP İMAR YÖNETMELİĞİNDE DEĞİŞİKLİKLİK YAPILMASINA DAİR YÖNETMELİKTE NORMAL KAT EMSAL HESAP ÇİZELGESİ



KAT ALANI	Bulunduğu katın emsale dahil alanının toplam %20'sini geçmemek koşuluyla	ASANSÖR BOŞLUĞU, TESİSAT BOŞLUĞU,	YANGIN MERDİVENİ, YANGIN GÜVENLİK HOLÜ	GALERİ BOŞLUĞU, IŞIKLIK , İç Bahçe	DEPOLAR	KAPICI DAİRESİ BEKÇİ DAİRESİ	YAPI İNŞAAT ALANIN %5 GEÇMEYECEK ORTAK ALANLAR	EMSAL ALANI
	Balkonlar, kat bahçe ve terasları, kış bahçeleri, iç bahçeler, tesisat alanı, yangın güvenlik koridoru,bina giriş holleri, kat holleri, asansör önü sahanlıkları, kat ve ara sahanlıkları dahil açık veya kapalı merdivenler,				YAİ %5'ini aşmayan ortak alan depolar, konut kullanımlı B.B alanının %20'sini, ticari kullanımlı B.B bürüt alanını aşmayan depo amaçlı eklentiler, (Madde 16 değ.4)	(Madde 16 değ.4) (Madde 52)	(Madde 16 değ.4) ticari amaç içermeyen kreş ve çocuk bakım üniteleri,Mescit, bina için gerekli minimum sığınak alanının %30 fazlasını geçmeyen sığınak alanı	
X	A	B	C	D	E	F	G	X-(A-B-C-D-E-F-G)

YÜRÜRLÜKTEKİ İLGİLİ İMAR YÖNETMELİK MADDELERİNİN BİRBİRLERİ İLE KARŞILAŞTIRILMASI

YÜRÜRLÜKTEKİ İLGİLİ İMAR YÖNETMELİK MADDELERİNİN BİRBİRLERİ İLE KARŞILAŞTIRILMASI

	ADANA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ İMAR YÖNETMELİĞİ	01.06.2013 TARİH TİP İMAR YÖNETMELİĞİ	08.09.2013 TARİH TİP İMAR YÖNETMELİĞİ
BAHÇE MESAFELERİ	4 katta kadar 3m 4 katın üzerindeki her kat için (0.50) m. Artırılır.(Madde C2) Asma Katlar kat adedinden sayılmayacaktır.(MADDE C-1)	4 katta kadar 3 m 4 katın üzerindeki her kat için (0.50) m. artırılır.(madde 18)	4 katta kadar 3m 4 katın üzerindeki her kat için (0.50) m. artırılır.(madde 18)
ASMA KAT	Tabloda konut için verilen bina yüksekliği 6. kattan itibaren yüksek zemin uygulaması kapsamında zemin kat yüksekliği su basman dâhil maksimum 8,75m hesaplanarak verilmiştir. Uygulamada yüksek zemin kat içinde asma kat yapılmaması durumunda bu binaların yüksekliklerinin 4,00m ye indirilmesi zorunludur. Tabloda olmayan ölçüler hiçbir kayda bağlı değildir.	İç yüksekliği en az 5.50 m. olan ve ait olduğu bağımsız bölümü tamamlayan ve bu bölümden bağlantı sağlanan kattır. Asma katlar, iç yüksekliği 2.40 m. den az olmamak, yola bakan cephe veya cephelere 3.00 m. den fazla yaklaşmamak üzere yapılabilirler.	İç yüksekliği en az 5.50 m. olan ve ait olduğu bağımsız bölümü tamamlayan ve bu bölümden bağlantı sağlanan kattır. Asma katlar, iç yüksekliği 2.40 m. den az olmamak, yola bakan cephe veya cephelere 3.00 m. den fazla yaklaşmamak üzere yapılabilirler.(Madde 14)
TESİSAT KATI	Yapı inşaat alanı (emsal) ve maksimum yapı yüksekliği kapsamı dışında kalan, iç yüksekliği 2,20m'yi geçmeyen tesisat katı ve/veya iç yüksekliği 0,60 m'yi geçmeyen yatay tesisat galerileri şeklinde düzenlenen hacimlerdir. (MADDE D10)		Tesisat katının yüksekliği normal kat yüksekliğini aşamaz. Tesisat katı yapılan 60.50 m'yi aşan binalarda tesisat katının 2.00 m'si bina yüksekliğinden sayılmaz. Yapının kat adedinden sayılmaz.
60,50 GEÇEN YAPILARDA BAHÇE MESAFELERİ		İmar planında aksine bir açıklama getirilmediği takdirde, binanın en düşük kottaki görünen yüksekliği (60,50) m. ise yan ve arka parsel sınırından en az (15,00) m. çekilmek durumundadır. (60,50) m. yükseklikten sonra artan her kat için ön ve yan bahçe mesafelerine (0,50) m. arka bahçe mesafesine (1,00) m ilave edilir. (Madde 18)	İmar planında aksine bir açıklama getirilmediği takdirde, binanın tabii zemin veya tesviye edilmişzemindeki en düşük kottaki görünen yüksekliği (60,50) m. veya daha fazla ise; ön, yan ve arka parsel sınırından en az (15,00) m. çekilmek durumundadır. (60,50) m. yükseklikten sonra artan her kat için ön, yan ve arka bahçe mesafelerine (0,50) m. ilave edilir. (Madde 18)

ÇÖP BACASI	Merdiven eviyle bağlantılı olmak kaydıyla (oda olarak tertiplendiğinde de hava bacasıyla birlikte) her katta toplam 2m²' yi geçmeyen baca veya odalardır. 10 kat ve daha yüksek her türlü binada çöp bacası yapılması zorunludur. İstenirse daha az katlı binalarda da yapılabilir. Her kat için havalandırması ile birlikte 2 m²''yi geçmeyen çöp odaları ve/veya bacası emsal dışındadır. (İ Madde 4 bend)	Üç ve daha fazla katlı konut binalarında, evsel atıkların yerinde ayrıştırılmasını teminen 0.60x0.60 m2 asgari ölçüsünde atık ayrıştırma bacası tesis edilmesi zorunludur. Atık ayrıştırma bacası bağımsız bölümlerin kat sahanlıklarında en az bir adet yapılabileceği gibi her bağımsız bölüm içinde de yapılabilir. Atık ayrıştırma bacası tesis edilmesi mümkün olamayan mevcut binalarda bahçe mesafeleri içinde TAKS ve KAKS'a dahil olmaksızın atık ayrıştırma bacası tesis edilebilir. (Madde 47)	Dörtten fazla katı ve 20'den fazla bağımsız bölümü olan konut binalarında, evsel atıkların yerinde ayrıştırılmasını teminen 0.60x0.60 m2 asgari ölçüsünde atık ayrıştırma bacası için yer ayrılır. Atık ayrıştırma bacası bağımsız bölümlerin kat sahanlıklarında en az bir adet yapılabileceği gibi her bağımsız bölüm içinde de yapılabilir. Atık ayrıştırma bacası tesis edilmesi mümkün olamayan mevcut binalarda bahçe mesafeleri içinde TAKS ve KAKS'a dahil olmaksızın atık ayrıştırma bacası tesis edilebilir. (Madde 47)
BRÜT ALAN ÜZERİNDEN KAKS HESAPLANMASI			İmar planlarında emsal hesabının, brüt veya net parsele göre belirleneceğine ilişkin hüküm bulunmaması halinde uygulamalar net imar parseli alanına göre yapılır. Emsalin brüt alandan belirlenmesi halinde kamuya ayrılan alanların bedelsiz terk edilmesi şarttır. Kamuya ayrılan kısımları bedelsiz terk edilmeyen alanlarda parselin brüt alanıüzerinden emsal hesabı yapılarak ruhsat düzenlenemez. (MADDE 16, BEND 4)
BODRUM İŞYERİ EKİ ALAN	Adana 2. idare mahkemesi 2011/1659 esas no 2012/947 karar ile bodrum kat işyeri eki emsal alana dahidir.	Konut kullanımlı bağımsız bölümün bağımsız bölüm bürüt alanının %20'sini, ticari kullanımlı bağımsız bölümün bağımsız bölüm bürüt alanını aşmayan depo amaçlıeklentiler, emsal alana dahil değildir. (madde 16)	Konut kullanımlı bağımsız bölümün bağımsız bölüm bürüt alanının %20'sini, ticari kullanımlı bağımsız bölümün bağımsız bölüm bürüt alanını aşmayan depo amaçlıeklentiler,emsal alana dahil değildir. (madde 16)
SIĞINAK ALANI	Sığınaklar emsal alan dışıdır.(madde E4)	Sığınaklar emsal alan dışıdır.(madde 15)	Sığınak yönetmeliğine eses, sığınak alanının %30 fazlasını geçmeyen sığınak alan emsal alan dışıdır.(madde 15)

YANGIN MER. VE YANGIN GÜVENLİK HOLÜ ALAN HESAPLANMASI	Ana merdivenden ayrı düzenlenen, ilgili Yönetmeliğin gerekli gördüğü Yangın Merdiveni ile Sahanlık ve Ekleri (şaftlar), Başka amaçla kullanılmayan Yangın Kaçış Koridorları emsal dışıdır.(MADDE F4/A.)	Bulunduğu katın alanının toplam %25'ini geçmemek koşuluyla; yangın merdiveni, yangın güvenlik holü emsal dışıdır. (Madde 15 değ.4)	Yangın merdiveni, yangın güvenlik hollerinin 6 m^2 emsal alan dışıdır. (Madde 15 değ.4)
EMSALE KONU KAT HOLÜ TANIMI	Merdiven kolu ve sahanlık alanlanın 14m²'den 30m²'ye kadar olan kısım emsal alan dışıdır.(MADDE F4/A.)	20.06.2013 tarih 39860970-310.06-5561 sayılı yazıya istinaden B.B. Ulaşımı sağlayan kat koridoru emsal alan dışıdır.	Bulunduğu katın emsale dahil alanının toplam %20'sini geçmemek koşulu ile emsal alan dışıdır.
BİNA GİRİŞ HOLÜ EMSAL HES.	Adana 2. idare mahkemesi 2011/1659 esas no 2012/947 kararı ile bina giriş holleri emsal alana dahidir.	Y.İ.A %5 Geçmemek koşulu ile ortak alanlar emsal alan dışıdır.	Bulunduğu katın emsale dahil alanının toplam %20'sini geçmemek koşulu ile emsal alan dışıdır.
KAPICI DAİRESİ EMSALE KONU ALAN TANIMI	Kapıcı dairesi zorunluluğu olan yerlerde ayrı yapı oluşturmamak koşulu ile yapılan Kapıcı Dairelerinin 50 m²'si emsal alana dahil değildir.	Kapıcı daireleri ve bahçıvan evlerinin toplam 75 m²'si, bekçi odaları ve kontrol kulübelerinin toplam 9 m²'si emsal alana dahil değildir.	Bu Yönetmelikte öngörülen asgari sayıda her bir kapıcı dairesinin 75 m²'si, bekçi odalarının ve kontrol kulübelerinin toplam 9 m²'si emsale dahil değildir.
TAKS HESAPLANMASI	Yangın Merdiveni taks alanına dahildir.	Yangın Merdiveni taks alanına dahil değildir.(madde 16 değ. 1)	Yangın Merdiveni taks alanına dahil değildir.(madde 16 değ. 1)
KAPICI DAİRESİ SAYISI	Bir parselde (20) den fazla konut birimi olması durumunda kapıcı dairesi yapılması zorunludur. (21–60) konut birimi için bir kapıcı dairesi, (61–120) konut birimi için iki kapıcı dairesi, ek her (60) konut birimi için, ek bir kapıcı dairesi tertiplenmesi zorunludur.(madde 1/2-b)	Katı yakıt kullanan binaların toplam B.B.S'nın 30'dan fazla ise 1, 60'dan fazla ise 2, Yakıt olarak akaryakıt veya doğalgaz kullanılan kaloriferli binalarda B.B.S'nın 50'den fazla ise 1, 125'den fazla ise 2 kapıcı dairesi düzenlenmelidir. (madde 52)	Katı yakıt kullanan binaların toplam B.B.S'nın 30'dan fazla ise 1 ,75'den fazla ise 2, kapıcı dairesi yapılması zorunludur.Yakıt olarak akaryakıt veya doğalgaz kullanılan B.B.S'nın 50'den fazla ise 1, 150'den fazla ise 2 kapıcı dairesi şartır.(madde 52)
BODRUM KAT ALANIN ÖZEL KOŞULLARDA BÜYÜTÜLEBİLMESİ	Bodrum katlar tüm binalarda sığınak, hidrofor, su deposu ve ayrıca otopark yönetmeliği hükümlerine uygun otopark yapılmak kaydı ile yol parsel cephelerinde parsel sınırına 5,00m den (yol parsel çekme mesafesi 5,00m den fazla olması halinde 5,00m ye kadar büyütülebilir) ve diğer parsel sınırlarına komşu parsele tecavüz etmemek ve komşu binaya zarar vermemek şartıyla komşu parsel sınırına kadar büyütülebilir.(Madde 7.003)		
MİA ALANINDA KONUT KULLANIMI	Yönetim, gazino, şehir oteli, sinema, tiyatro gibi sosyal kültürel tesisler dışındaki binaların, ayrı giriş tertiplenmek koşuluyla üst katlarında konut kullanımları yer alabilir.(madde C.2/a.4)	Merkezi iş alanı tanımında konut kullanımına ait herhangi bir tanımlama bulunmamakta olup Yüksek nitelikli konutların merkezi iş alanlarında yaplılabileceği belirtilmiştir. (madde 14)(a ve ç bendi)	Merkezi iş alanı tanımında konut kullanımına ait herhangi bir tanımlama bulunmamaktadır. (madde 14)

TİCARET ALANINDA KONUT KULLANIMI		Ayrı bina girişi ve merdiveni olmak koşuluyla yüksek nitelikli konut (rezidans) da yapılabilen alanlardır. (madde 14)	Merkezi iş alanı tanımında konut kullanımına ait herhangi bir tanımlama bulunmamaktadır. (madde 14)
KONUT ALANINDA MUSTAKİL TİCARİ YAPI YAPMA KOŞULU		Yol boyu ticaret bölgesi olarak teşekkül etmiş konut kullanımına ayrılan parsellerde müstakil olarak yüksek nitelikli konut (rezidans), yurt, kurs, anaokulu, özel eğitim tesisi, kreş, ticari katlı otopark, sosyal ve kültürel tesis gibi binalar yapılabilir.	İlgili idare meclisince yol boyu ticaret olarak teşekkül ettiği karar altına alınan konut kullanımına ayrılan parsellerde müstakil olarak yurt, anaokulu, aile sağlığı merkezi, özel sağlık tesisi, özel eğitim tesisi ve kreş, ticari katlı otopark binaları yapılabilir.
BİNA ÖN CEPHE UZUNLUĞU TANIMI	Bina Ön Cephesi: Binanın parsel ön cephesi yönünde yola bakan tüm katların oluşturduğu ön yüzeydir.	Çıkmalar dahil olmak üzere parselin kot aldığı yol tarafındaki cephe uzunluğudur.(Madde 16 38. bend)	Çıkmalar hariç olmak üzere parselin kot aldığı yol tarafındaki cephe uzunluğudur. (Madde 16 38. bend)
MİN. CEPHE ŞARTI	4 kata kadar 6, 9 kata kadar 9, 10 kat=10 ,11 kat=11....15 kat=15 m cephe olmalıdır. (madde 10)	4 kata kadar 6, 9 kata kadar 9, 9 kattan sonra en az 12 m cephe olmalıdır. (madde 17)	4 kata kadar 6, 9 kata kadar 9, 9 kattan sonra en az 12 m cephe olmalıdır. (madde 17)
MAX. CEPHE ŞARTI	Plan üzerinde özel bir koşul getirilmemişse, bina ön cephe genişliği en fazla 30,00m'dir. Ada ölçeğindeki uygulamalarla, kat serbestîsi uygulanan konut alanlarında 1200m2 'yi geçen parsellerde en fazla 45,00m dir. İmar planında, ticaret olarak gösterilmiş olan alanlarda planda aksine bir hüküm yoksa parsellerde en fazla bina cephesi 60,00m olup, yoğunluğu ve yapı yaklaşma sınırları verilmiş yapı adalarında ise cephe genişliği şartı aranmaz.	Ayrık yapı nizamına tabi olan yerlerde veya bir parselde olup blok yapı nizamına tabi olan yerlerde yapılacak yapıların bina cephesi en fazla (40.00) m. dir. 40 m fazla yapılmasında ilgili idare yetkilidir. (Madde 27)	Ayrık yapı nizamına tabi olan yerlerde veya bir parselde olup blok yapı nizamına tabi olan yerlerde yapılacak yapıların bina cephesi en fazla (40.00) m. dir. 40 m fazla yapılmasında ilgili idare yetkilidir. (Madde 27)
KAPALI ÇIKMA	Kendi parseli içinde, yapıldığı yapı düzenine, bina nizamına ve kat adedine bağlı olarak belirlenen en az ön, yan ve arka bahçe mesafeleri içine; parsel sınırlarına, yol cephelerine en fazla 3,50m, yan ve arka bahçelerde komşu mesafesine açık çıkmalarda en fazla 2,00m, kapalı çıkmalarda en fazla 3,00m yaklaşabilmek koşulu ile açık ve kapalı çıkmalar yapılabilir.(MADDE F/b)	Plan ve yönetmelikte verilen yan ve arka bahçe mesafeleri içine taşamaz. Ancak arka bahçelerde çıkmalı olarak oluşmuş binaların bulunduğu yapı adalarında yapılacak yeni binalarda kapalı çıkmalar en çok 1.50 m. olmak ve parselin arka hududuna 3.00 m.'den fazla yaklaşmamak kaydıyla yapılabilir. 5 metreye kadar olan ön bahçelerde parselin yol sınırına (3.50) m.'den fazla yaklaşamaz. (MADDE 36)	1) Parsellerin yol cephelerinde parsel sınırları içerisinde kalmak koşuluyla yapı yaklaşma sınırından itibaren en fazla (1.50) m. taşacak şekilde çıkma yapılabilir. 2) Arka ve yan bahçe mesafelerine, parsel sınırlarına (3.00) m.'den fazla yaklaşmamak kaydıile, (1.50) m. taşabilir. (MADDE 36)

İKİ BLOK ARASI ÇIKMA	Birden fazla yapı yapılan parsellerde blokların kat yüksekliklerinin farklı olması halinde, her blok için istenen ara mesafeler toplamı iki blok arası mesafedir.	Uygulama imar planında aksine bir hüküm yoksa bu Yönetmeliğin 18 inci maddesindeki ölçülere uyulması kaydı ile bir parsele, birden fazla yapı yapılabilir. Ancak binalar arası mesafe her yapının yüksekliğine göre yaklaşma mesafeleri ayrı ayrı tespit edilip toplanmak suretiyle bulunur. Bu Yönetmelikteki bu mesafeler çıkma yapılmak suretiyle daraltılamaz. (MADDE 25)	Uygulama imar planında aksine bir hüküm yoksa bu Yönetmeliğin 18 inci maddesindeki ölçülere uyulması kaydı ile bir parsele, birden fazla yapı yapılabilir. Ancak binalar arası mesafe her yapının yüksekliğine göre yaklaşma mesafeleri ayrı ayrı tespit edilip toplanmak suretiyle bulunur. (MADDE 25)
AÇIK ÇIKMA	Kendi parseli içinde, yapıldığı yapı düzenine, bina nizamına ve kat adedine bağlı olarak belirlenen en az ön, yan ve arka bahçe mesafeleri içine; parsel sınırlarına, yol cephelerine en fazla 3,50m, yan ve arka bahçelerde komşu mesafesine açık çıkmalarda en fazla 2,00m, kapalı çıkmalarda en fazla 3,00m yaklaşabilmek koşulu ile açık ve kapalı çıkmalar yapılabilir.(MADDE F/b)	Parsel sınırlarına (3,00) m.'den fazla yaklaşmamak kaydı ile arka ve yan bahçe mesafelerine (1,00) m. taşabilir. Bina tabanı zeminde çekme mesafeleri içine çekilmek şartı ile istenilen ölçülerde yapılabilir. 2) Ön bahçelerde parselin yol sınırına (3.50) m.'den fazla yaklaşamaz. 3) Bitişik nizamda bitişik olduğu komşu sınırına (2.00) m.'den fazla yaklaşamaz. (MADDE 36)	1) Parsellerin yol cephelerinde parsel sınırları içerisinde kalmak koşuluyla yapı yaklaşma sınırından itibaren en fazla (1.50) m. taşacak şekilde çıkma yapılabilir.2) Arka ve yan bahçe mesafelerine, parsel sınırlarına (3.00) m.'den fazla yaklaşmamak kaydıile, (1.50) m. taşabilir. (MADDE 36)
MAX KAT YÜKSEKLİKLERİ	Yoğunluk Yapı Düzeni Tablosu (Tablo– I) katlara göre yükseklikler belirtilmiştir.	Kat yükseklikleri; ticaret bölgelerinde zemin katlarda 4,50 m., diğer katlarda 3,80 m., konut bölgelerinde ise zemin katlarda 4,00 m., diğer katlarda 3,20 m. kabul edilir. (MADDE 29)	Ticaret bölgelerinde ve zemin kat ticaret olarak belirlenen yerlerde zemin katlarda 4.50 m., asma katlı zemin katlarda 5.50 m; diğer katlarda 3.80 m., konut bölgelerinde ise zemin katlarda 4.00 m., asma katlı zemin katlarda 5.50 m., diğer katlarda 3.50 m. kabul edilerek uygulama yapılabilir.
ASANSÖR SAYISI	Kullanılabilir katlar alanı toplamı (800)m2 den ve kat adedi (1) den fazla olan umumi binalarda en az (1) adet asansör yapılması zorunludur. Ayrıca kullanılabilir kat alanı toplamı (800)m2 den ve kat adedi (3) ten fazla olan umumi binalar ile konut kullanımlı binalarda konut birim sayısı (24)'ü veya (Z+12) = (13) katı aşan binalarda yukarıdaki esaslara uygun ve en az (2) adet asansör yapmak zorunludur. (K madde)	10 kat ve üzeri 2 asansör zorunlu, açığa çıkan bodrum dahil 3 katlı binalarda asansör boşluğu bırakılacaktır.Kullanılabilir katlar alanı 800 m²'den ve kat adedi 1'den fazla olan umumi binalarda en az bir adet asansör yapılması zorunludur. Ayrıca, kat alanı 800 m²'den ve kat adedi 3'den fazla olan umumi binalarla 2 adet asansör (madde 45)	10 kat ve üzeri 2 asansör zorunlu, açığa çıkan bodrum dahil 3 katlı binalarda asansör boşluğu bırakılacaktır.Kullanılabilir katlar alanı 800 m²'den ve kat adedi 1'den fazla olan umumi binalarda en az bir adet asansör yapılması zorunludur. Ayrıca, kat alanı 800 m²'den ve kat adedi 3'den fazla olan umumi binalarla 2 adet asansör (madde 45)

ÇATI KATI DÜZENLENMESİ	Her türlü yapılacak binalarda çatı meyli %40 'tan fazla olmamak Mahya kotu 4,00m yi geçmemek koşulu ile çatı şekli serbesttir. Çatı meyilleri varsa ön ve arka cephedeki saçak uçlarından, yoksa çıkma uçlarından hesap edilerek, çıkma veya saçak yok ise son kat bina izdüşümünden 50cm yükseklik alındıktan sonra başlatılır.Eğik olarak düzenlenen çatı yüzeyleriyle son kat tavan seviyesi arasındaki çatı aralarında bağımsız bölüm yapılmamak, son kattaki bağımsız bölümlerle direkt bağlantılı olmak, ait olduğu bağımsız bölüm alanının % 30'unu geçmemek koşulları ile piyes kullanımında bağımsız bölüm eklentileri yapılabilir. (MADDE F-G)	Çatı eğimleri, kullanılacak çatı malzemesi ile yörenin mimari özelliği ve iklim şartları dikkate alınarak ilgili idarenin tasvibi ile tayin edilir. Çatı eğimi saçak ucundan hesaplanır. Çatılarda 1,20 m. parapet yapılabilir ve çatı döşemesi bu parapet üzerinden başlatılabilir. (MADDE 35)	Çatı eğimleri, kullanılacak çatı malzemesi ile yörenin mimari özelliği ve iklim şartları dikkate alınarak ilgili idarenin tasvibi ile tayin edilir. Çatı eğimi saçak ucundan hesaplanır.Mahya yüksekliği 5,00 m'yi geçemez. Teras çatılarda 1,20 m. parapet yapılabilir. (MADDE 35)

KAYNAKÇA

http://www.mevzuat.gov.tr/

http://www.izmimod.org.tr/v2/mesleki-denetim/96-imar-yonetmeligi

http://www.adanamimod.org.tr/

http://www.kadikoy.bel.tr/Kurumsal/Mudurlukler/imar-ve-sehircilik-mudurlugu

https://www.csb.gov.tr/turkce/index.php?Sayfa=sss

Seyhan İlçe Belediyesi

Sarıçam İlçe Belediyesi

Çukurova İlçe Belediyesi