

T.C.
ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI

ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR YÖNETMELİĞİ
VE İLGİLİ MEVZUAT

Mayıs-2010

ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ BAŞKANLIĞI

YAYIN NO: 109

ISBN: 978-605-4067-11-4

SERTİFİKA NO

17793

Baskı

HİLAL FORM MATBAACILIK

Öz Ankara Toptancılar Sitesi 2. Blok No: 52 Macunköy/ANKARA

Tel: 0312. 397 38 78 • Faks: 0312. 397 56 31

info@hilalform.com.tr • www.hilalform.com.tr

ÖNSÖZ

Başkent Ankara, umutlarımızın simgesi, beklentilerimizin aynasıdır. Bu nedenle, bir başkent kentsel yapısı ve fiziki görüntüsünün ülkesi için hayati bir önemi vardır; çünkü başkentler ulusal varlık ve sürekliliğin timsali ve güvencesidir.

İyi hazırlanmış bir plan, başarılı bir imar uygulaması için gerekli, ancak yeterli değildir. Uygulamayı etkileyen faktörlerin başında gelen tamamlayıcı nitelikteki mevzuat hükümlerinin de başarılı bir imar çalışmasında büyük rolü vardır.

Yerel Yöneticiler olarak bizler, Başkent Ankara'yı Türkiye Cumhuriyeti'nin modern ve çağdaş yaşam dekoru haline getirmek, Avrupa Onur Bayraklı, Avrupa Birliği Büyük ödüllününin, yanısıra Avrupa Şeref Plaketi, En Yaşanabilir Kent, En İyi Üniversite Kenti, En Rekabetçi Kent, Harikalar Diyarı Kentsel Güzelleştirme Ödülü, Kuzey Ankara En İyi Kentsel Dönüşüm Uygulama Habitat Ödülü, Altınpark Akdeniz Ülkeleri Yılın Parkı Ödülü, Dikmen Vadisi Kentsel Dönüşüm Proje Ödülü, Dünya Su Örgütü En İyi Su Kaynakları Kullanım Ödülü ve benzeri birçok başarının sahibi, Başkent Belediyesi Vasfı'na ilaveten Ankara'mızı örnek bir dünya şehri yapmak için çalışmalarımızı ve çabalarımızı artırarak sürdürmekteyiz.

Büyükşehir Belediyelerinin Yönetimi Hakkındaki 5216 sayılı Büyükşehir Belediye Kanunu uyarınca yenilenen "**Ankara Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği**"nin 1986'dan günümüze, zaman içinde yenilenmiş olmakla birlikte son yasal düzenlemeler çerçevesinde genel bir güncelleme ve kısmi bir revizyon gerekliliği ortaya çıkmıştır. İlçe Belediyelerimizle koordineli olarak gereksiz bazı maddeler yönetmelikten kaldırılıp yeni bazı maddeler ilave edilerek kapsamlı bir düzenleme yapılmıştır.

Hazırlanan İmar Yönetmeliği Güncelleme ve Kısmi Revizyonu, Ankara Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 12.04.2006 gün ve 939 sayılı kararıyla onaylanıp 21.04.2006 tarihinde ilan edilmiştir.

Kitap haline getirilen bu esere; uygulamada kolaylık amacıyla Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği, Sıhhi Tesisat, Asansör Bakım ve İşletme ve Sığınak Yönetmelikleri ile Otopark Uygulama Esasları gibi mevzuat hükümleri de ilave edilmiştir.

İmar Yönetmeliğimizin 1000 adet olan 2008 baskısının; meslek odaları, ilgili meslek grupları, yargı organları ile kurum ve kuruluşların yoğun tevecühü sonucu tükenmesi nedeniyle tekrar güncellenmek suretiyle 3. baskısının yapılması ihtiyacı doğmuştur.

Başkent Ankara'nın kentsel gelişimine katkıda bulunması, uygulayıcıların başarılı biçimde kullanması, imar hizmetlerine sürat ve kolaylık getirmesi temennileriyle, yeni yönetmeliğin koordineli olarak derlenip güncelleştirilmesinde emeği geçen İlçe Belediyesi İmar Birimleri, İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığımız çalışanları ile Belediye Başkanları, Meclis Üyeleri, İmar ve Bayındırlık Komisyonu üyelerine hizmet ve katkıları için teşekkürlerimi sunarım.

İ.Melih GÖKÇEK
Ankara Büyükşehir Belediye Başkanı
2010

İÇİNDEKİLER

(A) ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ İMAR YÖNETMELİĞİ

I. BÖLÜM	Sahife No
GENEL HÜKÜMLER	1
M.1 - Amaç.....	1
M.2 - Kapsam.....	1
M.3 - Yasal Dayanak	1
M.4 - İmar Planı Kayıt ve Hükümlerinin Önceliği.....	1
M.5 - İmar Planlarında ve Yönetmelikte Olmayan Hususlar	1
M.6 - Diğer İlgili Mevzuatın Geçerliliği	2
M.7 - İstisnalar.....	2
M.8 - Özürlüler İçin Umumi Binalar İle Kamusal, Çalışma, Sosyal ve Kültürel Alt Yapı Alanlarında Uyulması Zorunlu Kurallar	2
M.9 - Ruhsatsız veya Ruhsat ve Eklerine Aykırı Yapılan Yapılar	3
M.10 - Kamu Hizmet ve Tesislerinden Faydalanma	3
M.11 - Belediye Tasarrufundaki Yerler Üzerinde İnşaat	4
M.12 - Yapıların Estetiğinde Belediyelerin Yetkisi	5
M.13 - Planlamada Yangın Güvenliği Açısından Uyulması Zorunlu Esaslar	5
M.14 - Ruhsat Yenileme İşlemleri.....	6
II. BÖLÜM	
TANIMLAR	
M.15 - İmar Planına İlişkin Tanımlar, Sınırlar ile Kısaltmalar.....	6
M.16 - Kentsel Alan Kullanım Tanımları ve Yapılanma Şartları	8
M.17 - Ada ve Parsellere İlişkin Tanımlar	13
M.18 - Yapı Düzenine İlişkin Tanımlar	14
III. BÖLÜM	
HARİTA İŞLERİ VE İMAR PLANLARININ YAPILMASI VE DEĞİŞİKLİKLERİ İLE PARSELASYON PLANLARININ YAPILMASI VE UYGULANMASINA İLİŞKİN ESASLAR	
M.19 - Halihazır Haritaların Hazırlanması ve Onayı.....	21
M.20 - İmar Planlarının Yapılması ve Değişikliklerine Ait Esaslar	21
M.21 - İmar Planlarının Yapılması/Yaptırılması	21
M.22 - Uygulama Bölge ve Öncelikleri	21
M.23 - Uygulama İmar Planlarında Sosyal Donatı Alanlarının Yerlerini Değiştirebilme	22
M.24 - İmar Planları İçin Başvuru.....	22
M.25 - Belediyesinden Alınacak Ön İzin ile İlgililerince Yapılacak Plan Önerilerinde Aranacak Belgeler	22
M.26 - İmar Planlarının Onayı ve İlanı	24

M.27 - Parselasyon Planlarının Hazırlanması, Onayı ve Yürürlüğe Girmesi	24
M.28 - Yol Profillerinin Hazırlanması ve Onayı.....	25

IV. BÖLÜM

ARSA ve BİNA ÖLÇÜLERİ

M.29 - Parsel Büyüklükleri	25
M.30 - En Az Bahçe Mesafeleri.....	27
M.31 - İfraz, Tevhid ve İrtifak Haklarına ait Genel Esaslar	28
M.32 - İfrazlar (Ayırmalar)	28
M.33 - Tevhidler (Birleştirmeler)	29
M.34 - İfraz, Tevhid ve İrtifak Hakkı Belgelerinin Gönderilmesi.....	30
M.35 - Bir Parselde Birden Fazla Bina Yapılması	31
M.36 - Bina Yol Cephe(leri) Genişliği	31
M.37 - Bina Derinlikleri.....	32
M.38 - En Fazla BinaYükseklikleri (H max).....	34
M.39 - Bölge Kat Nizamı Dışında Bina Yapılabilme	34
M.40 - Bina Cepheleri ve Bloklaşmalar	35

V. BÖLÜM

YAPI VE YAPILAŞMAYA İLİŞKİN DÜZENLEMELER

M.41 - Binalara Kot Verilmesi.....	36
M.42 - Binalara Giriş Kotları	38
M.43 - Çıkımlar.....	39
M.44 - Bodrum Katlar.....	42
M.45 - Zemin Katlar.....	45
M.46 - Konutlarda Bodrum ve Zemin Katlara Ait Bazı Hususlar	46
M.47 - Asma Katlar	47
M.48 - İç Yükseklikler	47
M.49 - Merdivenler ve Rampalar.....	48
M.50 - Asansörler.....	54
M.51 - Işıklık, Havalık ve Hava Bacaları	56
M.52 - Duman Bacaları	58
M.53 - Çöp Bacaları	61
M.54 - Çatılar	61
M.55 - Çatı Katları	62
M.56 - Korkuluk ve Parapetler.....	63
M.57 - Paratonerler, Uyarı Lambaları ve Antenler.....	63
M.58 - Binalarda Bulunması Zorunlu Odalar/Bölümler ve En Az Ölçüleri	64
M.59 - Kapılar.....	65
M.60 - Pencereler.....	65
M.61 - Bahçe Duvarları	66
M.62 - Tesviyeler	67
M.63 - Kamunun Yararı İçin Alınması Gerekli Önlemler ve Lağım Çukurları (Fosseptikler), Lağım Bacaları (Rögalar), Pissu Bağlantıları.....	69

VI. BÖLÜM

EKLENTİLER (Müştemilat) ve ORTAK YERLER (Alanlar)	71
M.64 - Eklentiler ve Ortak Yerlerin Uyacağı Genel Esaslar	71
M.65 - Kapıcı, Kaloriferci, Bekçi ve Bahçıvan Daireleri ile Kapıcı Bölmesi ve Kaloriferci Yeri	72
M.66 - Diğer Eklenti ve Ortak Yerler (Alanlar)	74
M.67 - Tabii Zeminden Kotlandırılan Parsellerin Ön Bahçesinde Kapalı Otoparklar Yapabilme	76

VII. BÖLÜM

ÖZELLİK ARZ EDEN YAPILAR, PASAJ, KAPALI ÇARŞILAR, SANAYİ ÇARŞILARI, SİNEMA VE TİYATROLAR, DİNİ TESİSLER İLE DİĞER ÖZEL YAPILAR

M.68 - Pasaj Kapalı Çarşılar ve Sanayi Çarşıları	77
M.69 - Sinema ve Tiyatrolar	79
M.70 - Açık Hava ve Arabalı Sinemalar	82
M.71 - Dini Tesisler	83
M.72 - Ekmek Fabrikaları; Ekmek, Pasta ve Pide Fırınları	83
M.73 - Açık/Kapalı Taşıt Alım Satım ve Teşhir Yerleri, Otoparklar ve Taksi Yazıhaneleri	86
M.74 - Özel Hastaneler	87
M.75 - Özel Eğitim ve Öğretim Kurumları	88
M.76 - Kreş ve Gündüz Bakım Evleri	91
M.77 - Çay - Kahve Salonları (Kahvehaneler)	92
M.78 - Düşün Salonu, Gazino, Gece Kulübü, Taverna, Diskotek ve Barlar vb.	93
M.79 - Hamam, Sauna ve Sıhhi Banyolar	94

VIII. BÖLÜM

YAPI İZİNİ (RUHSATI) İŞLERİ

M.80 - Yapılara Ait Mimarlık/Mühendislik Projeleri Düzenlemeden Önce İlgili Belediye ve Diğer İdarelerden Alınacak Belgeler	95
M.81 - Yapı İzni (Ruhsatı) ile İlgili Genel Esaslar, Yapı İzni (Ruhsatı) Müracaatı ve Eklenicek Belgeler	96
M.82 - Mimarlık ve Mühendislik Proje Düzenleme Esasları	98
M.83 - Kamuya Ait Yapı ve Tesisler	103
M.84 - Esaslı Onarım (Tamir) ve Değişikliklerde (Tadiller) Proje ve Ruhsat	103
M.85 - Kazı İzni	104
M.86 - İstinat Duvarları Yapımında Ruhsat Alma Zorunluluğu	104
M.87 - Ruhsata Tabi Olmayan İnşaat İşleri	104
M.88 - Muvakkat (Geçici) Yapılar	105
M.89 - Sınırlı Yapı Yapma ve Yasağı Olan Bölgelere Ait Şartlar	106
M.90 - Sit Alanlarında İnşaat Şartları	108

IX. BÖLÜM

YAPI İZİNİ (RUHSATI) SONRASI İŞLEMLER

M.91 - Şantiye Binaları	108
M.92 - Yapı Yerinde Bulundurulması Gereken Levha ve Belgeler	109

M.93 - Yapı Yerinin Gösterilmesi	109
M.94 - İnşaata Devam İzni	109
M.95 - Yapı Denetimleri.....	109

X. BÖLÜM

YAPI KULLANMA (İSKAN) İZNI

M.96 - Yapı Kullanma İzni Vermeden Önce Ağaç Dikme Zorunluluğu	111
M.97 - Yapı Kullanma İzni Verilmesi Koşulları ve Gerekli Belgeler	111

XI. BÖLÜM

MİMARLIK MÜHENDİSLİK PROJE MÜELLİFLERİ SİCİLLERİNİN TUTULMASINA İLİŞKİN ESAS VE USULLER

M.98 - Büro Tescili Yaptırma	112
------------------------------------	-----

XII. BÖLÜM

GEÇİCİ HÜKÜMLER, YÜRÜRLÜK VE YÜRÜTME

M.99 - Yürürlükten Kaldırılan Yönetmelik ve Değişiklikleri.....	113
M.100 -Geçici Madde	113
M.101 -Yürürlük	113
M.102 -Yürütme	113

EK - ZEMİN ARAŞTIRMA RAPORU

A - ZEMİN ARAŞTIRMA RAPORU ÇERÇEVESİ	114
B- ZEMİN ARAŞTIRMA RAPORU GENEL DÜZENİ	115
C- ZEMİN ARAŞTIRMA RAPORU ANA VE ALT KONU BAŞLIKLARI.....	116
D- ZEMİN İNCELEME RAPORU : TİP A	117

(B) - ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ

BELEDİYE MECLİSİ KARARLARI

- Karar	119
---------------	-----

(C) ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ İMAR YÖNETMELİĞİNE

EK SİHHİ TESİSAT YÖNETMELİĞİ

BİRİNCİ BÖLÜM

- Amaç.....	147
- Kapsam.....	147
- Yasal Dayanak.....	147
- Genel İlkeler.....	147

İKİNCİ BÖLÜM

UYGULAMA İLKELERİ

- Su Sayaçları.....	148
- Su Depoları	149

- Yangın Suyu Depoları	149
- Kanalizasyon Bağlantısı.....	150
- Genel İlkeler.....	150
- Yürürlük.....	151

(D) SİĞINAKLARLA İLGİLİ EK YÖNETMELİK

BÖLÜM I

- Amaç.....	152
- Kapsam.....	152
- Yasal Dayanak.....	152

BÖLÜM II

- Sığınak.....	152
- Kullanacılara Göre Sığınak Çeşitleri	153
- Kullanım Amacına Göre Sığınak Çeşitleri.....	153
- Serpinti Sığınaklarının Özellikleri ve Yapılışları	153
- Serpinti Sığınaklarının Yapılacakları Yer, Tesis ve Yapılar	154
- Sığınakların Kimler Tarafından Yaptırılacağı.....	154
- Gerektiğinde Genel Sığınak Olarak Kullanılacak Yerler.....	154

BÖLÜM III

- Diğer Hükümler.....	155
- Sığınakların Bakımı, Muhafazası ve Denetimi	155
- Sığınakların Tapuya Tescili	155
- Yapı Ruhsatı ve Kullanma İzinlerinin Verilmesi.....	155
- Sorumlu Makam.....	156
- Cezai Hüküm	156
- Yürürlükten Kaldırma	156

BÖLÜM IV

- Yürürlük.....	157
- Yürütme	157

(E) - PLANSIZ ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ

BİRİNCİ BÖLÜM

- Amaç.....	158
- Kapsam.....	158
- Çevre Düzeni Planı Kapsamında Kalan Alanlar.....	158

İKİNCİ BÖLÜM

- Tanımlar	158
------------------	-----

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

- Genel Esaslar	161
-----------------------	-----

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

- Parsel ve Yapılarla İlgili Hükümler	162
- Parsel Büyüklükleri ve Bina Cepheleri	162
- Bahçe Mesafeleri	163
- İfraz	163
- Parselde Birden Fazla Yapı Yapılıp Yapılamayacağı	163
- Yapı Yerinin Tayini	163
- Bina Derinlikleri	163
- Bina Yükseklikleri	164
- Binalara Kot Verilmesi	164
- Bazı Yapılarda Aranacak Şartlar	165
- Çıkmalar	165
- Işıklar ve Hava Bacaları	166
- Konutlarda Bulunması Gereken Piyesler ve Koridorlar	166
- İç Yükseklikler	166
- Pencereler	166
- Kapılar	167
- Merdivenler	167
- Bacalar	168
- Kapalı Çarşılar ve Pasajlar	168
- Sıhhi Tesisler	168
- Bodrumlar	169
- Bahçe Duvarları	170
- Şantiye Binaları	170
- Yapı Ruhsat İşleri	170
- Kamuya Ait Yapı ve Tesisler	171
- Proje Değişiklikleri	171
- Sanayi Yapıları	172
- Esaslı Tamirler	172
- Adi Tamir	172
- İskele Kurulması	172

BEŞİNCİ BÖLÜM

BELEDİYE MÜCAVİR ALAN SINIRLARI DIŞINDA PLANI BULUNMAYAN KÖY VE MEZRALARIN YERLEŞİK ALANLARINDA UYGULANACAK ESASLAR

- Köy ve Mezraların Yerleşik Alanı ve Civarının Tespiti	172
- Bina Cephe ve İstikametleri	173
- Komşu Mesafeleri	173
- Binalara Kot Verilmesi	173
- Yapı Şartları	173
- Yapı Ruhsat İşleri	174

-Bina Projeleri	175
ALTINCI BÖLÜM	
BELEDİYE VE MÜCAVİR ALAN SINIRLARI İÇİNDE VE DIŞINDAKİ YERLEŞME ALANI DIŞINDA KALAN (İSKAN DIŞI) ALANLARDA UYGULANACAK ESASLAR	
- İfraz ve Tevhit İşleri	175
- Yapı Şartları	175
YEDİNCİ BÖLÜM	
Yürürlük ve Yürütme	177
(F)- ASANSÖR BAKIM VE İŞLETME YÖNETMELİĞİ	
BİRİNCİ BÖLÜM	
- Amaç.....	178
- Kapsam.....	178
- Dayanak.....	178
- Tanımlar	178
İKİNCİ BÖLÜM	
ASANSÖRLERİN TESCİLİ	
- Asansör Tescili	179
ÜÇÜNCÜ BÖLÜM	
ASANSÖRLERİN BAKIMI, BAKIMIN KAPSAMI VE BAKIMLA İLGİLİ DİĞER HUSUSLAR	
- Bakım.....	180
- Bakımın Kapsamı.....	180
- Bakımla İlgili diğer Hususlar.....	181
DÖRDÜNCÜ BÖLÜM	
BİNASORUMLUSU VE YILLIK KONTROL	
- Bina Sorumlusu.....	182
- Yıllık Kontrol.....	182
BEŞİNCİ BÖLÜM	
ÇEŞİTLİ VE SON HÜKÜMLER	
- Aykırı Davranışlarda Uygulanacak Hükümler	183
- Yürürlükten Kaldırılan Hükümler	183
- Yürürlük.....	184
- Yürütme	184
(G) - OTOPARK YÖNETMELİĞİ'NİN GEÇİCİ 5. VE 6. MADDELERİ	
UYARINCA BELİRLENEN UYGULAMA ESASLARI	
GENEL İLKELER.....	185
Bina Otoparklarının Düzenleme İlkeleri.....	186
Bölge ve Genel Otoparkların Düzenleme İlkeleri.....	188
Ada İçi Otoparklar.....	188
Yerleşim Merkezlerinde Otopark Miktarının Saptanması	189
Otopark Bedellerinin Belirlenip Ödenmesi ve Yatırıma Dönüştürülmesi.....	191
Büyükşehir Belediye Başkanlığının Görüşünün Alınması.....	192

ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ İMAR YÖNETMELİĞİ

I. BÖLÜM GENEL HÜKÜMLER

Amaç

Madde 1- Bu Yönetmeliğin amacı; Ankara Büyükşehir Belediyesi Belediye ve Mücavir Alan Sınırları içindeki yerleşme yerleri ile yapılaşmaların İmar Yasası, imar planları ve ilgili mevzuat hükümleri ile sosyal ve teknik altyapı, fen, sağlık ve sürdürülebilir çevre şartlarına uygun teşekkülünü sağlamaktır.

Ankara Büyükşehir Belediyesi sorumluluk sınırları içerisinde şehrin estetiğine, tarihi ve doğal değerlerine zarar verecek nitelikte, imar planlarına ve yönetmeliklerine aykırı yapı yapılamaz.

Kapsam

Madde 2- Bu Yönetmelik hükümleri Ankara Büyükşehir Belediyesi Belediye ve Mücavir Alan Sınırları içindeki yerlerde uygulanır.

Yasal Dayanak

Madde 3- Bu Yönetmelik, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun (3.) ve (4.) maddeleri ile (20.) maddesinin son fıkrası ve 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun (15/b) maddesi hükümleri uyarınca hazırlanmıştır.

İmar Planı Kayıt ve Hükümlerinin Önceliği

Madde 4- Bu Yönetmelikte yazılı hükümler, imar planlarında aksine bir açıklama bulunmadığı takdirde uygulanır.

Ancak imar planlarında, parselasyon durumları ve bina kitleleri bilhassa bu amaçla etüd edilerek ölçüleri verilmediği takdirde; sadece ayrık veya bitişik bina yapılacağını, ön bahçe veya ön bahçesiz nizamın kabul olunacağını, binaların tertip şeklini ve yüz alacakları cepheyi tespit amacıyla şematik olarak gösterildiğinden, bunlara ait ifadeler imar planlarının kayıtlarından sayılmazlar. Bu durumda bu Yönetmelik hükümleri uygulanır.

Bölge Kat Nizamı ve Benzer İmar Planlarında ön bahçe mesafeleri ile ilgili uygulamalar bu madde hükmü dışındadır.

İmar Planlarında ve Yönetmelikte Olmayan Hususlar

Madde 5- İmar planlarında açıklanmamış ve bu Yönetmelikte de yer almamış hususlarda lüzum ve ihtiyaca ve civarın karakterine göre uygulanacak şekli takdire, Ankara Büyükşehir Belediye Başkanlığının oluru alınmak kaydı ile İlgili İlçe Belediyesi yetkilidir.

Ayrıca İlçe Belediye Başkanlığınca, bu Yönetmelik hükümlerinin uygulanmasında tereddüt edilen konularda Ankara Büyükşehir Belediyesinin görüşü alınır ve bu görüşe uyulur. Daha sonraki benzer işlerde de İlgili İlçe Belediyesince bu görüşe uyularak işlem yapılır.

Bunun dışında, bu Yönetmelik hükümlerine aykırı olarak İlçe Belediyelerince ilke kararları ve benzeri kararlar alınıp uygulanamaz.

İlgili Belediyeler, mevzuatın ve Türk Standartları Enstitüsü (TSE) standartlarının özürülüler ile ilgili hükümlerine uymak ve bunları uygulamakla yükümlüdürler. Ayrıca İlgili Belediyeler, yerel koşulları göz önünde bulundurarak mevzuat ve standartlarda yer almayan hususlarda da özürülülerle ilgili gerekli önlemleri almaya yetkili ve sorumludurlar.

Diğer İlgili Mevzuatın Geçerliliği

Madde 6- Bu Yönetmelik esaslarına göre yapılacak bütün yapılarda; imar planları, raporları, notları; fen, sağlık, yangın güvenliği, çevre şartları ile ilgili diğer kanun, tüzük ve yönetmelik hükümlerine uyulması zorunludur.

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

İstisnalar

Madde 7- 1) Bu Yönetmeliğin; 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu, 2863/5226 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu ve Uygulama Yönetmeliği, 3194 sayılı İmar Kanunu, 775 sayılı Gecekondu Kanunu ve Uygulama Yönetmeliği ile Isı Yalıtım Yönetmeliği, Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik hükümlerine aykırı hükümleri uygulanmaz. Ancak bu kanun ve yönetmelikler kapsamındaki yapılaşmalarda da Türk Standartlar Enstitüsü (TSE) tarafından özürülüler için belirlenmiş standartlara uyulması zorunludur.

2) Resmi kurumlarca hazırlanacak ve onaylanacak yapı projelerinin İlgili Belediyece incelenmesi sırasında, bu Yönetmeliğin iç ölçülerle ilgili hükümlerine bağlı kalınması mecburiyeti yoktur.

Ayrıca ayrık nizamda olmak, bölge kat nizamını, emsal (KAKS)'ı ve en az bahçe mesafelerini aşmamak şartları ile resmi binalar bu Yönetmeliğin yükseklik, sanayi tesisleri ise yükseklik ve derinlikler hakkındaki kayıtlar ile Yönetmelikte bu gibi binalar için verilenler dışında kalan iç ölçülere tabi değildir.

Ancak özürülülerin yaşamını kolaylaştırmak amacıyla özürülülerle ilgili TSE standartlarına uyulması zorunludur.

Özürülüler İçin Umumi Binalar İle Kamusal, Çalışma, Sosyal Ve Kültürel Alt Yapı Alanlarında Uyulması Zorunlu Kurallar

Madde 8- 1) Kamusal, sosyal ve kültürel alt yapı alanlarında yapılacak tüm yapı, tesis ve açık alan düzenlemeleri, özürülülerin de ulaşımını ve kullanımını sağlamak amacı ile (TSE) standartlarına uygun olarak yapılır.

2) Umumi binalarda; en çok (50) kişiye, en az (1) kadın, (1) erkek ve özür-lüler için de en az (1) kadın, (1) erkek olmak üzere standardına uygun hela, pi-suar ve lavabo yapılıdır.

3) Umumi bina, bölge otoparkları ile genel otoparkların giriş-çıkış ve asan-sörlerine en yakın yerlerinde birden az olmamak şartıyla her (20) park yerinden biri, her araba için genişliği en az (3,50) metre olmak üzere özür-lülere ayrılır; zemini sarı renkte işaretlenip "Özür-lü Park Yeri Panosu" ile belirlenir.

4) Yaya yolları, kaldırımları ve geçitlerinde, farklı düzeydeki yerler birbirle-rine, bu Yönetmeliğin (49.) maddesinin (13.) fıkrasında belirtilen ölçü ve nitelik-lere uygun rampalarla bağlanır.

5) Otel ve motellerde oda sayısının (%3)'ü ve en az her otelde (1) oda, hij-yenik bakımı da dahil tekerlekli sandalyelerin ihtiyaçlarına cevap verecek şekil-de düzenlenir.

Ruhsatsız veya Ruhsat ve Eklerine Aykırı Yapılan Yapılar

Madde 9- 1) İnşaat aşamasında;

a- Bir ada/parseldeki bir yapıda, imar planı ve/veya yönetmelik hükümle-ri ile ruhsat ve eki projelerde aykırılıklar giderilmedikçe inşasına devam edile-mez.

b- Birden fazla bina/yapı olan bir ada/parselde bunlardan herhangi biri-sinin ruhsat ve eklerine aykırı olması, imar mevzuatına uygun olarak yapılmış diğerlerinin tamir, tadil veya ilave inşaat işlemlerini durdurmaz veya yeniden ya-pılması mümkün yapılara izin verilir.

2) Yapı kullanma izni alarak kat mülkiyetine geçmiş binalarda bir bağımsız bölümdeki imar mevzuatına aykırılık diğer bağımsız bölümdeki esaslı tamir, ta-dil veya ilave inşaat işlemlerini durdurmaz.

3) Mevzuata aykırılık, yapı / yapıların ortak alanlarında ise bu madde hü-kümleri uygulanmaz.

Kamu Hizmet ve Tesislerinden Faydalanma

Madde 10- 1) Yapı Kullanma İzni (İskan) Alınmamış Yapılar*

Yapı kullanma izni (iskan) verilmeyen ve alınmayan yapılar, izin alınıncaya kadar elektrik, su, kanalizasyon gibi teknik altyapı hizmetlerinden ve tesislerin-den faydalandırılmazlar. Ancak, kullanma izni alan bağımsız bölümler bu hiz-metlerden yararlandırılır.

2) Yapı Kullanma İzni Alınan Yapılar

Yapı kullanma izni alınan yapılarda sonradan, yapı izni alınması gerekti-ği halde izin alınmadan kullanma izni ve eklerine aykırı işler yapılması halinde bunların düzeltilmesine veya ruhsata bağlanmasına kadar binanın bu bağımsız bölümlerinde elektrik, su, kanalizasyon gibi teknik altyapı hizmetlerinin ve tesis-

lerinin devamına izin verilemez.

Ayrıca, yapı kullanma izni ve eklerine aykırı yapılan değişiklikler binanın ortak yerinde ise binanın tümü yukarıda sözü edilen hizmetlerden yararlandırılmaz.

Belediye Tasarrufundaki Yerler Üzerinde İnşaat

Madde 11-1) İlgili Belediyelerin sorumluluk ve tasarrufundaki kamu malı olarak terkinli yerler üzerinde otobüs durağı, denetim noktaları gibi kamu hizmetlerinin görülebilmesi için gerekli geçici tesisler; ancak tarihi ve doğal dokuyu bozmayacak, yaya ile taşıt trafiğini olumsuz yönde etkilemeyecek, yol ve yeşil alanları işgal etmeyecek, yaya kullanım alanlarına taşmayacak, arka tarafta bulunan bina cephelerini kapatmayacak ve binaların girişini engellemeyecek şekilde söz konusu yerin karakterini muhafaza etmek şartı ile yapılabilir.

2) İlgili Belediyeler; tasarrufu altındaki yol, otopark, park, yaya bölgesi, kaldırım gibi yerler ile bunlar üzerindeki kamu hizmetlerinin yürütülebilmesi için gerekli hela vb. 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.

Bu çerçevede:

Yaya kaldırımı tek yönlü yollarda (1,50) metre, çift yönlü yollarda (1,80) metre den,

Yaya geçitlerinde yolu kaldırıma bağlayan rampa genişliği (1,50) metreden,

Yaya kaldırımı üzerine gelen tente ve saçakların altının yere olan uzaklığı (2,40) metreden,

Zorunlu hallerde konulan trafik işaret ve levhalarının alt ucu yaya kaldırım zeminine (1,90) metreden az olamaz.

3) Birinci ve ikinci fıkrada belirtilen tesislerden;

a- Yaya kaldırımı dahil (12,00) metre ve daha fazla genişlikteki yollar ve meydanlar üzerinde yapılacaklara, gerekli ise ilgili müdürlük ve kuruluşların da görüşü alınarak, Büyükşehir Belediyesi Encümenince,

b- (12,00) metreden dar yollarda yapılacaklara ise Büyükşehir Belediyesi-nin uygun görüşü alınarak İlgili İlçe Belediyesi Encümenince izin verilebilir.

4) Yapılacak olan tesisler ile her türlü alt yapının yapımı ve kullanımı ile bakım ve onarımı sırasında yaya dolaşımının ve özürülülerin ulaşabilirliğinin engellenmemesi, can ve mal güvenliğinin sağlanması zorunludur.

Yapıların Estetiğinde Belediyelerin Yetkisi

Madde 12- 1) Büyükşehir Belediyesi yapıların estetiği ile ilgili kurallar getirmeye; mahallin ve çevrenin özelliklerine göre yapılar arasında uyum sağlamak, güzel bir görünüm elde etmek amacıyla dış cephe şeklini boya ve kaplamaları ile çatısının malzemesini ve rengini tayin etmeye yetkilidir.

İlçe Belediyeleri de Büyükşehir Belediyesinin uygun görüşünü almak kaydı ile sorumlu oldukları yerlerde bu yetkiyi kullanabilirler.

2) Daha önce yapılmış olan yapılar hakkında da (1.) fıkra hükümleri uygulanabilir.

Eskimiş cephe malzeme, boya ve kaplamasının yenilenmesinde İlgili Belediyeler yetkilidir.

3) Bu maddenin uygulamasında Fikir ve Sanat Eserleri Kanunu ile proje müelliflerinin telif hakları saklıdır.

Planlama ve Uygulamada Uyulması Zorunlu Esaslar

Madde 13-1) Planlamada Yangın Güvenliği Açısından Uyulması Zorunlu Esaslar

a- İmar planları yapılırken konut, ticaret, sanayi gibi fonksiyon bölgeleri arasında yangın havuzları ve su ikmal noktalarının yapımına olanak verecek biçimde, yeşil kuşakların ayrılmasına ve bu yeşil kuşakların, yangın güvenliği açısından fonksiyon bölgelerini birbirinden ayırmasına özen gösterilecek; plan yapım ve revizyonlarında planlama alanı ve nüfus dikkate alınarak (0,05) metrekare/kişi üzerinden itfaiye yerleri ayrılacaktır.

b- Herhangi bir binaya ana yoldan erişimi sağlayan bina içi ulaşım yollarında olağan genişlik en az (4,00) metre, çıkmaz sokak durumunda ise en az (8,00) metre olacaktır.

Dönemeçte iç yarı çap en az (11,00) metre, dış yarı çap en az (15,00) metre; eğim en çok (%6) , düşey kurp en az (100,00) metre yarıçaplı olmalıdır. Serbest yükseklik en az (4,00) metre ve taşıma yükü en az (15) ton olarak (10 tonluk arka dingil yükü düşünülecektir) tasarlanacaktır.

2) Standartlara Uyulması

Ankara Büyükşehir Belediyesi Belediye ve Mücavir Alanlarında düzenlenecek imar planları, kentsel tasarım, peyzaj ve mimarlık / mühendislik projeleri TSE normlarına uygun olmalı ve tüm yapılaşmalarda da Türk Standardına uygun TSE Belgeli yapı malzemesi kullanılmalıdır.

Bu Yönetmelikte belirtilen ölçü ve niteliklerin TSE Standartlarında belirtilenlerle çelişmesi durumunda öncelikle standartlara uyulur. Belirsizlik durumunda Büyükşehir Belediyesinin görüşü alınır.

TSE Standartlarının bu Yönetmelikteki ölçü ve miktarlardan düşük olması halinde, bu Yönetmelik hükümleri geçerlidir.

Ruhsat Yenileme İşlemleri

Madde 14-1) a- Ruhsat alıp da iki yıl içinde temel betonları atılarak inşaatına başlanmayan yapılar hakkında yeniden ruhsat alma tarihinde,

b- Ruhsat süresi içinde tamamlanması mümkün olmayacağı için süresi dolmadan ruhsat yenilemek üzere İlgili Belediyesine başvurarak ruhsat yenilemesi yapılan yapılar hakkında ilk ruhsat alma tarihinde

yürürlükte bulunan plan ve mevzuat hükümleri uygulanır.

2) Ruhsat süresi içinde tamamlanmayan ve süresi içinde ruhsat yenilemesi yapılmayan yapılar, ruhsatsız yapı olarak değerlendirilir. Bu yapıların yeniden ruhsata bağlanması işlemi sırasında, başvurunun yapıldığı tarihte yürürlükte bulunan plan ve mevzuat hükümlerine göre ruhsat verilir. Ancak, yapıldığı tarihte yürürlükte bulunan plan ve mevzuat hükümlerine uygun olarak inşaat ruhsatına bağlanmış, ruhsat süresinde yapı kullanma izni alınmamış yapının en az kaba inşaatının (temel, karkas, duvarlar ve döşemeler vb.) (5) yıllık süre içerisinde ruhsat ve eklerine uygun olarak tamamlandığının kanıtlanması halinde İlgili Belediyesince ilk ruhsat tarihindeki mevzuat uyarınca yeniden ruhsat düzenlenmesi mümkündür.

II. BÖLÜM

TANIMLAR

İmar Planına İlişkin Tanımlar, Sınırlar ile Kısaltmalar

Madde 15- 1) İmar Planına İlişkin Tanımlar

a- Nazım İmar Planı

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

b- Uygulama İmar Planı

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

c- Revizyon İmar Planı

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

d- İlave İmar Planı

Yürürlükte bulunan planın ihtiyaca cevap vermediği durumlarda, mevcut plana bitişik ve mevcut planın genel arazi kullanım kararları ile süreklilik, bütünlük ve uyum sağlayacak biçimde hazırlanan plandır.

e- Mevzi İmar Planı

Mevcut planların yerleşmiş nüfusa yetersiz kalması veya yeni yerleşim alanlarının kullanıma açılması gereğinin ve sınırlarının ilgili Belediyece belirlenmesi halinde, bu Yönetmeliğin plan yapım kurallarına uyulmak üzere yapımı mümkün olan, yürürlükteki her tür ve ölçekteki plan sınırları dışında, planla bütünleşmeyen konumdaki, sosyal ve teknik alt yapı ihtiyaçlarını kendi bünyesinde sağlayan, raporuyla bir bütün olan imar planıdır.

f- Koruma Amaçlı İmar Planı

2863/5226 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamında kalan yerleşme alanlarında düzenlenen, koruma ve geliştirme amaçlı plan olup, Kanunda tanımlanan anıt, külliye, sit, arkeolojik sit, ve tabii sit'ler ile, kent mekanı ve bunu bütünleyen çevresel alanlarda yer alan tarihi, arkeolojik ya da mimari değeri bulunan eski eser ve sanat yapılarının ya da tek tek sanat değeri taşımaları bile bozulmamışlıkları ve bütünlükleri açısından belirli bir devri karakterize eden yerleşme dokuları ve kent parçalarının topluca oluşturdukları "Kentsel Sit" alanlarının korunmaları, bu alanlara uygun yeni kentsel fonksiyonlar getirilmesi ile bu çevrelerde yeni yapılar yapılabilmesi için uyulması gereken koşulları yeterli ayrıntıda belirleyen 1/5000 -1/1000 - 1/500 ölçekli plandır.

g- İmar Planı Değişikliği

Plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, teknik ve sosyal donatı dengesini bozmayacak nitelikte, bilimsel, nesnel ve teknik gerekçelere dayanan, kamu yararının zorunlu kılması halinde yapılan plan düzenlemeleridir.

h- Sosyal Alt Yapı

Sağlıklı bir çevre oluşturmak amacı ile yapılması gereken eğitim, sağlık, dini, kültürel ve idari yapılar ile yeşil alanlara verilen genel isimdir.

ı- Teknik Alt Yapı

Elektrik, doğalgaz, içme ve kullanma suyu, yağmur suyu drenajı, kanalizasyon her türlü ulaşım, ulaştırma, haberleşme ve arıtım gibi servislerin temini için yapılan tesisler ile açık ve kapalı otopark kullanışlarına verilen genel isimdir.

i- Aktif Yeşil Alan

Park, çocuk bahçesi ve oyun alanları olarak ayrılan alanlardır.

j- Çevre Düzeni Planı

Konut, sanayi, tarım, ulaşım gibi sektörler ile kentsel kırsal yapı ve gelişme ile doğal ve kültürel değerler arasında koruma- kullanma dengesini sağlayan ve arazi kullanım kararlarını belirleyen yönetsel, mekansal ve işlevsel bütünlük gösteren sınırlar içinde, varsa bölge planı kararlarına uygun olarak yapılan, idareler arası koordinasyon esaslarını belirleyen, 1/25000, 1/50000, 1/100000, veya 1/200000 ölçekte hazırlanan, plan notları ve raporuyla bir bütün olan plandır.

2) Bu Yönetmelikte Adı Geçen Kısaltmalar

Bakanlık : Bayındırlık ve İskan Bakanlığı,

İlgili Belediye : Yürürlükteki mevzuatın verdiği görev ve yetkilerle sınırlı olarak Ankara Büyükşehir Belediyesi ve İlçe Belediyeleri.

TSE : Türk Standartları Enstitüsü'dür.

Kentsel Alan Kullanım Tanımları Ve Yapılanma Şartları

Madde16 - 1) Yerleşme Alanları

a- Kentsel Yerleşik Alan (Meskun Alan)

Varsa üst ölçek plan kararlarına uygun olarak imar planı ile belirlenmiş ve iskan edilmiş alanlardır.

b- Kentsel Gelişme (İnkişaf) Alanı

Varsa üst ölçek plan kararlarına uygun olarak imar planında kentin gelişmesine ayrılmış olan alanlardır.

c- Yerleşme Alanı Dışı (İskan Dışı) Alan

Her ölçekteki imar planı sınırı, yerleşik alan sınırı, belediye ve mücavir alan sınırları dışındaki alanlar ile köy ve mezraların yerleşik alanı ve civarı dışında kalan alanlardır.

2) Konut Yerleşme Alanları

İmar planlarında konut yapımı için ayrılmış yerleşik ve / veya gelişme alanlarının tümüdür.

Bölge Kat Nizamı ve Benzer Planlar ile belirlenmiş veya ayrıntılı plan kullanım kararları getirilmemiş alanlarda yapılacak binaların zemin üstü katları konut olarak kullanılmak kaydıyla, yalnız zemin ve bodrum katlarında halkın günlük zorunlu ihtiyaçlarını gidermeye yönelik ticari kullanımlar yer alabilir. Bu kullanımların bodrum katlarında kendi bağımsız bölümünden bağlantılı bölümleri olabilir. Bu bölümlerin ayrı girişleri olamaz, binanın ortak alanları ile irtibatlandırılır.

rılamazlar. Bu bent kapsamında kalan ticari kullanımlar; bakkal, kasap, manav, kadın / erkek berberleri, gazete / kitap satış yerleri, tuhafiye, eczane, muayenehane vb. olarak sayılabilir. Bu kullanımların ses, gürültü, koku, duman, ısı, atık üretmemesi ve imalathane niteliğinde olmaması ön koşuldur.

a- Toplu Konut Alanı

2985 sayılı Toplu Konut Yasası ve ilgili diğer mevzuatına uygun olarak tanımlanan alanlardır.

b- Gecekondu Önleme Bölgeleri

775 sayılı Gecekondu Yasası ve ilgili mevzuatına uygun olarak tanımlanan bölgelerdir.

c- İslah İmar Planı Alanları

2805 / 2981 / 3290 / 3366 sayılı Yasalara göre ıslah imar planı yapılmış alanlardır.

d- Bölge Kat Nizamı ve Benzer Planlı Alanlar/ Bölgeler

“Herman Jansen” ve “Yücel Uybadin” imar planları ile ıslah imar planları kapsamında ayrıntılı kullanım kararları getirilmemiş; yapılaşma ile ilgili koşulların genellikle kat sayısı ve cephe hattı ile belirlendiği, bunun dışında diğer yapılanma şartlarında bu Yönetmelik hükümlerinin geçerli olduğu alanlar / bölgelerdir.

3) Kentsel Çalışma Alanları

a- Ticaret Bölgeleri

Bölge Kat Nizamı ve Benzer Planlarda ticari amaçlı yapılar için ayrılmış bölgelerdir. Bu bölgelerde büro, iş hanı, gazino, lokanta, çarşı, çok katlı mağazalar, bankalar, oteller, sinema, tiyatro, sanat galerileri ve sergi gibi toplumsal ve kültürel tesisler, yönetsel tesisler vb. binalar yer alabilir.

Planlı diğer alanlarda ise ancak plan notlarında aksine bir hüküm ve açıklık yoksa bu bent hükmü uygulanabilir.

b- Ticaret Yolları

Bölge Kat Nizamı ve Benzer Planlar ile belirlenen, ticaret bölgelerinde yapılabilen bina / tesislerdeki kullanımlara ek olarak zemin ve bodrum katları dışında konutların da yer alabildiği, iki tarafında ticaret parseller dizisinden oluşan yollardır.

c- Merkezi İş Alanları (MİA)

İmar planlarında yönetim, sosyo - kültürel ve ticari amaçlı yapılar için ayrılmış bölgelerdir.

Bu bölgelerde büro, iş hanı, gazino, lokanta, çarşı, çok katlı mağaza, banka, otel, sinema, tiyatro gibi sosyal- kültürel tesisler; yönetimle ilgili tesisler, özel / resmi eğitim ve sağlık tesisleri vb. tesisler yapılabilir.

d- Organize Sanayi Alanları

Kentlerin ekonomisinin gelişiminde itici güç olarak kullanılmak üzere kentlerden belirli uzaklıkta ve bir arada bulunmaları uygun görülen, genellikle küçük ve orta büyüklükteki sanayi kuruluşlarının 4562 sayılı OSB Kanunu ve İlgili Yönetmeliğine uygun olarak belirli bir plana göre geliştirilen, alt yapı ve hizmet donanımları tamamlanarak belirli standartlarla işletilmek üzere organize edilmiş sanayi bölgeleridir. Bu bölgeler içerisinde amaca göre hizmet görecektir diğer yapı ve tesisler de yapılabilir.

e- Sanayi Alanları

Kentsel yerleşmelerde konut içi, konut yanı ve konut dışı olarak sınıflandırılmış, belirli bir miktarın üzerinde işçi çalıştıran ve enerji kullanan, ana ve ara mallar ile tüketim malları üreten, 1593 sayılı Yasa ve İlgili Yönetmeliğine uygun olarak çevre ve sağlık koşulları gözetilerek toplu yer almaları için her türlü sanayi tesislerine ayrılan alanlardır.

f- Küçük Sanayi, Küçük Sanatlar Alanı

Kentsel yerleşmelerde, işçi ve enerji miktarı daha sınırlı olup, daha çok doğrudan kentliye yönelik hizmet üreten, bununla birlikte 1593 sayılı Yasa ve İlgili Yönetmeliğine uygun olarak çevre ve sağlık koşulları açısından ayrılmaları ve gruplaşmaları gerekli görülen iş alanlarıdır.

g- Kamu Kurumu Alanları

Resmi veya idari tesis alanlarını, büyük alan kullanımını gerektiren kamu kuruluş ve servis alanlarını, askeri alanları içeren alanlardır.

h- Kentsel Servis Alanları

İmar planlarında kentin tanımlanmış yön ve bölgelerinde, bölgesel ihtiyacı karşılamak üzere belirlenmiş alanlardır. Bu alanlarda; büro, iş hanı, gazino, lokanta, çarşı, çok katlı mağaza, banka, otel, sinema, tiyatro gibi sosyal kültürel tesisler; yönetimle ilgili tesisler, özel / resmi eğitim ve sağlık ve benzeri tesisler bölgesel ihtiyacı karşılamak üzere yapılabilir.

ı- Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanları

İçerisinde motel ve lokanta da bulunabilen akaryakıt satış ve bakım istasyonları, LPG ve doğalgaz ikmal istasyonları, resmi ve sosyal tesisler, 1593 sayılı Yasa ve İlgili Yönetmeliğine uygun olarak dumansız, kokusuz, atık ve atık bırakmayan ve çevre sağlığı yönünden tehlike yaratmayan imalathaneler ile patlayıcı, parlayıcı ve yanıcı maddeler içermeyen depoların yapılabileceği alanlardır. *Planlı veya planlanacak konut dışı kentsel çalışma veya servis alanlarında akaryakıt veya LPG istasyonu olarak Nazım İmar Planında gösterilmeyen, üst ölçek imar planları bulunmayan yerlerde akaryakıt ve LPG istasyonları yapılamaz, ruhsat verilemez.

* 02.07.2004 / 322 Sayılı ABMM Kararı

* 15.10.2004 / 1086 Sayılı ABMM Kararı

i- Depolama Alanları

İmar planlarında her türlü açık ve kapalı depolama alanları, yükleme-boşaltma-nakliye tesisleri ile depolama tesislerine ayrılmış alanlardır.

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

j- Kentsel Tasarım

Yapı ve çevresinin tümel bir anlayışla tasarlanmasını amaçlayarak, her türlü yapılaşmamış çevrenin mimari ölçek ve kavramda tasarlanmasına, düzenlenmesine kentsel tasarım denir,.

4) Kentsel Sosyal Alt Yapı Alanları

a- Eğitim Tesisleri Alanı

İmar planlarında bu amaçlara ayrılmış alanlardır.

Bu alanlarda ilköğretim, orta öğretim, mesleki ve teknik öğretim tesisleri ile yüksek öğretim tesisleri yapılabilir.

b- Sağlık Tesisleri Alanı

İmar planlarında bu amaçlara ayrılmış alanlardır.

Bu alanlarda hastane, sağlık ocağı, doğum evi, dispanser, poliklinik, kaplıca, rehabilitasyon merkezleri vb. işlevlerle hizmet verecek tesisler yapılabilir.

Bu tesisler, hiçbir şekilde başka kullanım amaçlı yerlerde/parsellerde yapılamaz.

c- Sosyal ve Kültürel Tesisler Alanı

İmar planlarında sosyal ve kültürel hizmet tesislerine ayrılan alanlardır.

Bu alanlarda kültürel hizmet binaları, yurtlar, çocuk yuvaları, yaşlılar bakım evi, halk eğitim merkezleri, kütüphane sinema, tiyatro, konser salonları vb. tesisler yapılabilir.

d- Dini Tesisler Alanı

İmar planlarında dini tesis amaçlı ayrılmış alanlardır. Cami, mescid, vb. ibadet tesisleri yapılabilir.

e- Spor Tesisleri Alanı

Spor ihtiyaçlarının (futbol, basketbol, voleybol, tenis, yüzme, atletizm, buz pateni vb. faaliyetlerin yapılabildiği açık ve kapalı tesisler) karşılandığı alanlardır. Kentsel ve Bölgesel Büyük Spor Alanları ile Kapalı ve Açık Semt Spor Alanları bu kapsamdadır.

Bu alanlarda gerekli spor ve oyun alanları ile birlikte sportif eğitim ve dinlenme tesisleri de yapılabilir.

Yapılaşma koşulları imar planları ile belirlenir.

5) Açık ve Yeşil Alanlar

a- Yeşil Alanlar

Toplumun yararlanması için ayrılan metropol ölçekteki fuar alanları, botanik ve hayvanat bahçeleri ile bölgesel parklar ile çocuk oyun - eğitim alanları, dinlenme, gezinti, piknik, eğlence ve kıyı alanlarının toplamıdır.

aa- Çocuk Bahçeleri

Okul öncesi yaş grubunun ihtiyaçlarını karşılayacak oyun alanlarıdır. Bitki örtüsü ile çocukların oyunu ve eğitimi (trafik vb.) için gerekli araç-gereçler bu alanlarda yer alır.

Havuz, pergole ve genel heladan başka tesis yapılamaz.

ab- Parklar ve Dinlenme (Rekreasyon) Alanları

Kentte yaşayanların yeşil bitki örtüsü ve dinlenme ihtiyaçlarına cevap veren alanlardır. İmar planlarında bu alanlar için gerekli başka tesisler gösterilmemiş ise; büfeler, havuzlar, pergoleler, açık çayhane ve genel heladan başka tesis yapılamaz.

Çevrenin ihtiyacı değerlendirilerek, İlgili Belediyesince uygun görülen açık spor tesisleri onaylı projesine göre yapılabilir.

ac- Piknik, Dinlenme - Eğlence (Rekreasyon) Alanları

Kentin açık ve yeşil alan ihtiyacı başta olmak üzere, kent içinde ve çevresinde günübirlik kullanıma yönelik ve imar planı ile belirlenmiş; eğlenme, dinlenme, piknik ihtiyaçlarının karşılanabileceği lokanta, gazino, kahvehane, çay bahçesi, büfe, otopark gibi kullanımlarla tenis, yüzme, mini golf, araba yarışı gibi her tür sportif faaliyetlerin yer alabileceği alanlardır.

İmar planlarında alan ayrılmakla birlikte işlev belirtilmemiş olsa da, yukarıda belirtilen tesislerin yapılmasına izin verilir.

Bu alanlarda yapılacak binaların emsali (0,05)'i, yüksekliği (6,50) metreyi geçemez.

ad- Fuar, Şenlik Alanları

Aktif açık alanlarla birlikte eğlence ve dinlenme amacı yanında sanayi, tarım, el sanatları / sanat vb. ürünlerinin sergilendiği; ticaret yapılan, çağdaş teknolojik sosyal tesis ve ilgili yönetim merkezleri ile donatılmış alanlardır.

Yapılaşma koşulları imar planı ile belirlenir.

ae- Kırsal Alanlar

Her tür ve ölçekteki planlarda korunacak tarım alanı ve bağ bahçe alanı olarak belirlenen alanlardır.

af- Ağaçlandırılacak Alanlar

Her tür ve ölçekteki planlarda ağaçlandırmaya ayrılmış alanlardır.

Bu alanlarda, plan raporu ve notları ile belirlenecek olanlar dışında yapılaşma ve ifraz izni verilmez. Ancak, kamulaştırılincaya kadar sahiplerince olduğu gibi kullanılmaya devam olunur.

ag- Pasif Yeşil Alanlar

Enerji nakil hatları altındaki sınırlı yapılaşma kuralları olan yerler, askeri alanlar, kampus alanları, özel izin ile girilebilen yeşil alanlar, mezarlıklar, su kolları, vb. dir.

Ada ve Parsellere İlişkin Tanımlar

Madde 17- 1) Adalara İlişkin Tanımlar

a- Kadastro Adası

Kadastro yapıldığı zaman var olan yollarla ya da çevresinin bir bölümü park, orman gibi genel kullanılışlı alanlarla çevrili arazi parçasıdır.

b- İmar Adası

İmar planındaki esaslara göre meydana gelen yollarla çevrili ya da çevresinin bir kısmı park veya orman gibi genel kullanılışlı alanlarla çevrili arazi parçasıdır.

Yeni planlanan alanlarda bitişik nizamda teşekkül edecek imar adalarının uzunluğu (75,00) metreden fazla olmayacaktır.

2) Parsellere İlişkin Tanımlar

a- Kadastro Parseli

Kadastro yapıldığı zaman, kadastro adaları içinde bulunan mülkiyeti tescilli parsellerdir.

b- İmar Parseli

İmar adaları içerisindeki kadastro parsellerinin İmar Kanunu, imar planı ve yönetmelik esaslarına göre bir imar yoluna çıkışı sağlanarak düzenlenmiş şeklidir.

c- Parsel Cephesi

ca- Bölge Kat Nizamı ve Benzer Planlı Alanlarda: Parselin üzerinde bulunduğu yoldaki cephesidir.

Köşebaşı parsellerde dar kenar parsel cephesidir.

İki yola da cephesi bulunan parsellerde eğer planlarda işaretlenmemişse, geniş yol üzerindeki kenar parsel cephesidir.

cb- Diğer Planlı Alanlar da varsa planlarda işaretli cepheye itibar edilir, aksi takdirde yukarıdaki alt bend hükümleri geçerlidir.

d- Parsel Derinliği

Parsel ön cephe hattına arka cephe hattı köşe noktalarından indirilen dik hatların uzunluklarının ortalamasıdır.

e- Ön Bahçe

Parsel ön cephe hattı ile komşu parsel sınırlarına kadar uzatılan bina cephe hattı arasında kalan parsel bölümüdür.

Birden fazla yola cephesi olan parsellerde bina ile yol arasında kalan kısımların komşu parsel kadar devam eden bölümleri de ön bahçe koşullarına tabidir.

f- Arka Bahçe

Parsel arka cephe hattı ile komşu parsel sınırına kadar uzatılan bina arka cephe hattı arasında kalan parsel bölümüdür.

g- Yan Bahçe

Ön ve arka bahçeler dışındaki bahçelerdir.

h- En Az Ön, Arka ve Yan Bahçe Mesafeleri

Planlarda veya bu Yönetmelikte belirlenen ve binanın doğal / tesviye edilmiş zeminde kendi parsel sınırlarına en fazla yaklaşabileceği mesafelerdir.

3) Parsel Köşe Koordinatları

Parsel köşelerinin ülke yüzey ağına göre **X, Y** ve **Z** koordinatlarıdır.

4) Ülke Yüzey Açı Koordinat Sistemi (ÜYAKS)

Ülke koordinat sistemine dayalı olarak kurulmuş yüzey açı koordinat sistemidir.

Yapı Düzenine İlişkin Tanımlar

Madde 18- 1) Taban Alanı (Bina Alanı, TA)

Işıklıklar, çıkmalar ve yangın merdivenleri (Yangın merdiveni niteliğinde yapılan genel merdivenler dahil) hariç binanın yatay izdüşümünün arsanın doğal / tesviye edilmiş zemininde kapladığı alandır. İmar durumu (TAKS)'la belirlenen parsellerin bahçelerinde yapılacak eklenti ve ortak kullanımlı binalar taban alanı içine katılır.

Doğal veya tesviye edilmiş zemin üzerindeki teraslar; ana binadan kopuk ve temel yapımını gerektirmeyecek nitelikte olmak, doğal veya tesviye edilmiş zeminden en fazla (0,75) metre yukarda inşaa edilmek, Bölge Kat Nizamı ve Benzer Planlı Alanlarda açık/kapalı çıkma sınırlarını taşmamak, bina çekme mesafeleri içinde kalmak kaydı ile taban alanına katılmaz.

(2.) bentteki şartları sağlamakla birlikte üzeri kapalı ve/veya kolonlu teraslar ve sundurmalar taban alanına katılır.

2) En Fazla Taban Alanı

Parsel zemininde bina yapılması mümkün olan alandır.

Denk Taban Alanı

Bölge Kat Nizamı ve Benzer Planlı alanlardaki parsellerin son geçerli imar durumlarına göre hesaplanan en fazla bina alanları toplamına eş değer alandır.

4) Taban Alanı Katsayısı (TAKS)

Taban alanının parsel alanına oranıdır.

5) Yapı İnşaat Alanı (Brüt İnşaat Alanı)

Işıklık, hava bacası ve asansör boşlukları hariç; bodrum kat, asma kat, çatı arasında yer alan mekanlar ve ortak alanlar dahil yapının inşa edilen ve çeşitli amaçla kullanılan açık / kapalı tüm katlarının toplam alanıdır.

6) Kat Alanı (KA)

İskanı mümkün olan bodrum katları ve çatı araları dahil, çekme kat, asma kat, kapalı çıkmalar, katlara mahreç veren zemin kat dışındaki açık koridorlar ve diğer bütün kullanılabilen katların alanları toplamıdır.

İskanı mümkün katlar ifadesinden konut, işyeri, eğlence ve dinlenme yerleri gibi oturmaya, çalışmaya, eğlenmeye ve dinlenmeye ayrılmak üzere yapılan bölümler/katlar anlaşılır.

Kat Alanına;

- Işıklıklar ve hava bacaları ,
- Açık çıkmalar,
- Teknik ölçülerin gerektirdiği en az yüksekliği geçmeyen ve sadece tesisatın geçirildiği tesisat galerileri ve katları,
- Ticari amacı olmayan ve binanın kendi ihtiyacı için gerekli ortak alan niteliğindeki otopark ve en az ölçülerdeki sığınak olarak kullanılan bölüm ve katlar,
- Yangın merdiveni niteliğinde yapılan genel merdivenler dışındaki yangın merdiven(ler)i,
- Giriş katları hariç asansör boşluğu,
- Bina sahası dışında tabii veya tesviye edilmiş zemin üzerinde yapılacak ortak yerler/eklentiler hariç, bu Yönetmelikte belirtilen ölçü ve sayıda yapılması zorunlu kapıcı, kaloriferli, kalorifer, bekçi, bahçıvan daireleri ile kömürlük, su deposu, hidrofor yeri gibi ortak yerler,
- Konut ve otel kullanımlı binaların bodrum katlarında (KAKS)'ın (%5)'ini geçmemek, bağımsız bölüm oluşturmamak ve ticari amaçla kullanılmamak şartıyla binaya ait sauna, jimnastik salonu, yüzme havuzu, mescid vb sosyal tesis ve spor birimleri,

- Üç tarafı kapalı çıkma ve balkonların cephelerden itibaren (1,50) metre-yi geçmeyen bölümleri,

- Son katı iskan edilmeyen çatı arasına ve asansör makine dairesine bağ-layan merdiven ile iskan edilmeyen bodrumlara inen ve çıkan merdiven ve sa-hanlıklar,

Birden fazla bağımsız bölümü olan konut binalarının bodrum katlarında ba-ğımsız bölümün kendi brüt alanının (%10)'unu geçmeyen eklenti/odunluk/kö-mürlük/depolar bu alana katılmazlar.

7) Denk Kat Alanı

Bir adada/parselde yapılabilecek binaların en fazla kat alanına (KA)'na eş-değer alandır.

8- Kat Alanı Katsayısı (KAKS, Emsal)

Yapının kat alanı toplamının parsel alanına oranından elde edilen sayıdır.

9- Yapı Yaklaşma Sınırı

Planla veya Yönetmelikle belirlenen ölçülerde, binaların kendi parsel sınır-larına en fazla yaklaşabileceği mesafedir.

10) Bina Hatları

a- Ön Cephe Hattı (İnşaat Cephesi)

Bir parselde/ adada inşa edilecek bina(lar)nın yol(lar) tarafındaki cephesini tanımlamak üzere planlarda grafik olarak gösterilen, kotlandırmada röperin ye-rini tayin eden ve diğer cephelerin isimlendirilmesine esas olan, bina derinliğinin dik olarak uygulandığı hattır.

b- Yan Cephe Hat(lar)ı

Ön cephe hattına komşu olan cephe hat(lar)ıdır. Yol tarafında olanına yan yol cephe hattı denir.

c- Arka Cephe Hattı

Bina ön cephe hattıyla ortak noktası olmayan cephe hattıdır. Yola baktığı zaman arka yol cephe hattı denir.

11) Bina Derinliği

Binanın ön cephe hattı ile arka cephe hattının en uzak noktası arasında-ki dik mesafedir.

12) Tabii Zemin

Arsa zemininin kazılmamış veya doldurulmamış doğal durumudur.

13) Tesviye Edilmiş Zemin

Bu Yönetmelikte belirtilen esaslara göre kazılarak ve / veya doldurularak arsa zemininin kazandığı son durumudur.

14) Çıkma Altı Mesafesi

Çıkma altı ile ön bahçelerde (yol cephelerinde) yaya kaldırımını, yan ve arka bahçelerde ise tabii / tesviye edilmiş zemin arasındaki düşey yüksekliktir.

15) Saçak Seviyesi

Binaların ($\pm 0,00$) kotuna göre belirlenen son kat tavan döşemesi üst kotudur.

16) Bina Yüksekliği

Binanın kot aldığı noktadan saçak seviyesine kadar olan mesafe veya imar planı ve bu Yönetmelikte öngörülen yüksekliktir.

17) Yapı Yüksekliği

Bodrum kat, asma kat ve iskan edilen çatı arası dahil yapının inşa edilen tüm katlarının toplam yüksekliğidir.

18) Kat Yüksekliği

Binanın herhangi bir katının döşeme üstünden bir üstteki katının döşeme üstüne kadar olan kaba inşaat mesafesidir.

19) Temiz Kat Yüksekliği (İç Yükseklik)

Kat yüksekliğinden döşeme kalınlığı ile en az (0,05) metre olmak üzere döşeme kaplaması ve tavan sıvası kalınlığı çıkarmak suretiyle bulunan yüksekliktir.

20) Bodrum Kat (lar)

Zemin kat altındaki kat(lar)dır.

21) Zemin Kat

Döşeme üst seviyesi binanın kot aldığı noktadan en çok (1,00) metre yukarıda olan, imar planı ve Yönetmelikte öngörülen kat adedine göre en alttaki kattır.

22) Asma Kat

Binanın iç yüksekliği en az temiz (5,20) metre olan zemin katında düzenlenebilen ve ait olduğu bağımsız bölümü tamamlayan ve bu kattan bağlantı sağlanan kattır.

23) Normal Kat (lar)

Zemin ve bodrum kat(lar)ın dışında kalan kat(lar)dır.

24) Ayrık Düzen(Nizam)

Hiçbir yanında komşu parsellerdeki binalara bitişik olmayan yapı düzenidir.

25) Bitişik Düzen (Nizam)

Bir veya birden fazla komşu parsellerdeki binalara bitişik olan yapı düzenidir.

26) Blok Düzen (Nizam)

İmar planı veya bu Yönetmelikte cephe uzunluğu, derinliği ve yüksekliği belirlenmiş tek yapı kitlesinin bir veya birden fazla parsel üzerine oturduğu bahçeli yapı düzenidir.

27) İkili Blok Nizam

Bir taraftan komşu parseldeki binaya bitişik, diğer taraftan ayrıık olan blok yapı düzenidir.

28) Blokbaşı Bina

Bir tarafı yan komşu parseldeki binaya bitişik, diğer tarafı ayrıık olan blok düzendeki binadır.

29) Işıklık

Bina kitlesi içinde kalan ve binanın bir kısım bölümlerinin ışık ve hava almasını sağlayan üç/dört tarafı kapalı boşluklardır.

30) Hava Bacası

Bina kitlesi içinde kalan ve mutfak nişi, helâ, yıkanma yeri gibi mahallerin havalandırılmasını sağlayan üç/dört tarafı kapalı boşluklardır.

31) Resmi Bina

Genel, katma ve özel bütçeli idarelerle, il özel idaresi ve belediyelere veya bu kurumlarca sermayesinin yarısından fazlası karşılanan kurumlara, kanunla veya kanunun verdiği yetkiyle kurulmuş kamu tüzel kişiliklerine ait bina ve tesislerdir.

32) Umumi Bina

Kamu hizmeti için kullanılan resmi binalarla ibadet yerleri, özel eğitim, özel sağlık tesisleri, sinema, tiyatro, opera, müze, kütüphane, konferans salonu gibi kültürel binalar ile gazino, düğün salonu gibi eğlence yapıları; otel, özel yurt, iş hanı, büro, çarşı gibi ticari yapılar, spor tesisleri, genel otopark ve buna benzer umuma ait binalardır.

33) Pasaj - Kapalı Çarşı Alanı

Dolaşma alanı ile o katta bulunan ticari amaçlı bağımsız bölüm ve eklentilerinin toplam alanıdır.

34) Pasaj - Kapalı Çarşı Dolaşma Alanı

Bulunduğu katın içinde ticari amaçlı bağımsız bölüm ve eklentilerin dışında kalan, yayaların dolaşabildiği geçit, meydan, merdiven gibi alanlardır. Pasaj katları arasında bırakılacak dar kenarı (1,50) metreden az olmayan döşeme boşlukları dolaşma alanına dahil edilir.

35) 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.

Bağımsız bölüm içinde/dışında kalan, binanın taşıyıcı unsurunu etkilemeyen, diğer bağımsız bölümlere zararı dokunmayan, bağımsız bölümlerin kullanım amacını ve büyüklüğü ile cephe görünümünü değiştirmeyen tamiratlar ve tadilatlar da bu kapsam içinde değerlendirilir.

36) Esaslı Tamir ve Tadil

Yapılardaki taşıyıcı unsurları etkileyen ve / veya inşaat alanını ve ruhsat eki projelerin değiştirilmesini gerektiren işlemlerdir. Pencerelerin kapıya dönüştürülmesi; dış pencere ve kapı yerlerinin ve ölçülerinin değiştirilmesi gibi bina görünümüne tesir eden işlemler de bu kapsam içinde değerlendirilir.

37) Yüksek Bina

Bina yüksekliği (21,50) metreden veya yapı yüksekliği (30,50) metreden fazla olan binalar yüksek yapı olarak kabul edilir.

38) Konutlarda Net Alan (Faydalı Alan)

Konut içerisinde duvarlar arasında kalan temiz alandır. Konutlarda kapı ve pencere şeritleri; duman ve çöp bacası çıkıntıları, ışıklıklar ve hava bacaları; karkas binalardaki kolonların, duvarlardan taşan dişleri; bir konuttaki balkonların veya arsa zemininden (0,75) metreden yüksek terasların toplamının (2,00) metrekaresi; çok katlı binalarda yapılan çekme katların etrafında kalan ve ticaret bölgelerinde zemin katların komşu hududuna kadar uzaması ile meydana gelen teraslar; çok katlı binalarda genel giriş, merdiven ve sahanlıklar, asansörler, iki katlı tek ev olarak yapılan konutlarda iç merdivenlerin altında (1,70) metre yüksekliğinden az olan yerler; bodrumlarda konut başına bir adet, konutun bulunduğu bina dışında konut başına (4,00)metrekareden büyük olmamak üzere yapılan kömürlük veya depo; kalorifer dairesi, yakıt deposu, sığınak, kapıcı veya kaloriferci dairesi vb. müşterek hizmete ayrılan depo, çamaşırılık; bina içindeki garajlar ile bina dışında konut başına (18,00) metrekaleden büyük olmamak üzere yapılan garajlar, faydalı alan dışındadır.

Bina dışındaki, kömürlük veya depoların (4,00) metrekaresi, garajların (18,00) metrekaresi aşan miktarları ait oldukları konut faydalı alanına dahil edilir.

Faydalı alan, duvar yüzeylerinde (0,025) metre sıva bulunduğu kabul edilerek proje üzerinde gösterilmiş bulunan kaba yapı boyutlarının her birinden (0,05) metre düşülmek suretiyle hesap edilir.

39) Ortak Alanlar (Yerler)

Binaların giriş holleri, ışıklıklar, hava bacaları, saçaklar, tesisat galerileri ve katları, açık ve kapalı merdivenler, yangın merdivenleri, asansörler; kalorifer,

kapıcı,bahçivan, bekçi daireleri, binaya ait depo, kömürlük, sığınak ve otopark gibi bağımsız bölümler dışında kalan, ortaklaşa kullanılan veya faydalanılan ortak kullanıma açık alanlardır.

40) Mevcut Bina

1957 yılından önce yapıldığı ilgili kurumlar tarafından belgelenen binalar ile inşa edildiği tarihte yürürlükte olan hükümlere uygun olarak yapılmış veya halen o yerde uygulanması gereken plan ve Yönetmelik hükümlerine göre aynen veya statik sakınca göstermeksizin ek ve değişiklik yapılmak suretiyle korunması mümkün yapı ile korunması gerekli eski eser, tescilli yapıdır.

41) Mevcut Teşekkül

Bir yapı adasında ya da yüz aldığı yol boyunca mevcut ve muhafazası gereken binaların belirlendiği oluşumdur.

2981 / 3290 ve 3366 İmar Affı Yasasına göre hak sahibi olmuş binalar, kendisi de dahil olmak üzere, hiçbir yapıya örnek olmaz.

42) Özürlü

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.

43) Fen Adamları

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

44) Veranda

Üstü örtülü camlı balkon veya taraçadır.

45) Sundurma

Yağmur ve güneşten korunmak için, bir duvar önüne bahçe katlarında yapılabilen örtü elemanıdır. Sundurmalar binaların cephelerinde çekme ve bahçe mesafelerine tecavüz etmemek kaydıyla taşıyıcı eleman üzerine çatı ile örtülü, iki veya üç tarafı açık olmak koşuluyla yapılabilir. Sundurmalar duvar vb elemanlarla bölünemezler. Genişliği (5,00) metreden fazla olamaz. Alanı, ait olduğu binanın taban alanının (1/3)'ünü geçemez.

46) Gölgecik (Pergole)

Ahşap dikmeler ve sık kirişleme (mertekleme) ile yapılan, üzerine yeşillik sardırılan gölgeliktir.

47) Çardak (Kameriye)

Bahçelerde küçük köşk biçiminde yapılan, üstü yeşilliklerle sarılan süslü çardaktır.

III. BÖLÜM

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

Halihazır Haritaların Hazırlanması ve Onayı

Madde 19- Halihazır haritası bulunmayan veya revizyon gerektiren yerlerin haritaları Büyükşehir Belediyesi / İlçe Belediyeleri tarafından “Büyük Ölçekli Haritaların Yapım Yönetmeliğine” uygun olarak sayısal ortamda yapılır veya yaptırılır.

İlgili Belediyesince onaylanan haritaların tasdikli birer nüshası teknik dokümanları ile birlikte, Bakanlığa, ilgili tapu dairesine ve Büyükşehir Belediyesi'ne / İlçe Belediyesi'ne gönderilir.

İmar Planlarının Yapılması ve Değişikliklerine Ait Esaslar

Madde 20 - Her tür ve ölçekte imar planı ve değişiklikleri, öncelikle;

- 1) 5216 sayılı Yasaya,
- 2) 3194 sayılı Yasa ve bağlı yönetmeliklere,
- 3) İlgili diğer mevzuat hükümlerine,
- 4) Varsa üst ölçek plan kararlarına ve çizim normlarına uygun olarak hazırlanır.

İmar Planlarının Yapılması / Yaptırılması

Madde 21- Her ölçekteki nazım imar planlarını Büyükşehir Belediyesi, uygulama imar planlarını ise İlçe Belediyeleri yapar / yaptırır.

5216 sayılı Yasa ve diğer mevzuatla Büyükşehir Belediyesine verilen görev ve sorumlulukların yerine getirilmesine ilişkin hizmet ve ilgili hususlardaki uygulama imar planları, ihtiyaç duyulduğunda İlçe Belediyesi ile koordineli olarak Büyükşehir Belediyesince de yapılır /yaptırılabilir; bu planlar meclis kararına bağlanmak üzere İlgili İlçe Belediyesine gönderilir.

Uygulama Bölge ve Öncelikleri

Madde 22-1) Uygulama imar planları nazım imar planlarında belirtilen planlama bölgeleri, planlama etapları ve öncelikleri gözetilerek hazırlanır.

Nazım imar planlarında uygulama öncelikleri bulunmadığı takdirde uygulama imar planları tek etapta hazırlanır. Ancak planın tek etaplı yapılmasına mevzuat, planlama esasları ve ilkeleri yönünden engel varsa Büyükşehir Belediyesince verilecek görüşe uyulur.

2) Nazım imar planlarında belirlenen planlama bölge, etap ve öncelik sınırları 1/1000 ölçekli imar planları onayı ile kesinleştirilir. Bu sınırlar aynı zamanda parselasyon planı düzenleme alanının da sınırındır.

Uygulama İmar Planlarında Sosyal Donatı Alanlarının Yerlerini Değiştirebilme

Madde 23- Nazım planlar üzerinde gösterilen teknik ve sosyal alt yapı alanlarının konum ve büyüklükleri; standartların altına düşülmemek, nazım planının ana kararlarını zedelememek ve geçerli bir gerekçeye dayandırılmak şartı ile İlçe Belediyelerince uygulama imar planlarında değiştirilebilir.

İmar Planları İçin Başvuru

Madde 24 - Nazım imar plan teklifleri ile ölçeği ne olursa olsun içerik ve kapsam itibarıyla nazım plan niteliğindeki imar planı, ilave imar planı, revizyon imar planı ve değişiklik önerileri doğrudan Büyükşehir Belediyesi inceleme ve onayına, 1/1000 ölçekli uygulama imar planları ise meclis kararı alınmak üzere İlçe Belediyesine sunulur.

Belediyesinden Alınacak Ön İzinle İlgililerince Yapılacak Plan Önerilerinde Aranacak Belgeler

Madde 25- 1) Nazım İmar Planı Önerilerinde

İlgililerince Büyükşehir Belediyesinden alınacak ön izinden sonra 3194 sayılı İmar Yasası ve bağlı yönetmelikler ile bu Yönetmeliğin ilgili maddelerinde belirtilen nitelik ve nicelikte hazırlanan öneri nazım imar planları, aşağıda belirtilen belgelerle birlikte Büyükşehir Belediyesine sunulur:

a- Başvuru tarihinden en fazla üç ay önce alınmış tapu tescil belgesi veya yerine geçecek belge,

b- Bu belgede adı geçen maliklerin, eğer kendileri başvurmuyorsa, noterden onaylı muvafakatname / vekaletnameleri,

c- 1/2000 veya 1/5000 ölçekli, koordinatlı kadastral çap,

d- (A) Grubu Müellif Yeterlilik Belgesi,

(Plan değişiklikleri için bir önceki plan müellifinin gerekçeli uygun görüşü eklenir.)

e- Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmelikte öngörülen nitelik ve içerikteki “İnceleme Araştırma Raporu” (3 takım),

f- Planlama alanının yetkili idarece onaylı “Jeolojik Etüt Raporu” (3 takım),

g- İlgili kurum ve kuruluşların görüşleri,

h- İlgili kurumdan alındığı belgelenen onaylı halihazır haritalar üzerine çizilen öneri plan (6 takım),

ı- Öneri plana ilişkin plan/plan açıklama raporu ile sayısal ortamda ve uygun formatta hazırlanmış ilgili teknik belgeler(6 takım).

2) Uygulama İmar Planı Önerilerinde

Üst ölçek nazım imar plan kararlarına uygun nitelik ve nicelikte ilgililerince hazırlanacak öneri uygulama imar planları aşağıda belirtilen belgelerle birlikte İlçe Belediyesine verilir:

a- Başvuru tarihinden en fazla üç ay önce alınmış tapu/tapu tescil belgesi veya yerine geçecek belge,

b- Bu belgede adı geçen maliklerin, eğer kendileri başvurmuyorsa, noterden onaylı muvafakatname / vekaletnameleri,

c- Halihazır harita üzerine işlenmiş ve İlgili Kadastro Müdürlüğünce onaylanmış mülkiyet paftası,

d- (A) Grubu Müellif Yeterlilik Belgesi,

(Plan değişiklikleri için bir önceki plan müellifinin gerekçeli uygun görüşü eklenir.)

e- Plan Açıklama Raporu (7 Takım),

f- İlgili kurumdan alındığı belgelenen onaylı halihazır haritalar üzerine çizilen öneri plan (7 Takım),

g- Planlama alanına ait ilgili idarece onaylı “Jeolojik Araştırma Raporu” (3 takım)

3) Büyükşehir Belediyesine Onay İçin Gönderilen Uygulama İmar Planlarında

İlçe Meclis Kararına bağlanan uygulama imar planları onay için aşağıda sayılan belgelerle Büyükşehirhine gönderilir.

a- İlgili müdürlüğün meclise sunuş yazısı ve ekleri (teknik rapor),

b- İlçe Belediye Meclisi İmar Komisyonu Raporu,

c- İlçe Belediye Meclis Kararı,

d- Plan Paftaları ve Plan Açıklama Raporu (7 Takım),

e- 1/1000 ölçekli koordinatlı kadastral çap örneği/onaylı kadastro mülkiyet paftası,

f- Onaylı Jeolojik Araştırma Raporunun bir örneği,

g- Yapılaşma koşullarına ilişkin değişikliklerde gerekli teknik incelemenin yapılması amacıyla ihtiyaç duyulacak çap, yol kotu, aplikasyon krokisi vb. belgeler

İmar Planlarının Onayı ve İlanı

Madde 26 - 1) Planların Onayı

5216 sayılı Kanununun 7. ve 14 maddeleri uyarınca;

a- Her ölçekteki nazım imar planları Büyükşehir Belediye Meclisince,

b- Uygulama imar planları İlçe Belediye Meclisinin uygun kararı üzerine Büyükşehir Belediye Meclisince onaylanarak yürürlüğe girer.

2) Planların İlanı

a- Nazım imar planları Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nca,

b- Uygulama imar planları ise Büyükşehir Belediye Başkanlığınca onaylandıktan sonra İlgili İlçe Belediyesince,

Herkesin görebileceği şekilde ilan yerlerinde asılmak; nerede ve nasıl görülebileceği mahalli haberleşme araçları, Resmi Gazete, internet vb. ile duyurulmak suretiyle bir aylık (30 gün) süre ile ilan edilir.

3) Planlara İtiraz

a- Planlara bir aylık (30 gün) ilan süresi içerisinde itiraz edilebilir. İlgili Belediye Başkanlığınca Belediye Meclisine gönderilen itirazları ve planları meclis (15) gün içinde inceleyerek karara bağlar ve ilgisine yazı ile bildirilir.

b- İtirazlar doğrultusunda İlgili Belediye Meclisi'nce bir değişiklik yapılması halinde sadece planın değişikliğe uğrayan bölüm(ler)i için yeniden bu maddenin (1.) ve (2.) fıkrası hükümleri uygulanır.

Parselasyon Planlarının Hazırlanması, Onayı ve Yürürlüğe Girmesi

Madde 27 - 1) Uygulama imar planları ile belirlenen düzenleme alanları esas alınarak hazırlanacak parselasyon planları, İlgili Belediye Encümeni'nin uygun kararı üzerine 5216 sayılı Yasanın 7. ve 14. Maddeleri uyarınca Büyükşehir Belediye Encümeni'nin onayından sonra yürürlüğe girer.

Bu planlar bir ay (30 gün) süre ile İlgili Belediyesinde askıya çıkarılır. Ayrıca mutad vasıtalarla duyurulur. Bu sürenin sonunda kesinleşir. Tashih edilecek parselasyon planları hakkında da bu hüküm uygulanır.

2) İlçe Belediyeleri tarafından ilan edilerek kesinleşen parselasyon planlarının aslı niteliğinde bir kopyası; ilgili encümen kararı, ölçü krokileri, hesap ve dağıtım cetvellerinin birer örnekleri ile birlikte 5216 sayılı Yasanın 7. ve 11 maddeleri uyarınca nazım imar planlarının uygulamasını denetlemek amacı ile Büyükşehir Belediyesine gönderilir.

Yol Profillerinin Hazırlanması ve Onayı

Madde 28- Parselasyon planı içindeki bütün yolların, yetkili belediyece yatay 1/1000, düşey 1/100 ölçekli yol profilleri hazırlanır veya hazırlattırılır. Boy kesitleri; halihazır ya da sayısal haritalardan üç boyutlu model oluşturularak çizilebilir. Şayet bu şekilde elde edilen siyah kotlar arazi ile uyumsuzluk gösterirse, arazide nivelman yapılmak sureti ile hata giderilir.

Profil üzerine parselasyon planı uygun ölçekte çizilerek yol genişliklerini takip edecek şekilde adalar arasında yollar numaralandırılır. Numara sırasına göre yolların boy kesitleri çizilir. Boy kesit üzerine hangi adalar arasından geçiyorsa, o adalara isabet eden parselasyon planının , parsel numaraları ve kot alınan noktaları da belirtilmek suretiyle 1/1000 ölçekli çizimi yapılır. Profil üzerine uygulama sahası içindeki Rs noktalarının yükseklik değerleri ve yer tarifleri (poligon no, pafta gibi bilgiler) yazılır.

Boy kesitlerde, inşattan sonra olması gereken ve yolun üst noktalarından geçen eksen (mihver)'in yükseklik durumu kırmızı hatla gösterilir. Bu hattın çiziminde , yarma ve dolgunun mümkün olduğunca eşit olmasına ve su akımının sağlanmasına dikkat edilir. Hazırlanan profiller İlgili Belediyece onaylanır.

İlçe Belediyelerince onaylanan profillerden birer örnek Büyükşehir Belediyesi ve ilgili kuruluşlara gönderilir.

Büyükşehir Belediyesince onaylanan yol profillerinin de birer örnekleri İlgili İlçe Belediyelerine ve kuruluşlara iletilir.

IV. BÖLÜM

ARSA ve BİNA ÖLÇÜLERİ

Parsel Büyüklükleri

Madde 29 - 1) Parsellerin En Az Ölçülerinin Tespitinde Genel Esaslar

İmar planlarında gösterilen çeşitli bölgelerde yapılacak ifrazlarda elde edilecek yeni parsellerin en az ölçüleri; arazi meyli, yol durumu, mevcut yapılar ve benzeri mevkiin özellikleri ile yeniden inşaa edilecek binaların ölçü ve ihtiyaçları da gözönünde tutularak tesbit olunur.

Bu tesbit sırasında imar planları, raporlarında/hükümlerinde aksine bir hüküm olmadığı takdirde aşağıdaki şartların yerine getirilmesi zorunludur.

2) En Az Parsel Genişlik, Derinlik ve Alanları

Bölgelere ve yapı nizamalarına göre en az parsel ölçüleri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir. Tabloda olmayan ölçüler herhangi bir kayda bağlı değildir.

Bölgeler	Parsel Genişliği(m)			Bahçe Mesafeleri(m)			Parsel Büyüklüğü(m ²)	
	Ayrılc (m)	Blok (Bitişik) (m)	İkili Blok (m)	Ön (m)	Yan (m)	Arka (m)	(m ²)	
aa-Konut ve Ticaret Bölgeleri:								
1 Katlı Bölge	13	7	10	--	3	3	--	
2 Katlı Bölge	13	7	10	--	3	3	--	
3 Katlı Bölge	15	9	12	--	3	3	--	
4 Katlı Bölge	15	9	12	--	3	3	--	
5 Katlı Bölge	18	12	16	--	3.50	3.50	--	
6 Katlı Bölge	22	16	20	--	4	4	--	
7 Katlı Bölge	22	16	20	--	4.50	4.50	--	
8,9,10 Katlı	22	16	20	--	+0.50	(her kat için)	--	
ab-Yüksek İnşaat Bölgeleri;								
	30	30	30	10	5	10	3000	
ac-Küçük Sanatlar Bölgeleri;								
	--	10	13	10	3	5	--	
ad- Sanayi Bölgeleri;								
	30	30	30	10	5	5	3000	
ae-Depolama Bölgeleri;								
	30	30	30	10	5	5	1500	
af-Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanları:								
	40	40	40	10	5	5	2000	
ag-Tek Katlı Ticaret Parselleri:								
	11	5	8	--	--	--	--	

ah- Yukarıdaki tablo ara parseller için geçerlidir.

Köşebaşı parsellerde, en az parsel cephe genişlikleri blok nizamdaki ara parsellerin en az cephe genişliğine yan bahçe ve imar uygulama planında o yol için tayin edilmiş ön bahçe mesafesi toplamı / toplamı eklenecek bulunur.

Tabloda belirtilen yan ve arka bahçe mesafeleri yeni planlanan/planlanacak gelişme alanlarında uygulanır.

Bölge Kat Nizamı ve Benzer Planlı Alanlarda, imar planlarında aksine bir açıklık yoksa, konut bölgeleri ile ticaret yolu ve ticaret bölgelerinde yan ve arka bahçe mesafeleri en az (3,00) metre bırakılır.

b- Parsel Derinlikleri

ba- Konut ile Ticaret Parsellerinde

İmar durumuna göre iki katlı rejime tabi parseller hariç, ön bahçesiz parsellerde (20,00) metreden (Ön bahçe olduğu takdirde derinlik ön bahçe mesafelerine (20,00) metre ilave edilmek suretiyle bulunur.),

bb- Sanayi Bölgelerinde

(30,00) metreden,

bc- Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanlarında

(40,00) metreden az olamaz.

En Az Bahçe Mesafeleri

Madde 30 - 1) Parselli adalarda / üzerinde tek bina yapılabilen parsellerde

En az bahçe mesafeleri, bütün bölgelere göre madde (29)'daki tabloda gösterilmiştir. Parselasyon planları yeni düzenlenecek bölgelerdeki çelik ve kâgir olarak yapılacak (1) - (4) katlı binalarda komşu mesafeleri, iskan edilen bodrum katlar dahil en az tabloda belirtildiği ölçüde olacak, daha yüksek binalarda en az komşu mesafeleri en az bahçe mesafelerine (4) kattan fazla beher kat için (0,50) metre eklenmek suretiyle tesbit edilecektir.

Ancak çelik, kâgir ve benzerlerinin dışındaki yapılarda komşu mesafeleri (5,00) metreden az olamaz.

2) Ada bazı uygulamalarda / üzerinde birden fazla bina yapılan parsellerde

Çıkma (kapalı/açık), ucundan ölçülmek üzere yan ve arka bahçe mesafeleri, fazla katlı binanın yüksekliğinin yarısından az olamaz.

3) Demiryolları Güzergahlarından Çekme Mesafeleri

Demiryollarının emniyeti açısından;

a- Komşu parsellerde yapılacak yanıcı ve patlayıcı maddeler ile ilgili mal güvenliği açısından tehlike oluşturacak tesisler için dış hat mihverinden itibaren en az (30,00) metre,

b- Diğer binalar için her iki tarafta dış hat mihverinden itibaren en az (15,00) metre,

c- Mülkiyet sınırlarının dış hat mihverinden itibaren her iki tarafta (15,00) metreden fazla olduğu yerlerde ise mülkiyet sınırlarından itibaren en az (5,00) metre inşaat çekme mesafesi bırakılması gerekmektedir.

İfraz, Tevhit ve İrtifak Haklarına ait Genel Esaslar

Madde 31- 1) İmar planlarına göre tamamı resmi yapılar ve tesisler ile okul, cami, karakol, yol, meydan, yeşil alan, park, otopark, toplu taşıma, terminal, hal, mezbaha gibi umumi hizmetlere ayrılan yerlere rastlayan gayrimenkullerin ifrazına veya tevhidine izin verilmez.

Bir kısmı kamu hizmet tesis ve alanlarına ayrılan yerlere rastlayan parsellerin bu kısımları kamu eline geçmedikçe ayrı bir parsel olarak ifraz edilemez. Ancak, kamu hizmeti tesisi ve alanlarına ayrılan kısımlardan geriye kalan parçalar, imar planı ve Yönetmelik esaslarına göre uygun parsellere ayrılabilir. İmar planı ve Yönetmelik esaslarına uygun olduğu takdirde bunlar üzerinde yapı izni verilebilir.

2) Her türlü imar adasında parselasyon planı yapımı ve onayı sırasında onaylı imar planı koşullarını sağlayan ifraz ve tevhit işlemleri yapılabilir.

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

4) Gayrimenkullerin resen veya müracaat üzerine ifraz veya tevhidini, bunlar üzerindeki irtifak hakkı tesisi veya terkini İlgili Belediye Encümenince onaylanır.

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

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

7) İmar planına göre belirlenmiş yapılaşma hükümlerini aşmamak üzere bir parselde/ada bazında farklı yapılaşma ve kullanımlar verilmiş ise İlgili Belediyeye ifraz şartı aranmaz; ancak, ilgisinin talebi halinde ifraz yapılabilir.

İfrazlar (Ayrılmalar)

Madde 32-1) Çeşitli kamu ve hizmet tesislerinin gerçekleştirilmesi maksadı ile yapılması gereken kamulaştırmalarda, bu hizmet ve tesisler için parsellerin-

lüzumlu parçalara ayrılmasını sağlamak üzere yapılacak ifrazlar, bu Yönetmelikteki ifraz şartlarına tabi değildir .

2) Büyükşehir Belediyesi Belediye ve Mücavir Alan Sınırları içinde olup da, her ölçekteki imar planı sınırı, yerleşik alan sınırı ve köy ile mezraların yerleşme alan sınırları dışında kalan kadastral parsellerde ifraz yapılabilmesi için, ifrazdan sonra oluşacak her parsel alanının (5,000) metrekareden küçük olmaması, Tapu Kadastro veya tapulama haritasında bulunan yola yapılan ifrazdan sonra (25,00) metre cephesi bulunması şarttır. Bu ifrazlarda yeni yol ihdası yapılarak bu yola cepheli parsel teşekkül ettirilemez.

3) İfrazla oluşan parsellerdeki bina(lar)ın taban alanları toplamı, ifrazdan önceki parseldeki bina(lar)ın taban alanları toplamını geçemez.

4) Bina cephesinin istikameti değiştirilmek suretiyle ifraz yapılamaz.

5) Köşebaşı parseller, ancak, bina cephe hattının bulunduğu taraftaki parsel kenarının, plan / yönetmelik ile belirlenen bölge ifraz şartlarını sağlaması halinde ifraz edilebilir.

6) Bölge Kat Nizamı ve Benzer Planlı Bölgeler dışında yapılacak ifrazlarda da en az bahçe mesafeleri kurallarına uyulması esastır.

Tevhidler (Birleştirmeler)

Madde 33- 1) Bölge Kat Nizamı ve Benzer Planlı Bölgelerde

a- Ayrık Nizam Ara Parsellerin Tevhidi

aa- Farklı yollardan cephe alan ara parseller ile ayrı kat düzenine tabi parseller tevhit edilemez.

ab- Aynı kat rejimine tabi olup arka cepheden de bitişik olan ara parseller, kotlandırma ve saçak seviyeleri yönünden komşu parseller için sakınca doğurmadığı bir etüdle belirlenmek şartı ile tevhit edilebilir.

ac- Aynı yola cepheli iki ayrık yapı nizamına tabi parsellerin tevhitlenmesi halinde iki bina arasındaki komşu mesafesinin yarısı bina alanına (TA), diğer yarısı ikiye bölünmek suretiyle yan komşu mesafelerine ilave edilir.

Bu yolla tevhit edilerek oluşan parsellerin üzerinde mal sahiplerinin talebi halinde, yukarıda belirtildiği şekilde tevhit edilen imar durumuna göre hesaplanarak denk (muadil) bina alanını geçmemek, Yönetmeliğin kabul ettiği bina derinliği ve en az komşu mesafeleri ölçüleri aşılmamak, bina yan çıkımları ile ilgili hükümlere uyulmak şartları ile bina yapılması mümkündür.

ad- İkişer ikişer tevhit ile oluşan parsellerin tekrar tevhidini veya tevhitlenmiş parselde, ayrık nizam diğer tek parselin tevhidini talebi halinde (TA)'nına ayrıca bir ilave yapılmaz.

b- İkili Blok Ara Parsellerin Tevhidi

ba- İkili blok parsellerin tevhidi halinde inşaat derinliği (22,00) metreyi aşmamak üzere derinlik formülüne göre tesbit edilir.

bb- Dört veya daha fazla ikili blok parsellerin tevhidi halinde yan bahçe mesafelerinden bina alanına ayrıca bir ilave yapılamaz.

c- Köşebaşı Parsellerin Tevhidi

Köşebaşı parsellerin komşu parsellerle tevhidi :

ca- Ayrık nizam parsellerde denk (muadil) bina alanının aşılması,

cb- İkili blok parsellerde, tevhid edilecek parsellerin sağladığı bina alanının tesbitinde (22,00) metreyi aşmamak üzere formüle göre hesap edilecek derinliğin esas alınması,

cd- Bina cephe hattının yeni parselin dar kenarından tesbit edilmesi,

ce- Yola mesafelerde plandaki ölçülere ve çevre düzenine uyulması,

cf- En az yan komşu mesafelerinin korunması ve

cg- Tevhidle oluşan yeni parselin kotlandırılmasında (41.) Maddenin (3.) fıkrasındaki esasların göz önüne alınması şartları ile mümkündür.

d- Ayrık nizam parsellerin veya ikiden fazla ikili blok nizam parsellerin tevhidi ile oluşan parsellerde inşa edilecek binaların yol cepheleri (35,00) metreden, bina derinlikleri ise Yönetmeliğe göre hesap edilecek en çok bina derinliğinden fazla olamaz.

2- Diğer Planlı Bölgelerde

a- Tevhidler, imar planlarında belirtilmişse, plan hükümleri / raporlarındaki esaslara, aksi halde bu maddenin (1.) fıkra hükümlerine göre yapılır.

b- Emsalli parsellerin tevhidinde toplam TAKS ve KAKS artırılmaz.

İfraz, Tevhid ve İrtifak Hakkı Belgelerinin Gönderilmesi

Madde 34- Büyükşehir Belediyesi Belediye ve Mücavir Alan Sınırları içinde;

1) Büyükşehir Belediyesi

a- Pis su kanalı için irtifak hakkı tesisi ve terkini ve

b- Yapım, bakım ve onarım ile görevli olduğu meydan, bulvar, cadde ve yollar, yeşil sahalara, parklar, bahçeler ve benzeri alanlar ile adına kayıtlı parseller üzerinde kurulacak her türlü irtifak hakkı tesisi ve terkini ile ifraz ve tevhid işlemleri, Büyükşehir Encümenince onaylandıktan sonra karar ve eklerini İlgili Kadastro Müdürlüğü ve İlçe Belediyesine,

2) İlçe Belediyeleri

Yukarıda sayılanların dışında, yetkili ve sorumlu oldukları sınırlar içerisindeki alanlarda yaptıkları ifraz, tevhit ve irtifak hakkı tesisi ve terkinin işlemleri İlçe Belediye Encümenince onaylandıktan sonra, kararı ve eklerini Büyükşehir Belediyesine paftalarına işlenmek üzere (15) gün içinde gönderir.

Bir Parselde Birden Fazla Bina Yapılması

Madde 35- Bir parselde / adada imar durumuna aykırı olmamak şartıyla birden fazla bina yapılabilir.

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

Bina Yol Cephe(leri) Genişliği

Madde 36- 1) Ayrık nizamda inşa edilecek binaların cephe genişliği (35,00) metreyi geçemez.

2) Ayrık yapı nizamına tabi olan yerlerde Yönetmelik, plan / plan notu hükümlerine dayanılarak verilebilecek en fazla bina taban alanını (TA), en az bahçe mesafelerini aşmamak koşulu ile yapı yerini tespiti ilgili Belediye İmar Birimleri yetkilidir.

3) İkili veya üçlü blok yapılması gereken yerlerde, daha uygun çözüm yolları bulmak maksadı ile birkaç dar parseli birlikte değerlendirilerek o yer için tespit edilen yapı karakterine uyacak bir tertipten uzaklaşmamak üzere, bina cephe(leri) toplamı (35,00) metreyi aşmayacak olan ikili veya üçlü bloklar teşkil etmeye ilgili Belediye Encümeni yetkilidir.

4) Yeni inşa edilecek binalarda genellikle imar planı / plan notlarında belirtilen bina yol cephe hatlarına uyulur.

Köşe açıları dik olmayan parseller ile cepheleri yola göre içbükey veya dışbükey kenarlı olan parseldeki bina yol cephe hatları; bina köşelerini dik hale getirmek veya doğru hat teşkil etmek üzere plandaki yol(lar)a en çok yaklaşma mesafelerinin altına inilmemesi, bina yol cephelerinin en az birer noktasının da planda işaretli cephe hattının üzerinde bulunması, en fazla bina derinliği aşılmadan plan orijinindeki denk bina taban alanı içinde kalınması ve civarın yapılaşma tarzına aykırı olmaması şartları ile ilgili Belediyenin İmar Birimince proje onay aşamasında düzeltilebilir.

Ancak plandaki cephe hatları konumuna ölçüler ve grafik ifadelerle açıklık getirilmiş parsellerde, bu madde hükmü uygulanmaz.

Bina Derinlikleri

Madde 37- 1) Bina Derinliği Hesabı

a- İmar planlarında bina derinlikleri belirlenmemiş yerlerde derinlikler genel olarak;

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

Burada:

$$I = \text{bina derinliğini,}$$

$$L = \text{parsel ortalama derinliğini,}$$

$$K = \text{ön bahçe mesafesini ve}$$

$$H = \text{en fazla saçak seviyesi olarak imar durumunda}$$

belirtilen bina yüksekliğini, metre cinsinden gösterir.

Düzgün geometrik şekillere uymayan parsellerde, alan dengelemesi suretiyle basit ve düzgün bir şekle çevrilmek suretiyle bulunacak derinlik bu parsellerin ortalama derinliği kabul edilir.

İkili blok yapı nizamlı parsellerde ortak kenar ortalama derinlik olarak alınır.

Ön bahçe mesafesi (5,00) metreden fazla olan parsellerde hesapta (K) değeri (5,00) metre olarak kabul edilir.

Yukarıdaki formülle bulunacak bina derinlikleri (15,00) metreden az çıktığı takdirde en az bahçe mesafeleri uygulanmak şartı ile (15,00) metre bina derinliği verilir.

Formülle bulunacak derinlik değerlerinin küsuratı (0,50) metreden az olanlar (0,50) metreye; (0,50) metreden fazla olanlar (1,00) metreye iblağ edilir.

Bu formülle hesaplanan derinliklere açık ve kapalı çıkmalar dahil değildir.

b- Değişik parsellerden oluşan adalarda yukarıdaki formüle göre hesap edilecek değişik bina derinliklerinin sebep olacağı düzensizliği gidermek, yapı adasının bir kenarında verilecek bina derinliklerinin aynı sıradaki mevcut ve imar mevzuatına göre muhafaza edilecek binaların derinlikleri ile uyumlu olmasını sağlamak, verilecek bina derinliğinin ada içi boşluğunu bölücü bir nitelik kazanmasını önlemek amaçları ile adanın tamamında etüd yapılarak plan değişikliği usulü ile derinlikler sınırlandırılabilir veya en az arka bahçe mesafesine uymak kaydı ile artırılabilir.

c- Blok, ikili blok, blokbaşı ve bitişik yapı nizamına tabi parsellerde bitişik sınırdaki derinliklerin aynı olması esastır. Bunu sağlamak üzere İlgili Belediye İmar Birimleri en az bahçe mesafelerini zedelememek koşulu ile derinlikleri azaltılabilir / arttırılabilir.

2) En Fazla Bina Derinlikleri

a- Konut, Ticaret Yolu ve Bölgelerinde

aa- Ayrık nizamda (22,00) metreden,

ab- Bitişik, blok, blok başı ve ikili blok nizam binalarda (20,00) metreden fazla bina derinliği verilemez.

b- Yüksek İnşaat Bölgelerinde

Bu bölgelerde yapılacak binaların derinliği Yönetmelikteki bahçe mesafelerine uyulması şartıyla en fazla derinlik kayıtlarına tabi değildir.

c- Küçük Sanayi ve Sanatlar Bölgelerinde

Bu bölgelerde yapılacak binaların derinliği, derinlik formülüne bağlı olmayıp parsel arka hududuna (5,00) metre kalana kadar verilir.

d- Sanayi Bölgelerinde

İmar durumu KAKS'la belirlenmiş parsellerde bina derinliği (b) bendindeki gibidir. KAKS'ı belirsiz parsellerde derinlik plan yapım ve onayı ile belirlenir.

e- İkiliblok binalardan bir tanesi imar mevzuatına göre inşa edilmiş ve derinliği Yönetmelikteki ölçüyü aşıyorsa diğeri derinlik bakımından mevcut bina-ya uyabilir.

3) Yol Genişlemelerinde Bina Derinlik Hesabı

Bölge Kat Nizamı ve Benzer Planlar ile tesbit edilmiş olan yolların genişletilmesi halinde yola giden kısmın teknik ve sosyal altyapı gereksinimi olarak bedelsiz terkin edilmesi şartıyla bu yollar üzerindeki parsellerde yapılacak binaların derinlikleri parselin değişiklikten evvelki özgün haline göre hesaplanabilir; aksi halde, parselin yeni derinliği esas alınır. Cephe hatları ise zorunluluk olmadıkça aynen muhafaza edilir.

Emsalli parsellerde yol genişlemesi olması halinde yola giden kısım teknik ve sosyal altyapı gereksinimi olarak bedelsiz terkin edilmek koşuluyla terkten önceki parsel alanı üzerinden emsal (KAKS) belirlenebilir.

4) Köşebaşı parsellerde denk taban alanı (TA) sabit kalmak, en az yan ve arka komşu mesafeleri kayıtlarına uyulmak ve denk KAKS aşılmamak şartıyla derinlik sınırlanmasına tabi olunmadan, bina boyutları çevre adalardaki yapılaşmalar dikkate alınarak İlgili Belediyenin İmar Birimince tesbit edilebilir. Şu kadar ki bu belirlemede parselin yüz aldığı yollar üzerindeki komşu parsellerin derinliklerinin de aşılmamasına özen gösterilir.

5) Mevcut Binalara Kat İlavesi

Evvelce yürürlükte olan mevzuat uyarınca inşa edilmiş binalara kat ilavesi halinde, müktesep hak teşkil etmemek koşuluyla mevcut binanın inşaat derinliğine uyulur.

2981 sayılı Kanuna göre ruhsat almış yapıların kat ilavesi halinde ise ilave katın derinliği bu Yönetmeliğin derinlik formülüne uymak zorundadır.

En Fazla Bina Yükseklikleri (H max)

Madde 38- 1) *Planlarda aksine bir hüküm yoksa yapılacak binalarda izin verilen kat sayısına göre saçak seviyesi (H-bina yüksekliği, n=Kat sayısı olmak üzere);

a) Bölge Kat Nizamı planlarına tabi konut ile ticaret parsellerinde

$$H=(0,50) + n \times (3,00)$$

b) Diğer planlı konut alanlarında $H=(0,50) + n \times (3,40)$

Diğer planlı konut dışı kullanım alanlarında $H=(0,50) + n \times (3,60)$ formülüne göre hesaplanır.

2) İkiliblok binalarda, binalardan bir tanesi imar mevzuatına göre inşa edilmiş ve yükseklik bakımından Yönetmelikte ki ölçüleri aşıyorsa, diğer bina yükseklik bakımından mevcut binaya uyabilir.

3) Yüksek İnşaat Bölgelerinde bina yüksekliği, parsel ön cephesine esas olan yol mihveri ile bina cephesi arasındaki mesafeden fazla olamaz.

4) Küçük Sanayi / Sanatlar Bölgelerinde yapılacak binaların yükseklikleri (9,50) metreyi geçemez.

Bu bölgelerdeki umumi binalara denk TAKS ve KAKS içinde kalınmak şartı ile ihtiyaca göre İlgili Belediyenin İmar Birimince daha fazla yükseklik verilebilir.

5) Sanayi bölgelerinde imar durumu KAKS olarak tesbit edilmiş parsellerde yapılacak binaların yükseklikleri, binanın özelliği ile en az bahçe mesafeleri şartları göz önünde bulundurulmak suretiyle mal sahibinin önerisi üzerine İlgili Belediyenin İmar Birimince belirlenir.

KAKS'ı belirsiz bölgelerde ise bina yüksekliği plan yapımı ve onayı ile saptanır.

6) Ahşap binalara, ayırık nizamda olmak, bahçe mesafeleri şartlarına uyumak ve bölge kat nizamı içinde kalmak kaydı ile en fazla (6,00) metre yükseklik verilebilir.

7) Bu Yönetmelikte gösterilen yüksekliklerin; herhangi bir anıtın, korunması gerekli tescilli taşınmaz kültür ve tabiat varlıklarının, tarihi ve mimari değeri olan eserlerin görünüşünü bozması halinde Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu görüşü alınarak uygulama yapılır.

Bölge Kat Nizamı Dışında Bina Yapabilme

Madde 39- 1) Sahiplerinin toplu müracaat ve muvafakatları halinde; bir yapı adasının tamamı üzerinde o adanın parsellerinin kat alanlarının(KA) toplamını veya bir yapı adasının (4000,00) metrekaleden az olmayan bir veya birkaç parseli üzerinde, bu parsellerin kat alanlarının (KA) toplamını aşmayan değişik yükseklikte ve düzende kitle(ler) yapılabilir.

Bu düzenlemelerde bina yüksekliklerine bağlı olarak ön bahçelerde (38/3) maddesi ile arka ve yan bahçelerde (30/2) maddesi hükümleri sağlanmalıdır.

2) Umumi binalara ayırık nizamda olmak, parselin denk kat alanı (KA) aşıl-mamak, şehircilik ve planlama esaslarına uyulmak kaydı ile bölge kat nizamı dı-şında yapı düzeni ve yükseklik tesbit edilebilir.

3) (1.)ve (2.) fıkrada belirtilen düzenlemeler, İlgili İlçe Belediye Meclisinin kabulü ve Ankara Büyükşehir Belediyesi'nin onayı ile kesinleşir.

(1.) ve (2.) fıkra ile ilgili tekliflerde açıklayıcı maket, perspektif ve kentsel ta-sarım projesi istenebilir.

4) Evvelce yürürlükte olan mevzuata uygun olarak yapılmış ayırık düzen binalara kat ilavesi halinde, Ankara Bölge Kat Nizamını gösteren plandaki bina yüksekliğine bağlı olmaksızın bölgenin kat adedine uyulur. Bu kabil ilave katlar-da kat yüksekliği en az ölçüden fazla olamaz.

Bitişik düzen (nizam) binalarda bloğun tamamının rölevesi yapılmak sure-tiyle İlgili Belediye İmar Birimince uygun görülecek etüde göre işlem yapılır.

Bir adada evvelce teşekkül etmiş binaların saçak seviyesi ile Bölge Kat Ni-zamı Planı'nın bu ada için tayin ettiği en fazla saçak seviyesi arasında büyük estetik mahzur doğuran farklar bulunması halinde, bu adada yeni yapılacak bi-nalara verilecek saçak kotu, mevcut binaların röleveleri yapılmak ve kat nizamı planı ile ahenk teşkil edecek şekilde ayarlanmak suretiyle İlgili Belediyenin İmar Birimince tesbit edilebilir.

5) Eksik Katlı Bina Yapma Şartları

Yeni yapılacak binalarda, Bölge Kat Nizamı Planında veya belirlenmişse imar planları /hükümleri/ raporlarında, aksi halde bu Yönetmelikte belirlenen kat adedine uyulması şarttır.

Ancak, ayırık yapı nizamına tabi (3) veya daha az katlı bölgelerde eksik kat-lı bina yapılabilir. Bunların projeleri eksik katlı olabileceği gibi binanın inşa edil-mesi istenen kat adedi şartlarına göre de düzenlenebilir.

(4) veya daha fazla katlı ayırık düzen bölgeler ile tüm bitişik ve blok dü-zene tabi bölgelerde; temel ve statik hesapları ile, bahçe mesafeleri, merdiven, ışıklık vs. gibi kat adedi ve bina yüksekliği ile ilgili elemanları plan veya Yönet-melikte gösterilen en fazla yüksekliğe ve kat adedine (bodrumlar da dahil edil-mek kaydı ile) göre hesaplanmak, lüzumu halinde asansör yeri bırakılmak ve proje ile fenni sorumluluk / yapı denetim hizmetleri bu esaslara göre aranmak şartları ile eksik katlı bina yapılabilir. Bunların uygulama projeleri de eksik katlı çizilebilir. Ancak, binanın tamamının ayrıca 1/100 ölçeğinde mimarlık kesin, mü-hendislik ön projelerinin çizilmesi gerekir.

Bina Cepheleri ve Bloklaşmalar

Madde 40-1) İkili veya üçlü blok yapılması gereken arsalar ile tevhitte ka-zanılacak denk taban alanını aşmamak üzere ayırık yapı nizamına tabi parseller üzerinde inşa edilecek binalar, sahiplerinin müracaatı halinde arazinin topoğ-

rafik durumu, çevrenin teşekkül tarzı şehircilik / planlama ilke ve esasları vb. dikkate alınarak düzenlenecek kentsel tasarım projelerine dayalı olarak İlgili Belediye Meclis kararı ile bloklaşabilirler; ancak oluşacak blok yüksekliği irtifası, düşük olan bina ile sınırlandırılır.

Bu kabil parsellerde blok düzen için olan hükümlere göre verilecek derinlikler aşılamaz ve en az bahçe mesafe koşulları sağlanmalıdır.

2) Ayrı yol(lar) dan yüz alan farklı yapı düzeni ve kat sayılarına tabii köşe başındaki blok düzen parsellerin tevhit edilmesi veya bloklaşmaları halinde, mal sahibinin talebi üzerine, plan değişikliği usulüne uymak kaydı ile, yapılacak bloklaşmalarda alçak binanın kat adedi ve saçak seviyesi yüksek olana uyabilir.

Ancak, bu irtifa köşe başı parselin yüksek kat rejimine tabii yol tarafındaki bina cephe hattından itibaren en çok (35,00) metre derinliğe kadar tek blok olarak devam edebilir. Binanın geri kalan bölümü parselin kendi kat sayısında olacaktır.

3) Köşe başı parsel üzerindeki bina, imar durumuna göre bir sokak istikametinde bloklaşmış ise, diğer sokaklar üzerindeki komşu parsel ile tevhit edilse dahi bu istikamette yeni bloklaşma yapılamaz.

4) Ayrı/farklı yapı düzeni ve kat sayılı parsellerden oluşan adaların tamamı veya bir kısmı kentsel tasarım projesine dayalı olarak ve (35,00) metre cephe şartı aranmadan tevhitlerle oluşabilecek denk (TA) aşılmadan plan değişikliği usulü ile en fazla katlı bina saçak seviyesini aşmamak üzere bloklaşabilirler.

V. BÖLÜM

YAPI ve YAPILAŞMAYA İLİŞKİN DÜZENLEMELER

Binalara Kot Verilmesi

Madde 41- Bölge Kat Nizamı ve Benzeri Planlı Bölgelerde

1) Yoldan Kotlandırma

a- Genel olarak binalara parselin cephe aldığı yolun bordür taşı üst seviyesinden kot verilir. Yol oluşmamışsa bordür kotu yol profili esas alınarak hesap edilir. Bordür taşı üst seviyesi yol seviyesinin (0,20) metre üstü sayılır.

Profilleri mevcut olmayan yollar üzerindeki parsellerden kot talebi halinde profiller, İlgili Belediyeler tarafından en geç (20) gün içinde hazırlanır/temin edilir.

(± 0,00) kotu deniz seviyesi kotuna bağlanır.

Yol kotu için ;

b- Ayrık, blok, blokbaşı ve bitişik nizam binalarda bina ön cephesi ortası,

c- İkiliblok nizam binalarda birleşik sınır hizasındaki bordür taşı üst seviyesi (± 0,00) olarak kabul edilir.

d- Bina cephesi geniş olan / çok eğimli yollar üzerinde inşa edilecek binaların yola bakan köşeleri hizasındaki bordür taşı kotları arasında (3,50) metre veya daha fazla kot farkı bulunması halinde kotlandırma, ilgisinin talebi üzerine bina sahası kademelendirilmek ve her kademenin ortasındaki bordür taşı üst kotu ($\pm 0,00$) alınmak suretiyle yapılabilir. Ancak, denk TA ve KAKS değerleri aşılamaz.

Bu durumda her kademenin kendi hizasındaki en düşük bordür taşı kotundan yüksekliği en çok (1,75) metre olabilir. Kademelerin oturduğu bahçelerin tesviyesinde her kademe ve bahçesi ayrı bir parsel gibi mütalâa edilebilir.

Köşebaşı parsellerde kademeli kotlandırma yalnız, bina köşeleri arasındaki kot farkının en fazla olduğu yol cephesinde uygulanabilir.

Kademeli kotlandırmada her kademedeki bina bölümü kendi ($\pm 0,00$) kotuna göre imar planları / Yönetmelik de belirlenen en fazla saçak seviyesini geçemez.

Kademeli kotlandırmada her kademe boyu (7,00) metreden az olamaz. Az olması durumunda bir önceki kademe seviyesine uyulur.

e- Bir parselde / adada birden fazla bina yapılması durumunda her bina ayrık nizamda kabul edilerek ilgili belediyenin imar birimince onaylanacak kentsel tasarım projesine göre kendisine yakın yollardan/ tabi zeminden kotlandırılır.

Bu kotlandırmalarla özgün denk imar hakları aşılamaz.

2) Tabii Zeminden Kotlandırma

Arsanın eğimli, kaya gibi sert zemin vb. olması durumlarında aşağıda belirtilen esaslar çerçevesinde tabii zeminden kot verilebilir.

a- Bölge Kat Nizamı ve Benzer Planlı Alanlarda

aa- Adanın / parselin yola göre yüksek olması durumunda, ön bahçe mesafesinin (10,00) metre veya daha fazla, alçak olması durumunda ise (15,00) metre veya daha fazla olması gerekir.

ab- Yola göre yüksek olan ada / parsellerde, tabii zemin kotu, o parseller için bordür taşı üst seviyesinden verilecek kotu (3,00) metreden fazla geçmemelidir.

ac- Tabii zeminden kotlandırma, plan notları / raporları ile belirlenmemişse ancak İlgili Belediyenin İmar Birimince yapı adasının tamamının etüdü ve bunun ilgili Belediye Encümenince kabulü ile uygulanabilir.

ad- Yukarıdaki ölçüler ve esasların sağlanmaması durumunda tabii zeminden kotlandırma, ancak geçerli gerekçelere dayandırılmak kaydıyla, plan değişikliği usulüyle yapılabilir.

b- Diğer Planlı Alanlarda

ba- Plan notları / hükümleri ile getirilen tabii zeminden kotlandırılmalarda ($\pm 0,00$) kotu, adada / parselde yapılacak bina(lar)ın köşe kotlarının aritmetik ortalaması olarak alınır.

bb- Yola göre düşük olan parsellerde, gömülmeler durumunda denk TA ve KAKS 'ı bina alanını aşmamak kaydı ile İlgili Belediye İmar Birimince; ($\pm 0,00$) kotu yoldan verilecek kotu geçmemek üzere yükseltilebilir.

3) Bölge Kat Nizamı ve Benzer Planlı Alanlardaki Köşebaşı Parsellerde Kotlandırma

a- Cephesi alçak yol tarafında bulunan köşebaşı parsellerdeki ayrık nizam binalara, alçak yol tarafından verilebilecek kota nazaran (3,00) metreden fazla olmamak kaydı ile yüksek yoldan kot verilebilir.

b- Plandaki ilk nizama göre ikiliblok hali muhafaza edilmiş veya edilecek olan köşebaşına rastlayan ikiliblok her iki binaya kot verilirken yukarıdaki esaslar saçak seviyeleri aynı tertip edilmek kaydıyla uygulanabilir.

c- Ayrık yapı nizamındaki köşebaşı parsel ile komşu parselin tevhidinden oluşan yeni parselin kotlandırılması, ($\pm 0,00$) röperi tevhitte oluşan parselin alçak yol tarafındaki inşaat cephe ortası hizasındaki bordür taşı üst seviyesi ($\pm 0,00$) kabul edilerek bu noktadan (3,00) metreden yukarıda olmamak şartı ile yüksek yol tarafından yapılabilir.

d- Yukarıda belirtilen hallerde, yüksek yol tarafındaki ($\pm 0,00$) röperi bina ön cephe orta hizasını aşamaz.

4) Mukayeseli Kot Verme

Yoldan kotlandırılan ve zemini yolun altında kalan parsellerde, bina ön ve arka köşe noktalarındaki tabii zemin kotlarının iki yan komşu parsellerindeki bina köşe tabii zemin kotları ile büyük farklılıklar göstermesi halinde, parsel sahibinin başvurusu üzerine İlgili Belediye İmar Birimince, komşu parsellerin anılan parsel tarafındaki bina köşelerinin bu parselin ($\pm 0,00$) röperine göre belirlenen ön ve arka köşe tabii zemin kotları esas alınarak enterpolasyonla hesap edilen ve arkadaki parselin bina köşelerine isabet eden değerler söz konusu parselin bina köşelerindeki tabii zemin kotları olarak verilebilir.

Binalara Giriş Kotları

Madde 42-1) Yoldan kotlandırılan binalara yol cephelerinde, girişin hizasındaki bordür taşı üst seviyesinin altında giriş yapılamaz.

Yola bakmayan cephelerden, köprü veya giriş şeridi eksenindeki bordür seviyesinden en fazla (1,50) metre inilmek veya çıkılmak suretiyle de giriş yapılabilir.

Tabii zeminden kotlandırılan parsellere girişler yukarıdaki şartlara tabi değildir. Giriş tabii zemine uyumlu olarak düzenlenecek merdiven ve rampalarla sağlanabilir.

Yoldan ve /veya tabi zeminden kotlandırılan ve üzerinde birden fazla bina yapılan ada / parsellerdeki bina girişleri, her kitlenin kendi ($\pm 0,00$) röper kotu ve ilk iki fıkra göz önüne alınarak düzenlenir.

Çıkmalar

Madde 43- 1) Binalarda ada/parsel sınırını aşmamak kaydıyla en fazla taban alanı / yapı yaklaşma sınırları dışında;

a- Yol Cephelerinde

(1,50) metre'den geniş olmamak,

Bölge Kat Nizamı ve Benzer Planlı Alanlar dışında; (5,00) metre'ye kadar olan ön bahçelerde, parselin yol sınırına (3,50) metre'den fazla yaklaşmamak,

Cephe boyunca bordür taşı üst seviyesi ile çıkma altı arasındaki en yakın düşey mesafe hiçbir noktada (2,40) metre'den aşağı düşmemek şartlarıyla açık ve kapalı çıkma,

b- Arka Cephelerinde

(1,50) metre'den geniş olmamak,

Çıkmanın en yakın noktası arka komşu parsel sınırına (5,00) metre'den fazla yaklaşmamak,

Tabii veya tesviye edilmiş zemin ile çıkma altı arasındaki en yakın düşey mesafe hiçbir noktada (2,20) metre'den aşağı düşmemek şartlarıyla açık veya kapalı çıkma,

c- Yan Cephelerinde

(1,00) metre'den geniş olmamak,

Çıkmanın en yakın noktası yan komşu parsel sınırına (2,00) metre'den fazla yaklaşmamak,

Tabii veya tesviye edilmiş zemin ile çıkma altı arasındaki en yakın düşey mesafe hiçbir noktada (2,20) metre'den aşağı düşmemek şartlarıyla yalnız açık çıkma,

d- Yeşil ve İskan Harici(Yerleşme Dışı) Alanlara Bakan Cephelerinde

(1,50) metreden geniş olmamak,

Tabii veya tesviye edilmiş zeminle çıkma altı arasında en yakın düşey mesafe hiçbir noktada (2,20) metreden aşağı düşmemek,

Çıkmanın en yakın noktası, yeşil ve iskan harici alan sınırına (5,00) metreden fazla yaklaşmamak şartları ile kapalı çıkma,

Çıkmanın en yakın noktası, yeşil ve iskan harici alan sınırına (2,00) metreden fazla yaklaşmamak şartları ile açık çıkma yapılabilir.

2) Parsel Sınırı Dışındaki Çıkmalar

Plana göre teşekkül etmiş olup, ön bahçesi bulunmayan ya da yeterli olmayan bölgelerde; yol, meydan, yeşil alan gibi kamu kullanımına ayrılmış yerler üzerinde, parsel sınırı dışında ruhsat ve eklerine uygun olarak çıkmalı bina yapılmış ise yeni yapılacak binalarda da aynı genişlikte çıkma yapılabilir.

Çıkma izni verilmesine esas olarak teşekkül etmiş bölge şartı her yapı adası için aranır. Bir yapı adasının bir kenarında bu maddede belirtilen şekilde çıkmalı bina varsa, adanın sadece o kenarı çıkmalı teşekkül etmiş sayılır.

Birden çok yol, meydan, yeşil alan ve benzerlerine cephesi olan parsellerde çıkma izni; her cephe için adanın çıkmalı teşekkül etmiş olması şartına bağlı olarak verilir.

İmar planı kararı ya da İmar Yönetmeliği değişikliği nedeni ile kat ilavesi, çatı katlarının tam kata dönüştürülmesi halinde de bu maddedeki çıkmalı teşekkül etmiş bölge koşuluna uyularak ilave kat ve bölümlerde de çıkma izni verilir.

3) Çıkmalara Ait Sınırlamalar ve İstisnalar

a- Bu maddenin (1.) ve (2.) fıkralarında belirtilen hükümler dahilinde binaların bitişik olmayan cephelerinde yapılacak çıkmalar, cepheler boyunca devam edebilir. Bitişik olan cephelerde çıkmalar bitişik sınıra en fazla (2,00) metreye kadar yaklaşabilir.

Ayrıca, bitişik nizam parsellerden birinde bina inşa edilmiş ve çıkmalar ortak sınıra kadar yanaştırılmış ise aynı şartlarda olmak üzere komşu parselde inşa edilecek binanın çıkmaları da bu sınıra yanaştırılabilir.

b- Bina arka cephelerinde bu Yönetmelikten önce yürürlükte olan Yönetmelik hükümleri dahilinde yapı ruhsatı alınarak bitişik sınıra kadar çıkma yapılmış olan ikili veya blok binalarda, bu maddenin, (1.) fıkrasının (b) bendindeki arka cephelerde çıkmalar için yazılı hükümlere bağlı bulunmaksızın İlgili Belediye İmar Biriminin etüdüne göre açık veya kapalı çıkma yapılmasına izin verilebilir.

c- Bina taban alanının tümü kullanılmadan yapılan binalarda bu madde de belirlenen diğer hükümlere uyulmak şartı ile en fazla taban alanı ve yapı yaklaşma sınırları içinde kalan yerlerden yararlanılarak çıkma genişliklerinin artırılması mümkündür.

d- Bahçenin tümü yol eğiminde tesviye edilen, arka yoldan yüz alan arka yol cephelerinde, bu maddenin (1/a) bendindeki hükümler uygulanır.

e- Bitişik ve blok nizama tabi yerlerde, İlgili Belediyece sakınca görülmediği takdirde, çıkmaların yan komşu sınıra kadar yaklaştırılmalarına izin verilebilir. Ancak komşu ortak kısımlar duvarla kapatılır.

f- İlgili belediyeler, binaların cephelerine konulmak istenen “klima” yerlerinin tesbitine ve son kattan sonra düzenlenen tesisat alanlarının da binanın mimarisine uygun bir şekilde kapatılmasına yetkilidirler.

g- Ayrık nizam emsalli parsellerde; zemin katta bina taban alanına katılmayan boşluklar oluşturulduğunda, normal katlarda bu boşluklar üzerinde yapılacak çıkımlar arasındaki uzaklık (3,00) metreden az olamaz.

4) Diğer Çıkma ve Çıkıntılar

Aşağıda yapılanma şartları belirtilen bina çıkma ve çıkıntıları, çıkımlar ile ilgili hükümlere bağlı değildir.

a- Motif Çıkımlar ve Denizlikler

Döşemesi tabii / tesviye edilmiş zemin kat seviyesinde olan kat da dahil kendi parsel sınırını taşmamak; cepheden itibaren genişliği en fazla (0,20) metre olmak kaydı ile binaların tüm katlarının cephelerinde motif çıkımlar ve denizlikler yapılabilir.

b- Güneş Kırıcılar

Parsel sınırları içinde veya dışında, çıkma yapılamayan yerlerde bina cephe hattından itibaren, kapalı çıkma tertip olunabilen yerlerde kapalı çıkımlara ilaveten, kapalı bir hacim oluşturarak inşaat alanını büyütecek nitelikte olmak üzere genişliği (0,40) metreyi aşmayan güneş kırıcıları yapılabilir. Açık çıkma yapılabilen yerlerde güneş kırıcıları çıkma ucunu (0,20) metreden fazla aşmamak kaydı ile tertip edilebilir.

c- Yola Bakmayan Cephelerde Giriş Köprüleri

Binalara girişin / çıkışın köprü şeklinde yola bağlanması zorunluluk olduğu takdirde, köprü genişliği (1,50) metre olacaktır. Bu köprülerin bina yan cephesine bitişik ve konsol olarak inşaları zorunludur.

Köprülerin altı hiçbir surette kapalı hacim yapılarak kullanılamaz.

Tabii zeminden kotlandırılan parsellerde köprülü giriş yapılamaz. Giriş tabii zemine uyumlu olarak düzenlenecek merdiven ve rampalarla sağlanır

Binalara girişi sağlayan köprü ve giriş şeridi ile yaya kaldırımı ve bina girişi arasında kot farkı olduğu durumlarda veya binalara girişin merdivenle sağlanmasının zorunlu olduğu hallerde, merdivenlerin yanı sıra, özürülürce de kullanılmak amacı ile, kaymayı önleyen döşeme kaplamalı, tekerlekli sandalye ve koltuk değneği hareketlerini güçleştirmeyen standardına uygun rampa yapılması zorunludur.

d- Saçaklar

Blok / bitişik nizam binalarda saçak genişliği (1,00) metreyi, ayrık nizam binalarda ise (1,50) metreyi aşamaz.

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

Binaların saçaksız olması veya saçak genişliği hakkında çevresindeki ve bitişindeki binalar ile mimari ahenk temin edecek şekilde karar almaya İlgili Belediyenin İmar Birimi yetkilidir.

Tescilli kültür varlığı binalar ile sefaret, cami vb. binaların saçak ölçü ve nitelikleri bu madde hükümlerine bağlı değildir.

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

e- Giriş Saçakları

Binaların ana giriş kapıları üzerine çıkmalara ait en az düşey mesafe şartlarında İlgili Belediyenin İmar Birimince tespit edilecek şekilde saçak kısımları yapılabilir.

Yola bitişik binalarda yapılacak giriş saçakları yaya yolunu ve (1,50) metreyi aşmamak kaydı ile konsol olacak ve akıntıları bina cephesinden aşağıya indirilecektir.

5- İmar Durumu, Taban Alanı Katsayısı (TAKS) ve / veya Kat Alanı Katsayısı (KAKS) ve Yapı Yaklaşma Sınırları ile Belirlenen Parsellerde Çıkmalar

a- Yapılaşma şartları, taban alanı katsayısı (TAKS) ve / veya kat alanı katsayısı (KAKS) ve yapı yaklaşma sınırları ile belirlenen parsellerde yapı yaklaşma sınırı dışındaki açık ve kapalı çıkmalar da bu Yönetmeliğin (43.) maddesinin (1.) fıkrasının (a), (b), (c), (d) bentlerinde belirtilen hükümlere tabidir.

b- Yapı yaklaşma sınırı içinde kalan açık / kapalı çıkmalar;

Açık çıkmalar, ait olduğu kitle cephesinde (1,00) metre genişlikte yapılabilecek toplam açık çıkma alanını aşmamak,

Adanın / parselin kendi içindeki veya komşu parsellerdeki binalar arasında açık/kapalı çıkma ucundan ölçülmek kaydı ile en az yüksek binaya ait yüksekliğin yarısı kadar mesafe bırakmak,

Çıkma altı en az düşey yükseklik koşuluna uymadığı takdirde, (TA)'na katılmak kayıtları ile istenilen genişlikte yapılabilir.

Bu çıkmalar (a) bendindeki çıkmalarla da birlikte düzenlenebilir.

Bodrum Katlar

Madde 44- 1) Bodrum Katların Konut Olarak İskan Edilebilme Şartları

a- Bodrum katlar, cepheleri hizasındaki en düşük doğal / düzeltilmiş bahçe kotunda veya üzerinde kalmak, hiçbir noktada hizasındaki bahçe kotlarına göre (0,90) metreden fazla gömülmemek şartları ile konut olarak iskan edilebilir. Ancak, bir cephesinde tümü ile bahçe kotlarında / üzerinde kalmakla birlikte diğer cephelerinde (0,90) metreyi aşan gömülmeler bir üst kattaki plan tertibine uyan bölümler boyunca kabul edilebilir.

b- Bölge Kat Nizamı ve Benzer Planlı Bölgelerde;

ba - İskan edilebilir (1.) bodrum katların tamamı, diğer iskan edilebilir bodrum katların muadil inşaat alanının ancak yarısı, konut olarak değerlendirilebilir.

bb- (1.) Bodrum kat ve diğer bodrum katlarda kazanılan denk inşaat alanı, istenilen bodrum katlarda kullanılabilir.

2) Kat Sayıları

a- Konut Bölgelerinde

Yoldan kotlandırılan binalarda, zemin kat veya iskan edilebilir konut şartını sağlayan katın altında bir bodrum kat daha düzenlenebilir. Bu bodrum katın ticari amaçlı kullanılması halinde ancak, zorunlu ortak alanlar (yerler) için bir bodrum kat daha yapılabilir.

Tabii zeminden kot alan binalarda imar planı veya notları ile belirlenmemiş ise iskan edilebilir katın altında en fazla bir bodrum kat yapılabilir.

b- Ticaret Ada / Parsellerinde

Konut niteliğinde iskan edilebilme şartını sağlayan bodrum katın altında olmak üzere iki kat daha yapılabilir.

c- Ticaret Ada / Parselleri Dışında

Ticaret ada / parselleri dışındaki tüm bölgelerde de imar planı / plan notlarına aykırı olmamak kaydı ile, binanın tamamının ticari amaçla kullanılması halinde (b) bendi hükümleri, 'İlgili İmar Birimince' uygun görülürse uygulanabilir.

d- Ticari ve Sanayi Depolama, Sanayi, Organize Sanayi, Küçük Sanayi ve Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanlarında

Konut niteliğinde iskan edilebilme şartını sağlayan bodrum katın altında ancak bir kat yapılabilir.

e- Otopark Yönetmeliği ve Uygulama Esasları ile ilgili haklar saklıdır.

3) Bodrum Katların Kullanma Şekilleri

Bodrum katlar, aşağıda belirtilen şart ve şekillerde çeşitli işlevler için kullanılabilir:

a- İskan edilebilme şartına uymak kaydıyla konut,

b- Her türlü zorunlu veya ihtiyari ortak yerler ve eklentiler,

c- Yol cephesinden ve hizasındaki bordür kotundan girmek ve en az net alanın (1/3)'ü dükkan giriş kotu ve üzerinde tertiplenmek kaydı ile dükkan,

d-Ticaret ada / parselleri ile taban kotu en düşük bordür kotu altına düşmeyecek şekilde Bölge Kat Nizamı ve Benzer Planlı alanlarda kapalı çarşı ve pasaj,

e-Bölge Kat Nizamı ve Benzer Planlı alanlarda yoldan, ticaret ada / parsellerinde yoldan veya komşu ticaret parseline bakan bahçelerden geçiş yapmak suretiyle ticari kullanışlar,

fa- Konut binalarında bağımsız bölüm ve dışarı ile bağlantılı olmamak üzere depo,

fb- Bölge Kat Nizamı ve Benzer Planlı Bölgelerdeki zemin / bodrum katlarında ticari kullanım bulunan binalarda ticari kullanışlara mahsus olmak üzere bu bölümle bağlantılı ve ait olduğu bölüm alanının iki mislini aşmayan depo,

g- Bu Yönetmeliğin diğer hükümlerine de uymak kaydı ile bina ana girişleri, yangın kaçışları vb.

h- Tüm bölgelerde otopark,

l- Sanayi, depolama, küçük sanatlar ve konut dışı çalışma alanlarında amaca uygun tesisler.

4) Bodrumların Tevsii

a- Konut Bölgelerinde

Bölge Kat Nizamı ve Benzer Planlı Alanlardaki konut parsellerinde yapılacak umumi binalarda tabii / tesviye edilmiş bahçe kotları altında kalmak, komşu parseller için sakınca yaratmadığı tüm komşu parselleri de kapsayacak şekilde civarı ile birlikte yapılacak incelemeye göre saptanmak kayıtları ile gerekli görülen hallerde yan ve arka bahçelerin tamamında bodrum yapılmasına, hiçbir sınıfta gayri sıhhi müessese olarak projelendirilmemek / kullanılmamak üzere İlgili Belediyenin İmar Birimince izin verilebilir.

Bu şekilde tevsi edilen bodrum katın altında otopark ihtiyacı ile en az ölçülerdeki zorunlu ortak alanları karşılayacak şekilde bodrum/ bodrumlar tevsi edilebilir.

Emsalli parsellerde imar planı / plan notlarında belirtilmese bile yan / arka bahçelerin tevsiine ise ancak yukarıda belirtilen şartlarla ve zorunlu bina otoparkı yapmak amacı ile İlgili İlçe Belediyesi İmar Birimince uygun görülen şekilde izin verilebilir.

b- Ticaret Parsellerinde

Ticaret parsellerinde bodrum katlar, arka ve yan bahçelerde koşulları (45.) maddenin (4.) fıkrasında açıklandığı üzere tevsi edilebilir.

Zemin Katlar

Madde 45- 1) Konut Bölgelerinde Zemin Katların Kullanma Şekilleri

a- Bölge Kat Nizamı ve Benzer Planlı Konut Bölgelerinde zemin katlar, bu Yönetmelik ve ilgili diğer mevzuat hükümlerine uymak kaydı ile konut ve ticari amaçla kullanılabilir.

b- Diğer planlı alanlarda zemin katlar, plan hükmü olmadıkça ticari amaçla kullanılamaz.

2) Zemin Katların Döşeme Seviyeleri

Genel olarak zemin kat döşeme seviyeleri, binaların kot aldığı cephesinde ($\pm 0,00$) kotunun altına düşürülemez ve (+1,00) kotunun üstüne çıkarılamaz. Meyilli yollar üzerinde yapılacak dükkan ve benzeri yerlere girişlerin yaya kaldırımı kotlarına uydurulması amaçlı döşeme kademeleri ve yol cephesi esas alınmak kaydı ile en fazla dükkan alanının (1/3) oranında düzenlenebilecek döşeme kademeleri bu sınırlamaların dışındadır.

3) Zemin Katların Kademeli Yapılabilmesi

Zemin Katlar;

-Binanın kot aldığı yol cephesi tarafında yapılmamak,

-Yükseltilen veya alçaltılan kısım, ($\pm 0,00$) kotuna göre (1,50) metreden daha yukarıda/aşağıda ve bina alanının, açık çıkımlar hariç (2/3)'ünden fazla olmamak,

-İmar durumunda belirlenen saçak seviyesini aşmamak ve / veya bu Yönetmeliğin diğer bağlayıcı hükümlerine uymak kaydı ile kademelendirilebilir.

Ancak, binanın kot aldığı yolun meyilli olması halinde bu yol üzerinde bulunan bölümler de gömülmeyi önlemek amacı ile ($\pm 0,00$) kotunu hiçbir noktada (+1,50) metreden fazla aşmamak kaydıyla kademelendirilebilir. Bu şekilde yapılabilecek kısımlar da yukarıda belirtilen (2/3) oranı içinde mütalâa edilir.

4) Zemin ve Bodrum Katların Birlikte Tevsii

Ankara Bölge Kat Nizamı ve Benzer Planlarda işaretlenen Ticaret Yolları ve Bölgelerinde inşa ve / veya tadil edilecek binaların yalnız bodrum ve zemin katları, ticari maksada ayrılmak ve varsa ön bahçeleri, parsel önündeki yaya kaldırımıyla bir bütün teşkil edilmesini temin üzere ilgili Belediyece Yönetmeliğin ön bahçelerin tesviyesi ile ilgili maddesi uyarınca tesbit olunacak şekle ve malzeme cinsine göre kaplanmak; yaya dolaşımını zorlaştıracak duvar, çiçeklik, parmaklık, set gibi engeller yapılmamak; tevsii edilen bölümün tavan üst kotu binanın birinci kat tabanı üst kotu ve komşu parsellerin tevsii tavan üst kotunu (0,90) metreden fazla aşmamak kayıtlarıyla arka ve yan komşu hududuna kadar tevsii edilebilir. Ancak, arka ve yan komşu parseller ticaret yolu veya bölgelerinde değil ise, tabii veya tesviye edilmiş bahçe kotları üstünde ka-

lan bodrum ve zemin katlarda yapılacak tevsi, söz konusu parsel hududundan en az (3,00) metre önce kesilir.

Şu kadar ki, zemin kat tavan kotu, arka komşu parsellerin bahçelerindeki tesviye edilebilecek bahçe kotunu aşmayan yerlerde, komşu parseller için herhangi bir mahzur teşkil etmediği İlgili Belediye İmar Birimince civarı ile birlikte yapılacak inceleme sonucu anlaşıldığı takdirde yukarıda öngörülen (3,00) metrelik mesafe sınırlamasına uyulmayabilir.

Ayrıca, bu fıkra hükmü uygulanan binaların arka cephesindeki kapalı çıkmalılar tevsi edilen bölümün tavan döşemesi üstüne kadar indirilebilir.

Bu fıkraya göre yapılacak tevsiilerde, yan ve arka bahçelerdeki binalarla ilişkiyi gösteren imar durumu ve yol kotlarına göre düzenlenmiş etüdüler istenebilir. Tevsi tavan üst döşeme kotlarına, komşu parsellerdeki binaların zemin ve (1.) katlarının görüşlerini kapatmaması için İlgili Belediye İmar Birimince sınırlama getirilebilir.

İmar durumu yapı yaklaşma sınırları ve KAKS'la belirlenen parsellerde, planda aksine bir açıklık bulunmadığı takdirde inşaa edilecek binaların zemin katlarında bu sınırlara tecavüz edilemez. Bu parsellerde bodrum katlar umumi bina olma şartı aranmaksızın sadece otopark olarak kullanılmak üzere (44.) maddenin (4.) fıkrasının (a) bendine göre tevsi edilebilir.

Bu Yönetmeliğin yürürlük tarihinden önce yapı ruhsatı alınmış veya iskan edilmiş binalara mevcut kat nizamındaki saçak seviyesini ve iki katı aşmayan ilave ve tevsiilerde, diğer hususlarda Yönetmelik hükümlerine uyulmak kaydıyla mevcut zemin kat kotları proje tanziminde esas alınabilir.

Bu maddenin tatbikatında ortaya çıkabilecek zorunluluklara göre Bölge Kat Nizamında belirtilen saçak seviyesinin en az kat yükseklikleri kullanılmak kaydıyla (1,00) metreye kadar arttırılmasına İlgili Belediye İmar Birimi yetkilidir.

Konutlarda Bodrum ve Zemin Katlara Ait Bazı Hususlar

Madde 46-) Konut binalarının bodrumlarında ve zemin katlarında hiçbir surette genel depolara veya bağımsız kullanılabilir özel depolara ve ardiyelere müsaade edilmez.

Konut binalarında ana merdivenle veya ortak alanlarla irtibatlı, en az (1,00) metre genişliğinde bahçe çıkışı aranması zorunludur.

Konutlarda kendi bağımsız bölümünün izdüşümünün altında kalmak koşulu ile buradan bodrum kattaki kendi deposuna merdivenle geçiş yapılabilir.

Binaların ticari amaçla kullanılan bodrum ve zemin katlarında, öncelikli olarak eş düzey dolaşımın sağlanmasına yönelik çözümlere gidilmesi, bunun mümkün olmadığı hallerde özürülülerin dolaşımına olanak sağlayan rampa, yürüyen bant ve benzeri düzenlemelerle önlem alınması zorunludur.

Asma Katlar

Madde 47- 1) Binaların zemin katlarında asma katlar düzenlenebilir.

2) Zemin Katta Asma Kat Yapma Şartları:

Asma kat yapılan bölümün iç yüksekliği temiz (5,20) metreden, asma katın iç yüksekliği ise temiz (2,40) metreden az olamaz.

Asma kat alanı, içinde bulunduğu bağımsız bölümün, merdivenler hariç temiz alanının (2/3)'ünü geçemez.

Asma katlar yola bakan cephe(ler)e (3,00) metreden fazla yaklaşmamak kaydıyla tertiplenecektir.

Pasaj ve kapalı çarşılar içinde yer alan asma katlarda bağımsız bölümler düzenlenebilir.

Pasaj ve kapalı çarşıdan yüz alan dükkanlarda asma kat düzenlenmesi halinde, ait olduğu bağımsız bölümün net alanının (2/3)'ünü aşmamak koşulu ile ayrıca cepheden çekme şartı aranmaz.

Asma katın, bina giriş holü ve pasaj girişi üstüne rastlayan kısımları ön cepheye birleştirilebilir. Ayrıca bu kısım en az (1,10) metre genişliğinde geçiş imkânı sağlandığı takdirde asma katla birlikte kullanılabilceği gibi, binaya ait ortak mahal veya iş hanı ve büro binalarında bu Yönetmelikteki kat yüksekliklerini sağladığı takdirde, bağımsız bölüm olarak da kullanılabilir.

3) Diğer Katlarda Asma Kat Yapabilme

Zemin kattan ayrı olarak diğer katlarda da yoldan çekme ve alan oranlarına bağlı kalınmadan asma katlar yapılabilir. Ancak bunlar, kat olarak değerlendirilir.

İç Yükseklikler

Madde 48 -1) Konutlarda

Çatı araları hariç, iskan edilen katların temiz iç yüksekliği (2,40) metreden az olamaz.

Yıkama yeri, banyo, duş, lavabo yeri, helâ, kiler, ofis, giriş, koridor, yatak holü, merdiven altı, her türlü iç ve dış geçitlerde bu yükseklik temiz (2,20) metreden aşağıya düşmemek üzere indirilebilir.

2) Umumi Binalarda

a- Otel, pansiyon, işhanı, mağaza, dükkân ve benzeri iş yerlerinin; iç yükseklikleri temiz (2,60) metreden az olamaz.

b- Özellik Arz Eden Yapılar, Pasaj, Kapalı Çarşılar, Sanayi Çarşıları, Sine- ma ve Tiyatrolar ile Dini Tesisler İle Diğer Özel Yapıların iç yüksekliği kendi hükümlerinde belirtilen miktardan az olmamak üzere teknolojik ve mimari gereklere göre belirlenir .

3) Özellik Arz Eden Durumlarda

a- Konut ve umumi binalarda; bina otoparkı, kalorifer dairesi, odunluk ve kömürlük ve depo vb ile

b- Depo, imalathane, fabrika, genel otopark gibi devamlı oturulmayan ve özellik arz eden yerlerin iç yükseklikleri kullanım şekli ile mevzuat ve TSE standartları göz önüne alınarak İlgili Belediyesince tesbit edilir.

c- Bu Yönetmeliğin (V.) Bölümünde sayılan hükümler saklıdır.

Merdivenler ve Rampalar

Madde 49- 1)En Az Merdiven Genişlikleri

a- Konutlarda;

Bir aileye ait konutlardaki dahili merdivenlerin genişliği (1,00) metreden, Birden fazla ailenin oturduğu konutlardaki ortak (genel) merdivenlerin genişliği ise (1,20) metreden az olamaz.

b- Diğer Binalarda;

Bu Yönetmeliğin (V.) Bölümündeki hükümler saklı kalmak üzere diğer binalardaki merdiven genişliği en az (1,50) metredir.

2) Basamak Yükseklik ve Genişlikleri

Basamak genişlik ve yüksekliği;

$$2h + b = 61 - 65$$

eşitliğini sağlayacak şekilde saptanır.

(h) cm olarak basamak yüksekliği,

(b) cm olarak basamak genişliğidir.

Basamak yüksekliği, asansörü olmayan binalarda (0,16) metreden, asansörlülerde (0,18) metreden, bina dışındakilerde ise (0,15) metreden fazla olamaz.

Basamak genişliği konut merdivenlerinde (0,28) metre, diğer binalarda (0,30) metre, dış merdivenlerde ise (0,35) metreden az olamaz.

Dönel merdivenlerde basamak genişliği en dar kenardan itibaren (0,15) metre uzaklıkta (0,10) metreden, basamak ortasında ise (0,28) metreden az olamaz.

3) Merdiven Kolu, Kat ve Ara Sahanlıklar ile Ölçüleri

Ortak merdivenlerde rıht sayısının (17)'den fazla olması durumunda, iki kat arasında bir ara sahanlık yapılması zorunludur.

Ara ve kat sahanlıklarının genişliği iki kollu merdivenlerde merdiven genişliğinden az olamaz.

Tek kollu ve dönel merdivenlerde ara sahanlık basamak ortasında;
(n.63+b)

toplamı kadar olacaktır. Örneğin;

$$1 \times 63 + 29 = 92 \text{ cm.}$$

$$2 \times 63 + 29 = 155 \text{ cm.}$$

4) Kat Çıkılmasında (Eklenmesinde) Merdiven Ölçüleri

Daha önceki imar planları ve mevzuata uygun olarak yapılmış binalara mevzuata göre en çok iki kat çıkılmasına izin verilen durumda mevcut merdiven ölçüleri, ilave kat için de uygulanabilir.

5) Kullanım Değişikliğinde Merdivenler

Mevcut binalarda umumi binaya dönüştürmek gibi kullanımı değiştirmeye yönelik taleplerde, mevcut merdiven ölçülerinin yeterliliğini takdire ilgili Belediye İmar Birimi yetkilidir.

6) Servis Merdivenleri ve Ölçüleri

İskan edilmese de çatı ve bodrum katlara ulaşan ortak merdivenler, merdiven en az ölçülerine uyarlar.

Tüm binalarda ana merdivenle bodrum katlarda tertiplenen ortak yerler arasında bağlantı kurulması zorunludur.

Ancak, tek ailenin oturduğu binalarda bodrum katlar iskan edilmediği takdirde dışarıdan ulaşım sağlanabilir.

7) Yangın Önlemleri ve Kaçış Merdivenleri

İçişleri Bakanlığı ile Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'nca hazırlanarak 26.07.2002 tarih, 24827 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren "Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik " hükümleri geçerlidir.

a- Bina Taşıyıcı Sistemi

Yangın süresinde sıcaklık artışının zamana bağlı gelişiminde TS 1263'te verilen bağlantılar kullanılacaktır.

Yangın güvenliği açısından en az yangın önleyici (F 30 - B2) sınıfını sağlamayan yapı elemanlarının binaların taşıyıcı kısımlarında kullanılmasına, çelik endüstri yapılarındaki özel haller dışında izin verilemez.

Betonarme ve ön gerilimli betondan mamul taşıyıcı sistem elemanlarında TS 4065 standardına uyulur.

Betonarme veya betonarme çelik kompozit elemanların yangına karşı (2) saat dayanıklı olabilmesi için içindeki çelik profil veya donatının en dışta kalan kısımlarının (pas payı) en az (0,04) metre kalınlığında beton ile kaplanmış olması gerekmektedir.

b- Yangın Bölmeleri

Binalar gerekli hallerde, yatay ve düşey yangın bölmeleri ile donatılmalıdır.

Tek veya ikinci çıkışa sahip iki katlı müstakil konutlarda, tek katlı büro binalarında, tek katlı çevresi açık fabrika ve depolarda yangın bölmeleri yapılmayabilir.

c- Cepheler

Cepheler, düşey dış yangın bölmeleri niteliğindedir. Cephe dış kaplamasının yanmaz malzemeden olması esastır. Cephe elemanları ile alevlerin geçebileceği boşlukları bulunmayan döşemelerin kesiştiği yerler, alevlerin komşu katlara atlamasını engelleyecek şekilde yalıtılmalıdır.

Kapı, pencere ve benzeri cephe boşlukları arasında, aynı bir hacme ait değilse en az (1,00) metre yatay dolu yüzey bulunmalıdır. Bu dolu yüzeylerin, bir düşey yangın bölmesi veya duvarı olması durumunda, bina dışına en az (0,40) metre taşan düşey yanmaz nervürler ile pekiştirilmesi tercih edilmelidir. Konut olarak kullanılan binalar bu uygulamanın dışındadır.

Yangına en az (30) dakika dayanıklı özel pencereler kullanılmadığı takdirde, cephede en az (0,50) metre çıkıntılı yatay alev itici nervürler düzenlenecektir.

d- Çatılar

Çatıların oturdukları döşemeler yatay yangın bölmesi niteliğinde bulunmalıdır. Bitişik nizam yapılarda, çatılarda çatı örtüsü olarak B2 ve B3 sınıfı malzemeler kullanılması yasaktır.

Düşey yangın bölmeleri ve yangın duvarları boyut ve nitelikleri ile çatı düzlemini en az (0,60)metre aşacak şekilde yapılacaktır.

e- Kaçış Yolu

Her düşey kaçış yolu ve yapının katları arasında düzenlenen diğer düşey boşluklar, kaçış öncesi ve sırasında ısı, duman ve diğer yanma ürünlerinin bu boşluklardan yükselerek katlara yayılımını önlemek için uygun bir biçimde kapatılacak ya da korunacaktır.

Asansörler kaçış yolu olarak kabul edilemez.

Kaçış yolu genişliği; kullanıcı sayısı (50) kişiden fazla olan binalarda en az (1,00) metre en çok (2,00) metre; İki çıkış gereken mekanlarda her bir çıkış toplam kullanıcı yükünün en az yarısını karşılayacak genişlikte olacaktır.

Genişlikler, temiz genişlik olarak ölçülecektir.

f- Yangın Güvenlik Holü

Kaçış merdivenlerine dumanın geçişini engellemek için yapılacak yangın güvenlik holleri, kullanıcıların kaçış yolu içindeki hareketini engellemeyecek biçimde tasarlanacak ve taban alanı (3,00) metrekareden az olmayacaktır.

Döşemeye asansör holünde çıkış kapısına doğru 1/200'ü aşmayacak bir eğim verilecektir. Yanıcı madde içermeyen ve kullanım alanlarından bir kapı ile ayrılan koridor ve holler yangın güvenlik hacmi olarak kabul edilir.

g- Kaçış Merdiveni (Yangın Merdiveni) Yapılması Zorunlu Binalar

Tek evler, ikiz evler, sıra evler gibi özel yapılar ve tek bir kullanıma hizmet veren yapılar hariç, kat sınırlamasına bakılmaksızın tüm umumi binalar ile diğer binalarda kaçış merdiveni yapılması zorunludur.

Büro, fabrika, imalathane, depo yapılarının her birinde en az (2) bağımsız kaçış merdiveni ya da başka çıkışlar sağlanacaktır. Ancak yapımında yanmaz ürünler kullanılmışsa ve bina yüksekliği (15,50) metreyi veya yapı yüksekliği (21,50) metreyi aşmıyorsa "Binaların Yangından Korunması Hakkındaki Yönetmeliğin" (52.) maddesindeki hükümleri saklı kalmak kaydı ile tek kaçış merdivenine izin verilebilir.

Konut olarak kullanılan ve bina yüksekliği (21,50) metreyi yapı yüksekliği (30,50) metreyi aşan binalarda en az (2) bağımsız kaçış merdiveni yapılması zorunludur.

Konut birimlerinde tüm çıkışlar, kaçış merdivenlerine ya da açık havaya doğrudan erişim olanağı sağlayacaktır.

Kaçış merdiveni kitle içinde veya dışında, açık veya kapalı çıkışları da kapsayan yapı hacmi içinde kalmak kaydı ile açık veya kapalı olarak düzenlenir.

Kaçış merdivenleri, yangın durumunda, bir binadaki insanların sürat ve emniyetle tahliyesinde kullanılmak üzere bu göreve özel olarak tasarlanan konumlu merdivenlerdir. Yapının olağan merdivenlerinden yangında kullanılacak özellikte olanları da kaçış merdiveni olarak kabul edilir.

Kaçış merdivenleri, yangınla ilgili tahliyelerde kullanılan kaçış yolları bütünü'nün bir parçasıdır ve diğer kaçış yolları öğelerinden bağımsız tasarlanamazlar.

Kaçış merdiveni duvarı, tavanı ve tabanında, hiçbir yanıcı malzeme kullanılmamalı, bu elemanlar yangına (120) dakika dayanıklı olmalıdırlar.

Kaçış yolları ve kaçış merdivenleri birbirlerinin alternatifini olacak şekilde konumlandırılacak, yan yana yapılmayacak, kaçış merdiveni yuvası ile merdiven aynı katta olacak ve genel merdivenlerden geçilerek yangın merdivenine ulaşamayacaktır.

Merdiven yuvalarının yeri, binadaki insanların güvenlikle bina dışına kaçışlarını kolaylaştıracak şekilde seçilmelidir.

Yangın merdivenlerinin başladıkları kottan çıkış kotuna kadar süreklilik göstermesi esastır.

Bodrum katlarda ve yüksek binalarda yangın merdivenlerine bir yangın güvenlik holünden veya korunumlu bir holden geçilerek girilmesi zorunludur.

h- Kaçış Merdiveni Özellikleri / Ölçüleri

Kaçış merdivenlerinde her döşeme düzeyinde (17) basamaktan çok olmayan ve (4) basamaktan az olmayan aralıkla sahanlıklar düzenlenecektir.

Sahanlığın en az genişliği ve uzunluğu merdivenin genişliğinden az olacaktır. Düz kollu merdivenlerde, üst koldaki ve alt koldaki rihtlar arasındaki uzunluğun (1,00) metreden daha çok olmasına gerek yoktur. Basamaklar kaymaz malzemedir olacaktır.

Merdivenlerde baş kurtarma yüksekliği basamak üzerinden en az (2,10) metre, sahanlıklar arası kot farkı en çok (3,00) metre olmalıdır.

Her kaçış merdiveninin her iki yanında duvar, korkuluk ya da küpeşte bulunacaktır. Genişliği (0,80) metre ya da daha az olan merdivenlerin yalnızca bir yanında korkuluk yeterlidir.

Yangın merdiveni kovanı ve yangın güvenlik holüne elektrik ve mekanik tesisat şaftı kapakları açılmaz.

Dışarıda yapılan açık kaçış merdiveni, ilgili gereklere uyulması koşuluyla iç kaçış merdivenleri yerine kullanılabilir; ayrıca bir korunumlu yuva içinde bulunması zorunlu değildir.

Yüksek binalarda, dışarıda açık merdivenlere izin verilmez.

Dönel merdivenler (9,50) metreden daha yüksek, baş kurtarma yüksekliği (2,50) metreden daha az olmayacaktır.

Dönel merdivenler, yanmaz malzemedir yapılmaları ve en az (0,80) metre genişlikte olmaları durumunda kullanıcı yükü (25) kişiyi aşmayan herhangi bir kattan, ara kattan veya balkonlardan zorunlu çıkış olarak hizmet verebilir. Bu koşulları sağlamayan merdivenler zorunlu çıkışlar olarak kullanılamaz.

Otoların giriş ve çıkışı için yapılan araç rampaları hariç, iç ve dış kaçış rampaları en fazla (%10) eğimde olmak şartı ile kaçış merdivenleri yerine kullanılabilir.

i- Kaçış Merdiveni Havalandırması

Tüm kaçış merdivenleri, dış duvarlarında tasarlanan ve alanı merdivenin her iki kattaki döşeme alanının (%10)'undan az olmayacak şekilde hesaplanmış duvar boşlukları veya menfez veya tekniğine uygun mekanik yolla havalandırılacaktır.

Kaçış merdiveni ve kullanım alanları aydınlatma ve havalandırma amacıyla aynı aydınlığı ya da baca boşluğunu paylaşmayacaktır.

j- Bodrum Kat Kaçış Merdivenleri

Normal kat merdiveninin devam ederek bodrum kata hizmet vermesi durumunda;

ja- Merdiven, bodrum katlar dahil (4) kattan çok kata hizmet veriyorsa, bodrum katlar dahil tüm katlarda merdivene giriş için yangın güvenlik holü düzenlenecektir.

jb- Acil durumlarda üst katları terk eden kullanıcıların bodrum kata inişlerini önlemek için merdivenin zemin kat düzeyindeki sahanlığı bodrum merdiveninden kapı veya fiziksel engelle ayrılacaktır.

k- Çıkış Kapıları

Tek kanatlı çıkış kapılarının en az temiz genişliği (0,80) metreden az (1,20) metreden çok olmayacaktır. Kapılarda eşik yapılamaz. Dönel kapılar ve turnikeler çıkış kapısı olarak kullanılamaz.

Kullanıcı yükü (50) kişiyi aşan mekanlardaki çıkış kapıları kaçış yönüne doğru açılacak ve kendiliğinden kapanacak şekilde yapılacaktır. Kaçış merdiveni ve yangın güvenlik holü geçiş kapıları kilitli tutulmayacaktır.

8) Asansörlü Binalarda Merdiven Ölçüleri

Binalarda ilgili mevzuat kurallarına uygun asansör yapılması, bu maddede belirlenen ölçü ve niteliklerde merdiven yapılması koşulunu ortadan kaldırmaz.

9) İç Merdiven Ölçüleri

Konutlar dışındaki kullanımlarda birden fazla kata yayılan ve herkesin yararlandığı bağımsız bölüm merdivenleri de bu madde hükümlerine tabidir.

Bu fıkradaki iç merdivenler konusunda kullanım özelliğine göre TSE standartlarının altına düşmemek koşuluyla, İlgili Belediyenin takdir yetkisi bulunmaktadır.

10) Merdiven Altlarının Kullanımı

Merdiven altlarının temiz en az (2,20) metre yükseklikteki bölümleri, (48.) maddenin (1.) fıkrasında sayılan işlevler için kullanılabilir.

11) Merdivenlerin Malzemesi

Bir ailenin oturduğu konutlar içindeki merdivenler dışında ahşap genel merdiven yapılamaz.

12) Merdivenler, Küpeşte, Korkuluk ve Kaplamaları

Merdivenlerin her iki tarafında da özürllüer ile ilgili TSE standartlarına uygun korkuluk ve küpeşte yapılması ayrıca basamak, kat ve ara sahanlıkların kaplamalarında da standartlara uyulması zorunludur.

13) Özürlü/Yaya Rampaları

a- Eğimleri

Farklı düzeylerdeki yerleri birbirine bağlayan yayaların kullanımına dönük rampaların eğimi, dış düzenleme ve bina girişlerine yakın yerlerde ($1/12=0,083$) 'den fazla olmamalıdır. Zorunlu durumlarda bu eğim ilgili İmar Birimlerince aynı zamanda merdiven yapmak ve rampa boyu olduğunca kısa olmak kaydı ile ($1/8=0,12$)'ya kadar çıkarılabilir.

Bir rampa sahanlıksız olarak en fazla (0,50) metre yükselmelidir.

b- Genişlikleri

Rampaların genişliği (1,30) metreden az olmamalıdır. Merdiven bulunan yerlerdeki kısa rampalarda genişlik (1,00) metre olabilir.

c- Sahanlıklar

Ardarda yapılan rampaların başında ve sonunda sahanlıklar bulunmalıdır. Bu sahanlıkların boyunun (1,80) metre olması tavsiye edilir. Sahanlıkların genişliği (1,30) metreden az olamaz. Kısa rampalarda genişlik (1,00) metre olabilir. Sahanlık eğimleri en fazla ($1/50= 0.02$) olabilir.

d- Rampaların Yüzeyleri

Rampaların yüzeyleri sert, stabil, kaymaz ve düzgün olmalıdır.

e- Rampaların kenar korumaları, genişlikleri, sahanlıkları, korkuluk ile küpeşte ve kaplama malzemeleri özürülülerin de dolaşımına olanak sağlayacak şekilde TSE standartlarına uygun yapılmalıdır.

Asansörler

Madde 50- 1) Asansör Koyma Mecburiyeti Olan Binalar

Giriş katı dahil olmak üzere bu katın altındaki veya üzerindeki iskan edilen katların sayısı (4)'ü aşan binalarda giriş katından başlamak kaydıyla yukarıdaki veya aşağıdaki son kata kadar asansör tesisi zorunludur.

Yapı inşaat alanı (800,00) metrekareden ve kat adedi (1)'den fazla olan umumi binalarda en az bir adet asansör yapılması zorunludur.

2) Asansör Boşluğu ile Özürlü Asansörlerinin En Az Ölçü ve Nitelikleri

a- Asansör Boşluğu En Az Ölçüleri

Asansörler ile ilgili standartlara uymakla birlikte, asansör boşluğunun ebatları en az;

	Konut Binalarında	Konut Dışı Binalarda
Genişlik (m)	1,60 (yana açılan kapılı) 1,80 (merkezden açılan kapılı)	1,80
Derinlik (m)	1,90	2,10

metreden az olamaz.

b- Özürlülerce de Kullanılacak Asansörlerinin Ölçü ve Nitelikleri

Asansör kabininin genişliği en az (1,10) metre, derinliği (1,40) metre olmak şartı ile kapı genişliği (0,90) metreden az olamaz. Asansör önü sahanlık genişliği asansör kapısı sürgülü ise en az (1,20) metre, asansör kapısı dışı açılan kapı ise en az (1,50) metre olmalıdır. Kabin içinde yerden (0,85 - 0,90) metre yüksekliğinde tutunma bandı ve asansör kapıları otomatik ve fotoselli olmalıdır.

Bu asansörler “Özürlü” sembolü ile işaretlenmelidir. Her türlü asansör kabininde kapı yapılması zorunludur.

c- Asansör mecburiyeti olmayan binalarda da TSE 'ye uygun asansör tesis edilebilir.

3) Mevcut Binalara Kat İlavelerinde

İlave edilecek kısımla birlikte bina (5) katı geçmiyorsa, ancak zorunlu nedenler bulunması halinde, İlgili Belediye Encümenince asansör tesisi mecburiyeti aranabilir.

İlave yapılan binada asansör varsa, asansör boşluğu boyutlarına ilave katta da uyulabilir.

4) Yeni Yapılacak Binalarda

Binanın kat adedi, inşaat alanı, kullanma şekli göz önünde tutularak en az ölçüleri ile asansör sayısının artırılması ve zorunlu sebeplerle asansörün birinci kattan itibaren başlatılmasına, İlgili Belediye İmar Biriminin teklifi üzerine, İlgili Belediye Encümenince karar verilebilir.

Bina giriş döşemesi ile son kat tavan kotu arasında 10'dan fazla kat bulunan veya kat sayısına göre asansör yapılması mecburiyeti bulunan konut binalarında toplam daire sayısı (20)'yi geçtiği takdirde en az (2) adet asansör yapılması zorunludur.

Asansör koyma mecburiyeti olan binalarda en az bir asansör özürlülerin de kullanabileceği ölçü ve nitelikte olmalıdır.

Birden fazla asansör koyma mecburiyeti olan binalarda (2.) asansör yük ve özürlü asansörü niteliğinde olacaktır.

5) Özellik Arz eden Binalarda

En az on yıllık ve daha eski binalarda istenirse merdiven ışıklıkları; ışıklı-ğa banyo ve helaların açılması durumunda bunlar için en az (0,60 x 0,60) metre kesitinde yer ayrılmak veya cebri havalandırma yapmak kaydı ile asansör boş-

luğu en az ölçülerini sağlamak ve tüm bina sahiplerinin muvafakatlarını almak koşulları ile asansör yeri olarak değerlendirilebilir.

İşıklık, Havalık ve Hava Bacaları

Madde 51-1)İşıklık, Havalık ve Hava Bacalarından Yararlanma Esasları

a- Konutlarda

Oturma ve yatak odaları ile mutfak, yıkanma yeri ve merdiven evinin doğrudan doğruya dışarıdan ışık ve hava almaları genel esastır.

Her bağımsız bölümde en az (1) oturma odası, (1) yatak odası ve mutfak doğrudan dış cepheden hava ve ışık almak zorundadır. Diğer odalar ile merdiven boşluğunun ışıklıklardan; yıkanma yeri, helalar ile yatak odası ve mutfak nişlerinin nitelik ve ölçüler açısından işlevine uygun ışıklık, havalık ve hava bacalarından faydalanmaları mümkündür.

b- Umumi Binalarda

Umumi binalarda doğalgaz ısıtma cihazı konan oda dışındaki her türlü mahallin doğrudan ve dışarıdan ışık ve hava alması esası aranmaz.

2) En Az İşıklık Ölçüleri

Binalarda ışık ve havayı ışıklıktan sağlayan odaların olması halinde, yararlanan kat sayısına göre gereken ışıklık en az ölçüleri aşağıdaki gibi olacaktır.

Yararlanan Kat Sayısı (En çok)	Dar Kenarı (En az, metre)	Alan (En az, metrekare)
2	1,00	3,00
3 ila 4	1,50	4,50
5 ila 7	1,50	6,00
8 ve daha yukarı	2,00	9,00

Cephelerle irtibatlı olarak düzenlenen ışıklıklar en az alan kaydına bağlı olmayıp yalnız en az genişlik şartı aranır.

Yararlanılan kat sayısından; ışıklıktan yararlanan en alt kattan itibaren üstündeki (asma kat da dahil) pencere açılın açılmasın tüm katların toplamı anlaşılmalıdır.

3) En Az Havalık Bacası Ölçüleri

İşıklığa bakmayan helâ ve banyolar asgari (0,60 x 0,60) metre kesitinde bir havalığa veya şartları (10.) fıkranın (a) bendinde belirtilen hava bacalarına bağlanabilir.

Bütün binalarda helâ ve banyoların, suni ışıklandırma ve havalandırma tesisatından yararlanmak suretiyle ışıklık, havalık veya hava bacasına bağlantı yapılmadan düzenlenmeleri mümkündür. Ancak, bu gibi tesisata gerekli yerler

ayrılmış olmalı ve bu tesisata ait proje mimari projeye birlikte onanarak uygulanmalıdır.

4) Ortak Merdiven Işıklıkları

İskan edilebilir bodrum katlar dahil, üç katlı binalarda merdivenler için merdiven boşluğunun tamamı açılmak kaydı ile çatıdan ışık temin edilebilir. İskan edilmeyen bodrum katlar hariç üç kattan fazla binalarda, ışıklığa başka oda/bölüm açılmayıp sadece merdiven penceresi açıldığı takdirde, ışıklığın dar kenarı (1,00) metreden az olmamak şartı ile alanı en az (2,50) metre kare olabilir.

Ayrıca asansör boşluğunu merdiven kovanında yapmamak, merdiven boşluğunun tamamı cam sathı ile aydınlatılmak şartı ile dar kenarı (0,50) metre ve alanı (2,00) metre kareden az olmayan merdiven kovası olan merdivenlerin ışığı merdiven boşluğu üzerinden verilebilir.

Bir ailenin oturduğu bölüm içindeki merdivenlerde ışıklık zorunluluğu yoktur.

5) Işıklık, Havalık ve Hava Bacalarında Aranan Nitelikler

Işıklık, havalık ve hava bacalarının üzeri havalandırmayı önleyecek şekilde veya aydınlığı kesici bir malzeme ile örtülemez. Işıklık, havalık ve hava bacalarının en az alanı içinde merdiven, asansör, balkon, baca gibi şeyler yapılamaz. Işıklıkların içerisine açık renk boya veya badana yapılması zorunludur.

Işıklığa başladığı kattan giriş temini şarttır.

6) Işıklık, Havalık ve Hava Bacalarından Faydalanma Şartları

Bir havalıktan her katta en çok dört oda/bölüm faydalanabilir. Ancak, sandık odası, yatak holü, giriş gibi ışık ve hava alması zorunlu olmayan veya gerekli ışık ve havayı esasen yönetmelikte tarif edilen şekilde alan bölümlerden herhangi birinden ışıklık ve havalığa fazladan pencere açılması bu ışıklık ve havalığın ölçülerinin artırılmasını gerektirmez.

Kapalı merdiven ışıklığına bir havalıktan yararlanabilecek sayıda veya daha az helâ ve banyo penceresi açıldığı takdirde, ışıklık alanı en az (0,36) metre kare artırılır.

Işıklık ve havalıklar bunlara ihtiyaç olan kattan; havalıklar, istenilen en az iç yükseklikler ve pencere imkânı sağlanmak şartı ile tavandan da başlayabilir.

7) Mevcut Binalara Kat İlavesinde Işıklık Ölçüleri

Evvelce yürürlükteki mevzuata uygun olarak inşa edilmiş yapılara Yönetmelik hükümlerine göre en çok iki kat ilavesi mümkün olan hallerde mevcut ışıklık ölçüleri ilave katlar için de aynen uygulanabilir.

8) Bitişik, Blok ve İkili Blok Binalarda Işıklık

Bitişik, blok ve ikili blok binalar, ışıklıklar karşı karşıya getirilmek ve müşterek proje tasdik ettirilmek şartıyla bir bina gibi değerlendirilir. Ancak bunların

aralarına çekilecek duvar, yararlanılan en alt katın tavan seviyesini aşamaz. Ayrıca, müşterek düzenlenen ışıklık komşu parsel sınırına (1,00) metreden daha az yaklaşamaz.

Binaların bitişik olması gereken komşu tarafında boydan boya ve ön veya arka cepheler ile irtibatlı ışıklık yapıldığı takdirde, civarın yapı nizamına aykırı bir görünüş meydana getirmemek için ışıklığın önündeki sokak cephesi İlgili Belediyenin İmar Birimince uygun görülecek şekilde bina ile uyumlu bir cephe elemanı ile kapatılabilir.

9) Kuranglezler

Parsel sınırları içinde kalmak ve binaya bitişik olmak şartıyla bina cepheleri boyunca (0,70) metre genişlikte kuranglez yapılabilir. Kuranglezler, havalık ve en az alan şartını sağlamak kaydıyla konutlarda helâ ve yıkanma yeri, ticari amaçlı kullanışlarda ise bunlara ilaveten mutfağın havalandırılması için kullanılabilir.

Sanayi ve küçük sanatlar bölgelerinde bodrum katların imalathane olarak tertiplenmesi halinde, yol cephesi dışındaki cephelerde kuranglez genişlikleri (1,40) metre olarak düzenlenebilir.

10) Hava Bacaları

Binalarda aşağıdaki şartlarla hava bacaları yapılabilir.

İmar durumuna göre kat sayısı en fazla (2)ve saçak seviyesi (7,50) metre olan binalarda en az ölçüleri (0,45 x 0,45) metre olan hava bacaları yapılabilir. Bu tür hava bacalarından her katta en fazla iki bölüm yararlanabilir.

İmar durumuna göre kat sayısı ne olursa olsun dar kenarı en az (0,60) metre olan hava bacaları yapılabilir. Bunlardan yalnızca, her katta en fazla dört olmak üzere, doğalgaz ısıtma cihazı konulmamak kaydıyla, doğrudan hava almayan mutfak nişleri yararlanabilir.

Duman Bacaları

Madde 52- 1) Baca Yapma Zorunluluğu

a- Merkezi ısıtmalı binaların konut olarak kullanılan bağımsız bölümlerinde mutfak ve banyo dışında kalan en az bir odasında/bölümünde ve konut dışı amaçlı düzenlenen her bağımsız bölümünde ve umumi binaların ise her katında en az bir baca yapılması zorunludur.

Ancak, binaların konut olarak kullanılan bağımsız bölümlerinde; banyoya, şofben, kombi veya merkezi sistemle sıcak su sağlanması halinde burada sıcak su sistemine ait ayrı bir bağımsız baca yapılmayabilir.

Doğalgazla ısıtılan konut binalarının her bağımsız bölümünde, mutfakta yapılan baca haricinde bir mekanda en az bir baca yapılması zorunludur.

b- Sobalı binaların konut olarak kullanılan bağımsız bölümlerinde mutfak ve banyo dışında en az (2), konut dışı amaçlı kullanılan bağımsız bölümlerde ise en az 1'er adet duman bacası yapılması zorunludur.

2) Bacalarda Uyulması Zorunlu Hükümler

Yeni yapılacak binalarda;

a- *Adi Bacalar: Tek kolon halinde zeminden çatıya kadar yükselen, birden fazla birimin kullanabileceği şekilde tasarlanmış bacalara adi baca denir. Bu tip bacalara doğalgaz cihazları bağlanmaz.

Ortak (Şönt) bacalar; Zeminden çatıya kadar yükselen ana baca ve buna bağlanan her birime ait branşmanlardan meydana gelen bacaya ortak (şönt) baca denir. Bu tip bacalara doğalgaz cihazları bağlanmaz.

Müstakil (Ferdî) bacalar; Tek kolon halinde hitap edeceği birimden çatıya kadar yükselen ve sadece bir birimin kullanımına göre tasarlanmış bacalara müstakil baca denir. Bacalı cihazlar, sadece müstakil bacalara bağlanabilir. Asgari etkili baca yüksekliği (4.00) metre olmalıdır. Hızlandırma parçasının, (1.00) metre ve üstünde olabildiği durumlarda bu mesafenin 1,5 katına eşit bir etkili yükseklik yeterlidir. Atık gaz boruları başka kat hacimleri içerisinde ve başka oturma mahalleri içerisinde geçirilmemelidir. Bacalar ısı, yoğunlaşma ve yanma ürünlerinden etkilenmeyecek malzemeden ilgili standartlara (TS EN 1856-1, TS EN 1856-2, TS EN 1447, TS EN 13063-1, TS EN 13063-2 veya TS EN 14471) uygunluk belgesine sahip malzemeden imal edilmelidir. Yoğuşmalı tip doğalgaz yakıcı cihazlara ait bacalar, ilgili standartlara uygun olmalıdır.

b- Kat sayısına bakılmaksızın mutfaklarda kokuların atılması amacıyla yapılacak bacalar şönt olabilir.

c- Aspiratörler gaz ve duman bacalarına bağlanamaz.

d- Baca detayları mimari proje ve betonarme kalıp planları üzerine ölçüleri ve uygun ölçekte detayları ile birlikte işlenecektir.

e- EGO'dan onaylı doğalgaz projeleri ile mimari/statik projelerinin uygunluğu denetlenmeden yapı izni verilemez.

f- Şofben, kombi vb. doğalgaz cihazları hayati tehlike arz edecek şekilde yerleştirilemez ve banyo, yatak odaları ile hacmi (8,00) metreküpten az olan yerlere konulamaz.

g- Doğalgaz cihazlarının bulunduğu yerlerin dış cepheden havalandırılması zorunludur.

h- Bacaların ölçülendirilmesinde, projelendirilmesinde ve yapımında T.S.E. standartları, Isı Yalıtım Yönetmeliği, Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik, Doğal Gaz İç Tesisat Yönetmeliği ve ilgili kamu kuruluşlarının şartname hükümlerine uyulması zorunludur.

i- Bacaların üzerine temizlenmesine engel teşkil etmeyecek şekilde sökülebilir ve standardına uygun şapka takılacaktır.

j- Müstakil doğalgaz bacaları döşemeden başlamalı dip kısımlarında temizlik kapağı bulunmalı ve bu kapaklar tam sızdırmaz olmalıdır.

k- Her bir şönt baca koluna sadece bir cihaz bağlanabilir.

3) Baca Ölçü ve Nitelikleri

a- Bacalar, gerek yangına karşı korunmuşluk ve gerekse çekiş bakımından teknik ve fen kurallarına uygun şekilde yapılacaktır.

b- İki baca birbirine bağlanamayacağı gibi her ateş kaynağının ayrı bir bacası olacaktır.

c- Duman bacalarının dış duvarı en az (0,19) metre iç bölmeleri en az (0,135) metre olacaktır.

d- Duman bacaları çatı örtüsünü en az (1,00) metre, mahyayı (0,80) metre aşacaktır.

e- Çatı konstrüksiyonu ister ahşap, ister çelik olsun, bacalara en çok (0,05) metre yaklaşacak şekilde projelendirilecektir.

f- Baca geçen mekanlarda, baca ile temas edecek şekilde ahşap kaplama ve dolap yapılacak ise aralarında gerekli yalıtım sağlanacaktır.

g- Bitişik, blok ve ikili blok binalarda aşağıda kalan ve komşu binaya (6,00) metreden yakın bacaların, yüksek olan binanın mahyasından (0,80) metre yukarı çıkarılması zorunludur.

h- Etkili baca yüksekliği en az (4,00) metredir.

i- Baca kesiti dairesel veya kare kesit seçilecek, dikdörtgen kesitli ise küçük kenarın büyük kenara oranı (2/3)'den büyük olacaktır.

j- Duman bacaları (300) C°, kazan baca duvarları 500 C° sıcaklığa dayanıklı malzemeden yapılmalı, baca duvarlarında delikli tuğla ve briket kullanılmamalıdır.

k- Baca duvarlarının dış ve iç yüzeyleri teknik şartnamelere uygun biçimde sıvanacaktır. Ayrıca bütün doğalgaz cihazlarının bağlandığı bacaların, ısıtılmayan dış şartlara maruz duvarlarında yoğuşmaya karşı ısı yalıtımı yapılacaktır.

l- Tüm bacalar paslanmaz çelikten veya yangına, aşınmaya ve sızdırmaya karşı dayanıklılığı kanıtlanmış malzemeden yapılacak; yangına, özellikle çatıda ısıya karşı yalıtılacak ve tuğla veya benzeri malzeme ile koruma altına alınacaktır.

m- Şönt bacanın kol boyu en az (1,20) metre olmalı, iki şönt baca bir ana bacaya bağlanmamalıdır. Şömine bacaları mutlaka müstakil olacaktır.

Çöp Bacaları

Madde 53 - Binalarda çöp bacası yapma zorunluluğu yoktur. İstenildiğinde çöp bacaları yapılabilir. En az ölçüleri zedelememek kaydı ile aydınlıklar içerisinde de düzenlenebilecek çöp bacalarının zemin veya bodrum katlarındaki çöp toplama yerlerinin bağımsız bağlantılarının bulunması ve kapak iç kısımlarının, hiçbir maddenin sızmasına olanak vermeyecek şekilde yapılması zorunludur.

Çöp bacalarının projelendirme ve düzenlenmesinde TS 2166 'ya uyulacaktır.

Çatılar

Madde 54- Çatıların, çevresindeki cadde ve sokakların karakterine uygun olması ve inşa edilecek yapının gereksinimlerine cevap vermesi şarttır.

1) Çatı Eğimi

Binalarda çatı meyili (% 40)'ı geçemez.

Bu eğim binanın cephesinden hesaplanır. Saçaklar hesaba katılmaz. Ancak, kapalı çıkma bulunan ve bu çıkma bina yüksekliğince devam eden kısımlarda, çatı eğimi çıkma ucundan hesaplanır.

En yüksek mahya kotunu aşmamak üzere (1) ve (2) katlı konutlarda veya eksik katlı yapılan binalarda çatı eğimi (% 40)'ı aşabilir.

2) Çatı Arasını Kullanma*

a- Çatı aralarında bağımsız bölüm yapılamaz. Bu kısımlarda ancak en az ölçülerdeki su deposu, asansör kulesi, çatı örtüsünü delmemek koşulu ile doğalgaz mevzuatına uygun kazan dairesi vb. ile son kattaki bağımsız bölüm ile kendi içinden irtibatlandırmak, ait olduğu bölüm sınırlarını aşmamak koşulu ile oda(lar)/bölüm(ler) yapılabilir.

Çatıların yukarıdaki şekilde düzenlenmesi durumunda bu kattaki bölüm önleri teras olarak kullanılabilir.

Emsalli ve yükseklik sınırlaması olmayan konut parsellerinde çatı aralarının kullanılabilmesi için bina saçak seviyesinin en az 6.50 m. olması zorunludur.

Mimari proje ile önerilen saçak seviyesi, imar planı ile belirlenen seviyenin altında olması halinde, parapet yapılarak çatı bu parapetin üzerine oturtulabilir.

b- Tamamı umumi, ticari ve sanayi amaçlı binalarda teras çatılar, ilgili İmar Birimince uygun görülmesi halinde, Otopark Yönetmeliği hükümlerine aykırı olmamak kaydı ile binaya ait açık otopark olarak kullanılabilir.

Blok ve ikili bloklarda çatı örtüsü şekli birlikte değerlendirilmelidir.

c- Son kat tavan döşemesi en yüksek mahya kotunu aşmayacak şekilde eğimli olarak tertip edilebilir.

Üst kat tavan döşemesi ile çatı örtüsü arasında kalan hacimler ek kat döşemeleri yapılmak sureti ile ek kat oluşturacak şekilde bölünemez.

d- Emsalli parsellerde; çatı eğimini aşmamak, bağımsız bölüm oluşturmak kaydıyla çatı arası hacimleri emsal harici tutulacaktır. Önceden onaylanmış imar planlarında bu madde hükümlerinin aksine olan plan notları tümünden geçersizdir.

3) Çatı Dışına Taşma

Merdiven evleri, ışıklıklar, hava bacaları, alın ve kalkan duvarları çatı örtüsünü en fazla (0,60) metre aşabilir.

Ayrıca zorunlu olan tesisatla ilgili hacimlerin, güneşle su ısıtıcılarının ve çatı pencerelerinin çatı örtüsünü aşmasına İlgili Belediyenin İmar Birimince teknik gereklere göre uygun görülecek ölçü ve şekilde izin verilebilir.

TSE standartlarına göre projelendirilecek asansör kulelerinin en az ölçülerdeki bölümlerinin, çatı örtüsünü aşmasına da izin verilir.

Yukarıda belirtilenler dışında bu maddenin (5.) fıkrasına göre belirlenecek çatı örtüsü düzlemleri dışına taşılabilir.

4) Çatı Arasına Çıkma

Binalarda çatı arasına / teras çatıya çıkmak için en az (0,80x0,80)metre ebatlarında kapaklı bir boşluk bulundurulur veya genel merdiven gerekli önlemleri almak koşulu ile çatıya kadar devam ettirilebilir.

5) En Yüksek Mahya Kotu

En yüksek mahya kotu, imar durumunda verilen saçak üst kotuna çatı yüksekliği eklenerek bulunur.

En fazla çatı yüksekliği; ayrı binalarda kırma, ikili blok binalarda bloğu ile müşterek kırma, iki taraftan da bitişik binalarda ise ön ve arka cepheye akıntılı beşik çatı kurulacağı varsayılarak hesap edilir.

6) Çatı Hükümlerine Tabi Olmayan Binalar

Tescilli kültür varlığı binalar, anıtsal yapılar, dini yapılar, mimari eleman niteliğindeki kuleler, elçilikler, konsolosluklar, plan ile korunan binaların vb.nin çatıları bu madde hükümlerine tabi değildir.

Çatı Katları

Madde 55 - Çatı katı yapılması yasaklanmamış yerlerde aşağıdaki şartlarla çatı katı yapılabilir.

Blok nizam binalarda ön ve arka olmak üzere iki cepheden, ayrık nizam binalarda dört cepheden ve blok başı binalarda bitişik olmayan üç cepheden en az (3,00) metre çekilir. Bu mesafeler hiçbir suretle azaltılamaz. (3,00) metrelik geri çekme mesafesinin tesbitinde bina çıkımları vesair çıkıntılar hesaba katılmaz. Çatı katı yüksekliği temiz (2,40) metre olacaktır.

Merdiven fenerleri boş bırakılacak mesafeler içerisinde kaldığı takdirde (2,40) metreden fazla yükseklikte yapılamaz.

Korkuluk ve Parapetler

Madde 56-1) Korkuluk ve Parapet Yapılacak Yerler

a- Her türlü yapıda, balkon ve terasların etrafında, (5)'den fazla basamaklı açık merdivenlerde veya bu durumdaki rampalarda, istinat duvarları üzerinde, her ne sebeple olursa olsun evvelce ön bahçeleri yaya kaldırımını seviyesine göre (0,50) metreden daha aşağıda teşekkül etmiş parsellerde yol kenarına bahçe duvarı yapılmadığı takdirde korkuluk / parapet yapılması zorunludur.

b- Denizlik yüksekliği (0,90) metreden az olan pencerelerde bu yükseklikte fen ve teknik gereklere uygun korkuluk yapılacak veya doğramada sabit bir kayıt geçirilecektir.

c- İstenildiğinde binaların saçak seviyesi üzerine bina yüksekliğine dahil olmayan parapetler yapılabilir.

d- Denge bacalı doğalgaz sobalarının monte edildiği duvar bölümlerinde denizlik yüksekliği (0,90) metreden az olamaz. Doğalgaz baca çıkışı olan pencere parapetlerinin önüne isabet eden açık çıkımların ön ve yan cephelerinde duvar veya parapet olmayacak, bunların etrafı hava hareketini engellemeyecek şekilde korkulukla çevrilecektir.

2) Korkuluk veya Parapet Yükseklikleri

Korkulukların / parapetlerin en az yüksekliği; döşeme, basamak veya istinat duvarının tuttuğu toprak seviyesinden itibaren (0,90) metredir.

Çatı parapetinin yüksekliği (0,90) metreyi aşamaz. Çatı altında yapılan kalın ve alın duvarları bu kayda tabi değildir.

Yığma duvar malzemesi ile yapılan parapet / korkulukların yüksekliği (0,60) metreden fazla olamaz.

Paratonerler, Uyarı Lambaları ve Antenler

Madde 57- Umumi binalar, sağlık ve eğitim tesisleri, oteller, içinde patlayıcı madde bulundurulan binalar ile yüksek bina ve tesislere Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik gereği paratoner konulması mecburidir.

Her türlü binanın çatısına birden fazla TV., radyo ve diğer amaçlı kullanımlar için anten tesis edilemez.

Yüksek yapılar ile havaalanı uçuş koridoru üzerinde olan yapılara İlgili Belediyesince ve yetkili kamu kuruluşlarınca uygun görülecek yerlerde uyarı lambası tesis edilecektir.

Binalarda Bulunması Zorunlu Odalar/Bölümler ve En Az Ölçüleri

Madde 58-1) Konutlarda

a- Zorunlu Odalar / Bölümler

Her bağımsız konutta en az (1) oturma odası, (1) mutfak veya mutfak nişi, (1) yıkanma yeri ve yıkanma yeri ile birlikte de düzenlenebilecek (1) helâ bulunması zorunludur.

Yatak odaları nişler şeklinde düzenlenebilir.

Oturma ve yemek kısmı gibi birleşik kullanma imkânı sağlayan mahaller (1) oda itibar olunur.

b- En Az Oda / Bölüm Ölçüleri

Konut binalarındaki tüm oda / bölümlerin iç ölçüleri özürülülerin de kullanımını sağlamak üzere standartlara uygun olmalıdır.

Konutlarda dar kenar ölçüsü en az:

Oturma odasında	(2,80) metre
Yatak odası veya nişinde	(1,80) metre
Mutfak veya nişinde	(1,40) metre
Yıkanma yeri veya yıkanma yeri ile birlikte helada	(1,20) metre
Ayrı tertiplendiğinde helada	(0,90) metre ve
Hol ve koridorda	(1,15) metreden
az olamaz.	

Giriş, hol, sandık odası, kiler, soyunma yeri gibi yerler oda sayılmaz.

Odaların/bölümlerin düzgün geometrik şekilde düzenlenmemesi durumunda içerisinde standartlarda belirtilen en az ölçülerde bir kare sığdırabilecek büyüklükte olması gerekir.

2) Dükkan ve Bürolarda

a- Pasajlar ve kapalı çarşılar hariç her dükkan için (1) adet hela düzenlenecektir.

(16,00) metrekarenin altında ve her üç dükkana bir ortak hela ve lavabo oluşturulması halinde dükkanlarda ayrı ayrı hela aranmaz.

b- Katında (4) ten fazla büro olan veya alanı (160,00) metrekareyi geçen büro katları için bay ve bayan ayrı olmak üzere 1 adet hela ve lavabo ayrılması zorunludur.

c- Dükkan ve büroların dar kenarı (2,00) metreden az olmamak üzere alanı (8,00) metrekareden az olamaz.

d- Özellik arz eden binalarda bu Yönetmeliğin kendileri için belirtilen hükümleri geçerlidir.

3) Umumi binalarda

İhtiyaca göre bay ve bayan ayrı olmak üzere hela ve lavabo ayrılması zorunlu olup, bunlardan en az bir adedi özürülüler için ayrılacak ve özürülülerin kolaylıkla ulaşabileceği gibi en az (1,40 x 1,40) metrekare ebadında olacak, kapısı eşiksiz ve kapı kanadı en az (0,95) metre genişliğinde olacak ve dışa açılacaktır.

Umumi binalarda koridor uzunluğu (20,00) metreye kadar en az (2,00) metre, bundan sonra ise en az (2,50) metre olacaktır.

Kapılar

Madde 59- 1) Kapı Yükseklikleri

Bütün binalarda kapı yükseklikleri (2,10) metreden az olamaz.

2) Kapı Genişlikleri ve Eşikler

Bütün binalarda bina giriş kapıları (1,50) metreden, kapıların çift kanatlı olması halinde bir kanat (1,00) metreden; bağımsız bölüm giriş kapılarında (1,00) metreden; diğer mahallerin kapıları (0,90) metreden az olamaz. Döner kapılar belirtilen ölçülerde yapılacak normal kapıların yanında ilave olarak bulunabilir.

Kapılarda eşik yapılamaz. Eşik yapılması zorunlu hallerde özürülülerin hareketini, yangın çıkışlarını ve benzeri eylemleri engellemeyecek önlemler alınır.

3) Servis Kapıları

Kapalı otopark, kömürlük, odunluk, depo, sandık odası, kiler ve benzeri özellik arz eden yerlerin kapı yükseklik ve genişliği bu madde hükümlerine bağlı değildir. Bunlar, mimari ve kullanımın gereklerine göre boyutlandırılır.

4) Rüzgarlıklar

Binaların genel girişlerinde, kendi kendine kapanan donanıma sahip, bir dış kapı ile çarpma şeklinde açılıp kapanır bir iç kapıdan oluşan rüzgarlık düzenlenecektir.

Genel giriş niteliğinde olmayan kapılarda rüzgarlık yapılmayabilir.

Pencereler

Madde 60-1) Binalarda pencere boşlukları toplamı, faydalanacak bölüm alanının salon, oda ve mutfaklarda (1/8)'inden, diğer bölümlerde (1/12)'sinden az olamaz.

Oda itibar edilmeyen yerler doğrudan ışık ve hava almayabilir veya bu madde hükümlerine bağlı olmadan da ışıklık, havalık, hava bacaları ile doğru-

dan dıştan ışık veya hava da alabilirler.

2) Binaların komşu parsel sınırının üzerindeki duvarlarında pencere açılmaz.

3) Kazan dairelerinin pencere boşlukları toplamı daire temiz alanının (1/12) sinden az olamaz.

Bahçe Duvarları

Madde 61-1) Bahçe Duvarları Yapılabilen Parsellerde Ön Bahçe Duvarları

a- Ön bahçe duvarlarının yol üstüne isabet eden kısımlarının yükseklikleri harpušta dahil (0,50) metreyi geçemez. Bu duvarların üzerine ayrıca görüşü kapatmayacak, can güvenliğini tehdit etmeyecek şekilde (1,00) metre yüksekliğinde parmaklık yapılabilir.

Eğimli yerlerde ön bahçe duvarlarının yüksekliği yaya kaldırımından (1,50) metreyi aşmamak üzere uygun görülecek şekilde kademelendirilebilir. Açık sinema, tiyatro, gazino gibi korunması gereken yerlerde komşuların görüşüne engel olmamak şartıyla (3,00) metre yüksekliğinde duvar yapılmasına izin verilebilir.

Bu yerler başka maksatlarla kullanıldığı takdirde duvar yıktırılır ve Yönetmeliğin hükümleri uygulanır.

b- Bahçe duvarlarının yola bakan ön, yan ve arka bahçelerdeki diğer bölümleri de yol üstüne isabet eden kısım gibi devam eder.

2) Yan ve Arka Bahçe Duvarları

Yan ve arka bahçe duvarlarının tabii veya tesviye edilmiş zeminden yüksekliği (2,00) metreyi geçemez. Ayrıca bu duvarların üzerine görüşe engel olmayacak şekilde (1,00) metre yüksekliğinde parmaklık yapılabilir.

3) Ön Bahçe Duvarı Yapılması Yasak / Sınırlı Parseller

a- Yaya bölgelerindeki parsellerin yol(lar)a bakan bahçelerinde hiçbir suretle bahçe duvarı yapılmaz.

b- Zemin veya bodrum katlarında dükkan da dahil ticari amaçlı kullanım olan binalarda yola bakan bahçe(ler)de bahçe duvarı veya yayaların can güvenliğini tehlikeye düşürecek manialar yapılamaz.

c- Ön bahçe mesafesi (7,00) metre ve daha dar olup otopark olarak kullanılan parsellerde, ön bahçede bahçe duvarı ile benzeri mania yapılamaz; (7,00) metreden daha fazla ön bahçe mesafesi bulunan yerlerde ise parsel hududundan itibaren (5,00) metre bırakılarak geriye kalan bölümde (0,50) metreyi geçmeyen ön bahçe duvarı yapılabilir.

4) Genel Esaslar

a- Okul, hastane, cezaevi, ibadet yerleri, elçilik, açık hava sineması ve gazinosu benzeri özellik arz eden bina ve sanayi tesislerinin çevresindeki bahçe duvarları çevreye uyum sağlamak ve komşu parseller için sakınca doğurmak üzere İlgili Belediyenin İmar Birimince uygun görülen şekil ve yükseklikte bu madde hükümlerine bağlı olmadan yapılabilir.

b- Bahçe duvarları yapı izni alarak/ yapı izni belgesine işlenerek yapılabilir.

c- Bahçe duvarları ve temelleri istinat duvarı olarak yapılsalar dahi, yola tevavüz edemezler.

d- Yığma duvar malzemesi ile yapılan bahçe duvarlarının yüksekliği doğal/ tesviye edilmiş zeminden (1,00) metreden fazla olamaz.

Tesviyeler

Madde 62- 1) Ön Bahçelerin Tesviyesi

a- %15'den daha az eğimli bir yola cephesi bulunan parsellerde yol cephesinde, parsel sınırı ile bina cephesi arasında kalan kısımlar komşu sınırlara kadar yaya kaldırımı eğimine göre kazılmak veya doldurulmak suretiyle tesviye edilir. Bu takdirde, giriş şeritleri İlgili Belediyenin İmar Birimince uygun görülecek şekilde düzenlenir.

b- (%15)'ten fazla eğimli, merdivenli veya kademeli bir yola cephesi bulunan parsellerde, parsel sınırı ile bina cephesi arasında kalan kısım, kademeler arasında en çok (0,15) metre kot farkı bulunmak kaydı ile ve İlgili Belediyenin İmar Birimince uygun görülecek şekilde kademeli olarak tesviye edilebilir veya yukarıda (% 15)'ten az eğimli bir yola cephesi bulunan parseller için açıklanan şekilde tesviye olunur.

c- Bina cephe hatları ile yol arasında kalan bahçelerin yola doğru en fazla (%2) meyil verilerek tesviye edilmesi de mümkündür.

d- Köşebaşı parsellerin tesviyesi için iki yol cephesinde de yolların yaya kaldırımı eğimleri esas alınır.

Ayrıca, bu parsellerde, bina köşesinden her iki yola inilen dikler arasında kalan ön bahçenin; yoldan itibaren, binanın yola mesafesinin en az yarısına kadar olan kısmı, genel yol eğimine uyulmak ve kademeler arasında en çok (0,15) metre kot farkı bulunmak kayıtları ile kademelendirilebilir. Bu bahçenin geri kalan kısmı ise İlgili Belediyenin İmar Biriminin uygun göreceği şekilde tesviye edilebilir.

e- Arka cephesi de yoldan yüz alan parsellerde, bu cephedeki tesviye zorunluluğu, parselin arka cephe sınırından başlayarak en az (5,00) metrelik mesafe içindir. Böyle parsellerde, komşu ve yakın parsel ve adalarda teşekkül etmiş cephe hatları parsel arka cephesi sınırından başlayarak (5,00) metreyi

aşıyorsa, parsel bu hatta kadar tesviye olunur. Bu tesviyeden sonra, bina arka cephesine kadar kalacak tabii zeminli kısım (3,00) metreden az ise, bu kısım da yol meylinde tesviye edilir.

f- 3194 sayılı Kanunun yayımından önce kazılmış ön bahçeler, anılan Kanunun (35.) maddesinin (2.) fıkrası hükümleri içerisinde işlem görür.

g- Mevcut binaların ön bahçelerinin, yol yükselmeleri veya alçalmaları nedeniyle yaya kaldırımı seviyesi altında veya üstünde kalması halinde, ön bahçelerin tesviyesine ilişkin hükümler uygulanmaz.

2) Arka Bahçelerin Tesviyesi

a- Tabii zemini ($\pm 0,00$) kotunun üstündeki arka bahçe zemininin bu kota kadar kazılması esastır. Kayalık zeminlerde veya parsel arka sınırındaki ortalama tabii zeminin (+2,00) kotundan yukarıda olması halinde, bina arka cephesinden itibaren en az (3,00) metrelik bir şeridin tesviyesi ile yetinilebilir.

b- Bina arka köşelerinden en az birine isabet eden tabii zemin ($\pm 0,00$) kotunun altında ise, arka bahçede bina en düşük kotuna kadar kazı yapılabilir. Ayrıca (2,00) metreden fazla olmamak, komşu parseller için sakınca yaratmamak ve ($\pm 0,00$) kotunu geçmemek koşuluyla dolgu yapılabilir.

3) Yan Bahçelerin Tesviyesi

a- ($\pm 0,00$) kotunun üstündeki yan bahçe zemininin bu kota kadar kazılması esastır.

b- ($\pm 0,00$) kotunun altındaki yan bahçelerin, arka bahçe tesviye kotunun altına inilmemek ve hiçbir noktada (2,00) metreyi geçmemek kayıtlarıyla kazılması veya (2,00) metreden fazla olmamak, ($\pm 0,00$) kotunu geçmemek ve komşu parseller için sakınca yaratmamak şartları ile doldurularak tesviyesi de mümkündür.

4) Köşebaşı Parsellerin Tesviyesi

a- Köşebaşı parsellerde kota esas olan yola paralel konumda bulunan yan veya arka komşu mesafeleri içinde kalan kısım, bu kısma komşu olan parselin ($\pm 0,00$) kotu altına düşmeyecek şekilde; bina yan veya arka cephesi boyunca, bu maddenin (3.) fıkrasındaki şarta uyulmadan, bu mesafeyi sınırlayan parsel hattının yolu kestiği noktadaki bordür kotuna kadar da kazılabilir. Yüksek yol tarafından kotlandırılan ikili blok nizam köşebaşı parsellerin tesviyesinde de bu usul uygulanabilir.

b- Tabii zeminden kot alan köşe başı parsellerde yan bahçelerin tesviye şekline civarla birlikte yapılacak etüde göre ilgili İlçe Belediyesi İmar Birimi yetkilidir.

5) Özel Haller

a- Adalarda/parsellerde birden fazla bina yapılabilmesi hallerinde arazi tan-

zim şekli, plan notları ve bu maddedeki ilkeler doğrultusunda İlgili Belediye İmar Birimince tesbit edilir.

b- Tabii zeminden kot verilmesi halinde uygulanacak hükümler saklıdır.

c- 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 çıkabilecek bodrum katlar konut olarak kullanılmamak şartlarıyla yukarıdaki esaslara uyulmadan tesviyesi mümkündür.

d- Tabii zeminden kotlandırılan parsellerde arka bahçelerde yapılabilecek otoparklara geçiş temin etmek amacıyla, yolun uygun tarafından giriş yapılmak, bodrum katta düzenlenebilecek otoparka ulaşmak için ise ön bahçelerde en fazla (3,00) metre genişliğindeki şeritle sınırlı olmak şartlarıyla ve tabii zemin fazla değiştirilmeden kazı yapılabilir.

e- İmar planında yaya yolu ve yeşil bant olarak belirlenen yerlerden geçilmek suretiyle bina otoparkının parseli içinde karşılanabilmesi için;

Yaya yolunun veya yeşil bandın fiilen trafiğe açık olması halinde otopark giriş ve çıkışının İlgili Belediye İmar Birimince,

Yerinde teşekkül etmemiş yaya yolu veya yeşil bantlarda ise ilgili Belediye Encümenince alınacak karar doğrultusunda işlem yapılması gerekmektedir.

Kamunun Yararı İçin Alınması Gerekli Önlemler ve Lağım Çukurları (Fosseptikler), Lağım Bacaları (Rögarlar), Pissu Bağlantıları

Madde 63- 1)Atık Su Mecraları ve Lağım Çukurları

a- Yapıların pis su mecralarının kanalizasyon şebekesine veya genel lağım çukuruna bağlanması zorunludur.

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

Yapının bulunduğu sokakta kanalizasyon şebekesi veya genel lağım çukuru yoksa ilgili idare, alınması gereken tedbirleri mal sahibine bildirir. Bu bildirimde mevcut olanaklar esas alınacaktır. Mal sahibi idarenin istekleri doğrultusunda taşınmaz içinde tesisat yapmaya zorunludur.

Bu tesisatın yaptırılması için ilk önce mal sahibine gerekli tebligat yapılır. Verilen süre içinde idarenin isteği yerine getirilmediği takdirde bu işlem İlgili idare tarafından yapılarak masrafı (%20) fazlasıyla ilgisinden tahsil edilir.

b- Genel olarak, kanalizasyon olmayan yerlerde yapılabilecek lağım çukurları komşu sınırlarına (5,00) metreden fazla yaklaştırılmaz.

Ancak, bahçe mesafelerinin uygun olmaması halinde özellikle blok/bitişik yapı nizamına tabii yerlerde, fenni ve sıhhi mahzur bulunmadığı takdirde bu mesafeyi azaltmaya veya birkaç komşuya ait lağım çukurlarını bir arada veya birleştirerek yaptırması ASKİ Genel Müdürlüğü yetkilidir.

Lağım çukurlarının hacimleri, ASKİ’ce belirlenmemişse, konut başına (12,00) metreküp olarak hesap edilir.

c-Binaların en düşük kanal bağlantı kotu üstünde kalan katların pissuyu, cazibe ile ve uzun yol kat edilmeden kanala bağlanır.

En düşük kanal bağlantı kotu altında kalan pissu atıkları ise atık pompalarının elektrik kesintisi durumunda çalışmayacağı göz önünde bulundurularak, boyutları binanın kullanım şekillerine göre geçici depolama imkanını veren ayrı bir rögarda toplamak ve pompalamak suretiyle “terfian “ yapılacaktır.

2) Enkaz, Birikinti, Gürültü ve Duman İçin Tedbirler

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

Yukarda belirtilen sakıncalardan birinin olması durumunda İlgili Belediyeyince tebligat yapılır ve belirtilen sürede mahzur giderilmediği takdirde, İlgili Belediyeyince bu mahzur giderilerek masrafı (%20) fazlasıyla mal sahibinden tahsil edilir. Mahzuru meydana getirenlerin faaliyetlerine de son verilir.

3) Yollar Üzerindeki Binalı veya Binasız Taşınmaz Maliklerinin Yükümlülükleri

İlgili Belediyeler, belirli yollar üzerinde sakıncalı bina bulunan veya binasız arsaların yola bakan yüzlerinin Büyükşehirce tayin edilen şekil ve tarzda kapatılmasına karar vermeye yetkilidir.

Mal sahibi verilen süre içinde bu yerleri kapatmak zorundadır. Aksi halde bu iş İlgili Belediyece yerine getirilir. Harcanan para mal sahibinden (%20) fazlası ile tahsil edilir.

4) Yaya Kaldırımlarının İşgali

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

5) Yıkılacak Derecede Tehlikeli Olan Yapılar

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

Mal sahiplerinin bulunmadığı durumlarda tebligat binanın içindekilere yapılır. Binanın içinde de kimse bulunmazsa tebliğ varakası, tebligat yerine geçmek üzere tehlikeli yere asılır. Bu durum o yerin muhtarıyla birlikte müşterek bir tutanak ile tespit olunur.

Eski eser olan binalarda Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulunun görüşü alınır.

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

Mal sahibi tebligat yapıldıktan sonra yapıyı esaslı biçimde onarmak veya yıktırmak suretiyle tehlikeyi gidermekle yükümlüdür. Konunun önemine göre İlgili Belediyesince belirlenen süre içinde tehlike giderilmediği takdirde bu işlem Belediyesince yerine getirilir. Yıkım masrafı (%20) fazlası ile ilgisinden tahsil edilir.

İlgilisinin fakirliği tespit edilirse yapılan masraflar belediye bütçesinden karşılanır.

VI. BÖLÜM

EKLENTİLER (MÜŞTEMİLAT) ve ORTAK YERLER (ALANLAR)

Eklentiler ve Ortak Yerlerin Uyacağı Genel Esaslar

Madde 64- 1) Eklentiler ve ortak yerlerin genellikle bodrum katlarda, bina alanı içinde yapılması esastır. Ancak, zorunlu kapıcı daireleri istenildiği takdirde zemin katlar ve diğer katlarda da yapılabilir.

2) Kaloriferci, bekçi ve bahçıvan daireleri ile kapalı otopark ve kömürlüklerin bina alanı dışında, arka bahçelerde yapılması;

a- Komşu parseller için şehircilik ve/veya planlama ilke ve esasları bakımından sakınca yaratmamak,

b- Binanın yol cepheleri önünde teşkil edilmemek,

c- Kaloriferci, bekçi ve bahçivan daireleri (40,00) metrekareyi geçmemek kaydıyla ana binaya (6,00) metre; kömürlükler ve kapalı otoparklar (3,00) metreden fazla yaklaşmamak,

d-Yapı malzemesi kargir vb. yangına dayanıklı olmak,

e- Kömürlüklerin arka bahçede yerleştirilmesi için, arsa zemininde su çıktığı veya sert kaya olduğu ilgili Belediyenin İmar Birimince tespit edilmek,

f- Bina derinliği (5,00) metreyi, saçak seviyesi kotu oturduğu zeminden itibaren (2,60) metreyi geçmemek,

g- Ara parsellerde parsel arka sınırında, köşebaşı parsellerde ise parselin yola bitişik olmayan kenarlarının kesiştiği köşeden başlayarak tertiplenmek,

h- Kaloriferci, bahçivan ve bekçi dairelerinin zorunlu olmayanları bina alanı dışına alınmamak ,

ı-Arka bahçede, (62.) maddenin (2.) fıkrasının (a) bendine göre kısmi tesviye ile yetinilmesi halinde, ana binaya bırakılacak mesafelere uyulmak kaydıyla, parsel arka sınırında olma zorunluluğu aranmadan (± 0,00) kotuna oturtulmak,

i- Kapalı otoparklar için araba başına en fazla temiz (18,00), kömürlükler için (3,00) metrekare yer ayrılmak şartları ile mümkündür.

3) Üzerinde birden fazla binanın yapıldığı ada/ parsellerdeki eklenti ve ortak yerlerin bodrum katlarda bina alanları dışında (2.) bentte ve bu Yönetmelikte belirtilen esaslar çerçevesinde yapılmasına ilgili Belediye İmar Birimleri yetkilidir.

Kapıcı, Kaloriferci, Bekçi ve Bahçivan Daireleri ile Kapıcı Bölmesi ve Kaloriferci Yeri

Madde 65- 1) *Kapıcı, Kaloriferci, Bekçi ve Bahçivan Daireleri ile Kapıcı Bölmesi ve Kaloriferci Yeri Ayrılacak Binalar

a- Konut yapılarında bir parselde 12 den fazla daire yapılması halinde (K) kapıcı dairesini, (D) daire sayısını göstermek üzere $K=D/60$ formülü ile hesaplanır, hesaplama sonucu çıkan sayının tam sayı olmaması halinde üst sayıya tamamlanarak kapıcı dairesi sayısı bulunur. Bir parselde, birden fazla bina yapılması durumunda, toplam konut sayısına göre hesaplama yapılır. Hesaplama sonucu ortaya çıkan kapıcı daireleri orantılı bir şekilde parseldeki binalar arasında dağıtılır.

b- 2000 metrekareden fazla inşaat alanı olan; büro, işyeri nitelikli binalar ile (30)'dan fazla konut bulunduran binalarda bir kapıcı bölmesi yapılır.

c- Doğalgazlı ısıtma sistemleri hariç kazan dairesi olduğu halde, kapıcı dairesi ayrılması gerekli bulunmayan birden çok bağımsız bölümden oluşan konut ve diğer binalarda bir kaloriferci yeri yapılır.

d- Doğalgazlı ısıtma sistemleri hariç kazan dairesi (60) tan fazla konuta hizmet eden binalarda, kapıcı daireleri ve bölmesinden ayrı olarak (1) kaloriferci dairesi yapılır.

e- Bir ada/parselde yapılabilecek kapıcı/kaloriferci/bekçi/bahçıvan dairelerinin toplam sayısı her (30) konut için (1) adedi aşmamak üzere hesaplanacak miktarı geçemez.

f- Bir ada/persel içinde yapılan ve tek bağımsız bölüm niteliğinde bağımsız konut, villa vb. toplu binalarda oluşan uygulamalarda konut adedine bakılmaksızın kapıcı/kaloriferci konutu zorunluluğu aranmayabilir.

2) Kapıcı, Kaloriferci, Bekçi ve Bahçıvan Daireleri ile Kapıcı Bölmesi ve Kaloriferci Yerinin Nitelik ve Ölçüleri

a- Kapıcı, Kaloriferci, Bekçi ve Bahçıvan Daireleri

Konut niteliğinde olacaktır. Kotlar bakımından iskan edilebilir konut şartlarını sağlayacak veya taban döşemesi üst seviyesinin hiçbir yeri tabii veya tesviye edilmiş zemine (0,50) metreden fazla gömülü olmayacaktır.

Kapıcı, kaloriferci bekçi ve bahçıvan daireleri bina içinde düzenlenmesi durumunda; en az (40,00) metrekare brüt inşaat alanı olmak üzere; her birisi en az (9,00) metrekare alanlı ve (2,50) metre dar kenarlı (2) yatak odası ve (12,00) metrekareden büyük (1) oturma odası, en az (3,00) metrekarelik mutfak/mutfak nişi ve hela ile birlikte de düzenlenebilen bir yıkanma yerini içermelidir.

Kaloriferci, bekçi ve bahçıvan konutları bahçede yapıldığı takdirde brüt inşaat alanı (40,00) metrekareyi geçmemek şartı ile yukarıda belirtilen ölçüleri sağlayacak (1) yatak odası, (1) oturma odası, (1) mutfak/mutfak nişi ve hela ile birlikte de tertiplenebilecek (1) yıkanma yerinden oluşmalıdır.

Kapıcı dairesi gerekmeyen kaloriferli/ kalorifersiz binalarda kapıcı dairesi ancak (KA) dahilinde düzenlenebilir.

b- Kapıcı Bölmesi

Bina girişini kontrol edebilecek konumda ve en az (4,00) metrekarelik bir yer olacaktır.

c- Kaloriferci Yeri

Konut niteliğinde olmayabilecek en az (6,00) metrekarelik bir hizmet odası

ve hela ile birlikte de düzenlenebilen yıkanma yerinden ibaret olacaktır.

3) Ticaret Parsellerindeki Binalarda Kapıcı ve/veya Kaloriferci Daireleri

Ticaret parsellerinde yapılacak binaların kapıcı daireleri; zemin ve bodrum katların tamamının yan ve arka bahçelerde tevsi edilmesi durumunda, döşemeleri en fazla gömülme şartlarını sağlamak kaydıyla, (51.) maddenin (1.) fıkrası hükümlerine uyulmadan, bütün bölümleri ışıklıktan yararlanacak şekilde tertip edilebilir.

Diğer Eklenti ve Ortak Yerler (Alanlar)

Madde 66- 1) Kömürlükler , Odunluklar ve Depolar

Birden fazla dairesi olan kalorifersiz binalarda katı yakıtla ısıtılan her bağımsız konut için bodrumda dar kenarı en az (1,10) metre olan, alanı en az (3,00) metrekare olan veya bahçede en fazla (3,00) metrekare alanlı bağımsız girişli kömürlük/odunluk yeri ayrılacaktır.

Doğalgaz veya benzeri yakıt kullanılan sobalı/kat kaloriferli binalarda ayrıca kömürlük/odunluk yeri aranmaz.

2) Sığınaklar

Ankara Büyükşehir Belediyesi Belediye ve Mücavir Alan Sınırları içinde yapılacak binalarda; Bayındırlık ve İskan Bakanlığı ile İçişleri Bakanlığı tarafından hazırlanarak 25.08.1988 gün ve 19910 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren “ 3194 sayılı İmar Kanununa Göre Düzenlenmiş Bulunan İmar Yönetmeliklerine Sığınaklarla İlgili Ek Yönetmelik.” ve değişiklikleri uygulanacaktır.

3) Su Depoları, Sıhhi Tesisat ve Su/Akaryakıt Tankları

a- Su depoları, sıhhi tesisat ile ilgili uygulamalarda 2560 sayılı Yasa gereğince ASKİ Genel Müdürlüğünün Yönetmelik, Genelge ve İlkelerine uyulacaktır.

b- Su Deposu Hacimleri

ba- Her konut için (0,5) ton su deposu hacmi ayrılır.

bb- Diğer Tüm Binalarda

Yapı brüt inşaat alanı;

500,00 metrekareden az olanlarda en az (10,00) metreküp

500,00-1000,00 metrekare olanlarda en az (20,00) metreküp
1000,00-2000,00metrekare olanlar ile
yüksek katlı binalarda en az (50,00) metreküp
2000,00 metrekareden fazla olanlarda en az (100,00) metreküp
hacimli su deposu bulundurulması zorunludur.

c- Tüm binalarda hidrofor konulması zorunludur.

d- Su depoları taşıyıcı sistemden bağımsız olarak betonarme, paslanmaz çelik veya sıhhi şartlara uygun benzeri malzemeden yapılır.

e- Su ve Akaryakıt Tankları / Depoları'nın Yerleri;

Su/ akaryakıt tanklarının bodrum katlarda konulması esastır. Bununla birlikte gerekli drenaj ve su ile ısı yalıtım tedbirleri alınmak kaydı ile su depoları:

Statik hesaplarda göz önünde tutularak çatı arasında,

Su / akaryakıt tankları ise herhangi bir sabit hacim yapmadan toprağa gömülerek bahçede yerleştirilebilir.

Su /akaryakıt tanklarının bahçede gömülmesi halinde ancak manevra odası olarak hizmet edecek bir hacmin yapımına, bina yol cephe hatlarının gerisinde kalmak koşulu ile ilgili İmar Birimince uygun görüldüğü takdirde izin verilebilir.

f- Yangın su depoları hakkında Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik ile Ankara Büyükşehir Belediyesi Sıhhi Tesisat Yönetmeliği hükümleri saklıdır.

4) Kazan (Kalorifer) Dairesi

Kazan dairesi ile bacalarının tasarımılanmasında, yerleştirilmesinde ölçü ve nitelik olarak "Mevcut Binalarda Isı Yalıtım ile Yakıt Tasarrufu Sağlanması ve Hava Kirliliğinin Azaltılmasına Dair Yönetmelik", "Binalarda Isı Yalıtım Yönetmeliği" ile başta TS 2192 olmak üzere diğer standartlara ve "Doğalgaz İç Tesisat Yönetmeliğine" uyulması zorunludur.

Binaların bodrum ve zemin katlarının tevsi edilmesi halinde kazan daire-sinden ikinci çıkış, yangın merdiveninden veya otopark rampasından da yapılabilir.

Mimari uygulama projelerinde kazan dairelerindeki kazan, boyler, hidrofor ve su deposu gibi tesisatı, tesisat projelerinde belirlenen boyutlarıyla göste-

rilecektir.

Kazan daireleri, binanın diğer mekanlarından arasında (0,05) metre boşluk bulunan bir duvarla ayrılacaktır. Ayrıca tavan arası boşluklu, (2.) döşeme veya kalınlığı (0,32) metreden az olmayan asmolen döşeme şeklinde yapılacaktır.

Doğalgaz ile çalışan kazanların bulunduğu mekanlara, gaz sızıntılarını ihbar edici sistemler (dedektörler) konulması şarttır.

Kalorifer kazanlarının; TSE Belgesi, Makine Mühendisleri Odası Tıp Kalorifer Kazanı Projeleri ve Kalite Belgesi veya Sanayi ve Ticaret Bakanlığının olumlu verim ve kapasite testi raporu şartlarından birine haiz olması zorunludur.

5) Doğalgaz Sayaç Yerleri

Kapasiteleri (16,00) metreküp/saat üzerinde olan doğalgaz sayaçları bina girişlerine yakın ve kolay ulaşılabilir kapalı olmayan bir mahalle konulacaktır. Bu yerin en az boyutları Doğalgaz mevzuatına göre belirlenecektir.

6) Mevcut Binaların Tevsi ve Tadili Halinde Eklentiler/Ortak Yerler

a- Mevcut binaların tevsi ve tadili suretiyle yapılan her bağımsız daire için ayrılacak odunluk veya kömürlük yer ve miktarını, Yönetmeliğin diğer hükümlerine aykırı olmamak kaydıyla (66.) maddenin (1.) fıkrasına bağlı olmaksızın parsel durumuna ve yapı nizamına göre tayine İlgili Belediyenin İmar Birimi yetkilidir.

b- Mevcut binaların tevsi ve tadili sonucu konut sayısındaki artışın (4) daireyi; işyeri ve büro niteliğindeki binalarda ise bina inşaat alanındaki artışın mevcut binanın brüt inşaat alanının (% 25)'ini geçmediği durumlarda kapıcı ve kaloriferci ile ilgili ortak yerler açısından onaylı mimari projesindeki şartlarla yetinilir. Artışın bu miktarı geçmesi halinde doğabilecek kapıcı/kaloriferci dairesi gibi zorunlu ortak yerler ihtiyacını tayine İlgili Belediye İmar Birimleri yetkilidir.

Tabii Zeminden Kotlandırılan Parsellerin Ön Bahçesinde Kapalı Otoparklar Yapabilme

Madde 67- (+2.50) metre ve üzerinde tabii zeminden kotlandırılan parsellerin ön bahçelerinde, ancak tabii zemin veya planla önerilen tesviye kotları altında kalmak şartı ile mevcut uygulamalar esas alınarak yapılacak etüde göre binaya ait olmak üzere kapalı otopark yapılmasına sadece teşekkül etmiş adalarda İlgili Belediyenin İmar Birimince izin verilebilir.

VII. BÖLÜM
ÖZELLİK ARZ EDEN YAPILAR,
PASAJ, KAPALI ÇARŞILAR, SANAYİ ÇARŞILARI,
SİNEMA VE TİYATROLAR ve DİNİ TESİSLER İLE
DİĞER ÖZEL YAPILAR

Özellik arz eden yapılar ; TS normlarına uymak koşulu ile ilgili bakanlıkların söz konusu kurumlar ile ilgili yayınladıkları yürürlükteki tüzük, yönetmelik hükümlerine tabi olup, söz konusu tüzük ve yönetmeliklerde değişiklik olması halinde , değişikliklere de uyulması gerekir.

Pasaj, Kapalı Çarşılar ve Sanayi Çarşıları

Madde 68- 1) Dolaşma Alanı Oranı

Pasaj ve dolaşma alanları her kat için ayrı ayrı değerlendirilir. Alanı (500,00) metrekareyi geçmeyen pasajlarda, dolaşma alanı, pasaj alanının (% 25)'inden az olamaz. (500,00) metrekareden sonra gelecek her (200,00) metrekare alan için bu orana (% 1) ilave edilir. Ancak, bu oranın (% 40)'ı geçmesi halinde daha fazla arttırılmayabilir.

2) Dolaşım Alanı En Az Genişlikleri

Alanı (500,00) metrekareyi geçmeyen pasajlarda, dolaşım alanı genişliği (2,00) metreden az olamaz. (500,00) metrekareden sonra gelecek her (100,00) metrekare alan için bu genişliğe (0,10) metre ilave edilir. Ancak, bu genişliğin (5,00) metreyi geçmesi halinde daha arttırılmayabilir. Dolaşma alanı en az genişlikleri içinde hiçbir çıkıntı veya kolon yapılamaz.

Boşluklara bakan geçitler en az (1,50) metre genişlikte olacaktır.

3) Pasaj Giriş ve Çıkışları

a- Herhangi bir katı (1000,00) metrekareyi geçen çok katlı pasajlarda bir giriş ve bir çıkış yapılacaktır. Hiçbir katı (1000,00) metrekareyi geçmeyen çok katlı pasajlarda, pasaj giriş ve çıkışı bir noktadan sağlanabilir.

b- Giriş ve çıkışlar farklı kat ve kotlardan yapılabilir.

c- Katlı pasajlarda merdivenden itibaren pasaj genişliği, giriş ve çıkış katına ulaşan merdivenlerin toplam genişliğinden az olamaz. Bu genişliğin tesbitinde, giriş ve çıkış katına ulaşan katlardaki merdiven genişliklerinden en büyük olan(lar)ı esas alınır.

d- Konut bölgelerinde, yan komşu mesafelerine dükkan açılmamak şartıyla pasaj çıkışı yapılabilir.

e- Pasaj giriş ve çıkışlarının merdivenle sağlanması gerektiği hallerde pasaj giriş ve çıkış kapılarından en az biri özürülerinin giriş ve çıkışına ve pasaj içine ulaşımına uygun olarak düzenlenir.

4) Merdivenler

a- Altı çarşı, üstü konut olarak kullanılacak binalarda konutların merdiven ve asansör yerleri, pasaj dışında ve bağımsız yapılacaktır. Üstü ikamete tahsis olunmayan binalarda pasajla bağlantılı umumi merdivenler pasajın yalnız yan-ğın merdiveni olarak kabul edilebilir.

b- İndiği veya çıktığı katların pasaj alanı (500,00) metrekaleden az olan katlı pasajlarda düşey bağlantı bir merdivenle, çok olan katlı pasajlarda en az iki merdivenle sağlanacaktır. Bu ikinci merdiven de giriş çıkışın temin edildiği kata kadar devam edecektir.

c- Katlı pasajlarda bir kat inen veya çıkan merdiven genişliği en az (2,00) metre olacaktır. İkinci merdivenin gerektiği hallerde bu merdiven genişliği (1,50) metreden az olamaz. Bir kattan fazla inen ve çıkan merdivenlerin genişliklerinde, giriş veya çıkışın sağladığı kata doğru, indiği veya çıktığı her fazla kat için (0,50) metre ilave edilir. Ancak, bu takdirde bulunan merdiven genişliği (2,50) metreyi geçtiğinde birinin genişliği (2,00) metre altına düşmeyecek şekilde merdiven sayısı arttırılabilir.

d- Katlar arasında iki merdiven gereken pasajlarda merdivenlerden dar olanı, genişliğine bakılmaksızın yürüyen merdiven olarak yapılabilir.

e- Pasaj katlarında, (3) basamağa kadar yükseklik farkları en fazla (1/12) eğimli rampa ile bağlanacaktır.

f- En düşük giriş çıkışa göre ikiden fazla katlı pasaj ve çarşılarda ayrıca asansör tesisi mecburidir.

g- Bütün pasajların her katında, kaçışı sağlamak amacıyla bina dışına ulaşan en az (1,00) metre genişliğinde bir merdiven veya koridorla bir adet yangın çıkışı sağlanacaktır.

h- Bir üst kat veya bir alt kat ile iki düşey bağlantısı bulunan veya bir giriş ve bir çıkış temin edilen katlarda ayrıca bir yangın çıkışı veya yangın merdiveni aranmayabilir.

ı- Pasajların, kapalı çarşıların ve çok katlı mağazaların birden fazla katlı olmaları ve kademeler arası merdiven tertiplendiğinde özürülülerin de kullanımına yönelik rampa, yürüyen bant ve benzeri düzenlemeler yapılması zorunludur.

5) Bölme Duvarı Malzemesi

Pasaj ve kapalı çarşılarda yeni yapılacak veya tadil edilecek dükkanların ve bunlara ait eklentilerin bölme duvarlarının yanmaz malzemedan veya kargir olması zorunludur. Tek dükkan olarak kullanılan mağazalar bu hükme tabi değildir.

6) Isıtma ve Havalandırma

Pasaj ve kapalı çarşıların merkezi ısıtma sistemi ile ısıtılması zorunludur.

Alanı (500,00) metrekareden büyük pasajlarla, dolaşma alanları ile bağlantılı yeterli ölçüde tabii havalandırma imkanı olmayan pasaj, kapalı çarşılarda havalandırma tesisatı yapılacaktır.

7) Helalar

Pasajlar, kapalı çarşılar, sanayi çarşıları ve çok katlı mağazalarda erkek ve kadın için ayrı ayrı yeterli sayıda ve (8.) maddenin (2.) fıkrasındaki hükümlere uygun lavabo ve hela yapılmalıdır.

8) Pasajlarda, bulunduğu kattaki pasaj dolaşma alanı boyunun (1/3) nispetini geçmemek, dolaşma alanı genişliğinden dar olmamak ve en fazla (3) dükkan açılmak şartı ile cepler teşkil edilebilir. Bu ceplere (3) 'ten fazla dükkan açılması halinde cep sonlarının dar kenarı en az (6,00) metre olacaktır.

9) Sanayi çarşıları, planlarda sanayi ve depolama bölgeleri olarak gösterilmiş alanlarda yapılabilir.

Sinema ve Tiyatrolar

Madde 69- 1) Sinema ve tiyatrolar; gişe ve giriş holü, bekleme salonu, fuayeler, salon ve balkonlar, perde ve sahne, soyunma ve duş yerleri, idare odaları, giriş çıkış koridor ve merdivenleri, hela, lavabo mahalleri vb. gerekli kısımlardan ibarettir.

2) Salon ve Balkonlar

a- Hacim ve Yükseklik Tertipleri

Salon ve balkonlarda sahne hacmi hariç, kişi başına en az (5,00) metreküp hacim isabet etmesi şarttır.

Sahneden en uzak seyirci sırasında dahi en az temiz yükseklik (2,40) metrenin altına düşemez ve en üst balkonun en son sırasındaki göz hizası ile perde altı veya sahne önünü birleştiren hattın yatayla teşkil ettiği açı (30) dereceden büyük olamaz. En arka sırada göz seviyesinin (0,35) metre üstündeki noktayı perde üstüne birleştiren doğru parçasının hiçbir engelle kesilmemesi gereklidir.

b- Tabii Zeminden Kot Farkları

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

300 ila 600 kişilik salon ve balkonlarda	± 12,00 metre,
600 ila 2000 kişilik salon ve balkonlarda	± 8,00 metre,
2000 kişiden fazla salon ve balkonlarda	± 5,00 metre,

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

c- Kapılar

Kapı genişlikleri, bir seans çıkışında tabii akımla, kesitten geçebilecek en fazla seyirci sayısına göre hesaplanacak, bu hesapta salon ve balkonlar ayrı değerlendirilerek (600) kişiye kadar (125) kişiye (1,00) metre, (600) kişiden sonra ise her (165) kişi için (1,00) metrelik en az genişlik isabet edecektir.

Salon ve balkonlarda ayrı ayrı en az (2)'şer çıkış kapısı bulunması ve bir kapının genişliğinin (1,00) metreden az olmaması şarttır.

d- Oturma Yerlerinin Düzenlenmesi

Oturma yerleri sabit düzenlenecek, temiz genişlik ve enleri en az (0,50) metre, sıraların arasındaki serbest geçit ise en az (0,45) metre olacaktır. Duvara dayanan yan sıralar en fazla (7) oturma yeri ihtiva edebilir. İki yan geçit arasında bir sırada bulunabilecek azami oturma yeri sayısı salonlarda (28), balkonlarda (24)'tür. Ancak salon ve balkonun her iki yanında; en fazla (3) sıra için en az (1,00) metre genişliğinde veya en çok (4) sıra için en az (1,50) metre genişliğinde birer çıkış mevcut ise bir sıradaki oturma yeri adedi (50)'ye çıkartılabilir.

Yan geçitler paralelinde ara geçitler bulunuyorsa; salonlarda yan geçit ile bir sonra gelen ara geçit arasında bir sırada en çok (21), balkonlarda en çok (18) oturma yeri bulunabilir. Ara geçitler arasında bir sırada bulunabilecek en çok oturma yeri sayısı ise salonlarda (12)'dir. Ancak yan geçitler paralelindeki bu ara geçitlerin doğrudan doğruya veya sahneye paralel ara geçitler vasıtasıyla çıkışlara ulaşması şarttır. Sinemalarda, en ön oturma yeri arkasının perdeye mesafesi (7,00) metreden az olamaz ve perde ortası diki ile en fazla (45) derece teşkil edecek tarzda çizilen iki doğrunun dışında kalan kısımlara oturacak yer konulmaz.

Localarda tesbit edilmemiş olarak en çok (10) oturma yeri bulunabilir. Her oturma yeri için en az (0,65) metrekarelik bir alanın bulunması zorunludur.

Oturulacak yerlerin yerleştirilmesinde en az göz yükseklik farkının (0,06) metre olması şarttır.

Her sinema, tiyatro vb. salonunda; en az (4) kişilik, arkadan girişli, (1,00x1,20) metre boyutlarında olmak üzere, (300) koltuk yerinden biri, tekerlekli sandalye kullanan özürülüler için ayrılacaktır.

e- Salon ve Balkon İçin Yan ve Ara Geçitler

Oturma yerleri arasında sahneye dik ve paralel olarak bırakılan geçitlerin genişlikleri, bir seans çıkışında tabii akımla kesitten geçebilecek en fazla seyirci sayısına göre (125) kişiye (1,00) metrelik en az genişlik isabet edecek tarzda hesaplanacak ve geçit enleri (1,25) metreden az olmayacaktır.

f- Havalandırma

Salon ve balkonlarda yeterli havalandırma tedbirleri alınması zorunludur.

3) Fuayeler

Salon ve balkonların her biri için ayrı olmak üzere ait olduğu bölümün alanının, sinemalarda en az (1/4)'ü, tiyatrolarda en az (1/3)'ü kadar fuaye tertibi mecburidir.

Fuaye yüksekliği en az (3,50) metredir. Fuayenin kademeli tertiplenmesi halinde bu yükseklik, sahanın (1/3)'ünden fazlasında olmamak şartıyla (2,40) metreye kadar indirilebilir.

4) Koridorlar ve Çıkış Geçitleri

Seyirci ile ilgili koridor ve çıkış geçitlerinin en az genişlikleri yine salon içi geçitler gibi hesap edilir. Ancak, bunların genişlikleri (2,00) metreden az olamaz. Buralarda çıkıntılar (0,15) metreyi geçemez. Koridor ve çıkış geçitlerinde basamak yapılamaz ve tertip olunan rampaların eğimi de (% 6) yı geçemez.

5) Merdivenler

Her salon, balkon ve fuaye için ayrı bir merdiven gerekir. Seyirci ile ilgili bu merdiven genişlikleri (1,50) 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 (2,50) metre olacaktır.

6) Helalar

Salon ve balkonlar için ayrı ayrı ve her (200) koltuk için bir kadın ve bir erkek olmak üzere en az (3) hela, (3) lavabo ve (3) pisuvar bulunacak, bekleme salonunun fuayelerle irtibatı yoksa bu kısma da en az (1) erkek ve (1) kadın helası konacaktır.

Bu tip binalarda özürülülerin kullanımına uygun en az (1) bir kadın,(1) erkek olmak üzere standardına uygun lavabo ve hela yapılması zorunludur.

7) Makine Dairesi

Sinemaların makine dairesi; bir film hazırlama odası, bir makine odası ve bir akü odasını ihtiva edecektir. Bunlara ait en az ölçüler aşağıdadır.

Makine odasının en az genişliği (2,00) metre ve en az alanı (10,00) metrekare,

Film sarma odasının en az alanı (8,00) metrekare,

Akü odasının en az alanı (6,00) metrekare olacaktır.

Makine dairesinde en az temiz yükseklik (2,80) metredir.

Açık hava ve Arabalı Sinemalar

Madde 70- 1) Açık hava Sinemaları

a- İmar planlarında aksine bir açıklık olmadıkça imar parsellerinde geçici dahi olsa açık hava sineması yapılamaz.

b- Kadastro veya tapulama parsellerinde ;

Parsel büyüklüğünün en az (2500,00) metrekare olması, tesisin kadastro yolundan en az (10,00) metre, komşu parsellerden ise (5,00)'er metre geri çekilmesi,

Arsa sınırının mevcut en yakın konuta (25,00) metre; hastahane, dinlenme evi, yatılı okul ve talebe yurdu gibi gürültüden korunmuş olması gereken yapılar ile en yakın açık hava sinemasına mesafesinin (500,00) metreden az olmaması koşullarıyla açık hava sineması yapılmasına İlgili Belediyenin İmar Birimince izin verilebilir.

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

2) Arabalı (Drive-in) Sinemalar

a- Seyircilerin özel arabalarını terk etmeden film seyrettikleri sinemalardır.

Ekspres yollar, benzin istasyonları ve yol kenarındaki motel tesisleri yakınında, yoldan geçen araçların gürültü ve ışıkları rahatsız etmeyecek şekilde tesis edilmelidir.

b- Rampalar aracın içinde arkada oturanın perdeyi rahatça görebileceği durumda aracın ön kısmını yukarı kaldıracak şekilde yay şeklinde eğimli olmalıdır. Rampaların yüzeyi kaymaz malzeme ile kaplanmalıdır.

Araç Adedi Rampa Adedi Rampanın en arka ucundan perdeye olan uzaklık

500	10	155,00 metre
580	11	170,00 “
670	12	180,00 “
778	13	195,00 “
886	14	210,00 “
1000	15	225 ,00 “

c- Girişin, yolda trafik tıkanıklığı yaratmaması için bekleme yeri olmalıdır.

d- Gişeler, biletleri araçtan alabilecek şekilde yerleştirilmelidir.

Her 300	araç için	1,
“ 600	araç için	2,
“ 800	araç için	3,
“ 1000	araç için	4 gişe olmalıdır.

e- Perde doğuda veya kuzeyde olmalıdır. Perdenin zeminden yüksekliği, görüş açısı ve rampa yüksekliğine bağlıdır.

Perde;

650 otomobil için (14,00X11,30) metre,

950 “ “ (17,00X13,00) metre ebadında olmalıdır.

f- Makine dairesi perdeden (100,00) metre mesafede olmalıdır.

Dini Tesisler

Madde 71- 1) Cami yeri olarak ayrılacak parsellerin ayrık yapı nizamında olması ve;

Küçük camide (2 500,00) metrekare

Orta (semt) camisinde (5 000,00) metrekare

Büyük (merkez) camisinde (10 000,00) metrekare

en az arsa alanını sağlaması gerekir.

Ayrıca camilerin bir yapı adasının bir bölümünde yapılmasına zorunlu nedenler dışında izin verilemez.

2) İmar planlarında aksine bir hüküm yoksa işlevine uygun imar parselinde parsel sınırlarına en az (10,00) metre uzaklık bırakılmak koşulu ile ayrık yapı düzeninde (TAKS) en fazla (%40) bina yüksekliği serbest olarak yapılabilir.

Camilerde abdest alma yerleri, helalar zorunlu ortak yer olarak değerlendirilir.

3) Yerleşik alanlarda ibadet yerleri binaların yola bakan ön cephelerinden girilmek ve umumi bina ölçü ve niteliklerine uymak şartıyla bodrum ve zemin katlarında yapılabilir.

Ekmek Fabrikaları; Ekmek, Pasta ve Pide Fırınları

Madde 72- 1) Yapım Koşulları

İmar planlarında aksine bir açıklık bulunmadıkça fırınlar ;

a- Sanayi, küçük sanayi, organize sanayi,kentsel servis ve konut dışı çalışma alanlarında, ticaret bölgeleri ile ticaret yollarında binanın tamamının bu amaçla kullanılması durumunda;

Akaryakıt, doğalgaz veya elektrik ile ısıtılması,

Gayri Sıhhi Müesseseler Yönetmeliğinin ilgili hükümlerine uyulması,

b- En çok dört katı geçmeyen konut bölgelerinde (a) bendinde belirtilenlere ek olarak;

Parselin ayırık yapı nizamına tabi olması,

Binanın bütününün tek bağımsız bölüm olarak fırın ve ek tesislerine tahsis edilmesi,

Yan ve arka komşu mesafelerinin en az (5,00) metre bırakılması şartları ile yapılabilir.

c- Binalarda kısmen konut veya iş yeri olması durumunda ekmek fırını yapılmasına izin verilmez.

d- Kent veya bölge ölçeğinde hizmet veren alış-veriş merkezleri içinde bağımsız bölüm olmamak şartıyla kendi satışına yönelik olmak üzere fırınlara izin verilebilir.

2) Yapılması Zorunlu Piyesler ve En Az Ölçüleri

Fırınlarda bulunması gereken bölümler ile en az ölçüleri aşağıda gösterilmiştir. Bu işlevler bir pişirme yeri için gerekli en az ölçülerdir.

a- Fırın önü

Satış yeri ve tezgahın bulunduğu kısım en az (25,00) metrekare alanlı; duvarları tavana kadar mermer, fayans vb. malzeme ile kaplı olacaktır.

b- Hamurhane

Diğer bölümlerden duvarla ayrılmalı ve duvarları tavana kadar mermer, fayans vb. malzeme ile kaplanmalıdır.

c- Un Deposu

Diğer bölümlerden kagir duvarlarla ayrılmış, aydınlık ve havadar olacaktır. Depo fırının günlük kapasitesine göre un depolamaya uygun büyüklükte ve en az (50,00) metrekare olacaktır. (1) kattan fazla katı olan fırınlarda un deposu, (2.)katta ise havuz yapılması zorunludur. Havuz yerden en az (0,50) metre yükseklikte, etrafında dolaşılabilen, iç kısmı mozaik, mermer vb. malzeme ile kaplı olacaktır.

d- Yakıt ve Su Deposu

Bulunması durumunda, fırın kapasitesine uygun büyüklükteki yakıt deposu ham ve mamül maddelerin konulduğu bölümlere bitişik olmayacaktır. Şehir suyu ile beslenen ve her yıl temizlenen pas ve kir tutmayan bir malzemedен yapılmış en az (5)tonluk su deposu yapılacaktır.

e- Otomatik Elek

Harman yeri ile hamurhane arasındaki bir bölüme kapasiteye ve fırının çalışma temposuna uygun olarak monte edilmiş olacak ve daima çalışır halde bulundurulacaktır.

f- Tuz Bölümü

Fırının kapasitesine göre uygun büyüklükte olacaktır.

3) Yükseklikler

Hamurhane, un deposu, pişirme yeri en az temiz (3,50) metre diğer bölümler temiz en az (2,40) metre yükseklikte olacaktır.

4) Hela ve Duş

Her fırında en az (6,00) metrekare hela, lavabo ve duş bölümü olmalıdır. Hela, duş ve yatakhane imalat kısmı ile doğrudan irtibatlı olarak yapılamaz.

5) Mutfak

Temizlik şartları ile teknik diğer şartlara haiz, en az (6,00) metrekare alanlı olacaktır.

6) Yemek Yeme, Dinlenme ve Soyunma Yeri

Bu kısım diğer bölümlerden duvarla ayrılacak ve alanı en az (15,00) metrekare olacaktır.

7) Yatakhane

Her fırında (15,00) metrekare alanlı, (6) kişilik ve diğer bölümlerden ayrı bir yatakhane bulunacaktır.

8) Büro Bölümü

Diğer bölümlerden duvarla veya alüminyum doğrama ile ayrılmış en az (6,00)metrekare alanlı büro bölümü düzenlenecektir.

9) Hamur Dinlendirme ve Mayalandırma Yeri

Diğer bölümlerden duvarla ayrılmış, duvarların iç kısımları fayans, mermer vb. malzeme olmak üzere kaplanmış olmak kaydı ile en az (9,00)metrekare alanlı düzenlenecektir.

10) Malzeme Odası

Diğer bölümlerden duvarla ayrılmış içi mermer veya fayans kaplanmış olan gıda maddeleri ve malzemeler odası en az (25,00)metrekare olacaktır.

11) Jeneratör Odası

Diğer bölümlerden duvarla ayrılmış, ham ve mamül maddelerin konulduğu kısımlara uğramadan kolaylıkla ulaşabilecek, ses yalıtımı sağlanmış olacak ayrıca, jeneratörden çıkacak gazı tahliye edecek baca tertibatı yapılacaktır.

12) Bütün bölümlerin zemini kolay temizlenebilir seramik, dökme mozaik veya karo mozaik ve bunun gibi maddeler ile kaplanmış ve kirli suların kendiliğinden akmasına imkan sağlayacak eğimde, kanalizasyon seviyesinden yukarıda inşa edilecektir.

13) Pasta ve Pide Fırınları

Projelerinde pastahane, lokanta, kebab ve pide fırını olarak gösterilen yerlerde, hacmin kullanılmasını tahdit edecek tarzda olmamak üzere, ancak kendi ihtiyacını karşılamak amacıyla pasta, pide ve kebab fırınları yapılabilir.

Bu fırınların baca hesapları ve detaylarının mimari proje ile birlikte detaylandırılarak uygulanması esastır.

Açık / Kapalı Taşıt Alım Satım ve Teşhir Yerleri, Otoparklar ve Taksi Yazıhaneleri

Madde 73- 1) İmarlı Alanlarda

a- Büyükşehir Belediye ve Mücavir Alan Sınırları içindeki imarlı boş parsellerde (39.) maddenin (4.) fıkrası hükümlerine bağlı kalınmaksızın açık/kapalı alım satım yerleri, açık otoparklar ve taksi yazıhaneleri :

- İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik hükümlerine uymak,

- Büyükşehir Belediyesince onanacak tip projeye uygun olmak,

- Tip projede belirtilen malzeme, inşaat sistemi ve renklere bağlı kalınmak,

- Yazıhaneler; ancak parselin imar durumunda belirlenen en fazla bina alanı içinde veya bu Yönetmelikte ekler ve ortak yerler için izin verilen yerlerde yapılmak,

- Onaylı tip proje ve 1/200 ölçekli vaziyet planı ve en az iki aynı ölçekli kesite göre bunlara yapı ruhsatı ve yapı kullanma izni alınmak,

- Amacı dışında kullanılmamak ve küşat izni iptal edildiğinde kullanan taraftan yıkılarak kaldırılmak şartlarıyla yapılabilir.

b- Taşıt teşhir ve alım satım yerlerinin başka bir mesken veya işyeri ile doğrudan ilişkisi olmamalıdır.

c- Taşıt teşhir ve alım satım yerlerinin uygun bir yerinde tuvalet, lavabo bulundurulmalıdır.

d- Taşıt teşhir ve alım satım yerlerinde en az iki araç için zeminde (2x25,00) metrekare ve ayrıca büro için (10,00) metrekare olmak üzere toplam (60,00) metrekarelik alan şartı sağlanmalıdır. Ağır taşıtlarda araç başına (40,00) metrekare alınarak, toplam (90,00) metrekarelik alan sağlanacaktır.

e- Taşıt alım ve satım yerlerinin kapalı kısımlarının tasdikli projelerinde ve yapı kullanma izin belgelerinde dükkan veya işyeri olarak belirlenmiş olması şarttır.

2) İmarsız Alanlarda

İmar planı bulunmayan yerlerde ise geçici (muvakkat) yapı niteliğinde olmak şartıyla (1.) fıkra hükümlerine uyulmak suretiyle taşıt alım ve satım yerleri ile taksi yazıhaneleri İlgili Belediye Encümeni'nin kararı ile yaptırılabilir.

Özel Hastaneler

Madde 74- 1) Yapım Koşulları

Özel hastaneler, imar planı ve notlarına uymak, planlarda sağlık amaçlı olmak koşulu ile; Sağlık Bakanlığı'nın söz konusu kurumlar ile ilgili yönetmelik ve tüzük hükümlerine tabi olup, hastaların tedavi ve bakımlarına hizmet veren kurumlardır.

Hastaneler gürültülü yerlerden ve havayı kirletecek sanayi kuruluşlarından uzak yerlerde planlanmalıdır.

Hastanelerde bakım, tedavi, ikmal ve idari olmak üzere uzmanlık konularına göre acil tedavi birimleri, ayakta tedavi için poliklinik (yeterli sayıda), ameliyathane, laboratuvar, röntgen, hasta yatak sayısına ve işlevine göre hizmet birimleri ayrılmalıdır.

Mimari uygulama projelerinin tüm kat planlarında servisleri içeren birimlerin tefrişi yapılmalı, ayrıca uzmanlık konusu ve yatak kapasitesi belirtilmelidir.

2) Hasta Odaları ve Ölçüleri

Hasta odaları doğrudan ve yeterli güneş ışığı ile aydınlatılmalı, ses yalıtımı yapılmalı, bodrum ve zemin katlarda hasta odası tertiplenmemelidir.

Tek yataklı hasta odaları içerisinde hela, lavabo bulunduğu takdirde en az (9,00)metrekare ve birden çok yataklı odalarda hasta başına (7,00) metrekare, çocuk hastalar için en az (6,00) metrekare ayrılır. Temiz oda yüksekliği (3,00) metre, kapı genişliği temiz en az (1,10) metre olmalıdır.

3) Koridor Ölçüleri

Dolaşımı az olan koridorlar en az (1,50) metre,

Hasta odalarının açıldığı koridorlarının genişliği en az (2,00) metre olmalıdır.

4) Merdiven ve Asansör Ölçüleri

Özel hastanelerde otomatik devreye giren uygun güç ve nitelikte bir jeneratör ile en az iki adet olmak üzere yeteri kadar asansör bulunması zorunlu olup, asansörlerden birinin tekerlekli sandalye ve sedye ile hasta taşımaya ve özür-lülerin de kullanımına elverişli olması gerekir.

Merdivenler ile giriş ve çıkışlardaki rampalar en az (1,50) metre genişlikte, sedye ile hasta taşımaya ve özür-lülerinde kullanımına uygun olmalıdır.

5) Hela ve Lavabo Ölçüleri

Her katta hastalar ve personel için ayrı ayrı helalar tanzim edilir. Sekiz hasta için en az (1) adet hela ile hasta katlarında tuvaletlerin giriş bölümlerinde lavabolardan uzak sürgü temizleme ve saklama yerleri ayrılır.

6) Yapılması Zorunlu Odaların En Az Ölçüleri

Özel hastanelerde yapılması zorunlu odalar ile en az ölçüleri;

Hemşire odası	: (6,00) metrekare
Doktor muayene odası	: (15,00) metrekare
Dinlenme odası	: (10,00) metrekare
Başhekim	: (20,00) metrekare
Başhekim yardımcısı	: (15,00) metrekare
Personel hazırlık odası	: (15,00) metrekare
Hasta bekleme odası	: (10,00) metrekare
Teşhis odaları	: (6.00) metrekare
Laboratuvar	: (10,00+15,00) metrekare (ön hol+tedavi)
Röntgen çekim odası	: (25,00) metrekare (en az 2 soyunma kabini)
Ameliyathane	: (100,00) metrekare (Giriş+hazırlık+ameliyat salonu)
Morg	: (30,00) metrekare (Soğutma kabini+otopsi odası)dır.

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

Özel Eğitim ve Öğretim Kurumları

Madde 75-1) Yapım Koşulları

Özel eğitim ve öğretim kurumları; imar planları / notlarına ve planlarda eğitim amaçlı olmak koşulu ile; Milli Eğitim Bakanlığı'nın söz konusu kurumlar ile ilgili yürürlükteki tüzük ve yönetmelik hükümlerine tabi olup, bu Bakanlığa bağlı okul öncesi eğitim kurumları, kreş ve gündüz bakım evleri ile ilk ve orta öğretim okulları, eğitim ve öğretim amaçlı çeşitli kursları ve dershaneleri kapsar.

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

2) Girişler

İlk ve orta öğretime ait okul binalarında ana giriş ve öğrenci girişi şeklinde (2) ayrı giriş ayrılır. Giriş kapıları en az (2,00) metre genişlikte olmalı, girişlerde rüzgarlık yapılmalıdır.

3) İdari Hizmet Birim Odaları ve En Az Ölçüleri

Özel okul binalarının idari bölümlerinde bulunması gereken odalar ve en az alanları:

Müdür odası	: (16,00) metrekare
Müdür yardımcısı odası	: (16,00) metrekare
Büro hizmetleri odası	: (16,00) metrekare
Toplantı odası	: (30,00) metrekare
Arşiv ve dosya odası	: İhtiyaç duyulan ölçüde
Öğretmenler odası	: (8) Öğretmene kadar en az (16,00)metrekare, (12) Öğretmene kadar en az (24,00)metrekaredir.
Ayrıca,	(12)' den fazla öğretmen için öğretmen başına en az (1,50) metrekare yer ilave edilir.

4) Derslikler

a- Alanları

Dersliklerin kuzeye yerleştirilmesinden kaçınılmalıdır. (30) Öğrenciye bir derslane ayrılmalı, dershanenin alanı ilk öğretimde öğrenci başına en az (1,02) metrekare, orta öğretimde en az (2,00) metrekare esas alınarak hesaplanmalıdır. Özel dershanelerde ve kurslarda bu alan öğrenci başına (1,20) metrekare-den az olamaz.

b- Yükseklikleri

Dersliklerin yüksekliği temiz (3,00) metreden az olamaz.

c- Pencere ve Kapıları

Derslik pencereleri derslik taban alanının (%18)'den aşağı olamayacağı gibi derslik kapıları genişliği en az (0,90) metre olmalı, koridora açılmalı, çift taraflı derslik bulunan koridorlarda kapılar karşılıklı açılmamalıdır. Derslik kapılarının genişliği (1,40) metre ve daha fazla olursa kapılar çift kanatlı yapılıdır. Derslik kapısı derslik içinde ön sıra ile yazı tahtası arasında olmalıdır.

d- Tefriş

Söz konusu yapıların kat planlarında tefrişler yapılacak ve öğrenci kapasitesi belirtilecektir. Öndeki sıranın tahtaya olan mesafesi en az (1,70) metre arkadaki sıranın ise tahtaya olan mesafesi en fazla (9,00) metreyi geçmemelidir. Dersliklerin arkasında öğrencilerin eşyalarını koyabileceği dershaneden irtibatlı genişliği en az (2,00) metre olan bölüm ayrılmalıdır.

5) Diğer Mekanlar

- Okuma Salonu : en büyük derslik alanından az olmamalıdır.
- Rehberlik Servis Odası : en az (16,00) metrekaredir.
- İşlik : İlköğretim okullarında (48,00) metrekare olmalıdır.
- Çok Amaçlı Salon : (Kapalı spor salonu olmayan okullarda) Salonu kullanacak öğrenci başına (2,50) metrekare esas alınarak hesaplanmalıdır.
- Kantin : İhtiyaca cevap verecek büyüklükte olmalıdır.
- Kapalı Beden Eğitimi Salonu : (140,00) metrekareden az olmamak üzere, salonu kullanacak öğrenci başına (3,50) metrekare alan düşecek şekilde hesaplanmalıdır.

6) Merdivenler

Umumi bina merdivenleri nitelik ve ölçüsünde olacaktır.

İki merdiven arası uzaklık (30,00) metreyi geçmemelidir.

7) Koridorlar

Koridora tek derslik açılıyor ise en az (2,00) metre, tek taraflı açılan birden fazla dersliklerin önündeki koridor genişliği (2,50) metre koridora çift taraflı derslik açılıyor ise bu genişlik en az (3,00) metre olmalıdır.

8) Hela, Lavabo ve Pisuarlar

a- Söz konusu binalarda;

Her (30) öğrenci için (1) hela, (1) pisuar

Her (30) öğrenci için (1) lavabo

Her (20) öğretmen için (1) hela, (1) pisuar

Her (20) öğretmen için (1) lavabo

ayrılmalıdır.

b- Hela ve lavabolar kurumda öğrenim gören kız ve erkek öğrencilerin sayısına göre kız ve erkekler için ayrı ayrı düzenlenmelidir.

c- Özürlüler içinde bu Yönetmeliğin (8.) maddesinde belirtilen ölçü ve nitelikte hela ve lavabo ayrılmalıdır.

Kreş ve Gündüz Bakımevleri

Madde 76- 1) Yapım Koşulları

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

Bu binaların yapılacağı arsalar, demiryolu ve trafiği olan yollardan, ruh ve sinir hastalıkları hastanelerinden ve mezarlıklardan uzak olmalıdır.

Kreş ve gündüz bakım evlerinde;

İdari hizmet birimleri : müdür, müdür yardımcısı, öğretmeni;

Öğretim hizmet birimleri : misafir kabul salonu, kapalı teneffüs dinlenme ve temizlik salonları, oyun odası;

Yardımcı hizmet birimleri : sosyal hizmet odası, sağlık odası, mutfak, oyun bahçesi; bulunur.

Servis mekanları kuzeyde planlanmalıdır.

2) İdari Hizmet Birimleri

Müdür, müdür yardımcısı, memur odaları binanın idare bölümünde düzenlenmeli, kişi başına (4,00) metrekare ölçü alınarak tespit edilmelidir.

3) Eğitim ve Öğretim Hizmet Birimleri

a- Kapalı Teneffüs ve Dinlenme Salonu

Kapalı teneffüs salonunda öğrenci başına en az (3,00) metrekarelik alan esas alınmalı, öğrenci başına en az (18,00) metreküp hava hacmi olmalıdır. Dinlenme salonu (uyku) öğrenci başına (3,00) metrekare olmalı, hava hacmi ise (10,00) metreküp olarak hesaplanmalıdır. Oyun odaları; dinlenme ve teneffüs salonu ile doğrudan irtibatlı olmalı, güneye bakmalı, öğrenci başına (2,00) metrekare esas alınmalı, her çocuk için hava hacmi (4,00) metreküp olmalı, her oyun odasında en az (4,00) metrekare alanlı birer malzeme deposu bulunmalıdır.

b- Temizlik Salonu

Temizlik salonunda çocuk başına en az (1,50) metrekare alan esas alınmalı, havluları, önlükleri vb. asmak üzere (0,20) metre ara ile dizilmiş ahşap malzeme yapılmış askılıklar olmalı, (6) çocuğa bir lavabo olmalıdır.

4) Yardımcı Hizmet Birimleri

Sosyal hizmet uzmanı, psikolog ve çocuk bakıcıları hizmet birimleri odalarıyla irtibatlı olmalıdır.

Kreş ve gündüz bakım evinde oyun bahçesi alanının hesabında ilk (36) çocuk için, çocuk başına (3,50) metrekare , ikinci (36) çocuk için çocuk başına (3,00) metrekare esas alınır.

5) Helalar ve Su Deposu

(6) çocuğa (1) lavabo, her (15) çocuğa (1) hela bulunmalı, her (5) erkek ve (2) bayan çalışan için (1) hela kabini yapılmalıdır.

Bakım evlerinde (öğrenci sayısı x 25 litre) hacimli su deposu yapılmalıdır.

6) Kat Yükseklikleri

Kat yükseklikleri temiz (3,00) metreden az olmamalıdır.

7) Kapılar ve Pencereleer

Kapılar dışa açılmalı, bina girişinde rüzgarlık düzenlenmeli, iç kapıların genişliği en az (1,40) metre ve çift kanatlı yapılmalıdır.

Çay- Kahve Salonları (Kahvehaneler)

Madde 77- 1) Yapım Koşulları

Çay-kahve salonları, bu Yönetmelik ve imar planlarında ticari kullanışa izin verilen ada/parsellerde, zemin katlarda veya zemin katı ile ilişkili birinci bodrum katlarda yapılabilir.

Konut ada/parsellerindeki çay-kahve salonlarına yoldan giriş yapılması zorunludur.

2) Ara Bölümler ve Alanları

Çay-kahve salonları; idare odası, giriş, salon, çay ocağı ve okuma ana bölümlerini içerir.

Bu bölümlerden:

Giriş : (3,00) metrekare, (1,50x2,00 metre)

Salon : (40,00) metrekare,

Çay ocağı : (3,00) metrekare, (1,50x2,00 metre)

İdare odası : (4,00) metrekare 'den

az olamaz.

Kapalı alan kişi başına (1,00) metrekare esas alınarak hesaplanır. (150,00) metrekareden büyük çay-kahve salonlarında kullanım alanının (%10)'undan az olmamak üzere bir depo ayrılmalıdır.

3) Hela ve Lavabolar

Her (25) kişiye en az bir kadın ve bir erkek olmak üzere hela ve lavabo yapılacaktır.

4) İç Yükseklikler

İç yükseklik temiz (3,50) metreden az olamaz.

5) Giriş Kapıları

En az (2,00) metre genişliğinde olacak, dışarı açılacak, kullanılan (100,00) metrekareyi aşan çay- kahve salonlarında bu kapıdan başka genişliği (1,50) metreden az olmayan ve dışa açılan ikinci bir kapı yapılacaktır.

Düğün Salonu, Gazino, Gece Kulübü, Taverna, Diskotek , Bar vb.

Madde 78- 1) Yapım Koşulları

Ticaret ada / parsellerinde zemin katında veya zemin katı ile ilişkili en fazla bir kat aşağıda yapılabilir. Üst katlarda yapılması durumunda, bitişik kısımlarında konut, hastane, yurt, vb. bağımsız bölümler varsa bu kısımlarda yeterli ses yalıtımı yapılmalıdır. Bu kullanışlar, konut bölgelerinde tamamı umumi bina olmak kaydı ile yer alabilir.

Salon alanı en az (300,00) metrekare olacaktır. Mekan ölçülendirme hesaplarında yoğunluk olarak (1,50) metrekare/kişi veya (5,25) metreküp/kişi esası uygulanacaktır.

2) Yapılması Zorunlu Mahaller ve En Az Ölçüleri

- Sanatçılar ve gelin ile damat için ayrı ayrı, dar kenarı (2,50) metreden ve alanı (7,50) metrekareden az olmayan bir oda ,
- Gelin odasında bir hela ve lavabo,
- Salonlarda orkestra yeri ve dans pisti,
- Salonun dışında, kullanım amacına uygun ve salona bağlantılı servis ve bulaşık birimleri,
- Düğün salonlarında ayrıca dar kenarı (3,00) metre, alanı (12,00) metrekareden az olmayan bir servis odası ve
- Yönetim için dar kenarı (2,50) metre, alanı (7,50) metrekareden az olmayan ayrı bir yer bulunacaktır.

3) Helalar

Her (25) kişiye erkekler için (1) lavabo ve pisuar; bayanlar için (1) lavabo, her (50) kişiye en az (1) kadın, (1) erkek olmak üzere hela yapılacaktır. Hela kabinleri en az (1,10x1,50) metre, lavabo konulduğu takdirde (1,10x2,00) metre ölçülerinde olmalıdır.

Ayrıca, bu yerlerde özürülülerin kullanımına uygun en az (1) lavabo ve hela yapılması zorunludur.

4) Merdivenler

Merdiven genişliği (1,60) metreden az olamaz.

5) İç yükseklikler

Kat yüksekliği temiz (4,00) metreden az olmaz.

6) Kapılar

(2,50) metreden dar olmayan (1) giriş-çıkış kapısı ve ayrıca yine cadde ve sokağa ulaşabilen en az (2,00) metre genişliğinde ve dışa açılabilen (1) kapı ile bağlantılı ayrı bir çıkışı içermelidir.

Tüm dışa açılan kapılar, en az kapı kanadı veya kanatlardan büyüğünün genişliği kadar içeriden yapılacaktır.

7) Havalandırma

Salonlarda havalandırma ve klima tesisatı olacaktır.

Ayrıca bodrum katta yapıldığında, yeterli doğal havalandırma sağlanamaması halinde, havallıklar teşkil edilecektir. Arka bahçesi varsa, kuranglez şeklinde toplam alanı (3,00) metrekareden az olmamak kaydı ile havallık yapılabilir; aksi halde toplam alanı (3,00) metrekareden az olmamak kaydı ile müstakil havallıklar yapılacaktır.

Hamam,Sauna ve Sıhhi Banyolar

Madde 79- 1) Yapım Koşulları

Hamam, sauna, sıhhi banyolar; tüm bölgelerdeki tamamı umumi kullanışa ayrılan binaların, zemin, normal veya giriş ve çıkışların sağlandığı katların en fazla bir kat aşğısında yapılabilir.

2) Yapılması Zorunlu Mahaller ve En Az Ölçüleri

İdari bölüm, personel odası, meşrubat servisi ve çay ocağı, yeteri kadar he-la, pisuvar ve lavabo teşkil edilecektir. Emanet kasa, yatma ve soyunma odaları, çamaşır yıkama, kurutma ve ütöleme birimleri (2.) bodrum katta yapılabilir.

3) Koridorlar

Genel kullanıma açık koridor genişlikleri (1,60) metreden az olamaz.

4) İç yükseklik

Kat yüksekliği temiz (3,50) metreden az olamaz.

5) Merdivenler

Merdiven genişliği temiz (1,60) metreden az olamaz.

6) Kapılar

Bu gibi yerlerde bulunan hacimlere ait bütün kapılar mutlaka dışa açılır şekilde tertiplenecektir. Tüm dışa açılan kapılar en az büyük kanat genişliği kadar içeriden yapılacaktır.

VIII. BÖLÜM

YAPI İZİNİ (RUHSATI) İŞLERİ

Yapılara Ait Mimarlık/Mühendislik Projeleri Düzenlemeden Önce İlgili Belediye ve Diğer İdarelerden Alınacak Belgeler

Madde 80- 1) Yapılara ait mimarlık/ mühendislik projeleri düzenlenmeden önce ilgili belediyelere / idarelere başvurularak;

a- Aplikasyon Tutanağı, (Kadastro Müdürlüğünden),

b- İmar Durumu ve Yol Kotu Tutanağı , (İlgili Belediyeden) ,

c- Su ve Kanalizasyon Durum Belgesi ile parselin ($\pm 0,00$) kotuna göre pissu kanal bağlantısının hangi nokta ve kotlarda olabileceğini gösteren Kanal Kotu Tutanağı (ASKİ Genel Müdürlüğünden) alınır ve ayrıca Zemin Araştırma Raporu hazırlattırılır.

2) Zemin Araştırma Raporu

a- Yeni yapılacak tüm yapılara / binalara yapı ruhsatı almak için “Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik hükümleri ve Büyükşehir belirlenen ilkeler çerçevesinde yapı/bina sahibi ya da yasal vekilleri tarafından “Zemin Araştırma Raporu” hazırlattırılması zorunludur.

“Zemin Araştırma Raporu”nun bu Yönetmelik ekinde (Ek-1) belirtilen “Zemin Araştırma Raporu Çerçevesine” uygunluğu aranacaktır.

b- Rapor, resmi kurumların ilgili birimleri, üniversiteler veya TMMOB üyesi meslek odalarınca tescil edilmiş konunun uzmanı mühendislik ve danışmanlık firmaları tarafından hazırlanır.

c- Raporun giriş bölümünden itibaren sonuç ve önerilere kadar hazırlanan tüm sayfalar rapor müellifi tarafından paraflanır.

İlçe ve/veya Büyükşehir Belediyesine gönderilecek raporlar orijinal olacaktır.

Hazırlanan bu raporlar, İlgili Belediyesinde ruhsata esas belge kabul edilir.

d- Zemin İnceleme Raporlarının uygunluğu, İlgili Belediyesinde tetkik edilir. Raporda elde edilen parametrelerin mutlak suretle statik projelere yansıtılmış olması sağlanır.

İlgili İlçe Belediyesinde uzman teknik eleman olmadığı takdirde zemin inceleme raporları tetkik edilmek üzere Büyükşehir Belediyesine gönderilir.

e- İncelenen ada/parsel/alan yerleşime uygunluk açısından hangi alanda kalırsa kalsın (uygun alan veya önemli alan), eğer söz konusu alanda özellik arz eden bir yapı tasarlanıyorsa, derin kazı söz konusu ise ve/veya bina önemkatsayısının bir (1) olması durumunda doğrudan (tip c) olarak belirlenen raporun

gerektirdiği çalışmalar yapılır.

f- Yapının teknik uygulama sorumluluğunu üstlenen Yapı Denetim Kuruluşunca ; hafriyat alındıktan sonra (temel imalatı öncesi) rapor yerinde tetkik edilerek, raporun yerel koşullara uygunluğu jeoloji mühendisleri tarafından bir tutanakla saptanır. Belediyesince, gerekli durumlarda yapı denetim kuruluşundan ilave çalışmalar istenerek, statik projelerde bu istikamette değişiklik talep edilebilir.

g- Yine İlgili Belediyesi, temel üstü vizesinde, temel imatlarının zemin etüt raporuna uygun olarak gerçekleştiğini gösteren ve inşaat mühendisleri tarafından düzenlenen raporu, yapı denetim kuruluşundan ister.

h- Gerekli durumlarda ve/veya talep edilmesi üzerin Zemin Araştırma Raporunun bir örneği Büyükşehir Belediyesine gönderilir.

Yapı İzni (Ruhsatı) ile İlgili Genel Esaslar ve Yapı İzni (Ruhsatı) Müracaatı ve Eklenecek Belgeler

Madde 81- 1)Yapı İzni ile İlgili Genel Esaslar

a- Büyükşehir Belediye ve Mücavir Alan sınırları içinde yapılacak olan her türlü yapı için İlgili Belediyesinden yapı izni (ruhsat) alınması zorunludur.

Ruhsat alınmış yapılarda, izne tabi herhangi bir ilave / değişiklik yapılması da yeniden ruhsat alınmasına bağlıdır.

b- 5216 sayılı Yasanın II. maddesi gereği İlçe / İlk Kademe Belediyelerinin verdikleri ruhsatlardan birer suretin Büyükşehir Belediye Başkanlığına gönderilmesi zorunludur.

c- Yapı izni almak için bu Yönetmeliğin (80.) maddesinde sözü geçen belgeler ile bu belgelere dayanarak ilgili Yapı Denetim Kuruluşu'nca uygun görölen ve İlgili Belediyece onaylanan mimarlık ve mühendislik yapı uygulama projeleriyle mülk sahiplerinin / yasal vekillerinin başvurması halinde;

Tüm parsel maliklerinin noterden tasdikli muvafakatı, gerekli hallerde komşu muvafakatı,

Gerekli vergi, resim ve harçlar ile hizmet ücretlerinin tahsil edilmesi,

3194 sayılı İmar Kanununun (23.) maddesi hükümlerinin yerine getirilmesi,

Parselin üzerinde bina varsa yıkılması (Yapılacak binayı etkilemeyen, şantiye kullanımına uygun binalar yıkılmayabilir.),

Yapıların fenni mesullüğünün 4708 sayılı Yapı Denetim Yasası ve Yapı Denetim Uygulama Yönetmeliği ve ilgili diğer mevzuat hükümlerine göre yüklenilmesi,

Proje müellifleri ile yapı denetim kuruluşları/fenni mesullerin yapı ruhsatının ilgili bölümlerini imzalaması koşulları ile Yapı İzni verilir.

d- İlgili Belediyeler proje ve belgelerde eksik ve yanlış bulunmadığı takdirde, başvuru tarihinden itibaren en geç otuz gün içerisinde yapı izni vermek zorundadır.

Eksik veya yanlış olduğu takdirde, müracaat tarihinden itibaren onbeş gün içinde müracaatçıya ilgili bütün eksik ve yanlışları yazı ile bildirilir. Eksik ve yanlışlar giderildikten sonra yapılacak müracaattan itibaren en geç onbeş gün içinde yapı ruhsatı verilir.

Yapı İzninin (yapı ruhsatı) yasal süreler içerisinde verilmemesinden işlemleri yapmak ve yürütmekle sorumlu olan kişi ve birim amirleri sorumludur.

e- Yanlış verildiği anlaşılan “yapı izni”ni İlgili Belediyenin her zaman iptal etme yetkisi vardır.

f- Yapı izin belgelerinde yapı maliyetinin hesaplanmasında o yıl için Bayındırlık ve İskan Bakanlığınca belirlenen “Yapı Maliyeti Birim Fiyatları” ,

Yapının arsa değerinin hesaplanmasında ise; en son verilen Emlak Vergi Beyannamesinde gösterilen vergi değeri esas alınır.

g- İmar durumu ve tapu tescil belgelerinin geçerlilik süresi yapı izni için gerekli tüm belgelerin İlgili Belediyeye verildiği tarih ile başlar.

Bunlardan imar durumu en fazla bir sene içinde onaylanmış, tapu/tapu tescil belgesi ise bir ay evvel alınmış olmalıdır.

h- Yapı ruhsatına bağlanmamış onaylı projelerin müktesepliği mevzuat değişmemiş ise bir yıl devam eder.

ı- *İmar planlarında DOP, KOP kullanım alanlarına ayrılmış olupta imar hakları başka bir imar parselinde karşılanmış taşınmazların hak sahiplerine ait eski bina ve yapılar (enkaz), malikince kaldırılmadan / kaldırılmadan yeni parselinde yapı izni (ruhsat) verilemez.

2) Yapı İzni Başvurusunda İstenecek Belgeler

Yapı İzni başvurusunda aşağıda belirtilen proje ve belgeler istenir.

a- Dilekçe,

b- Tapu tescil belgesi ,

Yapı izni verme aşamasında tapu senedi yerine geçebilecek belgeler:

ba- Özel yasalara göre tahsisi yapıлып henüz tapu siciline kaydedilmemiş ilgili kamu kuruluşlarınca verilmiş tahsis belgesi (775,2510,4753,5618,7269/1051 sayılı Yasalara göre),

bb- Mülkiyete ilişkin kesinleşmiş mahkeme kararı ve bu mahkeme kararına müstenit yetkili diğer makamlar tarafından verilen belge,

bc- Kesinleşmiş kamulaştırma kararlarıdır.

Hisseli gayrimenkullerde bütün hissedarların tapu senetleri veya mülkiyet durumunu belirten tapu tescil yazısı istenir.

c- Mimari Uygulama Projeleri (5 takım),

- ca-** Mimari Uygulama Projesi Mahal Listesi,
- cb-** Çevre Düzenleme Projeleri (peyzaj) (istendiğinde 3 takım),
- d-** Statik Uygulama Projeleri (betonarme çizim 4 takım, statik hesap 2 takım),
- e-** Tesisat Projeleri;
- ea-** Elektrik Tesisatı Uygulama Projeleri (2 takım),
- eb-** Sıhhi Tesisat Uygulama Projeleri (3 takım),
- ec-** Kalorifer Tesisatı Projeleri (3 takım),
- ed-** Isı Yalıtım Projeleri (3 takım),
- ef-** Doğalgaz Tesisatı Projeleri (2 takım),
- eg-** Asansör Tesisatı Projeleri (3 takım),
- eh-** İletişim Tesisatı Uygulama Projeleri (2 takım; PTT, kablolu TV, vb.),
- ei-** Havalandırma / İklimlendirme Uygulama Projeleri (3 takım),
- ei-** Yangın Tesisatı Projeleri (3 takım),
- f-** Zemin Araştırma Raporu,
- ga-** Yapı denetim kuruluşunun noter tasdikli “Yapı Denetim İzin Belgesi”
- gb-** Yapı Denetim Hizmet Sözleşmesi,
- gc-** Yapı Denetimi Kuruluşu/Fenni Mesul Taahhünamesi,
- h-** Bakanlık onaylı yapıya ilişkin bilgi formu ve eki,
- ı-** (3194/23)’e göre “Altyapı İlişiksizlik” Belgesi,
- i-** Noter onaylı bağımsız bölüm listesi,
- j-** Ülke koordinat sistemine bağlı ve binaların eksiksiz ve hatasız zemine oturtulmasını sağlayacak tüm köşe noktalarının koordinatlarını içeren Aplikasyon Krokisi,
- k-** Metrekare Cetveli,
- l-** Yapı sahibi ile yapı müteahhidi arasında yapılan sözleşme,
- m-** Toprak hesabı.

Mimarlık ve Mühendislik Proje Düzenleme Esasları

Madde 82- 1) Mimarlık ve Mühendislik Projelerinin Uyacağı Mevzuat

a- Projeler; İmar Yasası, imar planları ve raporları, TSE ile Büyükşehir Belediyesince kabul ve tesbit edilen çizim ve düzenleme standartları, bu Yönetmelik ve ilgili tüm mevzuat hükümlerine uygun düzenlenecektir.

b- Ayrıca projelerin düzenlenmesinde Bayındırlık ve İskan Bakanlığınca yayınlanmış bulunan “Mimari Proje Düzenleme Esasları”, “İnşaat Mühendisliği Proje Düzenleme Esasları”, “Makine Mühendisliği Proje Düzenleme Esasları”, “ Elektrik Mühendisliği Proje Düzenleme Esasları” başlıklı şartnamelere, Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığınca hazırlanan “Doğalgaz ve İç Tesisat ve Dönüşüm Şartnamesi” ile EGO ve ASKİ Şartname ve Yönetmeliklerinin ilgili hükümleri esas alınır.

c- Bilgisayar ortamında üretilmiş tüm projeler yine İlgili Belediyenin talep edeceği formatta “Disket” veya “CD” olarak da verilir.

2) Tüm Projelerin Başlık Paftasında Bulunması Gerekli Bilgiler

Tüm projelerin başlık paftasının:

a- Arsanın yeri, tapu kaydı, ada ve parsel numaraları, özel durumlarda varsa içindeki mevcut yapıları ile

b- Yapılacak yapının cinsi, kat adedi, TAKS’ı, KAKS’ı, hangi amaçla kullanılacağı, yapı sahibi, varsa müteahhidi ve denetimini yapacak yapı denetim kuruluşunun adını ve proje müellifleri hakkında gerekli bilgi tablosunu ihtiva etmesi gerekir.

Ayrıca, Yapı Denetimi Hakkındaki Yasaya tabi olmayan binalar için fenni mesuliyet hizmetlerini göreceklemanlar hakkında da gerekli bilgiler içeren bir bilgi tablosu bulunacaktır.

3) Mimarlık Uygulama Projeleri

Mimarlık uygulama projeleri; aşağıda belirtilen ölçek ve niteliklerde düzenlenecektir:

a- Parsel büyüklüğünün gerektirdiği ölçekte (1/200, 1/500) olmak ve aplikasyon tutanağı esas alınmak suretiyle düzenlenmiş genel vaziyet planı ile aynı ölçekte en az iki kesit;

Genel vaziyet planı ve kesitlerde yol kotu tutanağına bağlı mevcut kotlar ile arsanın, yapımdan sonra alacağı şekil ve kotlar, ayrıca bu Yönetmeliğin 105. maddesinde belirtilen ağaç dikme yerleri mutlaka gösterilecektir.

b- (1/50) veya (1/100) ölçekli bodrum, zemin ve tip kat planları, çatı konstrüksiyon planı ile gerekli hallerde istenilebilecek temel planı;

Bir katı (500,00) metrekare (500 dahil) inşaat alanından küçük olan her türlü binalarla, alanı ne olursa olsun tüm konut projeleri (1/50) ölçeğinde verilecektir. Bir katı (500,00) metrekare inşaat alanından büyük olan veya bir kenarı (25) metreyi geçen umumi binalar (1/100) ölçeğinde çizilebilmekle birlikte, ilgili Belediye İmar Birimince talep edildiğinde (1/50) ölçeğinde çizilir.

Ancak, otel, hastahane, işhanı gibi aks sistemine göre tertiplenen binalar (1/100) ölçeğinde çizildiği takdirde, bu akslar arasında kalan değişik birimler ayrıca (1/50) ölçeğinde gösterilecektir.

(1/100) ölçeğinde düzenlenen sanayi tesisleri, depo ve garaj binalarında ayrıca (1/50) ölçeğinde birim planları istenmez.

c- (1/50) veya (1/100) ölçekli iki tam kesit;

Kesitlerden biri merdivenden geçmek şartı ile enine ve boyuna olmak üzere esas planların ölçeğinde çizilir. İki taraftan bitişik binalarda bina cephesine paralel kesit herhangi bir özellik taşııyorsa bir kesit ile yetinilebilir. Kesitlerde yol veya kaldırım kotları, bahçelerin tabii ve tesviye edilecek zemin kotları, bitişik nizam binalarda komşu bina veya parsellerin kotları parselin (± 0.00) röpeline bağılı olarak gösterilecektir.

d- (1/50) veya (1/100) ölçekli cephe resimleri;

Binaların bitişik olmayan bütün cepheleri çizilecektir. Cephelerde binanın köşelerine rastlayan arazinin mevcut tabii zemin ve tesviye kotları mutlaka gösterilecektir.

İlgili Belediyesince yapıların dış cephe boya ve kaplamaları ile çatının malzeme ve rengine ait kurallar getirildiğinde, bu hususlar mimari projeler üzerinde belirtilecektir.

e- Binalarda giriş cephesinin görülebilecek uygun bir yerine, mevzuatına uygun olarak "numara" konulmak üzere yer ayrılması zorunludur.

Ayrıca cadde/sokak başı ve sonlarında bulunan köşebaşı binalarının cephelerinde cadde/sokak isminin yer alacağı levhalar için de yer belirtilir.

f- Kat planlarında yangın kaçıışı şeması ve uyarı levhalarının yerleri gösterilecektir.

g- Büyükşehirce belirlenecek ada/parsellerde çevre (peyzaj) düzenleme uygulama projesi ve bununla bağlantılı olarak;

Aplikasyon,

Tesviye,

Bitkisel peyzaj ve

Yapısal peyzaj uygulama projeleri ile

Silüetler ve uygun ölçeklerde (1/1-1/20 ölçeklerde) nokta detayları

h- Sistem kesitleri ve detaylar (1/1-1/20 ölçeklerde) ve

ı- Mimari Uygulama Projesi Mahal Listesi.

4) Statik Uygulama Projesi

a- Statik uygulama projesi; mimari projeye uygun olarak betonarme karkas, yığma kagir, çelik ve diğer yapıların türlerine göre taşıyıcı sistemlerini gösteren

temel ve bodrum katlar dahil tüm kat planları, çatı planları ile bunların kesitleri, detayları ve hesaplarıdır.

Hesaplarda zeminin fiziksel parametreleri; zemin- temel, yapı etkileşimi; temel tasarımının belirlenmesinde, mühendislik hizmetleri içeren standartlara ve Bayındırlık ve İskan Bakanlığınca yayımlanan Zemin ve Temel Etüdü Raporlarının Hazırlanmasına İlişkin Esaslara uyulur.

Ayrıca hesaplarda Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik hükümlerine uyulmalıdır.

Bu Yönetmelik gereği bina blokları arasında bırakılması zorunlu deprem derzleri, (6,00)metre yüksekliğe kadar en az (30) milimetre olacak ve bu değere (6,00) metreden sonraki her (3,00) metrelik yükseklik için en az (10) milimetre eklenecektir.

b- Statik uygulama projelerinin ve detay resimlerinin ölçeği yapının büyüklüğüne ve özelliğine bağlı olmakla birlikte genellikle mimari proje ölçeğindedir: (1/100,1/50,1/20,1/10,1/5,1/1).

c- Betonarme kalıp planlarında onaylı mimarlık ve tesisat projelerine uygun duman, havalık, hava bacaları ile ışıklıklar; ayrıca pis ve temiz su tesisat yerleri, hermetik cihazların baca delikleri de tam ölçüleri ile işaretlenir.

Merdivenler, mimari projedeki şekli ile kalıp ve donatı planlarında aynen gösterilecektir.

d- Çevre projelerinde olanlarda dahil , varsa istinat duvarları; gerekli ise saha içi yol profilleri (projeleri); ayrıca kanal ve drenaj uygulama projeleri ve detayları da verilir.

e- Herhangi bir sebepten dolayı hasar görmüş yapıların tekrar kullanılıp kullanılmayacağı, Bayındırlık ve İskan Bakanlığınca yetkilendirilen proje müşavirlik bürolarında görevli uzman mühendislerin vereceği rapora göre belirlenir. Bu raporlar, proje ve hesap ile yerinde tetkik sonuçlarına dayandırılacaktır.

5- Mekanik Tesisatı Uygulama Projeleri

a- Mekanik tesisat uygulama projelerinin ve detay resimlerinin ölçekleri yapının özelliğine ve büyüklüğüne göre belirlenmekle birlikte, zorunluluk olmadıkça mimari uygulama projeleri ölçeğinde çizilir:

(1/100,1/50,1/20,1/10,1/5,1/1)

b- Temiz ve pissu, kat/merkezi ısıtma, havalandırma/soğutma, doğalgaz, klima, asansör ve saha sulama vb tesisat uygulama projeleri ile gerekli detay resimleri düzenlenir.

c- Isı yalıtım projesi ve detayları mimari uygulama projesi ile birlikte hazırlanır.

d- Asansör tesisatı ön projesi, mimari uygulama projesinin onayına esas olmak üzere ayrıca verilir.

6) Elektrik Tesisatı Uygulama Projeleri

a- Elektrik tesisatı uygulama projeleri ile detay resimlerinin ölçekleri yapının özelliğine ve büyüklüğüne göre tesbit edilmekle birlikte zorunluluk olmadıkça mimari uygulama projesinin ölçeklerinde tertibi esastır:

(1/100,1/50,1/20,1/10,1/5,1/1).

b- Elektrik tesisatı uygulama projeleri kapsamında elektrik iç tesisatı (kuvvetli ve zayıf akım), makine mühendisi ile birlikte hazırlanan asansör, iletişim (bina içi telefon, kablolu TV vb.) ve saha aydınlatma tesisat projeleri çizilir.

7) Projelerin İncelenmesi Aşamasında Uyulacak Esaslar

a- İmar Yasası ve diğer ilgili mevzuat, imar planları ve açıklama raporları, İmar Yönetmeliği, imar durumu, yol kotu ve aplikasyon tutanağı belgelerinde belirtilenler dışında; proje müellifi tarafından projenin çizimi sırasında hatalı yapılan ya da eksik çizilen kısımlar için projelerde düzeltme yapılmamalı; hatalı ve eksik kısımlar proje orijinalinde düzeltilerek ozalit kopyalar yeniden çekilmeli, zaruret halinde yapılan düzeltmeler projeyi inceleyenler tarafından kendi el yazıları ile "tarafımdan düzeltilmiştir" sözü ile adı ve soyadı da yazılarak ve tarih konarak imzalanmalı; imza ve düzeltme yapılan yerler resmi mühürle mühürlenmelidir.

b- Proje kopyaları körük şeklinde (A4) normuna uygun şekilde katlanmalıdır.

Mimari, statik ve mekanik ve elektrik tesisat projelerinin birleştirilmesi için yapılabilecek ozalit eklentisi dışında, projelerin ozalit kopyalarında ek yapılmamalı; mimari, statik ve tesisat projelerinin birleştirilmesi için yapılan ek yerleri proje müellifi tarafından mutlaka imzalanmalı ve bütün ek yerleri (2) yerinden inceleyenlerce imzalanarak resmi mühürle mühürlenmeli; gerekli durumlarda proje müellifinin imzası alınmalıdır. Ancak büyük tesislere ait projelerden eklenmesi mümkün olmayanlar bir anahtar paftada gösterilmeli ve proje tamamının kaç paftadan ibaret olduğu proje onay sayfasına yazılarak imzalanıp mühürlenmelidir.

c- Projelerin onay sayfası, zamanla yıpranıp imzaların kaybolmasına imkan vermeyecek bir yerde (Örneğin dıştan bir iç sayfada ya da bir kapak altında) olmalı ve bu sayfada projeyi mimari, statik ve tesisat yönünden inceleyenlerle onaylayanın adı,soyadı, meslek unvanı, tarih ve imzası bulunmalıdır.

d- Projelerde "meslek odaları vizesi" aranmaz ve İlgili Belediyelerce vize uygulaması konamaz.

e- 4708 sayılı Yapı Denetim Hakkında Kanuna tabi yapıların mimarlık mühendislik uygulama projeleri incelenip onaylanmadan önce, bunlar üzerinde

yapı denetim kuruluşlarının denetçi mimar ve mühendislerinin uygunluk imzası aranır.

f- 2863 sayılı Yasaya tabi parsellerde ise ayrıca Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Kurulu kararı ile Kurul onanlı mimari, röleve, restitüsyon veya restorasyon projeleri istenir.

Kamuya Ait Yapı ve Tesisler

Madde 83- Kamu kurum ve kuruluşlarınca yapılacak veya yaptırılacak yapılara, imar planlarında o maksada tahsis edilmiş olmak, plan ve mevzuata aykırı olmamak ve bu Yönetmelikte getirilmiş hükümlere uymak üzere mimari, statik, tesisat ve her türlü fenni mesuliyeti bu kamu kurum ve kuruluşlarınca üstlenilmesi ve mülkiyetin belgelenmesi kaydı ile avan projeye göre ruhsat verilir.

Ancak, kamu kurum ve kuruluşlarınca yapılan veya yaptırılacak olan karayolu, demiryolu, tünel, köprü, menfez, baraj, hidroelektrik santrali, sulama ve su taşıma hatları, enerji nakil hatları, boru hatları (doğal gaz boru hattı ve benzeri), silo, rafineri gibi enerji, sulama, tabii kaynaklar, ulaştırma hizmetleri ile ilgili tesisler ve bunların müştemilatı niteliğinde olan kontrol kulübesi, trafo, eşanjör, elavatör, konveyör gibi yapılar inşaat ruhsatına tabi değildir.

Bu tür yapı ve tesislerin inşasına başlanacağına, ilgili yatırımcı kamu kurum ve kuruluşu tarafından mülkiyete ilişkin bilgiyle birlikte yazılı olarak İlgili Belediye bildirmesi gerekir.

Devletin güvenlik ve emniyeti ile Türk Silahlı Kuvvetlerinin hareket ve savunması bakımından gizlilik arz eden yapılara; İlgili Belediye' den alınan imar durumuna, kat nizamı, cephe hattı, inşaat derinliği ve toplam inşaat metrekaresine uyularak projelerinin kurumlarınca tasdik edildiği, statik ve tesisat sorumluluğunun kurumlarına ait olduğunun ilgili Belediyesine yazılı ile bildirildiği takdirde (80.) maddede sayılan belgeler aranmaksızın yapı ruhsatı verilir.

Esaslı Onarım (Tamir) ve Değişikliklerde (Tadiller) Proje ve Ruhsat

Madde 84-1) Yapılacak esaslı onarım (tamir) ve değişiklikler (tadiller) ruhsata tabidir.

2) 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 mekanik/elektrik tesisat esaslarında da değişiklik yapılmasını gerektirdiği takdirde yeniden statik ve mekanik / elektrik tesisat projeleri istenir.

Proje üzerinde basit düzeltmeler (Tashiher) yapılması mümkün olan hallerde ayrıca, tadilat projesi istenmez. Bu düzeltmeler mevcut tüm projeler üzerinde işlenerek, İlgili Belediyesince mühürlenir, imzalanır. Ayrıca, proje müellif(ler)inin imzasını almak kaydı ile yapı izni almaya gerek yoktur.

Kazı İzni

Madde 85- Bir parselde kazı yapılabilmesi için yapı ruhsatı alınması zorunludur. Kazıdan doğan her türlü kazalara ait sorumluluk mal sahibine ve yapının denetiminden sorumlu yapı denetim kuruluşuna aittir. Yan parseldeki yapılar ve toprak kaymaları ile ilgili önlemlerin alınması gerekmektedir. Aksi takdirde İmar Kanununun (32.), (40.), ve (42.) maddeleri hükümlerine göre işlem yapılır.

Özellik arz eden yapılarda inşaat ruhsatı verilmeden önce mal sahiplerinin talebi üzerine İlgili Belediyenin İmar Biriminin uygun görüşü üzerine mimari proje onayı ile zemin etüdü raporuna göre kazı izni verilebilir.

İstinat Duvarları Yapımında Ruhsat Alma Zorunluluğu

Madde 86- Dik eğimli ve tehlike arz eden veya tabii zemini yola göre yüksek olan parseller ile özellik arz eden durumlarda ve İlgili Belediyesince gerekli görüldüğü takdirde statik proje, hesaplara dayalı olarak tahkimat yapılması ve ruhsat alınması zorunludur.

Çevresi için tehlike arz eden parsellerde gerekli olan istinat duvarları yapılmadan esas bina inşaatına başlanılmaz.

İstinat duvarları tamamlanmadan binalara yapı kullanma izni verilemez.

Ruhsata Tabi Olmayan İnşaat İşleri

Madde 87- 1) İmar planları, hükümleri ve raporları ile bu Yönetmelik yanında 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanun hükümlerine aykırı olmamak, yapının taşıyıcı unsurları ve ısı yalıtımını olumsuz olarak etkilememek; bağımsız bölümlerin brüt inşaat alanlarını artırmamak, kullanım amacı ve cephe görünümünü değiştirmemek koşulları ile

a- Derz, iç ve dış sıva , boya, badana, oluk, dere, doğrama, döşeme ve tavan kaplamaları, elektrik ve sıhhi tesisat ile kiremit aktarılması işleri,

b- Korkuluk, parapet, paratoner, gölgelik (pergole), çardak (kameriye), derinliği (1,00) metreyi geçmeyen süs havuzu ve bahçe düzenlemesi yapılması,

c- Kendi bağımsız bölümü içinde taşıyıcı olmayan bölme duvarlarının kaldırılması veya bina statüsünü etkilemeyen duvarların konulması,

d- Basit tamir ve tadiller,

e- İç dekorasyon işleri, zemin katta bulunan iş yerlerinin imar durumuna aykırı olmayan vitrin değişiklikleri ,

f- Duvar kaplaması, baca, saçak, çatı ve benzeri unsurların onarımı ruhsata tabi değildir.

2) Ruhsat almayı gerektirmeden yapılabilecek/değiştirilebilecek/ onarılabilecek nitelikteki inşaat işlerinin onaylı mimarlık ve mühendislik projelerinde gösterilmiş haliyle yapılmamış veya farklı tatbik edilmiş olması projelerde değişiklik / yeni proje gerektirmez.

Taşıyıcı bölme duvarları ile taşıyıcı olsun/olmasın bağımsız bölümler arasındaki duvarların kaldırılması halinde bu durum onaylı projesine ve ruhsatına işlenmek üzere İlgili Belediyeye başvurulacaktır.

Bu başvuruda işe nezaret edecek mimar/mühendis ismi de İlgili Belediyeye bildirilir.

Muvakkat (Geçici) Yapılar

Madde 88-1) Umumi Hizmetlere Ayrılan Yerlerde

a- Yapılanma Şartları

İmar planlarında tamamı umumi hizmetlere ayrılan veya kalan parçası plan ve bu Yönetmelik hükümlerine göre yapı yapılmasına müsait olmayan arsalar, kamulaştırılınca kadar sahipleri tarafından olduğu gibi kullanılmaya devam olunur.

Bu gibi yerlerden müracaat gününde (5) yıllık imar programına dahil bulunmayanlarında; yükseklikleri tabii zeminden (7,50) metreyi, toplam inşaat alanı (250,00) metrekareyi geçmemek, birden fazla bodrum kat yapılmamak, en az bahçe mesafelerini korumak, mümkün mertebe sökülerek başka bir yere taşınması mümkün malzemedem ve buna müsait bir sistemde inşaa edilmek şartı ile ve yine imkan nispetinde mevcut ve müstakbel yol üzerlerine konumlandırmamak suretiyle imar planı tatbikatına kadar, sahiplerinin isteği üzerine İlgili Belediye Encümeni'nce muvakkat inşaat veya tesisat yapılmasına izin verilir.

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

Bir parselde birden fazla muvakkat yapıya izin verilmesi halinde bu yapıların bodrum kat hariç brüt inşaat alanları toplamı (250,00) metrekareden ve yükseklikleri (7,50) metreden fazla olamaz.

b- Muvakkat Ruhsat Müddeti

Muvakkat yapı ruhsat süresi en fazla (10) yıldır. Yapı izni verilmezden önce İlgili Belediye Encümeni kararının gün ve sayısının, (10) yıllık müddet için muvakkat inşaat veya tesisat olduğunun ve diğer lüzumlu ölçü ve şartların tapu kaydına şerh edilmesi gereklidir.

Muvakkatlık süresi tapu kaydına şerh verildiği günden başlar.

c- 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 tesisatın, Kamulaştırma Kanunu hükümlerine göre takdir edilecek bedeli sahiplerine ödenir.

2) Kapanan Yollar ve Mahreci Bulunmayan Parseller

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

b- Bu gibi arsalardan müracaat gününde (5) yıllık imar programına dahil olmayan ve bu Yönetmelik hüküm ve ölçülerine göre bina yapılmasına müsait bulunanlara da bu maddenin (1.) fıkrasındaki şekil ve esaslar dahilinde muvakaat inşaat /tesisat izni verilir.

3) Bu maddenin uygulamasında kadastral parsel de bir imar parseli gibi kabul edilir.

Sınırlı Yapı Yapma ve Yasağı Olan Bölgelere Ait Şartlar

Madde 89-1) Tehlikeli ve Ağaçlandırılacak Alanlar

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

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

2) Büyükşehir Belediye ve Mücavir Alan Sınırları İçinde Köy/Mahalle Yerleşik Alanları ile Yerleşme Alanı Dışındaki (İskan Dışı) Alanlarda Yapılaşma*

a-) 5216 sayılı Kanunla Büyükşehir Belediye veya Mücavir Alan Sınırlarına katılan (orman köyü veya mahalle ismi alan) köylerin ve mezralarının yerleşik alanlarında:

Parsel genişliklerinin (15,00) m'den, parsel derinliklerinin de (20,00) m'den az olmaması,

Binaların kotlandırılmaları, cephe hatları ile çekme mesafelerinin, köy ile mezralarının ve mahallelerin mevcut teşekkülü, civarın yapı düzeni ve karakteri esas alınarak, ilgili belediyesi tarafından tespit edilmesi,

Yapı inşaat alanınının 200 m² 'yi, toplam kat adedinin bodrum hariç 2 katı ve yapı yüksekliğinin 6,50 m'yi geçmemesi,

Köy veya mahalle nüfusuna kayıtlı olan kişiler tarafından yapılması, şartlarıyla konut amaçlı yapılar,

Yapılaşma şartları, bölgenin yapı düzeni ve karakterine göre ilgili belediye-

si tarafından tespit edilmek şartıyla, eğitim, güvenlik, dini tesis, sağlık vb. kamu-
sal amaçlı yapılar ile konutun yanı sıra mahreç aldığı yola (10,00) metreden,
parsel hudutlarına (5,00) metreden fazla yaklaşmamak parselde bulunan büt-
tün yapılara ait KAKS (0,40), yapı yüksekliği (6,50) metreyi ve bodrum hariç iki
katı geçmemek şartı ile kümes, ahır, ağıl, samanlık vb. tarımsal ve hayvancılık
amaçlı yapılar,

İlgili belediyesinden yapı izni alınarak yapılabilir.

b-) 1/5000, 1/1000 ölçekli imar planları bulunmayan iskan dışı alanlardaki
5000 m² ve üzeri parsellerde sıhhi ve estetik mahzur olmadığı takdirde KAKS
%5'den fazla olmamak, inşaat alanlar, toplamı yapılması ihtiyari (1) bodrum ha-
riç (2) katta (250,00) metrekaresi, saçak seviyesinin tabii zeminden yüksekli-
ği (7,50) metreyi aşmamak yol(lar)a ve parsel sınırlarına (5,00) metreden fazla
yaklaşmamak şartı ile bir ailenin oturmasına mahsus bağ, sayfiye evleri, eğlen-
ce, turizm tesisleri ile bu gibi tesislerin eklentilerinin ve ortak yerlerinin yapılma-
sına izin verilebilir.

c-) Ayrıca, bu alanlarda tarımsal üretimi korumak amacı ile üretimden pa-
zarlamaya kadar tüm faaliyeti içeren entegre tesis niteliğinde olmamak kaydı ile
konutla birlikte veya ayrı ayrı yapılan kümes, su ve yem depoları, hububat de-
poları, arı haneler, balık üretim tesisleri, sera ve un değirmenleri gibi konut dışı
yapılar; mahreç aldığı yola (10,00) metreden, parsel hudutlarına (5,00) metre-
den fazla yaklaşmamak; parselde bulunan bütün yapılara ait KAKS (0,20), yapı
yüksekliği (7,50) metreyi ve iki katı geçmemek şartı ile yapılabilir.

Bu yapıların b bendi koşullarına uymak üzere inşaa edilecek konutla birlik-
te yapılması durumunda da KAKS (0,20)'i geçemez.

Beton temel ve çelik çatılı seralar yapı yaklaşma mesafelerine uyulmak
şartı ile KAKS'a tabi değildir. Beton temel ve çelik çatı dışındaki basit örtü mahi-
yetindeki seralar yukarıda belirtilen çekme mesafeleri ve KAKS'a tabi değildir,

d-) Bu alanlarda yapılan her türlü yapı ve müştemilatı ile yerleştirilen her
çeşit ağaç, bitki için, imar planları uygulanması aşamasında herhangi bir hak
talebinde bulunulmayacağına, bütün yapıların başka bir amaçla kullanılmaya-
cağına dair yapı, sahipleri tarafından noter onaylı taahhütname verilmeden ve
yapılacak tesisler hakkında yapım amacına göre ilgili kurum ve kuruluşların uy-
gun görüşü alınmadan yapı izni verilemez.

e-) Bu maddede sözü geçen yapılar, ilgili belediyesinden koordineli çap
üzerine çizili vaziyet planına dayalı avan projeye göre ruhsat alınarak yapılabil-
lidir. Sıhhi ve estetik mahsurların takdir yetkisi İlgili Belediyeye aittir.

f-) Bu maddede anılan yapılar ilgili Bakanlık ve Kuruluşlarca hazırlanmış
bulunan (1/50) ölçekli veya (1/100) ölçekli tip projeler üzerinden de yapılabilir.

Sit Alanlarında İnşaat Şartları

Madde 90- Sit alanlarında yapılacak her türlü uygulama, bu konu ile ilgili yürürlükteki tüm yasal düzenlemelere, Kültür ve Tabiat Varlıkları Yüksek Kurulunun ilke kararlarına ve Ankara Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulunun kararlarına göre yapılacaktır.

Koruma amaçlı imar planı ya da geçiş dönemi yapılaşma koşulları bulunmayan kentsel sit alanlarında hiçbir şekilde imar uygulaması yapılmayacaktır.

Koruma amaçlı imar planı onaylanmış sit alanlarında , tescilli yapı parseline aradan yol geçse bile cephe veren parsellerdeki her türlü uygulama için “Koruma Kurulu”ndan izin alınması gerekmektedir. Diğer parsellerdeki uygulamalar için koruma amaçlı imar planı ve planın tamamlayıcı ekleri doğrultusunda Belediyesinden izin alınacaktır.

Sit alanlarında taşınmazı bulunan mülk sahipleri, taşınmazlarının her türlü bakım ve onarımlarını yaptırmakla yükümlüdürler.

İlgili Belediyesi, gerekli gördüğü hallerde bu taşınmaz sahiplerinden çevreye uygun bakım ve tamirat yapılmasını isteyebilir veya gerekli bakım ve onarım bedeli mal sahibinden alınmak üzere gerekli bakım ve onarım Belediyesi tarafından yaptırılabilir. Yapı taşınmaz kültür varlığı olarak tescil edilmiş ise mal sahibi yasal düzenlemeler çerçevesinde kredi isteğinde bulunabilir.

IX. BÖLÜM YAPI İZİNİ (RUHSATI) SONRASI İŞLEMLER

Şantiye Binaları

Madde 91- 1) Binanın mimari uygulama projesi onaylanmadan şantiye binası yapılamaz. Lüzum ve ihtiyaca göre belirli bir süre içinde yapılıp yıkılması gereken şantiye binaları, bu Yönetmelikte belirlenen ölçülere ve yapı iznine tabi değildir. Şantiye binalarının bulunduğu ada/parsel içinde yapılması gereken esas bina veya eklentiler ve/ veya ortak yerler bina şartlarına tamamen uyması halinde yıktırılması gerekmez. Mevzuatın gerektirdiği proje onay ve yapı izni işlemlerinin tamamlanması yolu ile muhafaza edilmesi mümkündür. Aksi halde esas binaya kullanma izni verilebilmesi için şantiye binasının yıktırılması şarttır.

2) Şantiye binalarının yerini, ölçüsünü ve şeklini İlgili Belediye tesbit eder.

3) Özellik arz eden yapılar için parselin alanının veya arazinin topoğrafik durumunun şantiye binası yapılmasına müsait olmaması halinde, mal sahibinin talebi üzerine şantiye binasının İlgili Belediyenin uygun göreceği başka bir alan-

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

Yapı Yerinde Bulundurulması Gereken Levha ve Belgeler

Madde 92 - Ruhsat ve eklerinin yapı yerinde bulundurulması mecburidir.

Ayrıca inşaat müddetince, yapı yerinde mal sahibinin, müteahhidinin; mimari, statik ve tesisat proje müelliflerinin; şantiye şefinin, yapı denetim şirketinin/mimarlık ve mühendislik fenni mesullerinin isimleri ile inşaat ruhsat numara ve tarihini ihtiva eden en az (0,50/0,75) metre boyutlarında bir levha herkesce rahat görülebilecek bir yerde asılı olarak bulundurulacaktır.

Yapı Yerinin Gösterilmesi

Madde 93 - Yapı ruhsatı alındıktan sonra İlgili Belediyeye yazı ile müracaat edilerek, yapı yerinin gösterilmesi istenebilir. Belediye dilekçenin verildiği tarihten itibaren (15) iş günü içinde yapı sınırını, ($\pm 0,00$) kotu ve röperini gösteren onaylı bir aplikasyon krokisi düzenleyerek ve mal sahibine vererek yapı yerini gösterir.

İnşaata Devam İzni

Madde 94- 1) Yapının, temel inşaatı zemin kat seviyesinde geldiğinde bu katın taban betonu dökülmeden önce ilgisinin İlgili Belediyeye yazılı müracaatı üzerine, yapı en geç (2) gün içinde kontrol edilerek yapı ruhsat ve eklerine/applikasyon krokilerine uygunsu beton dökülmesine izin verilir.

2) Ayrıca, beton döküldükten sonra ölçü krokilerine göre yapı yeri en geç (10) gün içinde kontrol edilir. Yapı gösterilen yerde ve ruhsat eklerine göre yapılmışsa inşaatın devamına izin verilir.

3) (1.)ve (2.) fıkralarda belirtilen zamanlarda yapı ve yapı yeri kontrol edilmediği takdirde ilgilisi ruhsat ve eklerine ve imar durumuna uygun olmak şartı ile inşaata devam edebilir.

4) (2.) fıkraya göre yapılan işlem sonunda binalar prizmatik ölçülerine göre parselasyon planlarına tersim edilir.

Yapı Denetimleri

Madde 95- 1) Yapı izni vermeden , yapı yeri/yapı en az üç teknik elemanlı belediye ekiplerince yerinde denetlenerek kaçak yapılaşma/onaylı projelere aykırılık varsa 3194 sayılı İmar Yasasının (32.) ve (42.) maddelerine göre işlem yapılır

2) İlgili Belediye/yapı denetim kuruluşlarınca inşaat sırasında gerekli zamanlarda yapılacak tetkiklerde yapının mimari, statik ve tesisat projelerine uygunluğu denetlenir.

3) Ayrıca, inşaat sırasında yapı izin belgesinde gösterilen vizeler yapılarak ruhsat, yapı denetim kuruluşları/fenni mesullerce de imzalanır. Yapının ruhsat ve eklerine uygun olması halinde devamına izin verilir; aksi halde, İmar Kanu-

nunun ilgili hükümleri uygulanır.

Isı yalıtım vizesi binanın kaba inşaatı ikmal edilip sıvaları yapılmadan önce yapılır. Bu vizeden önce temel vizesinin yapılması zorunludur.

4) İnşaatın Devamı Sırasında Yapılabilecek Değişiklikler ve Koşulları

Bu Yönetmeliğin (87.) maddesinde belirtilen inşaat işlerinden başka bu Yönetmeliğe aykırı olmamak, statik sistemi, ısı yalıtımı projesini olumsuz yönde etkilememek şartları ile:

a- Bacaların, tesisat hesap ve projelerini esasta etkilemeyen tesisat iç/dış elemanlarının, bağımsız bölümler içindeki bölme duvarlarının, ait olduğu piyeste kalmak üzere pencere, kapı yerlerinin değiştirilmesi ve vitrin ve pencere bölme sistemlerinin yeniden düzenlenmesi, çatı eğiminin azaltılması veya artırılması, saçak genişlik ve biçimi ile parapet ve korkulukların şekil ve malzemelelerinin değiştirilmesi gibi bina inşaat alanı ve bağımsız bölümün kendi alanı içinde kalan ve imar mevzuatına aykırı olmamak üzere yapının inşaaı sırasında ihtiyaç duyulan değişikliklerin bu aşamada ruhsata bağlanması zorunlu değildir.

b- Ancak bu değişiklik ve düzenlemeler yapılmadan önce ilgilisi; Belediyeyle dilekçe ile başvurarak durumu en az iki nüsha yazı veya kısmi proje ile bildirmeli, ayrıca, tapu tescil belgesi ile bu belgede adı geçen hissedarların yapılacak değişiklikler/düzenlemelere ait muvafakatlerini gösteren noterden onaylı belgeyi ibraz etmelidir.

c- Yapı kullanma izin belgesi alınmadan önce bu değişikliklerin /düzenlemelerin (91.) maddede belirtilen usullere göre mimarlık/mühendislik projelerine işlenerek, gerekli görülmesi halinde, ruhsata bağlanması zorunludur.

Aksi halde İmar Kanununun (32.) ve (42.) maddelerine göre işlem yapılır.

d- Yapılmak istenen değişiklik ve düzenlemelerle ilgili müracaatlarda, yazı veya varsa kısmi proje üzerinde yapının fenni mesullerinin/yapı denetim kuruluşu yetkililerinin ve ilgili proje müelliflerinin de imzaları bulunmalıdır.

e- Bu fıkraya göre yapılan başvurulara eklenen yazı veya kısmi projelere, İlgili Belediye "Alındı" damgası vurarak birer örneğini ilgisine iade eder. Bunlar denetimler için yapı yerinde bulundurulur.

f- Bu tür müracaatlarla İlgili Belediyeye bildirilmiş olsa dahi mevzuata aykırı olarak yapılmış olan değişiklikler kazanılmış hak doğurmaz.

X. BÖLÜM

YAPI KULLANMA (İSKAN) İZNI

Yapı Kullanma İzni Vermeden Önce Ağaç Dikme Zorunluluğu

Madde 96- Bütün adalar / parsellerdeki yapılaşmalarda binanın zemine oturduğu alanın dışında kalan alanın her (15,00) metrekaresi için bir ağaç dikilecektir. Parselin ağaç dikimine uygun olmaması halinde yukarıdaki şarta göre çıkacak beher ağaç İlgili Belediye Başkanlığının uygun göreceği, imar planlarında kamunun kullanımına ayrılmış bir alana dikilecektir. Uygulama yapılacak adalarda / parsellerde mevcut korunabilecek ağaçlar gerekli olan ağaç sayısından düşülür.

Her İlçe Belediye Başkanlığı, İlçesi hudutları dahilinde dikilmesi uygun olan ağaçların listesini Büyük Şehir Belediyesinden alacak, adalar/parsellerde dikilecek olan ağaçların cinsi ve en az yaşları bu listeden belirlenecektir.

Adasında/parselinde bahçe/çevre düzenlemesi yapılmamış ve gerekli sayıda ağaç dikilmemiş binalara yapı kullanma izni verilmez.

Yapı Kullanma İzni Verilmesi Koşulları ve Gerekli Belgeler

Madde 97- 1) Koşullar

Yapı kullanma izni verilebilmesi için;

a-Tasdikli projelerine göre yapı(lar) tamamen bittiği takdirde tamamının, kısmen tamamlanmış binalarda ise tamamlanan kısımlara, yapı kullanma izninin verilebilmesi için bu kısımların ihtiyaçlarını karşılayacak otopark, kömürlük, kapıcı dairesi, kalorifer dairesi ve sığınak gibi ortak yerlerin ve eklentilerin, varsa istinat duvarlarının kesinlikle inşaa edilerek tamamlanmış ve kullanılabilir olması ve yapılarda/binalarda gerekli emniyet tedbirlerinin alınması,

b- Kanal bağlantısının teknik şartlara uygun olarak yapıldığına dair AS-Kİ Genel Müdürlüğünden alınacak kanal vizesi belgesinin İlgili Belediyeye ibraz edilmesi,

c- Ana gayrimenkulün (yapı / yapıların) ön ve arka cephelerini ve mümkünse yan cephelerini gösteren en az (0,13x0,18) metre büyüklüğünde (2) 'şer adet renkli fotoğraflarının İlgili Belediye İmar Birimince onaylanması,

d- Doğal gaz tesisatının ve bacalarının onaylı tesisat projesine göre inşa edildiğinin İlgili İdare (EGO) tarafından belgelenmesi, Büyükşehir İtfaiye Daire Başkanlığından, Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik hükümlerine uygun yapıldığına ilişkin belge alınması,

e- Yapı(lar)ın ruhsat eki projelere uygun olarak kısmen / tamamen bitirildiğini belirten ve fenni mesuller/yapı denetim kuruluşlarının denetçi mimar ve mü-

hendisleri tarafından imzalanan rapor düzenlenmesi zorunludur.

f- İlgili Belediyeler, proje ve belgelerde eksik ve yanlış bulunmadığı takdirde başvuru tarihinden itibaren en geç otuz gün içerisinde yapı kullanma izni (iskan) vermek zorundadır. Aksi takdirde bu müddetin sonunda yapının tamamının veya bir kısmının kullanılmasına izin verilmiş sayılır.

Eksik veya yanlış olduğu takdirde, müracaat tarihinden itibaren onbeş gün içinde müracaatçıya ilgili bütün eksik ve yanlışları yazı ile bildirilir. Eksik ve yanlışlar giderildikten sonra yapılacak müracaattan itibaren en geç onbeş gün içinde yapı kullanma izni (iskan) verilir.

Aksi takdirde işlemleri yapmak ve yürütmekte sorumlu olan kişi ve birim amirleri sorumludur.

2) Yapı Kullanma İzni İçin Gerekli Ek Belgeler

Yapı kullanma izni için aşağıda belirtilen belgeler de istenir;

- a-** Yapı sahibi/yasal vekili imzalı dilekçe,
- b-** Geçerli Yapı Ruhsatı,
- c-** Asansörlü ise, İşletme Ruhsatı,
- d-** Mülki İdare Amirliğinden alınmış Sığınak Uygunluk Yazısı,
- e-** SSK İlişiksizlik Belgesi,
- f-** Fenni mesul/yapı denetim kuruluşu raporu,
- g-** Büyükşehir Belediye Başkanlığı Numarataj Müdürlüğü'nden Yazı,
- h-** Isı İhtiyacı Kimlik Belgesi,
- ı-** Telekom Ankastre Uygunluk Yazısı,
- j-** Kullanılan Malzemelerin İrsaliye ve Faturaları.

XI. BÖLÜM

MİMARLIK MÜHENDİSLİK PROJE MÜELLİFLERİ SİCİLERİNİN TUTULMASINA İLİŞKİN ESAS VE USULLER

Büro Tescili Yaptırma

Madde 98- Mimarlık mühendislik proje müelliflerinin ilgili meslek odasına kayıtlı olmaları, büro tescillerini yaptırıp her sene yenilemeleri gerekmektedir.

XII.BÖLÜM

GEÇİCİ HÜKÜMLER, YÜRÜRLÜK VE YÜRÜTME

Yürürlükten Kaldırılan Yönetmelik ve Değişiklikleri

Madde 99- Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin 01/05/1986 gün ve 180 sayılı kararı ile uygun görülen ve 12,13,14 Mayıs 1986 tarihlerinde Yeni Tanın Gazetesinde yayımlanarak yürürlüğe konulan Ankara Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği ve değişiklikleri yürürlükten kaldırılmıştır.

Geçici Madde 100- Bu Yönetmeliğin yürürlüğe girdiği tarihten önce İlgili Belediyesine proje tasdiki için müracaat etmiş olanlar bu Yönetmelik hükümlerine tabi değildir. Ancak, bu Yönetmeliğin yürürlüğe girdiği tarihten itibaren (45) iş günü içerisinde ruhsat almaları zorunludur.

Yürürlük

Madde 101- Bu Yönetmelik yayımı tarihinde yürürlüğe girer.

Yürütme

Madde 102- Bu Yönetmelik hükümlerini Büyükşehir Belediye Başkanı ve İlçe Belediye Başkanları yürütür.

EK-

ZEMİN ARAŞTIRMA RAPORU

A- Zemin Araştırma Raporu Çerçevesi

1) Giriş Bölümü

Bu bölümde yapılan çalışmanın hangi amaçla yapıldığı ve işin kapsamının ne olduğu anlatılır. Projenin amacına uygun olarak hangi yöntemlerin ve neden uygulandığı açıklanır. Ayrıca uygulanan yöntemler için ne tür alet ve ekipmanların kullanıldığı ifade edilir.

2) Proje Alanının Tanıtımı

Çalışma alanı; parselin kullanım alanı, il-ilçe-mahalle sıralaması ile pafta, ada, parsel belirtilerek tanımlanır. Parseli yerinde, tereddüde mahal bırakmayacak şekilde tespit etmeyi sağlayacak yer bulduru harita ve krokileri eklenecektir. Parselin ulaşım durumu tariflenecek, gerekirse ulaşım krokisi ve açık adres eklenecektir. Yine parseli belirleyici tapu, çap, röperli kroki örnekleri mutlaka ek yapılacaktır. Ayrıca parselin kullanım amacı belirtilecektir.

3) Coğrafik Konum

Çalışma alanının topoğrafik durumu, morfolojik ve jeomorfolojik özellikleri, iklim durumu tarif edilir. Parselin kendi içersindeki ve bulunduğu topoğrafya içersindeki yüzey eğimi titizlikle incelenir. Arazi eğiminin %10'u geçtiği durumlarda gerek görülürse yüzey eğim haritası hazırlanarak rapora eklenir.

4) Jeoloji

Bölgenin genel jeolojik yapısı (parsel ve yakın civarı dikkate alınarak), stratigrafi tarifi ve kesiti verilir. Yapısal jeolojisi açıklanır.

Proje alanının ayrıntılı jeolojisinde zemini oluşturan birimlerin, litolojisi, tabakalaşması, çatlaklık durumu, faylar, ayrışma ve bozuşması, yer altı suyu, yüzey suları, drenaj, heyelan, şev yada yamaç stabilitesi, kayma-düşme, devrilme, çökme, krip, şişme, erime, taşıma kapasitesi ve taşkın durumu gibi konular irdelenir.

5) Jeofizik

İlgili idarece uygun görüldüğü takdirde arazi koşullarına uygun seçilen yöntemlerin ilkeleri kısaca tariflenir. Yüzeyde görülen birimlerin derine doğru yanal ve düşey yöndeki özellik değişimleri, yer altı su durumu, boşluk ve temel kaya sorunları gibi ayrıntılar içeren çalışmalar, arazi ve ölçü değerleri ve bu değerlerden hesaplanan büyüklükler açıklanır. Kullanılan yöntem veya yöntemlerden elde edilen veriler, grafikler, kesitler ve arazi modelleri verilir ve değerlendirilmesi yapılır.

6) Mühendislik Jeolojisi ve Jeoteknik

Bu bölümde, yapılan mekanik sondajlardan ve/veya açılan araştırma çukurlarından (örselenmiş veya örselenmemiş örnekler) elde edilen bilgiler veya araziden (mostra veya inceleme çukurlarından) alınacak zemin yada kaya örnekleri üzerinde yapılacak laboratuvar deneylerini içeren (jeoteknik) zemin ve yada kaya mekaniği incelemeleri ve sonuçları verilir.

Yetkili kurum ve kuruluşlarca onaylanmış laboratuvarlardan alınmış laboratuvar föylerinin orijinalleri rapora eklenir. Arazi koşulu ve yapılan çalışmanın amacına uygun "Mühendislik Jeolojisi" çalışmaları açıklanır. Jeoteknik bulgu ve büyüklükler irdelenir. Zemin grubunun ve yerel zemin sınıfının ne olduğu verilir; zemin profili (kesiti) tarif edilir.

7) Afet Durumu ve Depremsellik

Çalışma alanında bölgesel ve yerel olarak heyelan, sellenme, akma, kayma, çökme vb. olasılıkları hakkında bilgi verilir. Tarihsel ve aletsel dönem deprem etkinliği ve olasılığı, kaçınıcı dereceden deprem bölgesinde kaldığı, spektral katsayıları (TA ve TB) ve ivme değerleri verilir ve ayrıca deprem sırasında ve sonrasında karşılaşılabilecek zemin sorunları ve sıvılaşma olup olmayacağı hakkında gerekli bilgiler verilir.

8) Sonuç ve Öneriler

Bu bölümde, yapılan tüm çalışmaların değerlendirme ve yorumlamaları yapılarak sonuçlar ve çözüm önerileri sunulur. Ayrıca ilgili projelere esas olacak veriler tablo halinde verilir. Bu bölümün en altında rapor müellifinin adı, soyadı, unvan ve oda sicil numarası yazılarak imzalanır. İlgili firmanın açık adı, adresi yazılıp kaşelenir.

9) Kaynaklar

İlgili rapor hazırlanırken doğrudan veya dolaylı olarak yararlanılan kaynaklar soyadına göre alfabetik sıralama yapılarak standartlara uygun biçimde yazılır.

10) Ekler

Bu bölümde metin içeriğinde yer alamayan büyük veri grupları ve (A4) boyutundan daha büyük olan harita ve diğer dokümanlar, (A4) boyutunda katlanarak cep(ler) içinde ve kendi aralarında konu içeriklerine göre gruplanarak verilir. Bu bölümde yer alan dokümanlar ilgilisi tarafından paraflanır veya imzalanır.

B) Zemin Araştırma Raporu Genel Düzeni

1) Ön Kapak

Raporu hazırlayanın Odasının tescilli büronun adı ve logosu kapağın üst kesimine gelecek şekilde yazılır.

Kapağın orta kesiminde, inceleme alanının il, ilçe adı; ada, pafta, parsel numarası ile birlikte "ZEMİN ARAŞTIRMA RAPORU" ibaresi büyük puntolarla yer alır.

Altta raporun hazırlandığı ilin adı büyük harflerle yazılarak altına ay ve yıl olarak tarih yazılır.

2) İç Kapak

Raporu hazırlayanın Odasının tescilli büronun adı, logosu, adresi, telefon numarası ve diğer iletişim bilgileri kapağın en üst kesimine gelecek şekilde yazılır.

İç kapakta, ön kapağın orta kesiminde yazılan başlık aynen yazılır ve hazırlayanların adı, soyadı ve unvanları eklenir.

3) İçindekiler

Bu bölümde raporun ana ve alt bölüm başlıkları sayfa numarası ile verilir.

Raporda yer alan şekil, çizelge, sondaj loğu ve ek listeleri ayrı ayrı başlıklar halinde; şekil, çizelge, loğlar ve ekler listelenmiş şekilde içindekiler bölümünden hemen sonra yazılır.

4) Metin Bölümü

Raporun ana ve alt bölümleri yer alır.

5) Yararlanılan Kaynaklar

6) Ekler

C) Zemin Araştırma Raporu Ana ve Alt Konu Başlıkları

1) Giriş

Amaç ve Kapsam

Uygulanan Yöntem ve Aletler

2) Çalışma Alanı ve Yer Bulduru (Lokasyon) Haritası

Coğrafik, Topoğrafik ve Jeomorfolojik Özellikler

İmar Durumu

Tapu, Röperli Kroki ve Kot Kesit

3) Jeoloji

Bölgesel Jeoloji

Stratigrafi ve Dikme Kesiti

Yapısal Jeoloji

Proje Alanının Ayrıntılı Jeolojisi

Yeraltı ve Yerüstü Su Durumu

4) Jeofizik

Projeye Uygun Yöntemler ve İlkeleri (Sismik, Elektrik vb.)

Arazi Ölçüm Verileri ve Bu Verilerden Hesaplanan Büyüklükler

Kullanılan Yöntemlerden Elde Edilen Grafik Kesit Arazi Modelleri ve Değerlendirilmesi

5) Mühendislik Jeolojisi ve Jeoteknik

Görünür ve Olası Jeoteknik Sorunlar

Sondaj ve Araştırma Çukuru Çalışmaları

Arazi Deney ve Sonuçları (SPT, Vane vb.)

Süreksizlik Analizi (RQD vb.)

Laboratuvar Çalışmaları

Zemin Profili (Kesiti)

Zemin Grubu ve Yerel Zemin Sınıfı

Bina Önem Katsayısı

Zemin Yatak Katsayısı

6) Afet Durumu ve Depremsellik

Heyelan, Akma, Çökme, Göçme, Sellenme vb. Olasılıklar

Bölgenin Depremsellik Özelliği ve Deprem Olasılığı

Spektral Katsayılar (TA ve TB) ve İvme Değerleri

Deprem Sırasında Karşılaşılabilecek Zemin Sorunları ve Sıvılaşma Durumu

7) Sonuç ve Öneriler

8) Kaynaklar

9) Ekler

Yapılan Arazi Çalışmalarını Gösteren Lokasyon Haritası

Bölgenin Genel Jeoloji Haritası

Proje Alanının Ayrıntılı Jeoloji Harita ve Enine Kesitleri

Sondaj Logları, Araştırma Çukuru Kesitleri

Laboratuvar Test Formları (orijinal)

Proje Alanının Yerleşime Uygunluk Haritası

Bölgesel Deprem Haritası

Arazi Verilerine İlişkin Diğer Dokümanlar

D) Zemin İnceleme Raporu: Tip A

TİP A Raporu; İmar planında "Yerleşime Uygun Alanlar" olarak belirlenen yerler için hazırlanır. Bu tür raporlar en az;

Jeoloji çalışmalarını ve

Depremsellik çalışmalarını içerir.

Jeoteknik ve/veya jeofizik çalışmaların yapılıp yapılmayacağı zemin, civar yapılar ve çevre koşulları dikkate alınarak belirlenir.

1) Zemin İnceleme Raporu: Tip B

TİP B raporu; İmar planında”Yerleşime Önemli Alanlar”olarak belirlenen yer için hazırlanır. Bu tür raporlar en az;

Jeoloji çalışmalarını,

Jeofizik çalışmalarını,

Jeoteknik çalışmalarını ve

Depremsellik çalışmalarını içerir.

Jeoteknik çalışmalar çerçevesinde mekanik temel araştırma sondaj(lar)ının da yapılıp yapılmayacağı zemin,civar yapılar ve çevre koşulları dikkate alınarak belirlenir.

2) Zemin İnceleme Raporu: Tip C

TİP C Raporu; İmar planlarında”Ayrıntılı Jeoteknik Etüt Gerektiren Alanlar” olarak belirlenen yerler için hazırlanır. Bu tür raporlar;

Jeoloji çalışmalarını,

Jeofizik çalışmalarını,

Jeoteknik çalışmalarını ve

Depremsellik çalışmalarını içerir.

TİP C Raporlarında jeoteknik çalışmalar çerçevesinde temel araştırma sondaj(lar)ının da yapılması mecburidir.

3) İlgili ana konu başlıklarının hangisinin raporda yer alıp almayacağına zemin, kazı derinliği, civar yapılar, yapı büyüklüğü ve çevre koşulları dikkate alınarak projeyi yürütenler tarafından uzmanlık alanlarına göre ilgili yasa, yönetmelik ve genelgeler çerçevesinde karar verilir. Raporda yer almayan konu başlıklarının, neden yapılamadığının gerekçesi açıklanır.

4) Zemin Araştırma Raporu'nda incelenmesi gereken derinlik; binanın veya yapının yapı yükü, etki derinliği, kazı derinliği ve yerel zemin koşulları dikkate alınarak projeyi hazırlayanlar tarafından belirlenir.

T.C.
ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
BELEDİYE MECLİSİ

Karar No: 322

02.07.2004

- KARAR -

Büyükşehir Belediye Meclisinin 18.09.2003 gün ve 459 sayılı kararı ile onaylanarak yürürlüğe giren Ankara Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliğinin II. Bölümün 15. madde 3. fıkrası, 1. bendinin sonuna gelmek üzere; “planlı veya planlanacak konut dışı kentsel çalışma veya servis alanlarında akaryakıt veya LPG İstasyonu olarak Nazım İmar Planında gösterilmeyen, üst ölçek imar planları bulunmayan yerlerde akaryakıt veya LPG İstasyonları yapılamaz, ruhsat verilemez” paragrafının ilavesi şeklinde yönetmelik değişikliği teklifine ilişkin Üye Seyfi SALTOĞLU’nun vermiş olduğu önerge Büyükşehir Belediye Meclisinin 02.07.2004 tarihli toplantısında okundu.

Konunun Komisyona gönderilmeden görüşülüp karara bağlanmasını isteyen Belediye Başkanı İ. Melih GÖKÇEK’in şifai önerisinin kabulü ile konu üzerinde yapılan görüşmelerden sonra; Büyükşehir Belediye Meclisinin 18.09.2003 gün ve 459 sayılı kararı ile onaylanarak yürürlüğe giren Ankara Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliğinin II. Bölümün 15. madde 3. fıkrası, 1. bendinin sonuna gelmek üzere; “planlı veya planlanacak konut dışı kentsel çalışma veya servis alanlarında akaryakıt veya LPG İstasyonu olarak Nazım İmar Planında gösterilmeyen, üst ölçek imar planları bulunmayan yerlerde akaryakıt ve LPG İstasyonları yapılamaz, ruhsat verilemez” paragrafının ilavesi şeklinde yönetmelik değişikliğine ilişkin teklif onaylanarak oybirliği ile kabul edildi.

Meclis Başkanı
İ. Melih GÖKÇEK

Katip
S. Hilal ALIÇ

Katip
Yusuf YALÇINKAYA

T.C.
ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
BELEDİYE MECLİSİ

Karar No: 1086

15.10.2004

- KARAR -

Planlı veya planlanacak Konut Dışı Kentsel Çalışma ve Kentsel Servis Alanlarına ilişkin Üye Seyfi SALTOĞLU'nun önergesi Büyükşehir Belediye Meclisinin 15.10.2004 tarihli toplantısında okundu.

Konunun Komisyona gönderilmeden görüşülüp karara bağlanmasını isteyen Meclis Başkanı İ. Melih GÖKÇEK'in şifai önerisinin kabulü ile konu üzerinde yapılan görüşmelerden sonra; "planlı veya planlanacak Konut Dışı Kentsel Çalışma veya Kentsel Servis Alanlarında akaryakıt ve LPG İstasyonu olarak Nazım İmar Planında gösterilmeyen Üst Ölçek İmar Planları bulunmayan yerlerde Akaryakıt İstasyonları yapılamaz, ruhsat verilemez" şeklindeki önerge; Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin 02.07.2004 gün ve 322 sayılı kararı ile onaylanmıştır.

Söz konusu Meclis kararındaki 16 olması gereken yönetmelik maddesi sehven 15. madde olarak yazılmıştır. Bu yazılım hatasının düzeltilmesine ilişkin teklif onaylanarak oybirliği ile kabul edilmiştir.

Meclis Başkanı
İ. Melih GÖKÇEK

Katip
Yakup KURTOĞLU

Katip
Yusuf YALÇINKAYA

T.C.
ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
BELEDİYE MECLİSİ

Karar No: 378

16.02.2005

-KARAR-

Afet Riski taşıyan can-mal güvenliği açısından tehlike oluşturan binalara ilişkin Hukuk ve Tarifeler Komisyonunun 28.01.2005 gün ve 71 sayılı raporu Büyükşehir Belediye Meclisinin 16.02.2005 tarihli toplantısında okundu.

Konu üzerinde yapılan görüşmelerden sonra; 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununun 7. Maddesinin 1.fıkrasının z bendi ile “afet riski taşıyan veya can mal güvenliği açısından tehlike oluşturan binaları insandan tahliye etmek ve yıkmak” görevi Büyükşehir Belediyelerinin görev, yetki ve sorumluluğuna verilmiştir. Aynı fıkranın son paragrafı ile “Büyükşehir Belediyeleri bu görevlerden uygun gördüklerini belediye meclisi kararı ile ilçe ve ilk kademe belediyelerine devredebilir, birlikte yapabilirle” denilmektedir.

Bu nedenlerle binalara ait bilgiler, uygulamaların ilçe ve ilk kademe belediyeleri tarafından yapılması dolayısıyla ellerinde bulunduğu yukarıda alınan yetkinin ilgili ilçe ve ilk kademe belediyelerine devredilmesinde, Büyükşehir Belediye Başkanının gerekli gördüğü hallerde ve yerlerde, ayrıca bir meclis kararına gerek kalmaksızın bu yetkiyi geri almaya yetkili kılınmasında hukuki yönden bir sakınca bulunmadığı, kararın Büyükşehir Belediye Meclisine ait olduğuna ilişkin Hukuk ve Tarifeler Komisyonu raporu “Önergenin aynen kabulü uygundur” şeklinde değiştirilmek suretiyle oylanarak oybirliği ile kabul edildi.

Meclis Başkanı

İ. Melih GÖKÇEK

Katip

S. Hilal ALIÇ

Katip

Yusuf YALÇINKAYA

T.C.
ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
BELEDİYE MECLİSİ

Karar No: 1024

15.04.2005

-KARAR-

5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu gereğince stabilize yol teknik altyapı katılım bedellerine ilişkin Hukuk ve Tarifeler Komisyonunun 15.04.2005 gün ve 100 sayılı raporu Büyükşehir Belediye Meclisinin 15.04.2005 tarihli toplantısında okundu.

Konu üzerinde yapılan görüşmelerden sonra; 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununu yürürlüğe girmesi ile birlikte Ankara Büyükşehir Belediyesi Metropolüne dahil olan yeni ilçe ve ilk kademe Belediyelerinin çok geniş bir alana yayılmış olması nedeniyle bazı uygulamalarda vatandaşlar kolaylık sağlanması amacıyla düzenlemeler yapılmasına ihtiyaç duyulmaktadır.

Bilindiği üzere 3194 sayılı İmar Kanununun 23. maddesine göre tahsil edilen Stabilize Yol Teknik Altyapı Katılım Bedelleri caddelerde Büyükşehir, sokaklarda ilçe ve ilk kademe belediyelerince tahsil edilmektedir.

Ancak Ankara Metropolünün çok geniş bir alana yayılması nedeniyle özellikle 5216 sayılı Yasanın yürürlüğe girmesi neticesinde yeni katılan İlçe ve ilk kademe belediyelerinin sınırları içerisinde yaşayan vatandaşların her defasında Stabilize Yol Teknik Altyapı Katılım Bedelleri ile ilgili belgelerinin verilmesi ve bedelinin de ilgili belediyelerce tahsil edilmesinin (Ankara Büyükşehir Belediyesinin uyguladığı miktar ve uygulamalarla birebir aynı olmak koşulu ile) uygun olacağı gözlenmiştir.

Stabilize Yol Teknik Altyapı Katılım Bedelleri ile ilgili belgelerinin verilmesi ve katılım paylarının alınmasının 5216 sayılı Yasa yürürlüğe girdikten sonra Ankara Metropolüne dahil olan belediyelerce yapılmasına ilişkin Hukuk ve Tarifeler Komisyonu raporu oylanarak oybirliği ile kabul edildi.

Meclis Başkanı
İ. Melih GÖKÇEK

Katip
S. Hilal ALIÇ

Katip
Yusuf YALÇINKAYA

T.C.
ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
BELEDİYE MECLİSİ

Karar No: 1052

15.04.2005

-KARAR-

İmar Yönetmeliğinin 10.maddesinde değişiklik yapılmasına ilişkin İmar ve Bayındırlık Komisyonunun 15.04.2005 gün ve 438 sayılı raporu Büyükşehir Belediye Meclisinin 15.04.2005 tarihli toplantısında okundu.

Konu üzerinde yapılan görüşmelerden sonra; 3194 sayılı İmar Kanununun 31.maddesi "inşaatın bitme günü. kullanma izninin verildiği tarihtir. Kullanma izni verilmeyen ve alınmayan yapılar da izin alınıncaya kadar elektrik, su ve kanalizasyon hizmetlerinden ve tesislerinden faydalandırılmazlar. Ancak, izni alan bağımsız bölümler bu hizmetlerden istifade ettirilir." Hükümünü taşımaktadır.

İmar Kanununun uygulamasını göstermek amacıyla çıkarılan Ankara Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliğinin 10.maddesi ise;

"1- Yapı kullanma izni (iskan) verilmeyen ve alınmayan yapılar, izin alınmaya kadar elektrik, su. kanalizasyon ve doğal gaz gibi teknik altyapı hizmetlerinden ve tesislerinden faydalandırılmazlar. Ancak, kullanma izni alan bağımsız bölümler bu hizmetlerden yararlandırılır.

2- Yapı kullanma izni alınan, yapılarda sonradan, yapı izni alınması gerektiği halde izin alınmadan kullanma izni ve eklerine aykırı işler yapılması halinde bunların düzeltilmesine veya ruhsata bağlanmasına kadar binanın bu bağımsız bölümlerinde elektrik, su kanalizasyon ve doğalgaz gibi teknik altyapı hizmetlerinin ve tesislerinin devamına izin verilemez.

Ayrıca, yapı kullanma izni ve eklerine aykırı yapılan değişiklikler "Binanın ortak yerinde ise binanın tümü yukarıda sözü edilen hizmetlerden yararlandırılmaz." Hükümüne yer verilmiştir.

Bilindiği üzere, yönetmelikler yasaların uygulanmasını göstermek ve açıklık kazandırmak amacıyla idarece çıkarılan düzenlemelerdir. Yasada yer almayan bir kısıtlamanın yönetmelik ile idarece konulması hukuken mümkün ve doğru da değildir. Bu sebeple, İmar Kanununun 31 .maddesinde "kullanma (iskan) izni" verilmeyen binaların doğalgaz hizmetinden yararlandırılmayacağına ilişkin kısıtlayıcı bir düzenleme bulunmadığından. Ankara Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliğinin 10. maddesinde değişiklik yapılarak yapı kullanım izni olmayan binaların doğalgaz hizmetinden yararlanamayacağı ibaresinin kaldırılması, yönetmeliğin yasaya uygun hale getirilerek bu sınırlayıcı düzenleme nedeniyle vatandaşların da doğalgaz aboneliği yapılamamasından kaynaklanan gereksiz mağduriyetlerinin giderilmesine ilişkin İmar ve Bayındırlık Komisyonu raporu oylanarak oybirliği ile kabul edildi.

Meclis Başkanı
İ. Melih GÖKÇEK

Katip
S. Hilal ALIÇ

Katip
Yusuf YALÇINKAYA

T.C.
ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
BELEDİYE MECLİSİ

Karar No: 1200

10.05.2005

-KARAR-

5216 sayılı Yasanın Yürürlüğe girmeden önce yapılan yapılara ilişkin İmar ve Bayındırlık Komisyonunun 29.04.2005 gün ve 477 sayılı raporu Büyükşehir Belediye Meclisinin 10.05.2005 tarihli toplantısında okundu.

Konu üzerinde yapılan görüşmelerden sonra; 23 Temmuz 2004 tarihinde yürürlüğe giren 5216 sayılı Kanuna göre Belediyelerin mahallesi olarak Belediye sınırlarına dahil olan köyler ile Mücavir alana giren köylerde bulunan vatandaşlarımızın mevcut yapılarına ruhsat, elektrik, su ve buna benzer abonelikleri için bu tür talebi olanlara tam manası ile yardımcı olunamadığı,

3194 sayılı İmar Kanununun 27.maddesine göre "Belediye ve mücavir alanlar dışında köy nüfusuna kayıtlı ve köyde sürekli oturanların köy yerleşik alanları ve civarında ve mezralarda yaptıracığı konut, hayvancılık ve tarımsal amaçlı yapılar için inşaat ve iskan ruhsatı aranmaz. Ancak yapımı fen ve sağlık kurallarına uygun olması ve muhtarlıktan izin alınması gerekir." İbaresinin bulunduğu.

5216 sayılı Yasanın yürürlüğe girmesinden önce yapılan yapıların ilgili mahalle veya köy muhtarlıklarınca belirlendikten sonra vatandaşlarımızın köy yerleşik alanları ve civarında ve mezralarda mevcut olan konut, hayvancılık ve tarımsal amaçlı yapılar için inşaat ve iskan ruhsatı aranmaması bu yapılara elektrik, su gibi aboneliklere kolaylık getirilmesinin gerektiği,

Hususları tespit edilmiş olup, yapılan değerlendirmeler sonucu; 5216 sayılı Kanun yürürlüğe girmeden önce, köy statüsünde olan yerleşmelerde konut, hayvancılık ve tarımsal amaçla yapılmış, İmar Kanununun 27.maddesi kapsamında müktesep hak niteliğindeki yapılar için Fen ve Sağlık kurallarına uygun olması, önceden yapıldığının belgelenmesi kaydıyla yapı ve iskan ruhsatı aranmaması elektrik, su gibi aboneliklere izin verilmesi, anılan tespitlerin 30 iş günü içerisinde ilgili belediyelerce yapılarak Büyükşehir Belediye Başkanlığına sunulmasına ilişkin İmar ve Bayındırlık Komisyonu raporu oylanarak oybirliği ile kabul edildi.

Meclis Başkanı
İ. Melih GÖKÇEK

Katip
S. Hilal ALIÇ

Katip
Yusuf YALÇINKAYA

T.C.
ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
BELEDİYE MECLİSİ

Karar No: 2157

09.08.2005

-KARAR-

Çankaya Belediye Meclisinin 02.05.2005 gün ve 395 sayılı kararının tadilen tasdikine ilişkin İmar ve Bayındırlık Komisyonunun 29.07.2005 gün ve 685 sayılı raporu Büyükşehir Belediye Meclisinin 09.08.2005 tarihli toplantısında okundu.

Konu üzerinde yapılan görüşmelerden sonra; Çankaya Belediye Meclisinin gömme balkonlara ilişkin Danıştay kararları doğrultusunda ileriye dönük olarak: işlem (tutanak, yıkım, para cezası) yapılmaması, daha önce alınan encümen kararlarının yıkıma ilişkin kısımlarının uygulanmaması hakkında almış olduğu 02.05.2005 tarihli ve 395 sayılı kararının ilişikte gönderildiği belirtilerek 5216 sayılı Yasanın 14.maddesi gereğince onaylanması istenmektedir.

Söz konusu meclis kararında yapılan incelemede;

-Ankara Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliğine uygun olarak yapılan binalara Yapı Kullanma izni Belgesi verilmesini müteakip vatandaşlar tarafından ihtiyaçlarına binaen gömme balkonların kapatılması gibi bir sorunla karşılaşıldığı,

-İmar Müdürlüğüne mimari projesine aykırı olarak kapatılan gömme balkonlar hakkında 3194 sayılı İmar Yasasının 32. maddesi gereğince yapı tatil zaptı tanzim edilerek, ilgililer hakkında Belediye Encümenince aynı Yasanın 32. maddesine göre yıkım. 42. maddesine göre para cezası, İmar Yönetmeliğinin 10. maddesinin 2. fıkrasına göre de elektrik ve su hizmetinin kestirilmesine karar verilmekte olduğu.

-Benzer durumdaki gömme balkonların kapatılması nedeniyle Belediye Encümenince alınan kararların, ilgilileri tarafından yargıya intikal ettirildiği,

-Danıştayca. "gömme balkonun kapatılması suretiyle yeni bir alan kazanılması ve yan bahçe çekme mesafesinin ihlal edilmesinin söz konusu olmaması suretiyle yeni bir alan kazanılması ve yan bahçe çekme mesafesinin ihlal edilmesinin söz konusu olmaması karşısında cephe görünümünde meydana gelen değişikliğine ruhsat gerektirmemesi nedeniyle tesis edilen yıkım isteminde hukuka uyarlık bulunmadığı" gerekçesiyle encümenince alınan kararlar aksine hüküm verildiği,

-Bu nedenle gömme balkonların kapatılmasının bina taban alanı dışında yeni ve fazladan bir alan kazanılmadığı. bina çekme mesafesinin ihlal edilmemesine rağmen, yapılan değişikliğin mimari projesine ve ruhsatına işleme esnasında imar Yönetmeliğinin 81. Maddesi gereğince tüm parsel maliklerinden muvafakat alınmadığı, bu durumda Belediye ve vatandaşın karşı karşıya geldiği,

-Bu durumda İmar Yönetmeliğinin 87. maddesi doğrultusunda, yargı kararları ile mevcut yönetmelik arasındaki uyumsuzluğu gidermek için gömme balkonların hafif malzeme ile binaya yük getirmeyecek şekilde kapatılmasının ruhsata tabi olmayan inşaat işlerinden sayılması, ileriye dönük olarak işlem (tutanak, yıkım, para cezası) yapılmaması, daha önce alınan encümen kararlarının yıkıma ilişkin kısımlarının uygulanmamasının karara bağlandığı,

-Hususları tespit edilmiş olup yapılan değerlendirmede; başka ilçe belediyelerinde de benzer sorunlarla karşılaşıldığı dikkate alınarak, Fikir ve Sanat Eserleri Kanunu ile Kat Mülkiyeti Kanununa göre işlem yapmak, alan kazanımı olmamak, yapı genelinde yapılmak, kararın onayı halinde Büyükşehir Belediyesi sınırları kapsamında uygulanmak şartıyla olumlu görülen ilçe meclis kararının 5216 sayılı Yasanın 14. maddesi uyarınca tadilen tasdikine ilişkin İmar ve Bayındırlık Komisyonu raporu oylanarak oybirliği ile kabul edildi.

Meclis Başkanı
İ. Melih GÖKÇEK

Katip
S. Hilal ALIÇ

Katip
Yusuf YALÇINKAYA

T.C.
ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
BELEDİYE MECLİSİ

Karar No: 2926

24.11.2005

-KARAR-

5 metre olan ön bahçelerde otopark yapılmasına ilişkin İmar ve Bayındırlık Komisyonunun 27.10.2005 gün ve 907 sayılı raporu Büyükşehir Belediye Meclisinin 24.11.2005 tarihli toplantısında okundu.

Konu üzerinde yapılan görüşmelerden sonra; Ankara Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 13.05.2005 gün ve 1304 sayılı karar ile; "Yürürlükte bulunan Otopark Yönetmeliğinin Uygulama Esaslarının 5. maddesinin (a) fıkrasının son bendinde " Bu esasların yürürlüğe girmesinden önce teşekkül etmiş mevcut binaların en az 5 metre olan ön bahçelerinde otopark düzenlemesi yapılabilir ibaresinin eklenmesi Kat Mülkiyeti Kanunu uyarınca muvafakat alınması kaydıyla uygun görüldüğü ne ilişkin Hukuk ve Tarifeler ile İmar ve Bayındırlık Komisyonları ortak raporunun son paragrafı 3. satırındaki mevcut binaların kelimelerinden sonra gelmek kaydıyla yapılaşmamış imar parsellerinin ibaresi ilave edilmek suretiyle" komisyon raporu hilafına meclis kararı onaylandı.

Bu durumun uygulamada özellikle yeni yapılarda bir takım sorunlara yol açtığı, Kat Mülkiyeti Kanununa göre kat malikleri oluşmadığından başlangıçta muafakata gerek kalmaksızın ön bahçelerin otopark haline getirildiği, zemin kat konutlar ve ticari ünitelerin sıkıntıya sokulduğu hususları tespit edildiği,

Bu doğrultuda 13.05.2005 gün ve 1304 sayılı kararın son paragrafına komisyon raporu hilafına ilave edilen "yapılaşmamış imar parsellerinin" ibaresine ilişkin metnin çıkartılarak 13.05.2005 gün ve 116/498 sayılı Hukuk ve Tarifeler ile İmar ve Bayındırlık Komisyonları ortak raporuna uygun olarak düzeltilmeli yeni bir karar alınması ihtiyacı hasıl olmuştur.

Ayrıca eski otopark Yönetmeliklerine göre yapılaşmış binaların otopark sıkıntıları, sokakların - kaldırımların otolarca işgali, yayaların yürüyemez hale gelmesi nedenleriyle çözüm bekleyen otopark problemine katkı, vatandaşla dayanışma ve teşvik amacıyla Belediyelerin imkanları ölçüsünde; otopark sıkıntısı çeken mevcut konut veya işveri adalarının en az iki parselinde maliklerin anlaşması, otopark temin amaçlı bahçe tanzim projesi hazırlanması, bu projenin belediyesince uygun görülmesi halinde, söz konusu düzenlemeye ilgili belediyelerce gerekli malzeme (dolgu malzemesi, kenar taşı, kum, asfalt, bitkilendirme vb.) alet ve iş makinası desteği yapılması, bu konuda belediyelerin Fen İşleri birimlerinin yetki kılınması'nın zaruret haline geldiği.

Hususları tespit edilmiş olup, yapılan değerlendirmede mevcut binalarda otopark çözümüne ilişkin yukarıdaki tespitler doğrultusunda karar alınmasına ilişkin İmar ve Bayındırlık Komisyonu raporu oylanarak oybirliği ile kabul edildi.

Meclis Başkanı
İ. Melih GÖKÇEK

Katip
S. Hilal ALIÇ

Katip
Yusuf YALÇINKAYA

T.C.
ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
BELEDİYE MECLİSİ

Karar No: 200

20.01.2006-1

-KARAR-

İmar Yönetmeliğinin 54.maddesinin Çatı arası kullanımına ilişkin 2.fıkrasına ilave yapılmasına ilişkin İmar ve Bayındırlık Komisyonunun 20.01.2006 gün ve 10 sayılı raporu Büyükşehir Belediye Meclisinin 20.01.2006 tarihli toplantısında okundu.

Konu üzerinde yapılan görüşmelerden sonra; Çankaya Belediye Başkanlığı yazısı ile İmar Yönetmeliğinin 54. maddesinin çatı arası kullanımına ilişkin 2. fıkrası sonuna (d) bendi olarak eklenen " Emsalli parsellerde ; çatı eğimini aşmamak bağımsız bölüm oluşturmamak kaydıyla çatı arası hacimleri emsal harici tutulacaktır. " hükmüne göre, önerilen son kat ile bağlantılı çatı arası kullanımlarının emsale dahil edilmediği; ancak Lodumlu, Dikmen ve Çayyolu plan notlarında "**çatı katı ve çekme kat yapılmaz**" "**çatı arasında kazanılan iskana müsait katlar emsale katılacaktır.**", "**Toplam inşaat alanına dahil edilmek kaydı ile çatı eğimi içinde iskan edilebilir alanlar yapılabilir.**"ve "**çatı arası inşaat alanına dahil olmak kaydı ile kullanılabilir.**" şeklinde plan notlarının bulunduğu; bu bölgelerden gelen proje taleplerinde Büyükşehir Belediye Meclisince alınan **çatı aralarının emsal dışı tutulması hakkındaki** karar nedeni ile çatı arası kullanımları getirilmekte olduğu, ancak bu alanların plan notlarına göre emsale dahil edileceğinin plan hükmü olduğu ifade edilerek yapılacak uygulamaya ilişkin görüş istendiği,

Yenimahalle Belediye Başkanlığı yazısı eki 07/09/2005 gün 540 sayılı İlçe Belediye Meclis Kararı ile "**15/04/2005 gün ve 1036 sayılı Büyükşehir Belediye Meclis Kararıyla Ankara Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliğinin 54. Maddesine "d" bendinin ilave edilmesiyle oluşan mevcut planların bir kısmının plan notları ile bu Yönetmelik hükmü arasındaki uyumsuzluğun giderilmesi amacıyla Belediye ve Mücavir Alan sınırlarımız dahilindeki tüm planların plan notlarından "çatı aralarının iskan edilmesi halinde emsale dahil edilmesine ilişkin"plan notlarının hükümsüz hale getirilmesi ve bu konuda İmar Yönetmeliği'nin (54.) maddesinin (d) bendinin geçerli olmasının "** uygun görüldüğü belirtildiği.

Bilindiği üzere; Ankara Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliğinin "İmar Planı Kayıt ve Hükümlerinin Önceliği" başlıklı 4. maddesi "Bu Yönetmelikteki yazılı hükümler, imar planlarında aksine bir açıklama bulunmadığı takdirde uygulanır" hükmünü getirdiğinden imar uygulamalarında öncelikle uygulama imar planı ve plan notları hükümleri geçerlidir. Planda belirtilmeyen hususlarda ise Ankara Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği hükümleri geçerli olmaktadır. Her ne kadar Ankara Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliğinin Çatılar başlıklı 54. maddesinin 2. fıkrasının (d) bendinde "**Emsalli parsellerde; çatı eğimini aşmamak, bağımsız bölüm oluşturmamak kaydıyla çatı arası hacimleri emsal harici tutulacaktır,**" hükmü mevcut ise de bu hüküm planda aksine bir hüküm yok ise geçerli olup, aksi takdirde planı notları geçerlidir hükmünün bulunduğu,

Bu nedenle; Yönetmelikle plan notlarının çelişmesini önlemek amacı ile tüm Ankara Belediye ve Mücavir Alan sınırları içindeki plan notlarında yukarıda belirtilen aksine hükümlerin iptal edilmesi yönünde bütün planlara bir plan notu konması için meclis kararı alınması uygun görünmekte olduğu,

T.C.
ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
BELEDİYE MECLİSİ

Karar No: 200

20.01.2006-2

-KARAR-

Ankara Belediye ve Mücavir Alanlarında uygulanmak ve İmar Yönetmeliği ile planlar arasındaki çelişkiyi gidermek amacı ile “**Bölge Kat Nizamı ve Benzer Planlı Alanlar / Bölgeler dışında kalan ve imar durumu emsalle belirlenen alanlardaki imar planlarında da Ankara Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği'nin (54/2-d) maddesi ve değişiklikleri ile ekleri geçerli olup, emsalli parsellerde çatı arası kullanımına ilişkin Yönetmeliğin (54/2-d) maddesinin aksine plan notları iptal edilmiştir**” şeklinde karar alınmasının talep edildiği,

Hususları belirlenmiş olup, İmar Daire Başkanlığı, Çankaya Belediyesi İmar Müdürlüğü'nün görüşleri ve Yenimahalle İlçe Belediyesi kararı doğrultusunda yapılan değerlendirmede;

Ankara Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliğinin 54.maddesinin “çatı arası kullanma” başlıklı a bendinin birinci paragrafındaki; “..... ve bağımsız bölümün son kattaki alanının (%50)'sini geçmemek ve ...” ibaresinin iptali ile d' bendinin sonuna gelmek üzere; “önceden onaylanmış imar planlarında bu madde hükümlerinin aksine olan plan notları tümünden geçersizdir.” ifadesinin ilavesiyle teklifin tadilen onayına ilişkin İmar ve Bayındırlık Komisyonu raporu ”54'ncü maddede öngörülen değişikliğin, uygulamada karşılaşılabilecek sıkıntıları aşmak amacıyla zaten hükümsüz hale gelen söz konusu madde a bendi birinci paragraf sonundaki, “ve 51'inci maddede belirtilen çatı arası ile ilgili iç yükseklikler şartını sağlamak” ibaresi ile yine buna dayalı olarak atıfta bulunulan iç yükseklikler konulu 48'inci maddesinin konutlara ilişkin bölümündeki, “iskan edilen çatı aralarında temiz yükseklik, piyesteki ortalama temiz yükseklik (2.40) metrenin altına düşmemek kaydıyla en düşük yerde temiz (1.80) metre olabilir” paragrafının kaldırılmasına” şeklinde ilave ile oylanarak oyçokluğu ile kabul edildi.

Meclis Başkanı
İ. Melih GÖKÇEK

Katip
S. Hilal ALIÇ

Katip
Yusuf YALÇINKAYA

T.C.
ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
BELEDİYE MECLİSİ

Karar N0:249

12.01.2007

- KARAR-

Otopark Yönetmeliği uygulamasına ilişkin İmar ve Bayındırlık Komisyonunun 29.12.2006 gün ve 821 sayılı raporu Büyükşehir Belediye Meclisinin 12.01.2007 tarihli toplantısında okundu.

Konu üzerinde yapılan görüşmelerden sonra; 01.07.1993 gün, 21624 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak 01.01.1994 tarihinde yürürlüğe giren Otopark Yönetmeliğinde Büyükşehir Belediyelerine tespit yetkisi verilen (4/f), (4/h) ve (4/b) maddelerine istinaden Ankara Büyükşehir Belediye Meclisi' nin 30.12.1993 gün, 486 sayılı kararı ile "Otopark Yönetmeliğinin Geçici 5.Maddesi Uyarınca Belirlenen Uygulama Esasları" tespit edilerek söz konusu kararın 01.01.1994 tarihinde yürürlüğe girdiği,

22.04.2006 gün, 26147 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Otopark Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmeliğin Geçici 6.Maddesinde "Belediyeler ve Valilikler. Yönetmelikle kendilerine tespit yetkisi verilen konularla ilgili esasları, daha önce aynı konuda karar almış olsalar dahi, altı ay içinde Belediye Meclis Kararı veya İl Genel Meclisi kararı alarak belirler..." denildiğinden, Otopark Yönetmeliği ile ilgili uygulama esasları hakkında yeni bir Meclis kararı alınması zorunluluğu doğduğu. Aksi halde, Belediyemizce uygulanmakta olan otopark standartlarını azaltıcı nitelikteki Bakanlıkça çıkarılan genel tebliğ hükümlerine tabii olunması gerekeceği,

Bu bağlamda Büyükşehir Belediyesi ve bağlı belediyelerce uygulanmak üzere; hem uygulama esasları hususunda çeşitli tarihlerde alınan Meclis kararlarındaki hükümlerin uygulama esaslarının ilgili yerlerine konulduğu, hem de bir takım güncelleştirmeler yapılarak, anılan Uygulama Esasları Taslağının yenilendiği,

Hususları belirlenmiş olup, İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığınca güncelleştirilen otopark uygulama esaslarına ilişkin ekli teklifin "onayı"na ilişkin İmar ve Bayındırlık Komisyonu raporu oylanarak oybirliği ile kabul edildi.

Meclis 1. Başkan V.

Seyfi SALTOĞLU

Katip

S.Hilal ALIÇ

Katip

Yusuf YALÇINKAYA

T.C.
ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
BELEDİYE MECLİSİ

Karar No: 297

12.02.2007

- KARAR -

İlçe ve İlk Kademe Belediyelerinden gelen nazım imar planına aykırı plan ve plan değişikliklerine ilişkin Üye Ali İhsan ÖLMEZ ve arkadaşlarının birlikte verdikleri önerge Büyükşehir Belediye Meclisinin 12.02.2007 tarihli toplantısında okundu.

Konunun komisyona gönderilmeden görüşülüp karara bağlanmasını isteyen Belediye Başkanı İ. Melih GÖKÇEK'in şifahi önerisinin kabulü ile konu üzerinde yapılan görüşmelerden sonra; İlçe ve İlk Kademe Belediye Meclislerinden gelen plan ve plan değişikliklerine ilişkin kararların incelenmesinde;

Genel olarak onaylı nazım imar planlarına aykırı 1/1000 plan teklifleri ya da kanun ve yönetmeliklere aykırı plan kararları alınıp Büyükşehir Belediyesi'ne sunulmakta, yasal olarak Meclisimizce reddi veya tadilen tasdiki halinde Büyükşehir Belediyesi "Kötü Kurum" konumuna düşürülmekte ve vatandaşlarla karşı karşıya getirilmektedir.

Bu olumsuz yansımayı gidermek amacıyla bu tür karar üreten belediyelerin ilgilileri hakkında ilgili kurumlara suç duyurusunda bulunulmasına ilişkin teklif oylanarak oy çokluğu ile kabul edildi.

Meclis Başkanı
İ. Melih GÖKÇEK

Katip
S. Hilal ALIÇ

Katip
Yusuf YALÇINKAYA

T.C.
ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
BELEDİYE MECLİSİ

Karar No: 486

16.02.2007-1

- KARAR -

Büyükşehir Belediyesi sınırları içerisinde bulunan Bulvar, Cadde ve Sokakların açılmasına ilişkin Hukuk ve Tarifeler Komisyonunun 16.02.2007 gün ve 12 sayılı raporu Büyükşehir Belediye Meclisinin 16.02.2007 tarihli toplantısında okundu.

Konu üzerinde yapılan görüşmelerden sonra; Ankara Büyükşehir Belediyesi olarak günümüz şehircilik ve kentleşme anlayışının yaşam bulması, modern kent görünümünün sağlanabilmesi için imar planına uygun bulvar, cadde ve sokaklarının yapılması gerektiği bilinci ile yeni yüz yılda; bulvar, cadde ve sokakları açılmış altyapı sorunları minimum seviyeye çekilmiş planlaması ve uygulaması yapılmış çağdaş bir kent bırakmak arzusu ile Ankara'nın Bulvar, Cadde ve Sokaklarının planlarına uygun şekilde açılması gerekmektedir.

Ankara Valiliği Devir Komisyonunca, meydan, bulvar, cadde, anayol ve sokakların; yol genişliği ile yaya yolu toplamı oniki mt. ve üstündeki yollarla, bu yollar üzerinde bulunan meydan, saha ve alanların Büyükşehir Belediyesine bunun altındaki yolların ise sınırı içerisinde bulunan ilçe Belediyesine bırakılması şeklinde alınan 18.06.1998 günlü 1998/1 sayılı Ankara Büyükşehir Belediye Meclisi kararı Ankara İl İdare Kurulunun 7.7.1998 gün ve 1070-4/K-58 sayılı kararı ile onanmıştır.

Mülga 3030 sayılı Kanunun Uygulanması İle İlgili Yönetmeliğin 3. maddesinde "Bulvar, Cadde, anayol ve meydan; İmar ve Yol istikamet planlarına göre Büyükşehir dahilindeki en az üç şeritli karayolu ve karayolu yapısı ile bu yollar üzerindeki meydanları, alt ve üst geçitleri dahil bunların tabi eklentileri olan yaya yollarını ve bunlar üzerindeki çeşitli tesisleri ifade ettiğine ilişkin tanım esas alınarak TSE ve KGM uygulanmakta olan yol genişlik ölçüm ve şerit genişlikleri gözetilerek; meydan, bulvar, cadde, anayol ve sokakların, yol genişliği + yaya yolu = 12 (oniki) mt. ve üstündeki yollar ve bu yollar üzerinde bulunan meydan, saha ve alanların Ankara Büyükşehir Belediyesine, bunun altındaki yolların ise ilçe belediyelerine bırakılmasına, şeklinde alınan A.B.B. Meclis kararı ile bu kararı uygun gören Ankara Valiliği kararının iptali için açılan dava sonucunda Ankara 6. İdare Mahkemesi 30.9.1999 gün ve 972 sayılı kararı ile uygulamanın doğruluğunu onamış, Danıştay 8. Dairesinin Esas: 2005/5174, K: 2000/8097 sayılı kararı ile de kesinleşmiştir. Böylece mahkeme kararları ile konuya açıklık getirilmiş bugüne kadar uygulamalara da bu yönde devam edilmiştir.

T.C.
ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
BELEDİYE MECLİSİ

Karar No: 486

16.02.2007-2

- KARAR -

5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununun Büyükşehir Belediyesinin görev, yetki ve sorumlulukları başlıklı 7. maddesinin “g” fıkrası: Büyükşehir Belediyesinin yetki alanındaki Meydan, Cadde ve Anayolları yapmak, yaptırmak, bakım ve onarımlarını sağlamak” hükmü ile açıklanmıştır. Ancak 5216 sayılı Yasanın henüz yönetmeliği çıkmadığından bu konuya yeni yasayla da açıklık getirilmemiştir.

Konuya açıklık getirilmesi bakımından daha öncede Belediyemizce uygulanan 12 mt. ve 12 mt.’den daha geniş yolların ve anayolların şehir içi transit geçişler ile bu geçişlerle bağlantılı yolların kenarında ve kavşak noktalarında oluşan meydanların yapım onarım ve tüm bakımlarının Belediyemizce yapılması Daire Başkanlığımızca uygun mütalaa edilmektedir.

Büyükşehir dahilindeki en az üç şeritli karayolu ve karayolu yapısı ile; bu yollar üzerindeki meydanları, alt ve üst geçitleri dahil bunların tabi eklentileri olan yaya yollarını ve bunlar üzerindeki çeşitli tesisleri ifade ettiğine ilişkin tanım esas alınarak TSE ve KGM uygulanmakta olan yol genişlik ölçüm ve şerit genişlikleri gözetilerek; meydan, bulvar, cadde, anayol ve sokakların, yol genişliği + yaya yolu = 12 (oniki) mt. ve üstündeki yollar ve bu yolların üzerinde bulunan meydan, saha, alanların ve güzergah üzerindeki tesis, müştemilat, bitki ve ağaçların; 4650 sayılı Yasa ile değişik 2942 sayılı Kanunla, 2981, 3290, 3366 sayılı Yasa hükümlerine göre kamulaştırılmasına ve bu yolların Belediyemizin yolları olduğuna, bunun altındaki yolların ise ilçe Belediyelerine bırakılmasına ilişkin Hukuk ve Tarifeler Komisyonu raporu oylanarak oy çokluğu ile kabul edildi.

Meclis 1. Başkan V.
Seyfi SALTOĞLU

Katip
S. Hilal ALIÇ

Katip
Yakup KURTOĞLU

T.C.
ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
BELEDİYE MECLİSİ

Karar No: 1023

11.04.2007-1

- KARAR -

Otopark Yönetmeliği Uygulama Esaslarının 9/2 maddesi uyarınca otopark bedeli belirlenmesine ilişkin İmar ve Bayındırlık Komisyonunun 23.03.2007 gün ve 188 sayılı raporu Büyükşehir Belediye Meclisinin 11.04.2007 tarihli toplantısında okundu.

Konu üzerinde yapılan görüşmelerden sonra; Bilindiği üzere, Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin 30.06.2000 gün ve 320 sayılı kararı ile getirilen "Ankara Büyükşehir Belediyesi ve Belediye Mücavir Alanlarında yapılacak binalar kullanacakları mevzuata göre belirlenecek otopark ihtiyaçlarının mutlaka kendi binasında / parselinde karşılanması esastır. Otopark ihtiyacı hiçbir suretle paraya tahvil edilemez ve ilgili belediyeler yetkili organlarının kararı ile bu koşula aykırı uygulama yapamazlar." amir hükmüne istinaden, otopark ihtiyacının her durumda kesinlikle kendi binası içinde veya parselinde karşılanması gerekli kılınmıştır. Ancak, Ulus Tarihi Kent Merkezi İslah İmar Planı kapsamında kalan binalar ile sit alanlarında yapılan koruma amaçlı imar planları kapsamında kalan yapılar ve münferit tescilli yapılarda çıkabilecek otopark ihtiyacının, kendi binası veya parselinde karşılanamaması halinde zorunluluk nedeniyle bedeli karşılığında belediye tarafından devralınması şeklinde 10.10.2002 gün, 504 sayılı Büyükşehir Belediye Meclis kararıyla istisnai durum oluşturularak 21.04.2003 gün, 182 sayılı meclis kararı ile de belirtilen parsellerde uygulanmak üzere otopark bedelleri belirlenmiştir.

Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin 12.01.2007 tarih ve 249 sayılı kararı, 01.07.1993 tarih ve 21624 sayılı (Değişik: RG-22.04.2006/26147) Resmi Gazetede yayımlanan Otopark Yönetmeliğinin Geçici 5. ve 6. maddeleri uyarınca belirlenen yeni uygulama esaslarının onayına ilişkin olup, bu esasların (1/a) ve (5/g) maddeleri gereğince Ankara Tarihi Kent Merkezi Yenileme alanı ve diğer sit alanlarında yapılan koruma amaçlı imar planları kapsamında kalan parsellerle, merdivenli yollara cepheli binalarda ve mevcut binalarda uygulamaya başlanılabilmesi için, aynı maddelerde geçen zorunlu nedenlerden dolayı gerektiğinde tüm parsellerde uygulanabilecek ve otopark ihtiyacının tamamı veya bir kısmının bedeli karşılığında belediye tarafından devralınması durumunda istenilecek otopark bedellerinin güncel olarak tespiti ihtiyacı ortaya çıkmıştır.

T.C.
ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
BELEDİYE MECLİSİ

Karar No: 1023

11.04.2007-2

- KARAR -

Anılan uygulama esaslarının (9/2) maddesinde; “Yönetmelik madde 5’te saptanan beher araba için alınacak otopark bedeli, arsa payı ve inşaat payının toplamından meydana gelir. Parselinde otopark yapılması olanağı bulunmadığı belirlenen yükümlülerden alınacak otopark bedelinde arsa payı, imar planı veya otopark yerinin gösterir planda bölge genel otoparkı olarak belirlenen arsaların Emlak Vergisi Yasası uyarınca saptanan bedeline göre, otopark bedelinin inşaat payı ise o yılki Bayındırlık ve İskan Bakanlığı birim fiyatlarına göre hesaplanır. Arsa ve inşaat payına göre bir arabalık otopark bedeli her yıl yeniden Büyükşehir Belediyesince saptanır. Arsa bedeli, her yıl Türkiye İstatistik Kurumu Başkanlığınca yayınlanan toptan eşya fiyat endekslerinin artışı oranında inşaat bedeli ise Bayındırlık ve İskan Bakanlığı birim fiyatları esas alınarak artırılır.” denmektedir.

Otopark bedeli hesaplanmasında arsa bedeli olarak daha önceki uygulamalarda teamül haline gelen örnek sokak; Büyükşehir Belediyesi Sıhhiye Çok Katlı Otoparkının bulunduğu Çankaya Belediyesi sınırları içindeki Ataç Sokak’ın 2005 yılında açıklanan arsa değeri esas alınmıştır. Arsa bedelleri 2005 yılı aralık ayında yeniden belirlenmiş olup, arsa bedeli 2006 yılı toptan eşya fiyat endeksi artış oranı TEFE (ÜFE) dikkate alınarak hesaplanmıştır.

Yukarıda açıklanan bağlamda, otopark bedelleri 2007 yılı için şu şekilde hesaplanmıştır.

1- 2005 yılı aralık ayında anılan örnek sokakta belirlenen arsa bedeli 350 YTL/m² dir.

Türkiye İstatistik Kurumu Başkanlığınca 2006 yılı toplam TEFE (ÜFE) artış oranı % 9,65 dir. Bu durumda 1m² arsa fiyatı 2007 Ocak ayı itibariyle;

$$350 + (350 \times 0,0965) = 350 + 33,775 = 383,775 \text{ YTL'dir.}$$

Bir oto için gerekli alan 20 m² ve en fazla Emsal 3 kabul edildiğinde bir otopark yeri için arsa payı 6,66 m² olacağından beher araba için arsa bedeli:

$$38,775 \times 6,66 = 2555,9415 \text{ YTL/arabadır.}$$

2- Bayındırlık ve İskan Bakanlığı 2007 yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyeti Hakkında Tebliğe göre, 3. sınıf (A) Grubu yapılarda gösterilen katlı garajların birim maliyeti 375 YTL/m² dir.

T.C.
ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
BELEDİYE MECLİSİ

Karar No: 1023

11.04.2007-3

- KARAR -

Yukarıda açıklanan doğrultuda bir araba için alınacak otopark bedeli:

$2555,9415 + (375 \times 20) = 2555,9415 + 7500 = 10055,9415$ YTL olarak tespit edilmiştir.

Otopark Uygulama Esaslarının "Otopark Bedellerinin Belirlenip Ödenmesi ve Yatırıma Dönüştürülmesi" başlıklı (9/1) maddesinde yerleşim bölgeleri için verilen yüzdeler uygulandığında bölgelere göre bulunan değerler:

1. Grup yerleşim bölgeleri için bu bedel % 100'ü 10055, 9415
2. Grup yerleşim bölgeleri için bu bedel % 80'i 8044, 7532
3. Grup yerleşim bölgeleri için bu bedel % 60'ı 6033, 5649
4. Grup yerleşim bölgeleri için bu bedel % 40' 4022, 3766
5. Grup yerleşim bölgeleri için bu bedel % 20'si 2011, 1883 YTL. Olmaktadır.

Buna göre yerleşim bölgelerinde otopark bedelleri, uygulamada kolaylık sağlaması açısından beher araba için:

1. Grup için 10056 YTL
2. Grup için 8045 YTL
3. Grup için 6034 YTL
4. Grup için 4023 YTL
5. Grup için 2012 YTL olarak yuvarlatılmıştır.

Zorunlu hallerde otopark ihtiyacının tamamı veya bir kısmının bedeli karşılığında belediye tarafından devralınması durumunda ödenecek otopark bedellerinin belirlenmesi teklifinin değerlendirilmesi neticesinde otopark ihtiyacının parselinde karşılanmasını zorlamak amacıyla; öngörülen 5 grubun kaldırılması, mülga 3030 sayılı Kanun dönemindeki 8 ilçe belediyesinin 1. grup yapılması, 5216 sayılı Kanunla büyük şehire katılan 28 ilçe ve ilk kademe belediyesinin 2. grup yapılması, 8 belediyenin oluşturacağı 1. grupta beher araba için 25.000.- YTL, yeni katılan belediyelerin oluşturacağı 2. grupta ise beher araba için 15.000.- YTL bedel alınması suretiyle önerinin "tadilen onayı"na ilişkin İmar ve Bayındırlık Komisyonu raporu oylanarak oyçokluğu ile kabul edildi.

Meclis 1. Başkan V.

Seyfi SALTOĞLU

Katip

Yakup KURTOĞLU

Katip

Yusuf YALÇINKAYA

T.C.
ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
BELEDİYE MECLİSİ

Karar No: 1053

11.04.2007

- KARAR -

Büyükşehir Belediye Meclisinin 12.01.2007 gün ve 248 sayılı kararına ilişkin İmar ve Bayındırlık Komisyonunun 23.03.2007 gün ve 230 sayılı raporu Büyükşehir Belediye Meclisinin 11.04.2007 tarihli toplantısında okundu.

Konu üzerinde yapılan görüşmelerden sonra; 12.01.2007/248 sayılı Ankara Büyükşehir Belediye Meclisi Kararı ile onaylanan ve Otopark Uygulama Esaslarına (5/a) maddesi olarak getirilen hüküm gereği, yeni yapılacak tüm binaların bir bodrum katının mutlaka garaj olarak düzenlenmesi gerektiği,

Ancak Yenimahalle Belediye Başkanlığı ve Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ)'nin yazılı, bir çok Belediye ve inşaat sektörü mensuplarının sözlü şikayetlerinde bu yönetmelik hükmünün; Küçük parseller, tünel kalıp sistemi ve benzeri konular için problem oluşturduğu sektörü sıkıntıya soktuğunun ifade edildiği,

Bu doğrultuda anılan (5/a) maddesinin aşağıda ifade edildiği şekilde yeniden düzenlenerek Meclis kararına bağlanmasının konuya açıklık getirilip problemleri çözeceği,

Hususları belirlenmiş olup Otopark Yönetmeliği Uygulama Esasları 5.a maddesinin; "Binaların mevzuata göre belirlenecek otopark ihtiyaçlarının, mutlaka kendi binasında / parselinde karşılanması esastır. Hükmü gereği bina otopark ihtiyacının parselin bahçelerinde ya da binanın diğer katlarında karşılanamaması durumunda, Ankara Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliğinde daha önce verilen bodrumların tevsi ile ilgili hakların saklı kalması kaydı ile yeni yapılacak binalarda binaya ait otopark ihtiyacı; binanın bir bodrum katının tamamı / bir bölümü garaj olarak düzenlenmek suretiyle ve / veya tabii / tesviye edilmiş bahçe kotları altında kalmak, komşu parseller için olumsuzluk oluşturmamak ve fenni sakınca doğurmamak koşullarıyla bina ön cephe hattının gerisinde kalan parselin tamamı veya bir bölümü kullanılarak kapalı garaj olarak karşılanacaktır." Tazında düzeltilmesine ilişkin İmar ve Bayındırlık Komisyonu raporu oylanarak oyçokluğu ile kabul edildi.

Meclis 1. Başkan V.
Seyfi SALTOĞLU

Katip
Yakup KURTOĞLU

Katip
Yusuf YALÇINKAYA

T.C.
ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
BELEDİYE MECLİSİ

Karar No: 166

16.01.2008

- KARAR -

İmar Yönetmeliğinin 81/1 maddesine bent ilave edilmesi konusuna ilişkin İmar ve Bayındırlık - Hukuk ve Tarifeler Ortak Komisyonunun 24.12.2007 gün ve 887 / 105 sayılı raporu Büyükşehir Belediye Meclisinin 16.01.2008 tarihli toplantısında okundu.

Konu üzerinde yapılan görüşmelerden sonra; İmar planlarında yol, yeşil alan, okul gibi Düzenleme Ortaklık Payı ve Kamu Ortaklık Payı kullanım alanlarına ayrılıp imar hakları başka bir imar parselinde karşılanan taşınmazların hak sahipleri, plana göre kamu kullanımında kalan bu alanlardaki mevcut bina ve eklentilerini yıkmadan veya enkazını kaldırmadan yeni parselinde ruhsat olarak inşaata başlamakta hatta eski binalarını da kiraya vermektedirler. Bu durumda, imar planlarının uygulanması aşamasında DOP ve KOP kullanım alanlarının plana göre gerçekleştirilmesi çoğu zaman uzun süre mümkün olamamakta ayrıca, sözü edilen enkaz kaldırma işlemlerinin zamanında yapılmasının sağlanmaması halinde, 2942 (değişik 4650) sayılı Kamulaştırma Yasasına göre çıkabilecek kamulaştırma işlemi neticesinde idareler enkaz bedeli ödeme ile karşı karşıya kalmakta, uzlaşma sağlanamadığında ise konunun yargıya intikal etmesi sonucu kamulaştırmada dahi tikanıklıklar yaşanmaktadır.

Bu nedenle, Ankara Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği'nin "Yapı izni ile ilgili Genel Esaslar" başlıklı 81. maddesinin 1. fıkrasında değişiklik yapılması konusu ileride hukuki bir problemle karşılaşmamak amacıyla Belediyemiz Hukuk Müşavirliğinden yazılı görüş alındıktan sonra görüşülmek üzere ertelenmesine ilişkin İmar ve Bayındırlık - Hukuk ve Tarifeler Ortak Komisyonu raporu bu sırada Hukuk Müşavirliğinin 10.01.2007 gün ve 368 sayılı görüşü geldiğinden Büyükşehir Belediyesi Hukuk Müşavirliğinin "Ankara Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliğinin 81. maddesinin 1. fıkrası sonuna (ı) bendi; Madde (81/1-ı): "İmar planlarında DOP, KOP kullanım alanlarına ayrılmış olupta imar hakları başka bir imar parselinde karşılanmış taşınmazların hak sahiplerine ait eski bina ve yapılar (enkaz), malikince kaldırılmadan / kaldırılmadan yeni parselinde yapı izni (ruhsat) verilemez." hükmünün ilave edilmesinin uygun olduğu şeklindeki görüşü doğrultusunda ilave edilmesi oylanarak oyçokluğu ile kabul edildi.

Meclis 1. Başkan V.
Seyfi SALTÖĞLU

Katip
S. Hilal ALIÇ

Katip
Yusuf YALÇINKAYA

T.C.
ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
BELEDİYE MECLİSİ

Karar No: 2413

16.10.2009-1

- KARAR -

Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliğinin 52. maddesinde yeniden düzenleme yapılmasına ilişkin İmar ve Bayındırlık Komisyonunun 16.10.2009 gün ve 370 sayılı raporu Büyükşehir Belediye Meclisinin 16.10.2009 tarihli toplantısında okundu.

Konu üzerinde yapılan görüşmeler sonucunda; Ankara Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliğinin “Bacalarda Uyulması Zorunlu Hükümler” başlıklı 52/2-a maddesinde “Bodrum katlarda dahil olmak üzere iskan edilen kat sayısı (5) ve (5) kata kadar olan binalarda, doğal gazla çalışan cihazlar için bağımsız baca veya şönt baca; kat sayısı (5)’i geçen binalarda ise şönt baca yapılması zorunludur. (10) katın üzerindeki binalarda ise şönt baca sistemi yapılmakla birlikte yukarıdan itibaren (10) katın altındaki katlarda hermetik cihaz kullanılmalıdır.” Hükmü bulunduğu, ancak 04.12.2008 tarihinde kabul edilen TS.7363 “Doğalgaz-Bina İç Tesisatı Projelendirme ve Uygulama Kuralları” standardı madde-10 da “Atık gaz bacaların üç ana gruba ayrılmış olduğu,

1- Adi Bacalar: Tek kolon halinde zeminden çatıya kadar yükselen, birden fazla birimin kullanabileceği şekilde tasarlanmış bacalara adi baca denir. Bu tip bacalara doğalgaz cihazları bağlanmaz.

2- Ortak (Şönt) bacalar; Zeminden çatıya kadar yükselen ana baca ve buna bağlanan her birime ait branşmanlardan meydana gelen bacaya ortak (şönt) baca denir. Bu tip bacalara doğalgaz cihazları bağlanmaz.

3- Müstakil (Ferdi) bacalar: Tek kolon halinde hitap edeceği birimden çatıya kadar yükselen ve sadece bir birimin kullanımına göre tasarlanmış bacalara müstakil baca denir. Bacalı cihazlar, sadece müstakil bacalara bağlanabilir. Asgari etkili baca yüksekliği 4 m olmalıdır. Hızlandırma parçasının, 1 m ve üstünde olabildiği durumlarda bu mesafenin 1,5 katına eşit bir etkili yükseklik yeterlidir. Atık gaz boruları başka kat hacimleri içerisinde ve başka oturma mahalleri içerisinde geçirilmemelidir. Bacalar ısı, yoğuşma ve yanma ürünlerinden etkilenmeyecek malzemeden ilgili standartlara (TS EN 1856-1, TS EN 1856-2, TS EN 1447, TS EN 13063-1, TS EN 13063-2 veya TS EN 14471) uygunluk belgesine sahip malzemeden imal edilmelidir. Yoğuşmalı tip doğalgaz yakıcı cihazlara ait bacalar, ilgili standartlara uygun olmalıdır.” şeklinde düzenlendiği belirtilerek, yönetmelik maddelerinin bu doğrultuda acilen düzenlenmesinin talep edildiği,

T.C.
ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
BELEDİYE MECLİSİ

Karar No: 2413

16.10.2009-2

- KARAR -

Yapılan inceleme neticesinde, Ankara Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliğinin “Bacalarda Uyulması Zorunlu Hükümler” başlıklı 52/2 maddesinin a bendinin:

“Adi Bacalar: Tek kolon halinde zeminden çatıya kadar yükselen, birden fazla birimin kullanabileceği şekilde tasarlanmış bacalara adi baca denir. Bu tip bacalara doğalgaz cihazları bağlanmaz.

Ortak (Şönt) bacalar; Zeminden çatıya kadar yükselen ana baca ve buna bağlanan her birime ait branşmanlardan meydana gelen bacaya ortak (şönt) baca denir. Bu tip bacalara doğalgaz cihazları bağlanmaz.

Müstakil (Ferdî) bacalar; Tek kolon halinde hitap edeceği birimden çatıya kadar yükselen ve sadece bir birimin kullanımına göre tasarlanmış bacalara müstakil baca denir. Bacalı cihazlar, sadece müstakil bacalara bağlanabilir. Asgari etkili baca yüksekliği 4 m olmalıdır. Hızlandırma parçasının, 1 m ve üstünde olabildiği durumlarda bu mesafenin 1,5 katına eşit bir etkili yükseklik yeterlidir. Atık gaz boruları başka kat hacimleri içerisinde ve başka oturma mahalleri içerisinde geçirilmemelidir. Bacalar ısı, yoğunlaşma ve yanma ürünlerinden etkilenmeyecek malzemeden ilgili standartlara (TS EN 1856-1, TS EN 1856-2, TS EN 1447, TS EN 13063-1, TS EN 13063-2 veya TS EN 14471) uygunluk belgesine sahip malzemeden imal edilmelidir. Yoğuşmalı tip doğalgaz yakıcı cihazlara ait bacalar, ilgili standartlara uygun olmalıdır.” şeklinde düzenlenmesinin gerektiği,

Hususları belirlenmiş olup, söz konusu düzenleme teklifinin “onayı”na ilişkin İmar ve Bayındırlık Komisyonu raporu onaylayarak oybirliği ile kabul edildi.

Meclis Başkanı
İ. Melih GÖKÇEK

Katip
Yunus ERDEM

Katip
Hüseyin GÜNAY

T.C.
ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
BELEDİYE MECLİSİ

Karar No: 2709

20.11.2009-1

- KARAR -

Yenimahalle İlçesi plansız alanlara ilişkin İmar ve Bayındırlık Komisyonunun 17.11.2009 gün ve 453 sayılı raporu Büyükşehir Belediye Meclisinin 20.11.2009 tarihli toplantısında okundu.

Konu üzerinde yapılan görüşmeler sonucunda; Plansız alanlarda yapılaşmaya ilişkin Yenimahalle Belediye Meclisinin 02.07.2009 tarih ve 378 sayılı red kararı, 5216 sayılı Yasanın 14. maddesi gereğince, onaylanmak üzere İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığına gönderildiği,

5216 Sayılı Kanunla Büyükşehir katılan köy ve mahallelerin yapılaşma ihtiyaçları konusunda yapılan değerlendirmede; Ankara "Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliğinin 89/2-a maddesinde plansız alanlarda bulunan parsellerde yapılaşma koşullarının belirlendiği, bahçe olarak (meyve bahçeleri, orman fidanlığı, sebze bahçesi vb.) tasarruf edilen tarlalarda su havuzu, bahçivan evi (70 m² yi geçmeyecek şekilde) yapılabilmesi için bir karar alınması hususunda önerge verildiği, ancak Ankara Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliğinin 89/2-a maddesinin "Hiçbir ölçekte planı bulunmayan (iskan dışı) alanlarda bulunan parsellerde sıhhi ve estetik mahzur bulunmadığı takdirde KAKS %5'den fazla olmamak, inşaat alanları toplamı yapılması ihtiyari bodrum hariç (2) katta (250.00) metrekareyi, saçak seviyesinin tabii zeminden yüksekliği (7.50) metreyi aşmamak, yol(lar)a ve parsel sınırlarına (5.00) metreden fazla yaklaşmamak şartı ile bir ailenin oturmasına mahsus bağ, sayfiye evleri, eğlence, turizm tesisleri ile bu gibi tesislerin eklentilerinin ve ortak yerlerinin yapılmasına izin verilebilir." hükmü doğrultusunda Büyükşehir Belediye Meclisinin 16.02.2007 tarih ve 525 sayılı kararıyla onaylanarak kesinleşen 1-25000 ölçekli 2023 Başkent Nazım İmar Planı ile Yenimahalle Belediyesi sınırlarında **hiçbir ölçekte planı bulunmayan alan kalmadığından** yazılı önergenin reddine karar verildiği tespit edildiği,

T.C.
ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
BELEDİYE MECLİSİ

Karar No: 2709

20.11.2009-2

- KARAR -

2023 Başkent Ankara Nazım İmar Planının yürürlüğe girmesiyle Belediye-miz sorumluluk alanlarında hiçbir ölçekte planı bulunmayan alan kalmadığı, ve-rilen önerenin Büyükşehir İmar Yönetmeliğinin 89/2-a maddesinde bulunan Hiçbir ölçekte planı bulunmayan ibaresinin kaldırılması ve yönetmelik maddesi-nin değiştirilebileceği,

Ancak 1/25000 ölçekli 2023 Başkent Ankara Nazım İmar Planının B.5.7 “Ağaçlandırılacak Alanlar” başlıklı plan hükmünün son paragrafında belirtilen “Ağaçlandırılacak alanlar içinde özel mülkiyete konu parsellerde “Plansız Alan-lar Yönetmeliği”nde belirtilen kullanım ifraz ve yapılanma koşulları uygulanır.” il-kesi de dikkate alınarak köy ve köyden mahalle statüsüne dönüşen yerleşimler için anılan yönetmelik maddesinin başındaki “hiçbir” kelimesi kaldırılarak yerine “1/5000 ve 1/1000” ibaresinin eklenebileceği,

Hususları belirlenmiş olup, Ankara Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeli-ğinin sınırlı yapı yapma ve yasağı olan bölgelere ait şartlar başlıklı 89. maddesi 2. fıkrasının başlığıyla birlikte;

“2) Büyükşehir Belediye ve Mücavir Alan Sınırları İçinde Köy/Mahal-le Yerleşik Alanları ile Yerleşme Alanı Dışındaki (İskan Dışı) Alanlarda Ya-pılaşma

a-) 5216 sayılı Kanunla Büyükşehir Belediye veya Mücavir Alan Sınırları-na katılan (orman köyü veya mahalle ismi alan) köylerin ve mezralarının yerleşik alanlarında:

- Parsel genişliklerinin (15.00) m’den, parsel derinliklerinin de (20.00) m’den az olmaması,

- Binaların kotandırmaları, cephe hatları ile çekme mesafelerinin, köy ile mezralarının ve mahallelerin mevcut teşekkülü, civarın yapı düzeni ve karakteri esas alınarak, ilgili belediyesi tarafından tespit edilmesi,

- Yapı inşaat alanının 200 m² ‘yi, toplam kat adedinin bodrum hariç 2 katı ve yapı yüksekliğinin 6.50 m’yi geçmemesi,

- Köy veya mahalle nüfusuna kayıtlı olan kişiler tarafından yapılması, şartlarıyla konut amaçlı yapılar,

T.C.
ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
BELEDİYE MECLİSİ

Karar No: 2709

20.11.2009-3

- KARAR -

- Yapılaşma şartları, bölgenin yapı düzeni ve karakterine göre ilgili belediyesi tarafından tespit edilmek şartıyla, eğitim, güvenlik, dini tesis, sağlık vb. kamusal amaçlı yapılar ile konutun yanı sıra mahreç aldığı yola (10,00) metreden, parsel hudutlarına (5,00) metreden fazla yaklaşmamak parselde bulunan bütün yapılara ait KAKS (0,40), yapı yüksekliği (6,50) metreyi ve bodrum hariç iki katı geçmemek şartı ile kümes, ahır, ağıl, samanlık vb. tarımsal ve hayvancılık amaçlı yapılar,

İlgili belediyesinden yapı izni alınarak yapılabilir.

b-) 1/5000, 1/1000 ölçekli imar planları bulunmayan iskan dışı alanlardaki 5000 m² ve üzeri parsellerde sıhhi ve estetik mahzur olmadığı takdirde KAKS %5'den fazla olmamak, inşaat alanlar toplamı yapılması ihtiyari (1) bodrum hariç (2) katta (250,00) metrekaresi, saçak seviyesinin tabii zeminden yüksekliği (7,50) metreyi aşmamak yol(lar)a ve parsel sınırlarına (5,00) metreden fazla yaklaşmamak şartı ile bir ailenin oturmasına mahsus bağ, sayfiye evleri, eğlence, turizm tesisleri ile bu gibi tesislerin eklentilerinin ve ortak yerlerinin yapılmasına izin verilebilir.

c-) Ayrıca, bu alanlarda tarımsal üretimi korumak amacı ile üretimden pazarlamaya kadar tüm faaliyeti içeren entegre tesis niteliğinde olmamak kaydı ile konutla birlikte veya ayrı ayrı yapılan kümes, su ve yem depoları, hububat depoları, arı haneler, balık üretim tesisleri, sera ve un değirmenleri gibi konut dışı yapılar; mahreç aldığı yola (10,00) metreden, parsel hudutlarına (5,00) metreden fazla yaklaşmamak; parselde bulunan bütün yapılara ait KAKS (0,20), yapı yüksekliği (7.50) metreyi ve iki katı geçmemek şartı ile yapılabilir.

Bu yapıların b bendi koşullarına uymak üzere inşaa edilecek konutla birlikte yapılması durumunda da KAKS (0,20)'i geçemez.

Beton temel ve çelik çatılı seralar yapı yaklaşma mesafelerine uyulmak şartı ile KAKS'a tabi değildir. Beton temel ve çelik çatı dışındaki basit örtü mahiyetindeki seralar yukarıda belirtilen çekme mesafeleri ve KAKS'a tabi değildir,

T.C.
ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
BELEDİYE MECLİSİ

Karar No: 2709

20.11.2009-4

- KARAR -

d-) Bu alanlarda yapılan her türlü yapı ve müştemilatı ile yerleştirilen her çeşit ağaç, bitki için, imar planları uygulanması aşamasında herhangi bir hak talebinde bulunulmayacağına, bütün yapıların başka bir amaçla kullanılmayacağına dair yapı sahipleri tarafından noter onaylı taahhütname verilmeden ve yapılacak tesisler hakkında yapım amacına göre ilgili kurum ve kuruluşların uygun görüşü alınmadan yapı izni verilemez.

e-) Bu maddede sözü geçen yapılar, ilgili belediyesinden koordineli çap üzerine çizili vaziyet planına dayalı avan projeye göre ruhsat alınarak yapılabilir. Sıhhi ve estetik mahsurların takdir yetkisi İlgili Belediyeye aittir.

f-) Bu maddede anılan yapılar ilgili Bakanlık ve Kuruluşlarca hazırlanmış bulunan (1/50) ölçekli veya (1/100) ölçekli tip projeler üzerinden de yapılabilir.” şeklinde tekrar düzenlenmesine ilişkin İmar ve Bayındırlık Komisyonu raporu onaylanarak oybirliği ile kabul edildi.

Meclis 1. Başkanı V.
Ali İhsan ÖLMEZ

Katip
Yunus ERDEM

Katip
Hüseyin GÜNAY

T.C.
ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
BELEDİYE MECLİSİ

Karar No: 826

12.03.2010

- KARAR -

Günümüzde değişen inşaat teknolojilerine göre yapılaşan yönetmelik değişikliğine ilişkin İmar ve Bayındırlık Komisyonunun 12.03.2010 gün ve 790 sayılı raporu Büyükşehir Belediye Meclisinin 12.03.2010 tarihli toplantısında okundu.

Konu üzerine yapılan görüşmeler sonucunda; Günümüzde değişen inşaat teknolojileri, yeni mimari anlayışları ve malzeme çeşitliliği vb. unsurlar konut, iş-yeri vb. mekansal yaşam alanlarının kalitelerini yükseltmiş olduğu,

Yapılarda uygulanan dekorasyon amaçlı eklentiler, asma tavanlar, havalandırma kanalları, klima kanalları elektrik, TV., bilgisayar ağları, güvenlik kameraları vb. kullanımlar nedeniyle Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliğindeki kat yükseklikleri ile ilgili hükümler günümüz ihtiyaçlarını karşılama noktasında yetersiz kaldığı,

Bu doğrultuda Ankara Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliğinin “En Fazla Bina Yükseklikleri” başlıklı 38. maddesinin 1. fıkrasının :

“1. Planlarda aksine bir hüküm yoksa yapılacak binalarda izin verilen kat sayısına göre saçak seviyesi (H-bina yüksekliği, n=Kat sayısı olmak üzere);

a) Bölge Kat Nizamı planlarına tabi konut ile ticaret parsellerinde

$$H=(0,50) + n \times (3,00)$$

b) Diğer planlı konut alanlarında $H=(0,50) + n \times (3,40)$

Diğer planlı konut dışı kullanım alanlarında $H=(0,50) + n \times (3,60)$ formülüne göre hesaplanır.” şeklinde tadil edimesinin öngörüldüğü,

Hususları belirlenmiş olup, söz konusu İmar Yönetmeliği değişiklik teklifinin “onayı” na ilişkin İmar ve Bayındırlık Komisyonu raporu onaylanarak oy çokluğu ile kabul edildi.

Meclis Başkanı
İ.Melih GÖKÇEK

Katip
Mine LÖK BEYAZ

Katip
Hüseyin GÜNAY

T.C.
ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
BELEDİYE MECLİSİ

Karar No: 851

12.03.2010-1

- KARAR -

İmar Yönetmeliğinin 65. Maddesinde değişiklik yapılmasına ilişkin İmar ve Bayındırlık Komisyonunun 25.02.2010 gün ve 756 sayılı raporu Büyükşehir Belediye Meclisinin 12.03.2010 tarihli toplantısında okundu.

Konu üzerinde yapılan görüşmeler sonucunda; Ankara Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliğinin "Kapıcı, Kaloriferci, Bekçi ve Bahçıvan Daireleri ile Kapıcı Bölmesi ve ve Kaloriferci Yeri Ayrılacak Binalar" başlıklı 65/1-a. maddesinde "Merkezi kaloriferli binalarda (8), kalorifersizler ve kat kaloriferlilerde ise (12)'den fazla konut bulunması halinde kapıcı dairesi ayrılması zorunludur." hükmü bulunduğu, ancak 05.12.2009 tarihinde yürürlüğe giren Binalarda Enerji Performansı Yönetmeliğinin 13/3. maddesinde "**Yeni yapılacak binalarda; toplam kullanım alanının 1.000 m²'den büyük olması halinde merkezi ısıtma sistemi yapılır**" denildiği, bu uygulamalar kapsamında gelen taleplerin çoğunlukla doğalgazlı merkezi sistem yönünde olduğu, doğalgazlı merkezi sistemde kömürlü sistemlerdeki gibi özel bir bakım ve görevli gerektirmediği gibi sebeplerle Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliğinin ilgili hükmünün "**Doğalgazlı merkezi kaloriferli binalar içinde 12'den fazla konut bulunması halinde kapıcı dairesi ayrılması zorunludur.**" şeklinde değiştirilmesi hakkında vatandaşlardan yoğun talep geldiği,

- Mevcut İmar Yönetmeliğinin "Kapıcı, Kaloriferci, Bekçi ve Bahçıvan Daireleri ile Kapıcı Bölmesi ve Kaloriferci Yeri Ayrılacak Binalar" başlıklı 65. maddesinin;

"a- Merkezi kaloriferli binalarda (8), kalorifersiz ve kat kaloriferlilerde ise (12)'den fazla konut bulunması halinde kapıcı dairesi.

b- (2000,00) metrekareden fazla inşaat alanı olan büro ve işyeri niteliğinde binalarla (30)'dan fazla konut bulunduran binalarda bir kapıcı bölmesi,

c- Kazan dairesi olduğu halde, kapıcı dairesi ayrılması gerekli bulunmayan-birden çok bağımsız bölümden oluşan konut ve diğer binalarda kaloriferci yeri,

d- Kazan dairesi (60)'tan fazla konuta hizmet eden binalarda, kapıcı daireleri ve bölmesinden ayrı olarak (1) kaloriferci dairesi,

e- Kaloriferli veya kalorifersiz binalarda konut sayısının (60)'ın üzerinde olması durumunda bu sayıdan sonraki her (60) daire için ek birer kapıcı dairesi ayrılması zorunludur.

f- Bir ada/parselde yapılabilecek kapıcı/kaloriferci/bekçi/bahçıvan/ dairelerinin toplam sayısı her (30) konut için (7) adedi aşmamak üzere hesaplanacak miktarı geçemez.

g- Bir ada/parsel içinde yapılan ve tek bağımsız konut, villa vb. toplu binalardan oluşan uygulamalarda konut adedine bakılmaksızın kapıcı/kaloriferci konutu zorunluluğu aranmayabilir." şeklinde olduğu.

- Konu edilen taleplerin benzerinin İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığınca da yapıldığı,

T.C.
ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
BELEDİYE MECLİSİ

Karar No: 851

12.03.2010-2

- KARAR -

- Ayrıca 19.08.2010 tarihinde yürürlüğe giren İmar Kanunu Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinin "Kapıcı dairesi ve bekçi odası" başlıklı 52. maddesinde de "Kapıcı dairesi ayrılacak binalar; Konut olarak kullanılacak kaloriferli veya kalorifersiz binalardır. **Bu binaların 12 daireden fazla olanlarında kapıcı dairesi yapılması mecburidir.**" hükmü bulunduğu

Yoğun talep ve ihtiyaçlar doğrultusunda Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği a, c, d bentlerinin yeniden düzenlenmesi ve e bendinin kaldırılması sonucu, İmar Yönetmeliği 65/1 maddesinin;

"a- Konut yapılarında bir parselde 12 den fazla daire yapılması halinde (K) kapıcı dairesini, (D) daire sayısını göstermek üzere $K=D/60$ formülü ile hesaplanır, hesaplama sonucu çıkan sayının t am sayı olmaması halinde üst sayıya tamamlanarak kapıcı dairesi sayısı bulunur. Bir parselde, birden fazla bina yapılması durumunda, toplam konut sayısına göre hesaplama yapılır. Hesaplama sonucu ortaya çıkan kapıcı daireleri orantılı bir şekilde parseldeki binalar arasında dağıtılır.

b- 2000 metrekareden fazla inşaat alanı olan; büro, işyeri nitelikli binalar ile (30)'dan fazla konut bulunduran binalarda bir kapıcı bölmesi yapılır. Ada/parsel'de birden fazla bina yapılması halinde 16 konutu geçen her blokta bir kapıcı dairesi yapılır.

c- Doğalgazlı ısıtma sistemleri hariç kazan dairesi olduğu halde, kapıcı dairesi ayrılması gerekli bulunmayan birden çok bağımsız bölümden oluşan konut ve diğer binalarda bir kaloriferli yeri yapılır.

d- Doğalgazlı ısıtma sistemleri hariç kazan dairesi (60)'tan fazla konuta hizmet eden binalarda, kapıcı daireleri ve bölmesinden ayrı olarak (1) kaloriferli dairesi yapılır.

e- Bir ada/parselde yapılabilecek kapıcı/kaloriferli/bekçi/bahçıvan dairelerinin toplam sayısı her (30) konut için (1) adedi aşmamak üzere hesaplanacak miktarı geçemez.

f- Bir ada/parsel içinde yapılan ve tek bağımsız bölüm niteliğinde bağımsız konut, villa vb. toplu binalarda oluşan uygulamalarda konut adedine bakılmaksızın kapıcı/kaloriferli konutu zorunluluğu aranmayabilir." şeklinde düzenlenmesinin öngörüldüğü,

Ayrıca 08.02.2010 tarih ve sayılı Meclisimiz kararıyla aynı konuda verilen önerenin komisyonumuza havale edildiği,

Husuları belirlenmiş olup, Kapıcı Dairelerine ilişkin Yönetmelik değişikliğinin "onayı" ile Bakanlık Yönetmeliğinin 52. maddesindeki"....Bu binaların 12 daireden fazla olanlarında kapıcı dairesi yapılması mecburidir. "İfadesindeki 12 dairenin "16 daire" olarak düzeltilmesi yönünde TAU Genel Müdürlüğüne tavsiye edilmiş bulunmasına ilişkin İmar ve Bayındırlık Komisyonu raporu Yönetmelik değişikliğinin (b) fıkrasının ikinci cümlesi " Ada/parselde birden fazla bina yapılması halinde 16 konutu geçen her blokta bir kapıcı dairesi yapılır." cümlesi kaldırılarak onaylandı oybirliği ile kabul edildi.

Meclis Başkanı

Katip

Katip

İ.Melih GÖKÇEK

Mine LÖK BEYAZ

Hüseyin GÜNAY

ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ İMAR YÖNETMELİĞİNE EK SİHHİ TESİSAT YÖNETMELİĞİ

BİRİNCİ BÖLÜM

AMAÇ

Madde 1- Bu Yönetmeliğin amacı, Ankara Büyükşehir Belediye ve Mücavir Alan Sınırları içindeki yapılar için gerekli temiz suyun temini, depolanması, basınçlandırılması, dağıtımı ve yangına karşı kullanımının, pis suyun atılmasının, sıhhi tesisat aygıt ve donatılarının fen, sağlık, çevre şartlarına uygun teşekkülünü sağlamaktır.

Kapsam

Madde 2- Bu yönetmelik Ankara Büyükşehir Belediye ve Mücavir Saha Sınırları içinde uygulanır.

Yasal Dayanak

Madde 3- Bu yönetmelik 3194 sayılı İmar Kanununun (4) ve (44)ncü maddeleri ile 3030 sayılı Kanununun Uygulanma Yönetmeliğinin (8)nci maddesi gereğince hazırlanmıştır.

Genel İlkeler

Madde 4- Sıhhi tesisat projeleri; Makina Mühendisleri Odasının "Sıhhi Tesisat Proje Hazırlama Teknik Esasları" yayını ile TS 826, TS 827, TS 828, TS 1258 numaralı standartlar esas alınarak hazırlanır. Bunlardaki yetersizlik durumunda uluslararası standartlar kullanılır.

Madde 5- Sıhhi tesisat uygulama projeleri, her parsel ve tip için ayrı olarak, mimari proje ölçeğinde düzenlenir. Bu projeler vaziyet planı, kat planları ve kolon şemalarından ibarettir. Projeler 3 takım sıhhi tesisat projesi, 2 adet proje başlık örneği, 1 adet kanalizasyon katılım payı makbuzu veya yerine geçen belge örneği ile birlikte bir klasör içinde tertiplenerek onay için ilgili idareye verilir.

Madde 6- İdare, projeleri bu Yönetmelik esaslarına uygunluğu açısından tetkik eder. Onaylanan projelerden 1 takımı mal sahibine verilir. 1 takımı proje başlık örneğiyle birlikte proje onay işlemini takip eden 1 hafta içinde ASKİ Genel Müdürlüğü'ne gönderilir. Proje ile ilgili sorumluluk projeyi hazırlayan makina mühendisine aittir.

İKİNCİ BÖLÜM UYGULAMA İLKELERİ

SU SAYAÇLARI

Madde 7.1- Sayaçlar kilit altında olmayan bir mahale konulacaktır.

Madde 7.2- Hidrofor bulunan binalarda su deposundan önce ana sayaç konulacaktır.

Madde 7.3- Tek bağımsız bölümden oluşan binalarda sayaçlar bina dışında, rögar veya niş içinde tertiplenecektir.

Madde 7.4- Sayaç rögarları tip detaya uygun olarak yapılacaktır. Rögar veya niş içinde kalan borular en az 3 cm kalınlığında camyünü veya buna muadil prefabrik yalıtım malzemesi ile yalıtılacaktır. Sayaç rögarlarına yer süzgeci konulacak ve pissu hattıyla irtibatlandırılacaktır.

Madde 7.5- Sayaç rögar kapağı ve içindeki boruların yalıtım şeklini kapsayan detay planları uygulama projelerinde verilecektir. Bodrum katlar hariç 5 kattan fazla katlı binalarda sayaçlar kat holünde tertiplenebilir. Daha az katlı binalarda sayaçlar zemin veya bodrum katlarda tertiplenecektir. Kömürlük, depo, merdiven evi benzeri ısıtılmayan mahallerde havayla temaslı borular en az 3 cm kalınlığında camyünü veya benzeri malzemeyle yalıtılacaktır.

Madde 7.6- Sayaçların kat holünde tertiplenmesi durumunda tesisat boşluğu bulunan binalarda, borular ve sayaçlar, kolay müdahale edilebilir kapakları olan boşluklar içinde tertiplenebilir. Ayrıca, en alt süzgeç konulacak ve süzgecin gideri en yakın boruya verilecektir.

Madde 7.7- Sayaçların kat holünde tertiplenmesi durumunda tesisat boşluğu olmayan binalarda kolonlar kat holünde açıktan geçirilir. Sayaçlar en az 50 cm boyunda, 13 cm derinliğinde ve 50 cm yüksekliğinde bir niş içine konulacaktır. Bu durumda su kaçaklarının duvara zarar vermesini önlemek amacıyla, niş içinin drenajını sağlayacak atık su drenaj hattı çekilecek ve atık su alt döşemede süzgece verilecektir.

Madde 7.8- Sayaçların kat holünde tertiplenmesi halinde sayaçlar, bağımsız bölüm ıslak hacmine en kısa yoldan gidebilecek şekilde, uygun bir yere konulacaktır.

Madde 7.9- Soğuksu kollektörünün tek mahalde bulunması halinde, kollektör mahal yüksekliği en az 1.80 m. olacak ve okuma memurunun rahatça okuyabileceği şekilde tertiplenecektir.

Madde 7.10- Soğuksu kollektör ve sayaç bağlantıları vidalı veya flanşlı olacaktır. Tesisatta siyah boru ve malzemeler kullanılamaz.

Madde 7.11- Merkezi sıcak sulu binalarda ana dağıtım ve sirkülasyon boruları ısıtılmayan mahallerde en az 3 cm kalınlığında camyünü veya benzeri ya

İtım malzemesi ile yalıtılacaktır.

Madde 7.12- Soğuk, sıcak ve pissu borularının zorunlu kalınmadığı durumlar dışında döşeme içinden geçirilmesi sakıncalıdır. Zorunlu durumlarda proje detayı verilerek ve bu amaçla imal edilmiş fittings gerektirmeyen özel plastik borular kullanılarak uygulanabilir.

Madde 7.13- Bina oturmalarından dolayı meydana gelebilecek boru patlamalarını önlemek için binaya giren ve çıkan borular duvar içinde bırakılacak daha büyük çaplı bir boru içerisinden geçirilecektir.

Su Depoları

Madde 8.1- Su deposu faydalı hacmi, her bağımsız bölüm için 500 litre olarak hesaplanacaktır. Konut dışı yapıların su deposu hesaplarında, ilgili Türk Standardındaki değerler esas alınacak, standardı belirlenmeyen kullanımlar için yeterli büyüklükte bir hacim sağlanacaktır.

Madde 8.2- Su depoları, ıslak hacimlerin altına gelmeyecek şekilde yerleştirilecektir. Bakım ve temizliği kolayca yapılacak şekilde tertiplenecek, havalık ve boşaltma musluğu şehir suyunun depoya giriş çapından daha büyük olacaktır. Depoya temizlik için en az 60 x 60 cm ebadında kapak yapılacaktır.

Madde 8.3- Su depoları, tek bağımsız bölümden oluşan binalarda ve küçük sanayi sitelerinde çatı arasına konulabilir. Diğer binalarda bodrum katta tertiplenecektir.

Madde 8.4- Su depoları betonarme, saç ve benzeri malzemeyle yapılabilir. Beton su deposu yapıldığı takdirde, bina ana duvarlarından ayrı duvarı olması, döşeme ve depo duvarlarının donatılı olarak yapılması zorunludur. Sızdırmazlık, izolasyon maddesi kaplanarak veya betonun bünyesinde sağlanabilir. Sızdırmazlığın şekli sihhi tesisat projesinde, donatılı olacaksa, ilgili hesaplamalar betonarme projesinde verilecektir. Betonarme su depolarının üst beton tabliyesi üst katın zemin döşemesi olarak alınamaz. Üst katın döşemesi ile en az 60 cm. mesafe olacak şekilde boşluk bırakılarak ayrı tavan tabliyesi yapılacaktır.

Madde 8.5- Saç su depoları imalatı yapıldıktan sonra içten ve dıştan anti-pas yapılacaktır. Duvarlar ile arasında en az 60 cm. boşluk bırakılacaktır.

Yangın Suyu Depoları

Madde 9.1- Yangın suyu depoları, yangın dolapları ve yangın musluğu nitelikleri için Ankara Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliğinin 69. Maddesindeki hükümler geçerlidir.

Madde 9.2- Yangın musluklarına bağlı su depoları, elektrik kesintilerinden etkilenmemek üzere, çatı arasında tertiplenecektir. Yangın suyu depoları, şehir suyu şebekesi yanı sıra ana su deposu ve hidrofor sistemine de bağlanmış olacaktır. Çatı arasında tertiplenen yangın suyu depoları için statik tahkik raporu verilecektir. Jeneratör, dizel pompa ve benzeri tesisleri bulunan binalarda yangın pompası veya hidroforu kullanılmak kaydıyla yangın suyu deposu, çatı arası yerine bodrum katlarda, kullanma suyu deposunda yangın suyu rezervi bırakılarak veya ayrı depolar olarak yapılabilir.

Madde 9.3- Yangın dolaplarının yerleri hortum boyu dikkate alınarak düzenlenecektir.

Kanalizasyon Bağlantısı

Madde 10.1- Projelendirmede pissu bağlantısı, ASKİ Genel Müdürlüğünün kanalizasyon katılım payı belgesiyle birlikte vereceği binaya ait kanalizasyon bağlantı kotuna ve yerinde tesbit edilen verilere göre yapılacaktır. ASKİ kanalizasyon bağlantı kotunu veremediği takdirde, parsel cephesindeki en düşük yol kotunun 2.00 mt. altındaki kot bağlantı için esas alınır.

Madde 10.2- Kanalizasyon şebekesinin bulunmadığı yerlerde bağlantı kotu ASKİ Genel Müdürlüğünce belirlenir. Bu bölgelerde fosseptik atık su projesi hazırlanarak onaylanacaktır. Fosseptik bağlantı vizesi ASKİ tarafından yapılmadan binaya yapı kullanma izni verilemez.

Madde 10.3- Kanalizasyon kotunun kurtarmadığı mahallerin pissuları, pissu çukurlarında toplanarak, 1 asıl, 1 yedek elektrikli pissu pompaları ile kanalizasyon kotuna yükseltilir. Bu durumda pissu çukuru ve pompa hesabı yapılarak projede gösterilecektir.

Madde 10.4- Herhangi bir pissu çukurundan kanalizasyona direkt bağlantı yapılamaz. Pissu çukurundan rögara, rögardan kanalizasyona bağlantı yapılacaktır.

Madde 10.5- Özel durumlar hariç her bina için kanalizasyona tek bağlantı yapılır. Ancak, pissu ve yağmur suyu kanallarının bağlantıları, ayrı ayrı yapılacaktır.

Madde 10.6- Kanal kotu kurtarmaya mahallerde pissu deşarj işlemi pompaj yolu ile yapılacaktır. Pompa tipi atık suyun kalitesine göre belirlenir.

Madde 10.7- Binalarda komşu parselden geçirilerek kanal bağlantısına izin verilmez. Ancak pissu kanalı için irtifak hakkı tesis halinde belge getirildiğinde gerekli izin verilir.

Madde 10.8- Kanalizasyon sistemi bulunan bölgelerde atık suların parseldeki rögarda toplanarak pissu kanalına, yer altı suyu drenajları ve yağmur suyunun ayrı bir rögarda toplanarak yağmur suyu kanalı olan yerlerde bu kanala, yağmur suyu kanalı olmayan yerlerde ise kaldırımı geçerek cazibe veya pompaj yoluyla yola bağlanması zorunludur.

Genel İlkeler

Madde 11.1- Binaların hidrofor ve kollektör bulunan kısımlarında yer süzgeci, ızgaralı kanal veya pissu çukuru konulması zorunludur. Ayrıca, binanın en düşük bodrum kat taban kotunda yer süzgeci bulundurulacaktır.

Madde 11.2- Uygulama projelerinde binanın şehir suyu şebeke giriş yönü, pissu akış yönü, rögarlar ve bağlantılara ait detaylar verilecektir. Ayrıca, kullanılan cihazların kapasiteleri, özellikleri ve elektrik güçleri belirtilecektir.

Madde 11.3- Mutfak veya banyolarda sıcak su tesisatı, ayrıca çamaşır makinesi ile bulaşık makinesi tesisatı çizilecektir.

Madde 11.4- Tek kolonlu binalarda boru çapı ve hidrofor hesabı yapılacaktır.

Yürürlük

Madde 12- Bu yönetmelik mahalli gazetede yayınlandığı tarihten bir ay sonra yürürlüğe girer.

Madde 13- Bu yönetmelik kurallarını Büyükşehir Belediye Başkanı ve İlçe Belediye Başkanları yürütür.

Bayındırlık ve İskan Bakanlığından: (25.8.1988/19910 sayılı R.G.)
**3194 SAYILI İMAR KANUNUNA GÖRE DÜZENLENMİŞ BULUNAN
İMAR YÖNETMELİKLERİNE**

SIĞINAKLARLA İLGİLİ EK YÖNETMELİK

BÖLÜM I

Amaç, Kapsam ve Yasal Dayanak

Amaç

Madde 1- Bu Yönetmelik, sığınakların çeşit, özellik, yapım, kullanım ve muhafazasına ilişkin usul ve esasları düzenler.

Kapsam

Madde 2- Bu Yönetmelik;

3194 sayılı İmar Kanunu'na göre düzenlenmiş bulunan İmar Yönetmeliklerinin uygulandığı alanları,

3194 sayılı Kanunun 4. maddesi gereğince imar mevzuatı yönünden belediyelerin görev alanlarına giren yerleri,

Ülkemizde çeşitli harp silah ve vasıtalarının tesirlerine karşı imar mevzuatına göre yapılacak sığınak çeşitleri ve bunların nerelerde, ne suretle, kimler tarafından yaptırılacağına, kullanılacağına, bakım ve muhafazalarına ilişkin hükümleri kapsar.

Yasal Dayanak

Madde 3- Bu Yönetmelik 3194 sayılı İmar Kanununun 36 ve 44. maddeleri gereğince hazırlanmış olup, 9/5/1985 gün, 18749 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan İmar Kanunu'na istinaden çıkarılan ve 2/11/1985 gün, 18916 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan Yönetmeliklere ektir.

BÖLÜM II

Sığınakların Tanımı, Çeşitleri ve Özellikleri

Sığınak

Madde 4- Nükleer ve konvansiyonel silahlarla, biyolojik ve kimyevi harp maddelerinin tesirlerinden ve tabii afetlerden insanlarla, insanların yaşaması ve ülkenin harp gücünün devamı için zaruri canlı ve cansız kıymetleri korumak amacıyla inşa edilen korunma yerleridir.

- a) Kullanacaklara göre sığınak çeşitleri,
- b) Kullanım amacına göre sığınak çeşitleri,

Kullanacaklara Göre Sığınak Çeşitleri

Madde 5- Sığınaklar korunacak veya kullanacakların durumuna göre ikiye ayrılır.

a) Özel Sığınaklar: Evlerde, resmi ve özel idare, fabrika ve müesseselerin bodrumlarında veya bahçelerinde yapılır. Buralarda oturan aile, memur ve işçilerin korunmasını sağlamak amacıyla yapılan yapılardır.

b) Genel Sığınaklar: Nüfus ve trafik yoğunluğunun fazla olduğu yerlerde dışarıda bulunan halkın korunmasını sağlamak amacıyla yapılan yapılardır.

Kullanım Amacına Göre Sığınak Çeşitleri

Madde 6- Sığınaklar kullanma amacına göre ikiye ayrılırlar;

a) Basınç Sığınakları: Nükleer silahların ani (ışık, ısı, basınç ve ilk radyasyon) ve kalıntı /radyoaktif serpinti) etkileriyle, konvansiyonel silahların tesirlerine, kimyasal ve biyolojik harp maddelerine karşı korunmak amacıyla Devlet tarafından inşa edilen sığınaklardır.

b) Serpinti Sığınakları: Nükleer silahların radyoaktif serpinti etkilerine karşı korunmak amacıyla inşa edilen sığınaklardır. Bu sığınaklar; kimyasal ve biyolojik harp maddelerine, nükleer silahların zayıflamış basınç ve ısı tesirlerine ve konvansiyonel silahların parça tesirlerine karşı da korumayı sağlamak için inşa edilen sığınaklardır.

Serpinti sığınakları bina tesislerin bodrum katlarında yapılır. Mümkün olmadığı takdirde bahçelerinde, toprağın yapısına göre yer üstünde veya yer altında yapılır ve TAKS hesabına dahil edilir.

Serpinti Sığınaklarının Özellikleri ve Yapılışları

Madde 7- (Değişik: 2.9.1999/23804 R.G.) Özel sığınaklardan olan serpinti sığınaklarının inşasında aşağıdaki hususlara uyulur.

a) Büyüklük: Kişi başına en az 1 m² lik yer ayrılır. Kişi adedi inşaat alanının 20 sayısına bölünmesi suretiyle bulunur. İç yüksekliği (2.40)m.den aşağı olamaz.

b) Duvar Kalınlığı: 60 cm. beton, 75 cm. tuğla veya taş ya da 90 cm. sıkıştırılmış topraktan olmalıdır. Bahçelerde yapılacak yer altı veya yer üstü serpinti sığınaklarında döşeme ve tavan kalınlıkları için de bu ölçülere uyulur.

c) Giriş Yeri: Sığınağın girişi demir kapılı ve en az bir adet dik açı dönüşlü olmalıdır.

d) Havalandırma: Sığınağın çeşidi ne olursa olsun hem mekanik ve hem de tabii havalandırma ile yeterli olmalı, mekanik havalandırmanın kapasitesi; 25 kişiden az insan barındıracak sığınaklarda 0.75 m³/sn (Tek Menfez: 60x40 cm; İki Menfez: 5x27 cm; Üç Menfez: 35x24 cm) ve 25-50 kişi barındıracak sığınaklarda 1,5 m³/sn (Tek Menfez: 100x50 cm; İki Menfez: 60x40 cm; Üç Menfez: 50x33 cm) 50 kişiden fazla insan barındıracak sığınaklarda ise 2 m³/sn /Tek Menfez: 100x67 cm; İki Menfez: 75x45 cm; Üç Menfez: 55x40 cm) olmalıdır.

Havalandırma sistemi klima cihazı, menfezler veya yapı perdesi ile sağlanmalıdır. Radyoaktif tozların sığınak içine girmesini önleyici hava filtresi, hava borusuna konulmalıdır.

e) Hijyen Tedbirleri: Çöplerin ve insan pisliklerinin kolayca atılmasını sağlayan özellikte olmalı, mümkünse kanalizasyona bağlanmalı ve alafranga hela kullanılmalıdır.

Serpinti sığınaklarında, özörlülere ilişkin standartlar da dahil olmak üzere Türk Standartları Enstitüsünce hazırlanan tüm standartlara uyulur. Türk Standartları Enstitüsü standartlarının yukarıdaki ölçü ve miktarlardan daha küçük olması halinde bu madde hükümleri geçerlidir.

Serpinti Sığınaklarının Yapılacakları Yer, Tesis ve Yapılar

Madde 8- Serpinti sığınakları, belediye ve mücavir alan sınırları içinde ve dışında imar planı bulunan ve bulunmayan alanlardaki binalarda yapılır.

Ancak;

a) 8 daireden az bağımsız bölümü olan konutlarda,

b) (Değişik: 2.9.1999/23804 R.G.) İnşaat alanı 800 m² den az olan iş yerlerinde,

c) (Değişik: 2.9.1999/23804 R.G.) İnşaat alanı 800 m² den az olan konut ve işyeri olarak kullanılan yapılarda,

d) Belediye ve mücavir alanlar dışında köy nüfusuna kayıtlı ve köyde sürekli oturanlar tarafından yapılan ve ruhsata tabi olmayan yapılarda, sığınak yapma zorunluluğu aranmaz.

e) (Değişik: 2.9.1999/23804 R.G.) Bir imar parselinde birden fazla bina bulunması durumunda, bunların inşaat alanları toplamının 800 m² yi aşması halinde, parselde ortak tek bir sığınak yapılabileceği gibi, birden fazlada yapılabilir.

Sığınakların Kimler Tarafından Yaptırılacağı

Madde 9- Resmi ve Özel bütün tesis ve yapılarda yaptırılacak sığınakların yapım ve bakım giderleri bu yerlerin malik ve idareleri tarafından karşılanır.

Gerektiğinde Genel Sığınak Olarak Kullanılacak Yerler

Madde 10- Yapılacak metroların gerektiğinde genel sığınak olarak inşa edilmeleri esastır.

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

BÖLÜM III

Diğer Hükümler

Sığınakların Bakımı, Muhafazası ve Denetimi

Madde 11- Sığınaklar konusunda özel kanunların İmar Kanunu'na aykırı olmayan hükümleri de uygulanır.

Madde 12- (Ek: 6.3.1991/20806 R.G.) Bu Yönetmeliğin yürürlüğe girdiği tarihten önce yapı kullanma iznine bağlanmış ve bağlanacak yapılardaki sığınak ve sığınak olarak kullanılacak yerler mülki idare amirliğince tespit edilerek sığınak kayıt defterlerine işlenir.

Resmi ve özel bütün tesis ve binalara ait sığınakların bakım ve muhafazası sığınağın bulunduğu binanın görevlendirilen yöneticisi denetiminde bina korumasına amirince sağlanır.

Meskenlerdeki sığınakların bakım muhafazası ise, bina malik ve yöneticilerince sağlanır.

Sığınak ve sığınak olarak kullanılacak yerlerin denetimleri, Mülki İdare Amirinin sorumluluğunda belediyeler ve mahalli sivil savunma birimlerince yapılır.

Sığınakların Tapuya Tescili

Madde 13- Yapıların bodrum katlarında veya bahçelerinde yapılacak sığınaklar kat maliklerinin müşterek mülkü olarak tapuya tescil edilir. Sığınaklar Kat Mülkiyeti Kanununda belirtilen ortak alanlardan olup bu haliyle yönetilir. Bu sığınaklar bağımsız olarak sığınak amacı ile olsa dahi satılamaz, kiralanamaz, devredilemez ve amacı dışında kullanılamaz.

Yapı Ruhsatı ve Kullanma İzinlerinin Verilmesi

Madde 14- Sığınakların yapımı zorunlu bulunan bina ve tesislere gerekli sığınak yeri ayrılmadıkça yapı izini, sığınak tesis edilmedikçe de kullanma izni verilmez.

(Ek: 6.3.1991/20806 R. G.) Yapı ruhsatı verilen bina ve tesislere yapı kullanma izin belgesi verilmeden önce, ilgili idarelerce mülki idare amirliklerinin sığınağın Yönetmelik hükümlerine uygun olduğuna ilişkin yazılı görüşünün alınması zorunludur.

Oturma ve kullanma izni verilmiş yapıların sığınak olarak ayrılmış bölümlerinde yapı değişikliği yapılamaz. Ancak sığınak özelliğini kaybetmemek ve gerektiğinde sığınak olarak kullanılmak üzere Mülki Amirin izniyle barışta başka amaçlarla kullanılabilir.

Bu hükümlere uyulmadığı tespit edildiği takdirde Mülki Amirlik ve belediyeler tarafından yapılacak tebligat üzerine maliki, müteahhidi veya yönetici tarafından en geç üç ay içerisinde bu aykırılık giderilir. Süresi içerisinde aykırılığın giderilmemesi durumunda bu hizmet Mülki Amirlik ve belediyeler tarafından yapılır ve karşılığı imar mevzuatı hükümlerine göre ilgililerinden tahsil olur.

Madde 15- (Değişik: 2.9.1999/23804 R.G) İmar planlarında genel sığınak yerleri belirlenerek işaretlenir. İmar planları ve belediye meclis kararı ile bu Yönetmeliğe aykırı hüküm getirilemez.

Madde 16- Sığınaklarda bulundurulacak malzemeler,sığınak amirlerinin görevleri ve sığınaklarda nasıl hareket edileceğine ilişkin kurallar İçişleri Bakanlığı'nca çıkarılacak genelge ile düzenlenir.

Madde 17- Bu Yönetmelik yeni yapılacak Kamu yapılarına yayımı tarihinden itibaren uygulanır. Halen kullanılmakta olan ve inşaatı devam eden kamu yapılarında gerektiğinde sığınak olarak tadil edilebilecek mahaller şimdiden belirlenecektir.

Sorumlu Makam

Madde 18- Bu Yönetmeliğin uygulanmasından belediye ve mücavir alan sınırları içinde belediyeler, bu alanlar dışında valilikler yetkili ve sorumludur.

Madde 19- Bu Yönetmeliğin uygulanmasında yapımla ilgili konularda tereddüde düşülen hususlarda Bayındırlık ve İskan,sair hususlarda İçişleri Bakanlığının yazılı görüşü alınır ve bu görüşe uyulur.

Cezai Hüküm

Madde 20- 3/5/1985 tarih ve 3194 sayılı İmar Kanununun 42. maddesi gereğince, bu Yönetmelik hükümlerine uymayan yapı ilgilileri hakkında mezkür Kanunun sözü edilen maddesine göre işlem yapılır.

Yürürlükten Kaldırma

Madde 21- 3030 sayılı Kanun Kapsamı Dışında Kalan Belediyeler Tip İmar Yönetmeliğinin 51. Madde 3. fıkrası yürürlükten kaldırılmıştır.

GEÇİCİ MADDE 1- (6.3.1991/20806 R.G.) Bu yönetmeliğin yürürlüğe girdiği tarihten önce 3194 sayılı İmar Kanununun 22. maddesine uygun olarak yapı ruhsatıyesi almak üzere ilgili idarelere yapılan başvurular, 25/8/1988 tarih, 19910 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan "3194 Sayılı İmar Kanuna Göre Düzenlenmiş Bulunan İmar Yönetmeliklerine Sığınaklarla ilgili Ek Yönetmelik" hükümlerine tabidir.

BÖLÜM IV

Yürürlük ve Yürütme

Yürürlük

Madde 22- Bayındırlık ve İskan Bakanlığı ile İçişleri Bakanlığı tarafından müştereken hazırlanan bu Yönetmelik yayımı tarihinde yürürlüğe girer.

(6.3.1991/20806 R.G.) Bayındırlık ve İskan Bakanlığı ile İçişleri Bakanlığı tarafından müştereken hazırlanan bu Yönetmeliğin 1. maddesi, Yönetmeliğin yayımı tarihinden 30 gün sonra, diğer maddeleri yayımı tarihinde yürürlüğe girer.

Yürütme

Madde 23- Bu Yönetmeliği Bayındırlık ve İskan Bakanı yürütür.

Bayındırlık ve İskan Bakanlığından: (2.11.1985/18916 sayılı Mükerrer R.G.)

PLANSIZ ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ

BİRİNCİ BÖLÜM

Amaç ve Kapsam

Amaç

Madde 1- Bu Yönetmeliğin amacı belediye ve mücavir alan sınırları içinde ve dışında kalan ve planı bulunmayan alanlardaki yapılaşmaların fen, sağlık ve çevre şartlarına uygun teşekkülünü sağlamaktır.

Kapsam

Madde 2- (Değişik: 2.9.1999/23804 R.G.) Bu Yönetmelik hükümleri;

1) Planı bulunmayan ve/veya son nüfus sayımına göre nüfusu 10.000'in altında olan belediyelerin yerleşik alan sınırları içinde,

2) Belediye ve mücavir alan sınırları içindeki köy ve mezraların yerleşik alanlarında,

3) Belediye ve mücavir alan sınırları dışında planı bulunmayan köy ve mezraların yerleşik alanları ve civarında,

4) Belediye ve mücavir alan sınırları içinde veya dışında imar planı ve yerleşik alan sınırları dışında kalan iskan dışı alanlarda, uygulanır.

Çevre Düzeni Planı Kapsamında Kalan Alanlar

Madde 3- (Değişik: 2.9.1999/23804 R.G.) 2. maddede sayılan alanların onaylı bir çevre düzeni planı kapsamında kalması halinde, çevre düzeni planı kararlarına uyulur.

İKİNCİ BÖLÜM

Tanımlar

Madde 4- Bu Yönetmelikte adı geçen terimler aşağıda tanımlanmıştır.

1) **Yerleşik Alan:** Belediye ve mücavir alan sınırları içindeki imar planı bulunmayan mevcut yerleşmelerin (mahalle, köy ve mezralar) müstakbel gelişme alanlarını da içine alan ve sınırları Belediye Meclislerince karara bağlanan alanlardır.

2) **Yerleşme Alanı:** İmar planı sınırı içindeki yerleşik ve gelişme alanlarının tümüdür. Diğer bir deyimle imar planının kapsadığı alandır.

3) **Yerleşme Alanı Dışı (iskan dışı) Alan:** (Değişik: 2.9.1999/23804 R.G.) Her ölçekteki imar planı sınırı, yerleşik alan sınırı, belediye ve mücavir alan sınırları dışında kalan köy ve mezraların yerleşik alanı ve civarlarının dışında kalan alanlardır.

4) Belediye ve Mücavir Alan Sınırları Dışında Kalan Köy ve Mezraların Yerleşik Alanı ve Civarı: (Değişik: 2.9.1999/23804 R.G.) Köy ve mezraların camii, köy konağı gibi köy ortak yapıları ile köy nüfusuna kayıtlı ve köyde sürekli oturanlar tarafından, yapımı tarihinde yürürlükte bulunan mevzuat hükümlerine uygun olarak inşa edilmiş yapıların toplu olarak bulunduğu yerlerde mevcut binaların en dışta olanlarının dış kenarlarından geçirilen çizginin içinde kalan alan köy yerleşik (meskun) alanını; bu çizgi ile 100 m. dışından geçirilecek olan, valiliklerce tespit edilerek il idare kurulunca karara bağlanan sınırın içinde kalan alan köy yerleşik alanı civarını tanımlar.

5) Resmi Bina: (Değişik: 25.7.1997/23060 sayılı Resmi Gazete) Genel katma ve özel bütçeli idarelerle, il özel idaresi ve belediyeye veya bu kurumlarca sermayesinin yarısından fazlası karşılanan kurumlara, kanunla veya kanunun verdiği yetki ile kurulmuş kamu tüzel kişilerine ait bina ve tesislerdir.

6) Umumi Bina: (Değişik: 2.9.1999/23804 R. G.) Köy konağı, köy kahvesi ve lokantası gibi köy ortak yapıları hariç imar planı kararı ile yapılabilecek 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, işhane, büro, pasaj, çarşı gibi ticari yapılar, spor tesisleri, genel otopark ve buna benzer umuma ait binalardır.

7) Bina Cephesi:

a- Parsel nizamında; binanın toprak üstündeki ilk katının parselinin yol tarafındaki duvarının dış yüzüdür.

b- Köşe başı parsellerde; binanın kot aldığı yol tarafındaki toprak üstündeki ilk kat duvarının dış yüzüdür.

8) Bina Derinliği: Binanın ön cephe hattı ile arka cephe hattının en uzak noktası arasındaki dik hattın uzaklığıdır.

9) Parsel Cephesi: Parselin üzerinde bulunduğu yoldaki cephesidir. Köşe başına rastlayan parsellerde geniş yol üzerindeki kenar parsel cephesidir. İki yolun genişliklerinin eşit olması halinde dar kenar, parsel cephesidir. İki yolun genişliklerinin eşit olması halinde dar kenar, parsel cephesidir.

10) Parsel Derinliği: Parsel ön cephe hattı ile arka cephe hattı ile arka cephe hattı arasındaki ortalama uzaklığıdır.

11) Ayrık Bina: İki yanı komşu parsellerdeki binalara bitişik olmayan binalardır.

12) Bitişik Bina: İki yanı komşu parsellerdeki binalara kısmen veya tamamen bitişik olan binalardır.

13) Blok Başı Bina: İkidenden fazla binadan oluşmuş blokta yalnız bir yanı komşu parseldeki binaya kısmen veya tamamen bitişik olan binalardır.

14) İkili Blok (ikiz bina): İki binadan oluşmuş bir blokta bir yanı komşu parseldeki binaya kısmen veya tamamen bitişik olan binalardır.

15) Bodrum Kat: Zemin kat altındaki kat veya katlardır.

16) Zemin Kat: Taban döşemesi binaya kot verilen nokta seviyesinde veya bu seviyenin üzerinde olan ilk kattır.

17) Asma Kat: Binaların, iç yüksekliği en az 5.50 m. olan, zemin katında düzenlenen ve ait olduğu bağımsız bölümü tamamlayan ve bu bölümden bağlantı sağlayan kattır. Asma katlar için yüksekliği 2.40 m.den az olmamak, yola bakan cephe veya cephelere 3.00 m.den fazla yaklaşmamak üzere yapılabilirler.

18) Normal Kat: Zemin ve bodrum katların dışında kalan kat veya katlardır.

19) Son Kat: (Değişik: 2.9.1999/23804 R.G.) Çatı altında bulunan normal katların en üstte olan katıdır.

20) İmar Mevzuatına Aykırı Yapı: (Değişik: 2.9.1999/23804 R.G.) Muhtarlıktan izin alınmadan yapılan yapılar, ruhsatsız, ruhsat ve eklerine, fen ve sağlık kurallarına aykırı olan, kat nizamı, taban alanı, komşu mesafeleri, ön cephe hattı, bina derinliği ve benzeri konulardaki mevzuat hükümlerine uygun olmayan yapılar ile komşu parsel, yola, kamu hizmet ve tesisleri için ayrılmış alanlara tecavüz eden veya inşaat yasağı olan yerlere inşa edilen yapılardır.

21) Yapı İnşaat Alanı (brüt inşaat alanı): (Değişik: 2.9.1999/23804 R.G.) Bodrum kat, asma kat ve çatı arasındaki piyesler dahil, yapının inşa edilen tüm katlarının toplam alanıdır. Işıklıklar, hava bacaları, saçaklar, bina dışında tertiplenen yangın merdivenleri hariç, ortak alanlar bu alana dahildir.

22) İnşaat Alanı Kat Sayısı (kat alanı kat sayısı-KAKS, emsal): (Değişik: 2.9.1999/23804 R.G.) Yapı inşaat alanının imar parseli alanına oranıdır.

23) Arka Bahçe Mesafesi: Bina arka cephesinin parsel arka cephesine en yakın uzaklığıdır.

24) Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanları: İçerisinde motel ve lokanta da bulunabilen akaryakıt satış ve bakım istasyonları, resmi ve sosyal tesisler, dumanlı, kokusuz atık ve artık bırakmayan ve çevre sağlığı yönünden tehlike arz etmeyen imalathaneler ile patlayıcı, parlayıcı ve yanıcı maddeler içermeyen depoların yapılabileceği alanlardır.

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

26) Bina Yüksekliği: Binanın kot aldığı noktadan saçak seviyesine kadar olan yüksekliktir. %33 meyilli çatı gabarisi içinde kalan çatılar, yüksekliği (1.00) m.yi geçmeyen korkuluklar, bacalar, merdiven gereçleri, asansör kuleleri, lüzmü su depoları vb. elemanlar bina yüksekliğine dahil değildir.

27) Taban (bina) Alanı: Yapının parsel oturma bölümünün yatay iz düşümünden kaplayacağı azami alandır. Bahçede yapılan eklentiler (müştemilat) taban alanı içinde sayılır.

28) Taban Alanı Kat Sayısı (TAKS): (Değişik: 2.9.1999/23804 R.G.) Taban alanının parsele alanına oranıdır.

29) Mevcut Teşekkül: Bir yapı adasında inşa edildiği tarihte yürürlükte olan hükümlere uygun olarak yapılmış olup da halen o yerde uygulanması gereken plan ve mevzuat hükümlerine göre aynen veya ek veya değişiklik yapılmak suretiyle korunması mümkün olan yapılardır.

30) Muhtarlık İzni: (Değişik: 2.9.1999/23804 R.G.) Köy ve mezraların yerleşik alanı ve civarında, köy nüfusuna kayıtlı ve köyde sürekli oturanlarca, konut, hayvancılık veya tarımsal amaçlı yapı yapılabilmesi için ilgili köy ihtiyar heyetince verilen yazılı izindir.

31) Azami Bina Alanı: Parsel içerisinde bina yapılması mümkün olan alanıdır.

32) Ortak Alanlar: (Ek: 2.9.1999/23804 R.G.) 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 alanlardır.

33) Tarımsal ve Hayvancılık Amaçlı Yapı: (Ek: 2.9.1999/23804 R.G.) Kümes, ahır, ağıl, arı hane, kömürlük, odunluk, samanlık, ticari amaçlı olmayan kiler ve yem deposudur.

34) Özürlü: (Ek: 2.9.1999/23804 R.G.) 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.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

Genel Esaslar

Madde 5- Bu Yönetmelikte yer almayan hususlarda lüzum ve ihtiyaca civarın karakterine göre uygulanacak şekli takdire, belediye ve mücavir alan sınırları içinde belediyeler dışında ise, valilikler yetkilidir.

(Ek: 2.9.1999/23804 R.G.) Ancak her koşulda özürlülerle ilgili Türk Standartları Enstitüsü standartlarına uyulması zorunludur.

Madde 6- (Değişik : 2.9.1999/23804 R.G.) Belediyece anlaşılmayan konularda valiliğin, anlaşmazlığa düşülen konularda Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'nın görüşü alınır ve bu görüşe uyulur.

Madde 7- (Değişik : 2.9.1999/23804 R.G.) Bu Yönetmelik esaslarına göre yapılacak bütün yapılarda Türk Standartları Enstitüsü standartları dikkate alınarak, fen, sağlık ve çevre şartları ile ilgili diğer kanun, tüzük ve yönetmelik hükümlerine uyulmak zorundadır.

Madde 8- (Değişik: 2.9.1999/23804 R.G.) Türk Standartları Enstitüsü tarafından özürllüer için belirlenen ve bu Yönetmelik yer alan standartları hariç, bu Yönetmeliğin, 2.9.1997 tarih ve 23098 mükerrer sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan “Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik” hükümlerine aykırı hükümleri afet bölgelerinde uygulanmaz. Ancak, afet bölgelerinde yapılacak yapılarda da Türk Standartları Enstitüsü tarafından özürllüer için belirlenmiş standartlara uyulması zorunludur.

Madde 9- Kamu kurum ve kuruluşlarına ait yapılar, bu Yönetmeliğin iç ölçülerine sanayi ve konut dışı kentsel çalışma alanlarında yapılacak yapılar ise bu Yönetmeliğin bina derinlik ve yüksekliklerine ait hüküm ve ölçülerine tabi değildir.

Madde 10- (Değişik: 2.9.1999/23804 R.G.) Ruhsat alınması gerektiği halde ruhsat alınmadan yapılan veya ruhsat ve eklerine aykırı olarak yapılan yapılar İmar Kanunu ve bu Yönetmelik esaslarına uygun hale getirilmedikçe bunların iskan, tamir, tadil ve ilavelerine izin verilmez. Ancak bu yapıların bulunduğu parsel içerisinde mevzuata uygun olarak yapılmış olan diğer binaların tamir, tadil ve ilavelerinde veya yeniden yapılması mümkün olan yapılarda bu hüküm uygulanmaz.

Madde 11- Belediyeye ait yerler üzerinde otobüs durağı, büfe, hela, trafo ve benzeri belediye hizmetlerinin görülebilmesi için, lüzumlu tesislerin inşasına ancak belediyece mahzur görülmeyen hal ve şekillerde ve o yerin karakterini muhafaza etmek kaydı ile izin verilebilir.

Madde 12- (Değişik: 2.9.1999/23804 R.G.) Ruhsat süresi içinde tamamlanması mümkün olmayacağı için 5 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.

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

Parsel ve Yapılarla İlgili Hükümler

Parsel Büyüklükleri ve Bina Cepheleri

Madde 13- (Değişik: 2.9.1999/23804 R.G.) İfraz suretiyle elde edilecek parsellerin genişlikleri (20) m.den, parsel derinlikleri (30) m.den az olamaz.

Bina cephesi konutlarda ve iş yerlerinde minimum (6.00)m. olup blok uygulamalarında (40.00) m.yi aşamaz.

Konut dışı kentsel çalışma alanlarındaki uygulamaların plan kararıyla yapılması zorunludur.

Bahçe Mesafeleri

Madde 14- Yapılacak yapıların:

1) Ön ve yol kenarına rastlayan yan bahçe mesafeleri minimum (5.00) m.dir. Ancak mevcut teşekkülde bu mesafeler (5.00)m.den fazla ise bu teşekküle uyulur.

2) Bitişik olmayan yan cephelerde çelik, kagir ve benzeri yapılarda minimum (3.00) m. diğer yapılarda ise minimum (5.00) m. mesafe bırakılması şarttır.

3) Ön bahçesiz bitişik veya blok olarak teşekkül etmiş yerlerde, mevcut teşekküle uygun olarak yapılacak uygulamayı takdire belediye yetkilidir. Ancak blok uygulamalarında blok her halükârda (40.00) m.yi aşamaz.

4) Arka bahçe mesafesi bina yüksekliğinden az olamaz.

İfraz

Madde 15- (Değişik: 2.9.1999/23804 R.G.) İfraz suretiyle elde edilecek parsellerin tapu kadastro veya tapulama haritasında bulunan ve kamu eline geçmiş bir yola cephesinin bulunması şarttır. Parselden terk suretiyle yol oluşturulamaz. Çıkamaz sokaklarda cephesi olan parseller ifraz edilemez. İfraz suretiyle çıkamaz sokak oluşturulamaz.

Madde 16- (İptal: 2.9.1999 tarih, 23804 sayılı R.G.)

Parselde Birden Fazla Yapı Yapılıp Yapılamayacağı

Madde 17- Binaların hepsi tek ruhsata bağlanmak şartı ile bir parselde birden fazla bina yapılabilir. Bu taktirde yapılacak binaların arasındaki mesafeler (10.00) m.den az olamaz.

Bu tür yerlerde maliklerin talebi halinde tapu idareleri bu parseller üzerinde yatay kat mülkiyeti veya kat irtifakı tesis ederler.

Yapı Yerinin Tayini

Madde 18- Ayrık nizamına tabi olan yerlerde, bu Yönetmelik hükümlerine dayanılarak tayin edilen azami bina alanını aşmamak, asgari bahçe mesafelerini muhafaza etmek şartı ile yapı yerini tayine ve daha uygun çözüm yolları bulmak amacı ile bir kaç dar parseli birlikte mütelaa ederek bina cephesi (20.00) m.yi geçmemek şartı ile ikili veya üçlü blok tertibine belediye yetkilidir. Bu işlem dolayısıyla civarın yapı karakterinin bozulmamasına dikkat edilmelidir.

Bina Derinlikleri

Madde 19-1) Bina derinlikleri

$I = L - (K)$ formülü ile hesaplanır.

Burada

I = Bina derinliği

L = Parsel derinliği

K = Ön bahçe mesafesi

H = Bina yüksekliğidir.

2) Yukarıdaki formüle göre bulunacak bina derinliği daha fazla olsa bile (40.00) m.den daha fazla derinlikte bina yapılamaz ve her halükarda yapılacak binanın taban alanı kat sayısı %40'ı aşamaz.

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

Bina Yükseklikleri

Madde 20-1) Yerleşik alanlarda yapılacak binalara yanındaki mevcut en yüksek bina yüksekliği kadar yükseklik verilir. Bu yükseklik (9.50) m.yi (3) katı geçemez.

2) İki yanındaki mevcut binaların yüksekliği daha az ise verilecek azami bina yüksekliği (6.50) m. (2) kat dır.

3) Hiç uygulama görmemiş yerlerde, yol genişliği ve ön bahçe mesafeleri dahil iki bina cephesi arasındaki mesafenin yarısından fazla olmamak kaydı ile 3 kata (9.50) m. kadar yükseklik verilir.

4) Çekme ve çatı katı yapılamaz.

5) Meyilden dolayı birden fazla iskan katı kazanılamaz.

6) Zemin döşemesi üst seviyesi tabii zemine (0.50) m. den fazla gömülü olan hacimler iskan edilemez.

7) (Ek: 2.9.1999/23804 R.G.) Çatı aralarına bağımsız bölüm yapılamaz. Bu kısımlarda ancak son kattaki bağımsız bölümlerle irtibatlı piyesler yapılabilir.

Binalara Kot Verilmesi

Madde 21- Binalara parselin yüz aldığı yolun:

1) Bordür taşı konulmuş ise binanın ön cephe hattı ortası hizasında ki bordür taşı üst seviyesinden,

2) Yol kaplaması yapılmış, bordür taşı konulmamış ise, bina ön cephe ortası hizasındaki yol kaplamasının en yüksek seviyesinden,

3) Yol kaplaması yapılmamış, bordür taşı konulmamış ise, yolun hali hazır başlangıç ve bitiş noktaları arasında geçirilecek bir kırmızı hatta göre bina ön cephe ortası hizasından kot verilir.

4) Yol seviyesinden dolayı kat adedi arttırılıp eksiltemez. Bunu sağlamak amacı ile yoldaki kat düzenini korumak için bina cephesi boyunca binada kademeler yapmağa ve her kademenin ön cephe ortası hizasından kot vermeye belediye yetkilidir. Köşe başı parsellerde de aynı esasa uyulur.

5) Hiç uygulama görmemiş yerler ile ön bahçe mesafeleri (10.00) m. veya daha çok olan yerlerde binalara kot, binanın oturacağı tabi zemin ortalamasında verilir.

6) Zemin kat döşeme üst seviyesi binanın kot aldığı nokta seviyesinden düşürülemez ve +(1.00) m. den daha yüksekte yapılamaz.

Bazı Yapılarda Aranacak Şartlar

Madde 22-1) Kerpiç binalar 1 bodrum ve 1 zemin kattan yani (3.50) m.den, hımiş, ahşap, yarım ahşap ve yarım kagir binalar 1 bodrum ve 2 normal kattan yani (6.50) m.den fazla yükseklikte olmaz.

2) Ahşap binalar bitişik olarak yapılamaz.

3) Hımiş ve yarım kagir binalar, komşu hudutlarına temelden itibaren çatının her yerinde (0.50) m.yükselen yangına dayanıklı duvar yapılması şartı ile bitişik olarak inşa edilebilirler.

4) Toplumun yararlanmasına ayrılan binalar çelik veya kagir olarak yapılır. Ancak, mimari karakteri ve kullanma şart ve şekil itibari ile özellik arz eden yapılar bu hükme tabi değildir.

5) Her türlü binanın temel ve bodrum duvarının kagir olması mecburidir.

Çıkmalar

Madde 23- Binalarda tespit edilen azami bina alanı dışındaki aşağıdaki şartlarla kapalı çıkma, açık çıkma yapılabilir.

1) Açık çıkmalar binana her cephesinde, kapalı çıkmalar binanın yalnızca ön cephe ve arka cephelerinde yapılabilir.

2) Çıkmalar parsel sınırını taşamaz.

3) Arka ve yan komşu mesafesi içinde kapalı çıkma yapılamaz.

4) Ön bahçelerde yapılacak çıkmalar parselin yol sınırına (3.50) m.den fazla yaklaşamaz.

5) Ön ve arka cephelerde yapılacak kapalı çıkma genişliği (1.50) m.den yan komşu mesafelerinde yapılacak açık çıkma genişliği (1.00) m.den fazla olmaz.

6) Açık çıkma uzunluğu bina cephesinde 2/3 ünden fazla olamaz.

7) Bitişik nizamda, bitişik olduğu komşu sınırına (2.00) m.den fazla yaklaşamaz.

8) Çıkmanın (kirişler dahil) en alt noktasının, zemine olan yüksekliği (2.40) m.den az olamaz.

9) (0.20) m.yi geçmeyen motifler, denizlikler, bina saçakları ve zeminden yüksekliği (2.40) .den az olmayan giriş saçakları, yatay olarak (0.60) m.yi geçmeyen güneş kesiciler çıkma sayılmaz.

İşıklıklar ve Hava Bacaları

Madde 24- Her müstakil ev veya dairede, en az 1 oturma odası ile yatak odalarını dorudan doğruya hariçten ışık ve hava alması şarttır. Diğer odalarla mutfaklar ışıklıktan, yıkanma yerleri helalar hava bacalarından faydalanabilirler.

İşıklık ve hava bacaları ihtiyaç olan ilk kattan itibaren başlayabilir. Bu ölçüler temiz ölçüler olup, ışıklık içinde balkon ve baca gibi ışıklık alanın küçültücü imalat yapılamaz.

Konutlarda Bulunması Gereken Piyesler ve Koridorlar

Madde 25- (Değişik : 2.9.1999/23804 R.G) 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 olabilir.

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

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

İç Yükseklikler

Madde 26-1) Genel olarak binalarda, içerisinde insan oturan, yatan, çalışan bölümlerin bitmiş tavan yüksekliği (döşeme kaplaması üstünden tavan sıvası ve varsa dekorasyon kaplaması altına kadar) (2.40) m.den az olmaz. Diğer servis bölümleri ve iskan edilmeyen katların yüksekliği (2.20) m. Olabilir.

2) Düğün ve oyun salonları, kahvehane ve benzeri gibi insanların toplu olarak uzun süre içinde kaldığı bölümlerin yükseklikleri (döşeme kaplaması üstünden tavan sıvası ve varsa dekorasyon kaplaması altına kadar) ise (3.50) m. den az olamaz.

Pencereler

Madde 27- (Değişik: 2.9.1999/23804 R.G.) Pencere boşluklarının belirlenmesinde 16.1.1985 tarih ve 18637 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan "Bazı Belediyelerin İmar Yönetmeliklerinde Değişiklik Yapılması ve Bu Yönetmeliklere Yeni Maddeler Eklenmesi Hakkında Yönetmelik " hükümlerine uyulur.

Kapılar

Madde 28- (Değişik: 2.9.1999/23804 R.G.) 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 kanadı (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.

Binaların komşu panel sınırı üzerindeki ortak duvarlarında pencere ve kapı açılmaz.

Bu Yönetmeliğin 26/2 maddesinde sayılan binalarda, giriş-çıkış kapılarının dışında genişliği (1.00) m.den az olmamak üzere ayrıca acil çıkış kapısı yapılır.

Merdivenler

Madde 29- (Değişik: 2.9.1999/23804 R.G.) Merdiven kolu ve sahanlık genişlikleri ile merdiven basamaklarının ölçüleri ve bunların yapımına ilişkin koşullar aşağıda belirlenmiştir.

a) Merdiven kolu ve sahanlık genişlikleri;

Ortak merdivenler ve sahanlıklar 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 özürlerle ilgili Türk Standartları Enstitüsü standartlarına uygun korkuluk ve küpeşte yapılması zorunludur.

b) Merdiven basamaklarının ölçüleri:

Asansörü olmayan binalarda basamak yüksekliği (0.16) m.den, asansörlü binalarda ise (0.18) m.den fazla olamaz.

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

Ancak bu genişlik (0.28) m.den az olamaz.

Formüldeki a= yükseklik, b= genişliktir.

Balansmanlı merdivenlerde basamak genişliği en dar kenarda (0.15) m.den, basamak ortasında (0.28) m.den az olmaz.

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

Evvelce yürürlükte olan mevzuata uygun olarak yapılmış binalara bu Yönetmelik hükümlerine göre kat ilavesi halinde mevcut merdiven ölçüleri ilave katlar içinde aynen uygulanır.

c) Yangın merdivenleri;

Birden fazla katı olan tüm umumi binalarda yangın merdiveni yapılması zorunludur.

Yangın merdiveni kitle içinde veya dışında komşu parsel sınırına (1.50) m.den daha fazla yaklaşmamak kaydıyla açık veya kapalı, yüksek binalarda tamamen kapalı olarak düzenlenir. Kagir veya betonarme olarak ilgili standardına uygun yangına dayanıklı ve kaygan olmayan malzemeden inşa edilen yangın merdivenleri kitle içinde tertiplendiğinde ısıya ve dumana karşı yalıtılmış, kapalı bir hacimde düzenlenir.

Yangın merdivenleri çatı ve (± 0.00) kotunun altında inşa edilen bodrum katlara ulaşacak şekilde tesis edilir.

Yangın merdivenlerinin genişliği umumi ve yüksek katlı binalarda (1.20) m.den, diğer binalarda (0.90) m.den az olamaz.

Basamak genişliği (0.25) m.den az, yüksekliği (0.18) m.den fazla olamaz.

Merdiven basamaklarının her iki tarafında yangına dayanıklı malzemeden yapılmış korkuluk ve küpeşte bulunur.

Bacalar

Madde 30- (Değişik: 2.9.1999/23804 R.G.) Kaloriferli binaların konut olarak kullanılan bağımsız bölümlerinin sıcak su tesisatı bulunmayan banyo ve mutfakları ile oturma ve yatma hacimlerinin en az birinde, sobalı binalarda ise hela, koridor hariç tüm piyeslerde duman bacası yapılması zorunludur.

Kalorifer bacaları projesine göre yapılır.

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.

Şönt baca yapılamaz.

Şofben, kombi cihazı ve benzeri ısıtma araçları, hayati tehlike arz edecek şekilde yerleştirilemez ve havalandırmadan uzak olan piyeslerle, banyo ve helalarda yer alamaz.

Kapalı Çarşılar ve Pasajlar

Madde 31-1) Bina alanı içinde yapılan geçitli kapalı çarşıların ve pasajların temiz iç yüksekliği (3.50) m.den, geçit genişlikleri ise (30.00) m.ye kadar uzunluktaki kapalı geçitlerde (30.00) m. daha uzunlarında (4.00) m.den az olamaz.

2) Kapalı çarşıların ve pasajların en az 2 girişi olması şarttır. Aynı binada başka maksatlarla kullanılan bölümler veya katlar varsa buraların kullanılmasına ait giriş, asansör, geçit ve benzeri tesisler, çarşının kullanılmasıyla ilgili olan bu gibi tesislerden tamamen ayrı tertiplenir.

3) (Ek: 2.9.1999/23804 R.G.) Kapalı çarşı ve pasajların birden fazla katlı olmaları halinde her bir kat arasında 29. maddedeki şartlara uygun merdiven olması ve özürülülerin kullanımına uygun düzenlemelerin yapılması zorunludur. Pasaj giriş ve çıkışlarının merdivenle sağlanması gerektiği hallerde pasaj giriş-çıkış kapılarından en az biri özürülülerin giriş-çıkışına ve pasaj içine ulaşımına uygun olarak düzenlenir.

Sihhi Tesisler

Madde 32- Umumi binalarla otel, iş hanı ve benzerlerinde ihtiyaca göre en az (10) tonluk su deposu bulunacaktır. Bu gibi binalarda en çok 25 kişi için, sinema ve tiyatrodan en çok 50 kişi için 1 kadın ve 1 erkek helası ile lüzumu kadar pisuar ve lavabo yapılması gereklidir.

(Ek: 2.9.1999/23804 R.G.) Tüm umumi binalarda özürülüler için en az 1 kadın, 1 erkek olmak üzere standardına uygun hela, pisuar ve lavabo yapılması zorunludur.

Bodrumlar

Madde 33-1) Meyilli veya yol kenarında set teşkil eden parsellerde bu Yönetmeliğin pencere, ışıklık ve diğer hükümlerine uygun olmak ve en az 2 oda ve 1 mutfak, taban döşeme üst seviyesi tabi zemine (0.50) m.den çok gömülü olmamak şartı ile binanın kot aldığı seviyenin altında iskâna tahsis edilen bodrum katı yapılabilir.

2) Binaların odunluk, kömürlük, kalorifer dairesi gibi müstemilat kısımları bodrum katlarda tertiplenir. Ancak zeminde su çıkması veya sert kaya olması halinde belediyeden alınacak izin ile bu türlü müstemilat arka bahçelerde, yoldan görünmemek ve çatının en yüksek noktası tabi zeminden itibaren (2.50)

m.den yüksek olmamak, esas binaya (3.00) m.den fazla yaklaşmamak şartı ile yapılabilir.

Bahçe Duvarları

Madde 34-1) Bahçe duvarlarının yüksekliği, binaların yol tarafından ve yoldan bina cephe hattına kadar (1.00) m.yi gerisinde ise (1.50) m.yi geçemez. Bu duvarlar üzerine yüksekliği (1.00) m.yi aşmayan ve görüşü kapatmayan parklık yapılabilir.

2) Fazla meyilli yerlerde uygulanacak şekli takdire belediye yetkilidir.

3) Okul, hastane, cezaevi, ibadet yerleri, elçilik binaları, açık hava sineması ve benzerleri gibi özellik arz eden bina ve tesislerin bahçe duvarları ile sanayi bölgelerinde yapılacak bahçe ve çevre duvarları 1.fıkra hükmüne tabi değildir.

Şantiye Binaları

Madde 35- Lüzum ve ihtiyaca göre inşaatın devamı süresinde kullanılıp yıkılmak üzere yapılacak şantiye binaları bu Yönetmelikte belirlenen şart ve ölçülere tabi değildir. Ancak, şantiye binaları yıkılmadıkça yapıya kullanma izni verilmez.

Yapı Ruhsat İşleri

Madde 36- Yeni inşaat, ilave ve esaslı tadil işlerinde; yapı ruhsatıyesi almak için yapı sahipleri veya kanuni vekillerince dilekçe ile yapılan müracaatlarda, dilekçeye eklenmesi gereken tapu (istisnai hallerde tapu senedi yerine geçecek belge) plan, proje ve resimleri aşağıda gösterilmiştir.

1) Tapu Kayıt Örneği,

Ruhsat verme aşamasında tapu kayıt örneği yerine geçen belgeler;

a- Tapu senedi,

b- Özel kanunlara göre tahsisi yapıлып henüz tapu siciline kaydedilmemiş, ilgili kamu kuruluşlarınca verilmiş tahsis belgesi (14/6/1934 tarih 2510, 11/6/1945 tarih 4753, 22/3/1950 tarih 5618, tarih 15/5/1959 tarih 7269, 20/7/1966 tarih 775, 2/7/1968 tarih 1051 sayılı Kanunlara göre).

c- Mülkiyete ait kesinleşmiş mahkeme kararı ve bu mahkeme kararına müstenit, yetkili diğer makamlar tarafından verilmiş belge,

d- Kesinleşmiş kamulaştırma kararları

2) Mimari proje;

a- 1/500 ölçekli umumi vaziyet planı,

Binanın büyüklüğüne göre A-1 normuna sığmayan projelerde;

b- 1/50 veya 1/100 ölçekli temel, bodrum ve kat planları,

c- 1/50 veya 1/100 ölçekli en az 2 tam kesit,

d- 1/50 veya 1/100 ölçekli cephe resimleri,

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

3) Statik proje;

a- Çelik karkas binalarda çelik yapı hesabı, betonarme binalarda betonarme hesap ve 1/20, 1/50, 1/100 ölçekli resimleri,

b- Asma çatılı binaların çatı hesabı ve projesi,

c- (Değişik: 2.9.1999/23804 R.G.) Tesisat, elektrik, plan, proje, resim ve hesapları.

Kamuya Ait Yapı ve Tesisler

Madde 37- Kamu kurum ve kuruluşlarınca yapılacak ve yaptırılacak yapılara, imar planlarında o maksada tahsis edilmiş olmak, plan ve mevzuata aykırı olmamak üzere mimari, statik, tesisat ve her türlü fenni mesuliyetinin bu kamu kurum ve kuruluşlarınca üstlenilmesi ve mülkiyetin belgelenmesi kaydı ile avan projeye göre ruhsat verilir.

Devletin güvenlik ve emniyeti ile Türk Silahlı Kuvvetlerinin hareket ve savunması bakımından gizlilik arz eden yapılara; ilgili idareden alınan imar durumuna, kat nizami, cephe hattı, inşaat derinliği ve toplam inşaat metrekaresine uyularak projelerinin kurumlarınca tasdik edildiği, statik ve tesisat sorumluluğunun kurumlarına ait olduğunun ilgili idareye yazı ile bildirildiği takdirde 36. maddede sayılan belgeler aranmaksızın yapı ruhsatı verilir.

Ancak, kamu kuruluşlarınca yapılan veya yaptırılacak olan enerji, sulama, tabii kaynaklar, ulaştırma ve benzeri hizmetleri ile ilgili tesisler ve bunların müştemilatı için ruhsat alınmasına gerek olmayıp, yatırımcı kamu kuruluşlarınca yazılı olarak ilgili idareye, inşaaata başladığının bildirilmesi yeterlidir.

Proje Değişiklikleri

Madde 38- (Değişik: 2.9.1999/23804 R.G.) Yapı ruhsatı alınmış olan yeni inşaat, ilave ve esaslı tadillerde, sonradan değişiklik yapılması istenildiğinde mimari projenin yeniden tanzim edilmesi gereklidir.

Bu değişiklik yapının statik ve tesisat esaslarında da değişiklik yapılmasını gerektirdiği takdirde istenilen belgelerde de gerekli değişiklik yapılır.

Projenin üzerinde ayrıca tadilat projesi gerektirmeyen basit düzeltmeler, proje müellifinin bilgisi dahilinde bütün nüshalarda yapılarak, belediyece mühürlenip imzalanır.

İlave ve tadilat projeleri 5 takım olarak düzenlenerek 36. maddedeki esaslara uygun olarak onaylanır.

Sanayi Yapıları

Madde 39- (Değişik: 2.9.1999/23804 R.G.) Her türlü sanayi yapısının inşaat, ilave inşaat ve esaslı tadilleri varsa çevre düzeni planına uygun olarak hazırlanan uygulama imar planı yoksa arazinin konumu , jeolojik yapısı, ekolojik değerleri ve benzeri kriterler göz önüne alınarak hazırlanan mevzii imar planına göre yapılır.

Esaslı Tamirler

Madde 40- Binanın plan ve görüşüne, statik bünyesine tesir etmeyen esaslı tamirler ruhsata tabi olup; bunlar için plan proje resim ve hesap istenmez.

Adi Tamir

Madde 41- Derz, iç ve dış sıva, badana, boya, oluk, dere, doğrama, döşeme ve tavan kaplamaları, elektrik, sıhhi tesisat, korkuluk, paratoner, pergole ve benzerlerinin tamirleri ile bölme duvarı, bahçe duvarı, baca ve saçak ve benzeri elemanlarının tamiri ve yoldan görünmeyen küçük ve basit kümes yapılması ruhsata tabi değildir.

İskele Kurulması

Madde 42- Cadde ve kaldırım üzerine iskele kurulmasını gerektiren hallerde ilgili idareye iskele kurulması için yazı ile müracaat edilmesi zorunludur ve yeterlidir.

BEŞİNCİ BÖLÜM

Belediye Mücavir alan Sınırları Dışında Planı Bulunmayan Köy ve Mezraların

Yerleşik Alanlarında Uygulanacak Esaslar

Köy ve Mezraların Yerleşik Alanı ve Civarının Tespiti

Madde 43- (Değişik: 2.9.1999/23804 R.G.) Köy ve mezraların yerleşik alanı ve civarının tespiti, valiliklerce birisi harita mühendisi olmak üzere en az üç kişilik bir komisyon tarafından 1:1000, 1:2000 veya 1:5000 ölçekli halihazır haritalar veya kadastro paftaları üzerine yapılır, il idare kurulunca onaylanır.

Aynı köyün mülkü sınırları içinde kalmakla birlikte köy yerleşik alanı ile civarının dışında kalan mezralarda mevcut köy ortak yapıları yok ise yerleşik alan ve civarı tespiti yapılamaz.

Köy ortak yapılarının bulunduğu mezralarda ise, yerleşik alan ve civarı tespiti, köy yerleşik alan ve civarının tespiti ile ilgili usullere uyulmak koşuluyla yapılır.

Köy ve mezzaralar ile civarının yerleşik alan tespiti bir defaya mahsus olmak üzere yapılır, bu sınırlar genişletilemez ve genişletilmesine dönük olarak birleştirilemez.

Madde 44- (Değişik: 2.9.1999/23804 R.G.) İfraz suretiyle elde edilecek parsellerin tapu kadastro veya tapulama haritasında bulunan ve kamu eline geçmiş bir yola cephesinin bulunması şarttır. Parselden terk suretiyle yol oluşturulamaz. Çıkamaz sokaklara cephesi olan parseller ifraz edilemez. İfraz suretiyle çıkamaz sokak oluşturulamaz.

Madde 45- (Değişik: 2.9.1999/23804 R.G.) Köy ve mezzaraların yerleşik alanlarında ve civarında yapılacak ifraz işlemlerinde parsel genişlikleri (15.00) m.den, parsel derinlikleri de (20.00) m.den az olamaz. İfraz suretiyle en fazla 5 adet parsel elde edilir, ifraz suretiyle elde edilen parsellerde ikinci kere ifraz yapılamaz.

Bina Cephe ve İstikametleri

Madde 46- Bina cephe ve istikametlerinin, köy ve mezzaraların mevcut teşekkülü esas alınarak tayin ve tespitine Köy İhtiyar Heyeti yetkilidir.

Komşu Mesafeleri

Madde 47- Komşu mesafeleri, civarın yapı düzeni ve karakterine, yapılacak binaların münferit konut veya tarımsal işletme birimi (ahır, samanlık, arabalık vb.) oluşuna göre Köy İhtiyar Heyeti tarafından takdir ve tayin olunur.

Binalara Kot Verilmesi

Madde 48- Binalara parselin yüz aldığı yolun;

1) Bordür taşı konulmuş ise, binanın ön cephe hattı ortası hizasındaki bordür taşı üst seviyesinden,

2) Yol kaplaması yapılmış, bordür taşı konulmamış ise, bina ön cephe hattı ortası hizasındaki yol kaplamasının en üst seviyesinden,

3) Yol kaplaması yapılmamış, bordür taşı konulmamış ise, yolun halihazır başlangıç ve bitiş noktaları arasında geçirilecek bir kırmızı hatta göre bina ön cephe ortası hizasından, kot verilir.

Yapı Şartları

Madde 49- Parsel büyüklükleri hakkındaki hükümlere uymayan parsellerde, uygun hale getirilmedikçe yeni yapı ve ilave yapı yapılmasına izin verilmez.

Madde 50- (Değişik: 2.9.1999/23804 R.G.) İfraz edilmedikçe bir parsel üzerine köy nüfusuna kayıtlı ve köyde sürekli oturanlarca yapılacak konut, tarımsal ve hayvancılık amaçlı yapılar ve bunların lüzumlu müştemilat binaları dışında birden fazla yapı yapılamaz. Ancak, bir yapıda birden fazla bağımsız bölüm yapılabilir.

Madde 51- (Değişik : 2.9.1999/23804 R.G.) köy ve mezraların yerleşik alanlarında ve civarında bir parselde köy nüfusuna kayıtlı ve köyde sürekli oturanlarca yapılacak tarımsal ve hayvancılık amaçlı yapıların ve konut yapılarının müştemilat dahil taban alanı kat sayısı %40'ı geçemez.

Madde 52- Köy ve mezraların yerleşik alanlarında 2 kat (6.50) m.den fazla katlı bina yapılamaz. Meyilden dolayı fazla kat kazanılamaz.

Zemin döşemesi üstü tabii zemine (0.50) m.den fazla gömülü olan hacimler ikamete tahsis edilemez.

Madde 53- Çatı yapılması halinde kiremit kaplamalı çatıların %33 meyille yapılması ve civarın karakterine uyulması lazımdır. Saçakları (1.20) m. yi aşmayacak şekilde lüzumu kadar genişlikte yapılabilir.

Madde 54- Parsel dışına taşan çıkma yapılamaz. Çıkmalar bitişik veya blok nizamında komşu sınırına (2.00) m. den fazla yaklaşamaz. Saçaklar, (0.20) m.yi geçmeyen çıkıntılar, bina içine dahil edilmemek şartı ile çıkma sayılmaz.

Madde 55- Her müstakil ev veya dairede en az;

1 oturma odası

1 yatak odası

1 mutfak veya yemek pişirme yeri

1banyo veya yıkanma yeri

1 hela bulunacaktır.

Madde 56- Genel olarak konut, otel, iş hanı, büro, mağaza, dükkan ve benzeri, içerisinde insan oturan, yatılan veya çalışılan binaların döşeme kaplaması üzerinden tavan kaplaması altına kadar olan yükseklikleri (2.40) m.den, düğün ve oyun salonları, kahvehane ve benzeri gibi halkın toplu olarak uzun süre içinde kaldığı mahallerin yükseklikleri ise (3.50) m.den az olamaz.

Yapı Ruhsat İşeri

Madde 57- (Değişik : 2.9.1999/23804 R.G.) Köy ve mezraların yerleşik alanlarında ve civarında sadece köy nüfusuna kayıtlı ve köyde sürekli oturanlarca yapılacak konut, tarım ve hayvancılık amaçlı yapılar ile müştemilat binaları yapı ruhsatı ve yapı kullanma iznine tabi değildir. Ancak, yapı projelerin fen ve sağlık kurallarına uygun olduğuna dair valilik görüşü alınmasından sonra, muhtarlıkça izin verilmesi ve bu izne uygun olarak yapının yapılması şarttır.

İnşa edilen yapının fen ve sağlık kurallarına uygunluğu imar Kanununun 30. maddesine göre valiliklerce belirlenir.

Valilikler, talep halinde köy yerleşik alanlarında yapılacak yapılar için, yörenin geleneksel, kültürel ve mimari özelliklerine uygun olarak üretilmiş projeleri temin edebilirler.

Madde 58- (Değişik : 2.9.1999/23804 R.G.) 57. maddede sayılanlar dışında kalan yapılar ile köy nüfusuna kayıtlı olmayan, köyde sürekli oturmayanlar ve köy nüfusuna kayıtlı olmakla birlikte köyde sürekli oturmayanlar tarafından yapılacak tüm yapılar, yapı ruhsatı ve yapı kullanma iznine tabidir. Yapı ruhsatı ve yapı kullanma izni valiliklerce düzenlenir. Bu kapsamlı kalan yapılarda ruhsat, proje, fenni mesuliyet ve sürveyanlık hizmetleri hakkında “3030 sayılı Kanun Kapsamında Kalan Belediyeler Tip İmar Yönetmeliğindeki Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik”in ilgili hükümlerine uyulur.

Madde 59- (Değişik : 2.9.1999/23804 R.G.) İmar mevzuatına aykırı yapılar hakkında 3.5.1985 tarihli 3194 sayılı İmar Kanunu hükümleri uygulanır.

Bina Projeleri

Madde 60- (Değişik : 2.9.1999/23804 R.G.) Yeni ve ilave inşaatlarla esaslı tamirler için ilgili valiliklere yapılacak müracaatlarda, dilekçelere eklenmesi gereken projeler ve yapılacak işlemler hakkında bu Yönetmeliğin 36, 38 ve 40. madde hükümleri uygulanır.

Madde 61- Bu bölümde bulunmayan hususlarda bu Yönetmeliğin Dördüncü Bölümündeki hükümler geçerlidir.

ALTINCI BÖLÜM

Belediye ve Mücavir Alan Sınırları İçinde ve Dışındaki Yerleşme Alanı Dışında kalan (İskan Dışı) Alanlarda Uygulanacak Esaslar

İfraz ve Tevhit İşleri

Madde 62- (Değişik : 2.9.1999/23804 R.G.) Üst ölçek planı bulunmayan iskan dışı alanlarda yapılacak ifrazlardan sonra elde edilecek her parsel (5000) m² den küçük olamaz. Bu parsellerin tapu kadastro veya tapulama haritasında bulunan kamu eline geçmiş bir yola, yapılan ifrazdan sonra en az (25.00) m. cephesi bulunması zorunludur. Parselden terk suretiyle yol oluşturulamaz. Yeni yerleşme alanı oluşturma amaçlı ifraz işlemi yapılamaz.

(Ek: 30.6.2001 gün ve 24448 sayılı R.G.) 2510 sayılı İskan Kanununun uyarınca hazırlanan Tarımsal İskan Projeleri kapsamında yapılaşma amacı taşımayan tarımsal amaçlı ifrazlarda, yola cephe koşulu aranmaz.

Tevhid işlemlerinde (5000) m² asgari büyüklük şartı aranmaz.

Yapı Şartları

Madde 63- (Değişik: 2.9.1999/23804 R.G.) Üst ölçek planı bulunmayan iskan dışı alanlarda bulunan parsellerde; inşaat alanı kat sayısı %5 den fazla olmamak, yapı inşaat alanları toplamı hiç bir koşulda (250) m² yi geçmemek, saçak seviyelerinin tabii zeminden yüksekliği (6.50) m.yi ve 2 katı aşmamak, yola ve parsel sınırlarına (5.00) m.den fazla yaklaşmamak şartı ile bir ailenin

oturmasına mahsus bağ ve sayfiye evleri, kır kahvesi, lokanta ve bu tesislerin müştemilat binaları yapılabilir.

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, ağır, ağıl, su ve yem depoları, hububat depoları, gübre ve silaj çukurları, arı haneler, balık üretim tesisleri ve un değirmenleri gibi konut dışı yapılar, mahreç aldığı yola (10.00) m.den, parsel hudutlarına (5.00) m.den fazla yaklaşmamak, parselde bulunan bütün yapılara ait inşaat alanı kat sayısı %40'ı ve yapı yüksekliği (6.50) m.yi ve 2 katı aşmamak şartı ile yapılabilir. Bu yapıların birinci fıkraya koşullarına uyulmamak üzere yapılacak konutla birlikte yapımı halinde de inşaat alanı katsayısı (0.40) ı geçemez.

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

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

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

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

Madde 64- (Değişik: 30.6.2001 tarih ve 24448 sayılı R.G.) İşkan dışı alanlarda yapı ruhsatı ve yapı kullanma izni, yapının niteliğine göre "3030 sayılı Kanun Kapsamı Dışında Kalan Belediyeler Tip İmar Yönetmeliğinin" Yapı Ruhsat İşleri başlıklı bölümünde yer alan hükümlere uygun olarak ilgili idarece verilir.

Ayrıca, bu bölümde bulunmayan yapılaşmaya ilişkin hususlarda bu Yönetmeliğin Dördüncü Bölüm hükümlerine uyulur.

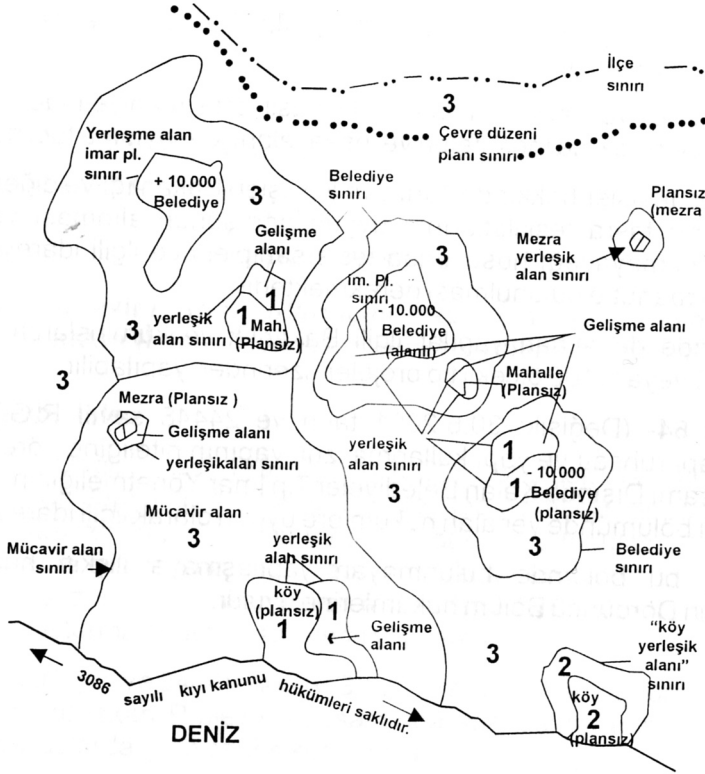
YEDİNCİ BÖLÜM

Yürürlük ve Yürütme

Madde 65- Bu Yönetmelik 3194 sayılı Kanunu ile birlikte yürürlüğe girer

Madde 66- Bu Yönetmelik hükümlerini Bayındırlık ve İskan Bakanı yürütür.

BELEDİYE VE MÜCAVİR ALAN SINIRLARI İÇİNDE VE DIŞINDA PLANI BULUNMAYAN ALANLARDA UYGULANACAK İMAR YÖNETMELİĞİ UYGULAMA İZAH ŞEMASI



1 ile işaretli alanlar bu Yönetmeliğin 4. Bölümündeki hükümlere tabidir.

2 ile işaretli alanlar bu Yönetmeliğin 5. Bölümündeki hükümlere tabidir.

3 ile işaretli alanlar bu Yönetmeliğin 6. Bölümündeki hükümlere tabidir.

Sanayi ve Ticaret Bakanlığından: (15.02.2003/25021 sayılı R. G.)

Sanayi ve Ticaret Bakanlığından: (18.11.2008/27058 sayılı R.G.)

ASANSÖR BAKIM VE İŞLETME YÖNETMELİĞİ (95/16/AT)

BİRİNCİ BÖLÜM

Amaç, Kapsam, Dayanak ve Tanımlar

Amaç

MADDE 1 – (1) Bu Yönetmeliğin amacı; insanların ve/veya yüklerin taşınmasında kullanılan asansörlerin hizmete alındıktan sonra çevrenin, insanların ve canlıların sağlık ve güvenliğini tehdit etmeyecek şekilde kullanılmalarını sağlamak üzere; işletilmesi, bakımı ve yıllık kontrolleri için uyulması gereken kuralları belirlemektir.

Kapsam

MADDE 2 – (1) Bu Yönetmelik, 31/1/2007 tarihli ve 26420 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Asansör Yönetmeliği (95/16/AT) kapsamında monte edilmiş asansörleri ve aynı Yönetmeliğin yürürlüğe girmesinden önce monte edilmiş ve halen faal olan asansörleri kapsar.

Dayanak

MADDE 3 – (1) Bu Yönetmelik, 8/1/1985 tarihli ve 3143 sayılı Sanayi ve Ticaret Bakanlığının TeŐkilat ve Görevleri Hakkında Kanunun 2 nci ve 33 üncü maddeleri ile 23/2/1995 tarihli ve 4077 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanunun 19 uncu maddesine dayanılarak hazırlanmıştır.

Tanımlar

MADDE 4 – (1) Bu Yönetmelikte geçen;

a) Asansör: Belirli seviyelerde hizmet veren, sabit ve yataya 15 dereceden fazla bir açı oluşturan raylar boyunca hareket eden bir kabine sahip olup; insanların, insanların ve yüklerin, bir kişi kabine zorlanmadan girebiliyorsa ve kabinin içinde bulunan veya kabin içindeki kiŐinin erişim mesafesinde yer alan kumandalarla teçhiz edilmiş ise sadece yüklerin taşınmasına yönelik bir tertibatı,

b) Asansör monte eden: Asansörlerin tasarım, imalat, montaj ve piyasaya arzından sorumlu olan, asansöre CE uygunluk iŐaretini iliŐtiren ve AT uygunluk beyanı düzenleyen gerçek veya tüzel kişiyi,

c) AT uygunluk beyanı: Asansör monte edenin piyasaya arz ettiği asansörün Asansör Yönetmeliği (95/16/AT) hükümlerine uygunluğunu beyan ettiği belgeyi,

ç) Bakanlık: Sanayi ve Ticaret Bakanlığını,

d) Bakım: Asansörün hizmete alınmasından sonra tasarlandığı biçimde, kullanım ömrü boyunca kendisinin ve bileşenlerinin, fonksiyonlarını ve güvenlik gereklerinin devamlılığını sağlamaya yönelik bütün işlemleri,

e) Bina sorumlusu: Asansörün, güvenli bir şekilde çalışmasını sağlamak amacıyla düzenli olarak bakımını, onarımını ve yıllık kontrolünü yaptırmaktan sorumlu olan, binanın maliki veya kat maliki/malikleri veya bunların yetki verdiği gerçek veya tüzel kişiyi,

f) Kurtarma çalışması: Asansör içerisinde insanın/insanların mahsur kaldığına dair bilginin alınmasıyla başlayan, asansörün teknik dosyasında yer alan kurtarma talimatına uygun olarak yapılan ve insanın/insanların serbest kalmasıyla sonuçlanan çalışmayı,

g) Yetkili mühendis: Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliğine bağlı Elektrik Mühendisleri Odası ve Makine Mühendisleri Odasınınca asansörlere yönelik olarak proje, montaj, bakım, tadilat, standartlar ve mevzuat üzerine mesleki yeterliliği belgelendirilen Elektrik/Elektronik ve Makine Mühendislerini,

ğ) Yetkili servis: Asansör monte edenin, asansörlerin bakım hizmetlerini yürütmek için; sorumluluğu kendinde olmak üzere noter huzurunda yapılan sözleşme ile yetki verdiği TSE Hizmet Yeterlilik Belgesine sahip gerçek veya tüzel kişiyi,

h) Yıllık kontrol: Asansörün, güvenli ve işletme yönünden uygun şekilde çalıştığıнын tespiti için, hizmete alınmasını müteakip iki yıl sonra, devamında yılda en az bir kere bina sorumlusu tarafından yaptırılacak kontrolü,

ifade eder.

İKİNCİ BÖLÜM

Asansörlerin Tescili

Asansör tescili

MADDE 5 – (1) Asansörün monte edildiği binaya uygunluğu ile ilgili işlemler, Belediye veya Belediye hudutları dışındaki yapılar için Valilik veya ilgili kanunlar çerçevesinde yapı ruhsatı vermekle yetkilendirilen kurum ve kuruluşlar tarafından 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili diğer kanunlar ve bu kanunlar kapsamında yürürlükte bulunan mevzuata göre yürütülür.

(2) Bu Yönetmelik kapsamına giren asansörlerin kayıt altına alınması amacıyla, işletmeye alınacak asansörler, belediyeye veya belediye hudutları dışındaki yapılar için valiliğe veya ilgili kanunlar çerçevesinde yapı ruhsatı vermekle yetkilendirilen kurum ve kuruluşlara tescil ettirilir. Asansör monte eden, asansörün AT Uygunluk Beyanı ile birlikte adı geçen kuruluşlara başvurarak asansörün tescilini yaptırır.

(3) Belediyeler veya Belediye hudutları dışındaki yapılar için Valilikler veya ilgili kanunlar çerçevesinde yapı ruhsatı vermekle yetkilendirilen kurum ve kuruluşlarca yapılan tesciller, altı aylık dönemler itibariyle asansörün bulunduğu ildeki Sanayi ve Ticaret İl Müdürlüğüne listeler halinde bildirilir.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

Asansörlerin Bakımı, Bakımın Kapsamı ve Bakımla İlgili Diğer Hususlar

Bakım

MADDE 6 – (1) Bu Yönetmelik kapsamındaki asansörlerin kullanılması esnasında, can ve mal güvenliğini teminen sürekli kontrol altında tutulabilmesi için;

a) Asansörü monte eden veya onun yetkili servisi, monte edilen asansör için garanti süresi boyunca aylık bakım ve servis hizmetlerini vermek zorundadır. Garanti süresi içinde bina sorumlusu ile asansörü monte eden veya onun yetkili servisi arasında aylık bakım ve servis hizmetleri sözleşmesi yapılması zorunludur.

b) Bina sorumlusu garanti süresinin bitiminden sonra asansörü monte eden veya onun yetkili servisiyle veya bir başka asansör monte eden veya onun yetkili servisiyle aylık bakım ve servis hizmetleri sözleşmesi yapmak zorundadır.

c) Asansör monte edenle yetkili servisi arasında yapılacak olan yetkili servis sözleşmesi, montaj ve revizyon konuları hariç, sadece bakım ve servis konularını içerir.

ç) Asansör monte eden, yaptığı her tip ve özellikteki asansörün yedek parçalarını 10 (on) yıl süreyle temin etmek ve kendisince monte edilen asansöre aylık bakım ve servis hizmeti veren bir başka asansör monte edenin veya onun yetkili servisinin veya bina sorumlusunun bu konudaki talebini acilen ve normal piyasa koşullarında karşılamak zorundadır. Bununla birlikte asansör monte eden, kendi bilgi ve becerisini içeren ticari sırları saklı kalmak kaydıyla, yedek parçaların yanı sıra bakım hizmeti verilebilmesini temin eden diğer araç ve bilgileri de ilgililere sağlar. Asansörü monte eden, asansöre müdahale edilmesine engel olunması amacıyla çeşitli cihaz ve şifreleme yöntemlerini kullanmış ise, ilgilinin asansöre müdahale edebilmesi için gerekli tüm bilgi ve imkânı sağlamak zorundadır.

Bakımın kapsamı

MADDE 7 – (1) Can ve mal güvenliğinin devamını sağlamak için; asansörün ve tüm aksamalarının bakımı, bakım ve işletme kılavuzlarında yer alan talimatlara göre yapılmalıdır.

a) Bakım;

1) Yağlama ve temizlemeyi,

2) Kontrolleri,

3) Kurtarma çalışmalarını,

4) Ayarlama işlemlerini,

5) Kullanıma veya yıpranmaya bağlı olarak meydana gelebilen ve asansörün karakteristiklerini etkilemeyen bileşen onarımı veya değiştirilmesini, kapsar.

b) Bakım;

1) Yeni bileşenin karakteristikleri orijinali ile aynı olsa dahi makine, asansör kabini, kapısı, kontrol paneli, kılavuz ray gibi bir ana bileşenin veya güvenlik aksamının değiştirilmesini,

2) Asansörün yerinin değiştirilmesini,

3) Asansörün hız, taşıyabildiği yük v.b. gibi herhangi bir karakteristiğinin değiştirilmesi de dahil modernizasyonunu,

4) İtfaiye tarafından yapılan kurtarma çalışmalarını,

5) Asansör boşluğunun (kuyusunun) dış bölümlerinin temizlenmesini,

6) Asansör kabini iç kısmının temizlenmesini,

kapsamaz.

Bakımla ilgili diğer hususlar

MADDE 8 – (1) Bakımla ilgili diğer hususlar aşağıda belirtilmiştir.

a) Bakım yapan firmaca temin edilecek asansör bakım defteri, yapılacak kontrollerde görevliler tarafından incelenir. Bu defter asansörün varsa makine dairesinde veya bina sorumlusunca kalıcı olarak muhafaza edilir. Her bakımdan sonra asansör bakımı ile ilgili yapılan bütün işlemler asansör bakım defterine işlenir. Bakım defterine işlenecek kayıtların bir nüshası bakım yapan firma tarafından da muhafaza edilecektir.

b) Bakım yapan firmalar, asansörlerin bakımını bu Yönetmeliğe uygun olarak yapacak olup, can ve mal güvenliği yönünden asansörün risk taşıması durumunda, bina sorumlusunu yazılı olarak bilgilendirir. Bilgilendirme yapıldıktan sonra bina sorumlusu, asansörün uygun hale getirilmesini sağlayacaktır. Bakım yapan firmanın yazılı ihtarına rağmen uygunsuzluk giderilmediği takdirde sorumluluk bina sorumlusuna ait olacaktır.

c) Bakım işini üstlenen firma, bakım sözleşmesi imzalanması akabinde söz konusu asansör için detaylı bir durum tespit raporu hazırlayıp, bina sorumlusuna verecektir.

ç) Bakım yapan firma, bakımını yaptığı asansörün durumu hakkında talep edilmesi halinde, ilgililere gerekli her türlü bilgiyi verecektir.

d) Bakımı yapan firma, bina sorumlusunun, iki kişiden az olmamak üzere asansör sayısını dikkate alarak belirleyeceği sayıda kişiye acil durumlarda kurtarma çalışması konusunda eğitim vermek zorundadır. Verilen bu eğitim bir tutanakla kayıt altına alınacaktır. Ayrıca kurtarma çalışmalarını içeren talimat, kurtarma çalışmasını yapacak olanların kolaylıkla görebilecekleri yerlerde muhafaza edilecektir. Bina sorumlusu, eğitim alan kişilerin değişmesi halinde yeni görevlilere eğitim verilmesini sağlayacaktır.

e) Bu Yönetmeliğin 7 nci maddesinin (b) bendinin (1), (2), (3) numaralı alt bentlerinde yer alan ve bakım çalışması olarak değerlendirilmeyen asansöre ait değişiklikler, herhangi bir asansör monte eden tarafından yerine getirilmelidir.

f) Asansör bakımı yapılırken, yürürlükte bulunan bakım ile ilgili standartlar dikkate alınmalıdır.

g) Bakım sözleşmelerinde bu Yönetmeliğe aykırı hususlar yer alamaz.

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

Bina Sorumlusu ve Yıllık Kontrol

Bina sorumlusu

MADDE 9 – (1) Bina sorumlusu; asansörün bu Yönetmelik kurallarına uygun olarak güvenli bir şekilde çalışmasını sağlamak amacıyla ayda en az bir defa düzenli olarak bakımını yaptırmaktan ve kullanıcıların can ve mal güvenliğinin tam olarak sağlanması amacı ile gerek kullanım hatalarından, gerekse harici müdahalelerden meydana gelebilecek tehlikelerin önlenmesi için ilk yıllık kontrolünü asansörün hizmete alınmasını müteakip iki yıl sonra, devamında ise yılda en az bir kere yaptırmaktan sorumludur.

Yıllık kontrol

MADDE 10 – (1) Yapının bağlı bulunduğu Belediye veya Belediye hudutları dışındaki yapılar için Valilik veya ilgili kanunlar çerçevesinde yapı ruhsatı vermekle yetkilendirilen kurum ve kuruluşlarca, asansörün hizmete alınmasını müteakip iki yıl sonra, devamında yılda en az bir kere olmak üzere, her asansörün kontrolü yapılır. Ancak, kadrosunda yeterli sayıda Elektrik/Elektronik ve Makine Mühendisi bulunmayan Belediye veya Valilik veya ilgili kanunlar çerçevesinde yapı ruhsatı vermekle yetkilendirilen kurum ve kuruluşlar, yıllık kontrol işini, o asansörün yapımında görev almamış Yetkili Mühendislerle yaptırabilirler. Bu mühendisler tarafından can ve mal güvenliği yönünden tesisin işletilmesine engel bulunmadığına dair en az üç nüsha halinde bir rapor düzenlenir. Hazırlanan raporun birer nüshası Belediyede veya Valilikte veya ilgili kanunlar çerçevesinde yapı ruhsatı vermekle yetkilendirilen kurum ve kuruluşlarda, bakım yapan

firma ve bina sorumlusunda muhafaza edilir. Bu raporun tanzim ettirilmesinin takibi sorumluluğu, asansörün bulunduğu bina sorumlusuna aittir.

(2) Yıllık kontrol, asansörün bakımını üstlenen firma nezaretinde gerçekleştirilecektir.

(3) Bu Yönetmeliğin 7 nci maddesinin (b) bendinin (1), (2), (3) numaralı alt bentlerinde yer alan ve bakım çalışması olarak değerlendirilmeyen asansöre ait değişiklikler sonrasında veya meydana gelebilecek bir kaza sonrasında yıllık kontrol tekrarlanacaktır.

(4) Yıllık kontrol neticesinde, asansörün çalışmasında can ve mal güvenliği açısından bir tehlike söz konusu ise; asansörün çalışmasına can ve mal güvenliği sağlanıncaya kadar izin verilmez. Buna rağmen, asansörün çalıştırılmasından bina sorumlusu sorumludur.

(5) 1/1/2012 tarihinden itibaren yapının bağlı bulunduğu Belediye veya Belediye hudutları dışındaki yapılar için Valilik veya ilgili kanunlar çerçevesinde yapı ruhsatı vermekle yetkilendirilen kurum ve kuruluşlar, bina sorumlularının yapacakları başvurular uyarınca yapılacak yıllık kontrolleri, TS EN 17020 standardına göre asansör konusunda akredite olmuş A tipi muayene kuruluşlarına yaptıracaklardır. Bu kuruluşça verilecek olan muayene raporu üç nüsha olarak tanzim edilerek, birer nüshası Belediyede veya Valilikte veya ilgili kanunlar çerçevesinde yapı ruhsatı vermekle yetkilendirilen kurum ve kuruluşlarda, bakım yapan firmada ve bina sorumlusunda muhafaza edilecektir. Yıllık kontrolün yaptırılıp yaptırılmadığının denetiminden ise Belediye veya Belediye hudutları dışındaki yapılar için Valilik veya ilgili kanunlar çerçevesinde yapı ruhsatı vermekle yetkilendirilen kurum ve kuruluşlar sorumludur.

BEŞİNCİ BÖLÜM

Çeşitli ve Son Hükümler

Aykırı davranışlarda uygulanacak hükümler

MADDE 11 – (1) Bu Yönetmeliğin hizmete ilişkin hususlarına aykırı hareket edenler hakkında; 23/2/1995 tarihli ve 4077 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun, tarafların bu Kanun kapsamı dışında kaldığı durumlarda ise genel hükümler geçerlidir.

Yürürlükten kaldırılan hükümler

MADDE 12 – (1) 15/2/2003 tarihli ve 25021 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Asansör Yönetmeliğinin (95/16/AT) 14 ilâ 26 ncı maddeleri yürürlükten kaldırılmıştır.

Yürürlük

MADDE 13 – (1) Bu Yönetmelik yayımı tarihinden altı ay sonra yürürlüğe girer.

Yürütme

MADDE 14 – (1) Bu Yönetmelik hükümlerini Sanayi ve Ticaret Bakanı yürütür.

(12.01.2007/249 Sayılı ABBM Kararı)
01.07.1993 TARİH VE 21624 SAYILI (DEĞİŞİK:RG-22.04.2006-26147)
RESMİ GAZETEDE YAYIMLANAN
OTOPARK YÖNETMELİĞİ'NİN GEÇİCİ 5. VE 6.
MADDELERİ UYARINCA BELİRLENEN UYGULAMA ESASLARI

GENEL İLKELER

Madde 1- Otopark Yönetmeliğinin 4/f maddesi uyarınca belirlenen esaslar aşağıda açıklanmıştır.

a) Ankara Büyükşehir Belediyesi Belediye ve Mücavir Alan Sınırları içerisinde yapılacak binaların mevzuata göre belirlenecek otopark ihtiyaçlarının, mutlaka kendi binasında/parselinde karşılanması esastır. Otopark ihtiyacı, bu uygulama esaslarında belirtilen zorunlu nedenler dışında hiçbir suretle paraya tahvil edilemez ve ilgili belediyeler yetkili organlarının kararı ile bu koşula aykırı uygulama yapamazlar.

Ankara Tarihi Kent Merkezi Yenileme Alanı ve diğer sit alanlarında yapılan koruma amaçlı imar planları kapsamında kalan parsellerle merdivenli yollara cepheli binalarda; otopark yükümlülüklerinin, parselinde teknik zorunluluk nedeniyle karşılanamayan kısmı en yakın bölge otoparklarında veya genel otoparklarda karşılanmak üzere belediye tarafından bedeli karşılığında devralınabilir.

b) Üzerinde tescilli 1,2 ve 3. grup yapı bulunan kentsel sit alanı içinde veya dışındaki münferit parsellerde yeni yapı, tadilat, ilave, güçlendirme ve restorasyona yönelik yapı izni taleplerinde ve yapı kullanma izin belgesi düzenlenmesi aşamasında otopark bedeli alınmaz.

c) Sit alanlarında kalan parsellerde otopark ihtiyacının zorunlu olarak Belediye ye devredilmesi durumunda güncel otopark tarifesindeki bedelin;

Planla korunan yapıların,

Konut olarak kullanılmasında % 20'si

Ticari amaçlı kullanılmasında % 40'ı

Yeni yapıların,

Konut olarak kullanılmasında %40'ı

Ticari amaçlı kullanılmasında %60'ı otopark bedeli olarak alınır.

Madde 2- Planlarla düzenlenen ada içi otoparkları için maliklerin onaylarının alınmasına gerek yoktur.

Madde 3- Ada içi otoparkları, planlara işlenerek tapuya yapı adasındaki parsellerin ortak yeri olarak geçilir ve ortak alanlar gibi düzenlenip yönetilirler.

Madde 4- Eksik katlı yapılacak binalara, avan projesine göre binanın bütününe ait otopark gereksinmesi karşılanmadan ruhsat verilemez.

Madde 5- Otopark Yönetmeliğinin 4/h maddesi uyarınca belirlenen ilkeler aşağıda açıklanmıştır.

Bina Otoparklarının Düzenleme İlkeleri

Bina otoparklarının düzenlenmesinde aşağıdaki ilkelere uyulur;

a) *Binaların mevzuata göre belirlenecek otopark ihtiyaçlarının, mutlaka kendi binasında/parselinde karşılanması esastır. Hükmü gereği bina otopark ihtiyacının parselin bahçelerinde ya da binanın diğer katlarında karşılanamaması durumunda, Ankara Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliğinde daha önce verilen bodrumların tevsi ile ilgili hakların saklı kalması kaydı ile yeni yapılacak binalarda binaya ait otopark ihtiyacı; binanın bir bodrum katının tamamı/bir bölümü garaj olarak düzenlenmek suretiyle, ve/veya tabii/tesviye edilmiş bahçe kotları altında kalmak, komşu parseller için olumsuzluk oluşturmamak ve fenni sakınca doğurmamak koşullarıyla bina ön cephe hattının gerisinde kalan parselin tamamı veya bir bölümü kullanılarak kapalı garaj olarak karşılanacaktır.

b) Bina arka ve yan bahçelerinde açık otopark yeri ayrılabilir.

Ancak, arka bahçede otopark yeri ayrılabilmesi için yan bahçe mesafesinin en az 3.00m. olması gerekir. Yan bahçede de otopark düzenlenmesi halinde bu mesafe en az 5.00m. Olacaktır.

Ticaret bölgeleri ve ticaret yollarında ön bahçeler otopark olarak düzenlenemez.

7.00m. ve daha fazla ön bahçe mesafesi olan konut parsellerinde, bina cephesinden itibaren 2.00 metre dışında kalan kısım otopark olarak düzenlenebilir. Ancak, yoldan binaya yaya giriş-çıkışını sağlamak için en az 2.00 metre genişliğinde bir geçit boş bırakılacaktır. Binek otoları için aranılan 20 m²lik birim park alanı, otoparkların yol cephelerine bitişik düzenlenmesi ve park çıkışlarının direk yola olması durumunda 15 m²lik dir.

Bu esasların yürürlüğe girmesinden önce teşekkül etmiş mevcut binaların en az 5.00m. olan ön bahçelerinde otopark düzenlemesi yapılabilir.

10.00m. ve daha fazla ön bahçe mesafesi olan konut parsellerinde, zemin katlarının dükkan olarak kullanılması durumunda, bina cephesinden itibaren 5.00m. dışında kalan kısım otopark olarak düzenlenebilir. Ancak, yoldan binaya ve dükkanlara yaya giriş-çıkışını sağlamak için gerekli geçitler bırakılacaktır.

c) Binanın zemin ve normal katları ile teraslar otopark yapılmak amacıyla kullanılabilir.

d) Otopark ihtiyacı parseli içinde karşılanmak üzere, komşu parseller için olumsuzluk yaratmamak ve fenni sakınca doğurmamak koşuluyla, İmar Yönetmeliği ile belirlenen kat adedine bağlı kalınmaksızın, binalarda gerekli sayıda bodrum kat düzenlenebilir.

e) Eğim nedeniyle kazanılan katların tamamı ya da bir bölümü otopark olarak düzenlenebilir. İmar planı ve ilgili mevzuata göre eğimden kat kazanılmayan eğimli arsalarda ise otopark olarak kullanılmak koşuluyla bodrum katları inşa edilebilir.

f) Sivil Savunma Yasası ve Sığınak Yönetmeliği gereğince binanın sığınağı olarak kullanılmak üzere ayrılmış bölümleri, barış zamanında ek otopark olarak kullanılabilir. Ancak, sığınakların ek otopark olarak kullanılabilmesi için mimari projenin araçların giriş-çıkış ve park etme düzeni açısından uygun olması gereklidir.

g) Var olan binalarda yapılmak istenilen ekler ve kullanım amacına yönelik değişikliklerde bu ek ve değişiklik, otopark gerektirecek nitelik ve büyüklükte ise otopark aranır. Otopark yapılması olanaklı değilse, otopark gereksinimi bedeli karşılığında Belediyece devralınır. Var olan binaların iç bünyesinde yapılan ve kullanım amacını değiştirmeyen değişikliklerde ve daha önce Otopark Yönetmeliği kapsamında bulunmayan binalarda kullanım amacına yönelik değişiklik, aynı miktarda otopark ihtiyacını gerektiriyor ise otopark düzenlenmesi ve bedeli istenmez.

h) Otopark olarak düzenlenecek bodrum katlarına ulaşım amacı ile yan ve arka bahçelerde getirilecek İmar Yönetmeliğindeki koşullara aykırı kazı ve dolgu düzenlemelerine izin vermeye, gerekli güvenlik önlemleri alınmak koşulu ile ilgili Belediye İmar Müdürlükleri yetkilidir. Bu düzenlemeler nedeni ile açığa çıkan bodrum katlar iskan edilemez.

i) İmar planlarında Otopark Yönetmeliğinin uygulanmayacağına dair hüküm getirilemez.

j) Binalarda oto asansörü yapılabilir. Ancak yangına karşı gereken tedbirlerin alınması, giriş ve çıkışların yeterli olması, iç ve dış trafiği aksatmayacak şekilde düzenlenmesi zorunlu olup, uygulama projelerinin tasdiki aşamasında Büyükşehir Belediye Başkanlığı İtfaiye Daire Başkanlığı'nın görüşü alınacaktır.

Oto asansörünün hizmet vereceği binalarda yedek elektrik jeneratörü bulundurulması ve yapı kullanma izni aşamasında bu asansörlerin ilgili idarelerin yetkili birimlerince çalışıp çalışmadığının denetlenmesi ve buna göre yapı kullanma izninin verilmesi gerekmektedir.

k)-1500 m²'den büyük Kentsel Servis Alanı ve Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı Parsellerinde, her cephede asgari 5.00 m. yapı yaklaşma mesafesi bırakılmak suretiyle tevsii kotlar altında kapalı otopark yapılabilir.

-Parsel sınırı ile yapı yaklaşma sınırı arasında tevsii kotların üzerinde kalan alanda bitki örtüsünü sağlamak için, döşeme seviyesi tevsii kotlarının 50 cm. altında teşekkül ettirilir.

-Birden çok yola cephesi olan parsellerde yukarıdaki şartları sağlamak kaydıyla tüm cephelere kapalı otopark yapılabilir.

-Yukarıda belirtilen şartlara göre kapalı otopark yapılması halinde, otoparkların başlangıç sınırından itibaren yeşil yol ve alle cephesi de dahil otopark girişi ve çıkışı yapılabilir.

NOT: "Bina otopark gereksinmesi, 500 m. Yürüyüş uzaklığı içinde kalmak ve projeleri birlikte onaylanarak, otopark gösterilen yapıya öncelikle yapı kullanma izni alınmak ve irtifak hakkı kurularak tapuya şerh verilmek koşullarıyla bir başka parselde karşılanabilir." hükmü, 6. İdare Mahkemesi' nin 17.03.2006 gün ve 2006/516 sayılı iptal kararına istinaden kaldırılmıştır.

Bölge ve Genel Otoparkların Düzenleme İlkeleri

Madde 6- Bölge ve genel otoparkların düzenlenmesinde aşağıdaki ilkelere uyulur.

a) Bölge otoparkları ve genel otoparklar, imar planı veya otopark yerlerini gösterir planlarda saptanan yerlerde, plan ilkelerine uygun olarak yer üstünde veya yer altında, açık, kapalı veya çok katlı olarak yapılabilir.

b) Belediyeler tarafından yaptırılan bölge ve genel otoparkların bakım, onarım ve işletilmesi belediyelere aittir. Bu hizmetler için alınacak ücret Büyükşehir Belediyesince saptanır.

c) Otopark gereksinmesinin karşılanamadığı veya otopark gereksinmesinin yüksek olduğu merkezi iş alanları vb. bölgelerde genel amaçlı otoparkların yapımı, bakımı, onarım ve işletilmesi üçüncü kişilere verilebilir. Bu hizmetler karşılığında alınacak ücret Büyükşehir Belediyesince saptanır.

d) Binaların bodrum katlarında otopark dışında hiçbir kullanım getirilmemek kaydıyla, bağımsız bölüm olarak ticari amaçlı kapalı otoparklar yapılabilir. Yan bahçeler ticari otopark giriş-çıkışı için kullanılabilir.

e) Bina içinde düzenlenen otoparkların iskan edilen komşu bağımsız bölümlerle ortak döşeme ve duvarlarında ısı ve ses yalıtımı yapılması zorunludur.

f) Bu ilkelerin 1.maddesi kapsamında kalan ve bölge veya genel otoparklardan yararlanmak amacıyla otopark bedeli ödeyenlerden bakım ve onarım dışında ayrıca otopark kullanım bedeli alınmaz.

Ada İçi Otoparklar

Madde 7- Ada İçi Otoparkları, imar durumu elverişli olan yapı adalarında binaların arka bahçelerinde ve ada içlerinde imar planlarında yapılan düzenleme ile ilgili parsellerin ortak kullanımına açılan açık ya da kapalı olarak düzenlenen otoparklardır.

Ada İçi otoparkı düzenlenmesinde bir parselden alınan alan, o parselin otopark gereksiniminin tamamının veya bir kısmının karşılanmasında kullanılır.

Bu alanlar başka hiçbir amaçla kullanılmaz.

Yerleşim Merkezlerinde Otopark Miktarının Saptanması

Madde 8- Otopark Yönetmeliğinin 5/b maddesi uyarınca belirlenen ilkeler aşağıda açıklanmıştır.

8.1.Binalarda kendi parseli içinde, ada, bölge veya genel otoparklarda olması gerekli en az otopark miktarları:

8.1.1.Konutlar:

Ortalama Daire Alanı (101)m ² 'ye kadar net	2 daire için 1
Ortalama Daire Alanı (101-150)m ² net	1 daire için 1
Ortalama Daire Alanı (151-180)m ² net	2 daire için 3
Ortalama Daire Alanı (180)m ² fazla üzeri net	1 daire için 2

8.1.2.Ticari Amaçlı Binalar ve Bürolar

Ticari amaçlı binalar ve bürolar 40 m² inşaat alanı için 1,1000 m² ve daha fazla inşaat alanlarına sahip toplu alışveriş merkezlerinde 25 m² inşaat alanı için 1 otopark yeri ayrılır.

8.1.3. Oteller:

Beş yıldızlı (Lüks)	30 m ² inş. alanı
Dört yıldızlı (Lüks)	30 m ² inş. alanı
Üç yıldızlı (1.sınıf)	40 m ² inş. alanı
İki yıldızlı (2.sınıf)	40 m ² inş. alanı
Bir yıldızlı ve diğerleri (3.sınıf)	50 m ² inş. alanı
Motel	3 yatak
Tatil Köyleri	6 yatak
Kampingler	1 ünite
Apart Oteller	1 ünite
Pansiyonlar	4 oda
Hostel	4 oda

8.1.4.Eğlence Yerleri:

Gece kulübü	30 m ² inş. alanı
Gazino	30 m ² inş. alanı
Diskotek	30 m ² inş. alanı
Birahane	30 m ² inş. alanı
Pastahane	30 m ² inş. alanı
Bilardo bezik salonu,internet cafe	30 m ² inş. alanı
Düğün salonu	30 m ² inş. alanı
Diğerlerinden her biri için	30 m ² inş. alanı

8.1.5.Lokantalar- Restorantlar:

Lüks.turistik	30 m ² inş.alanı
Birinci sınıf	40 m ² inş.alanı
İkinci sınıf ve diğerleri	50 m ² inş.alanı

8.1.6.Açık Tesisler:

Lunapark ve benzeri eğlence yerleri	40 m ² inş.alanı
Rekreasyon alanı	300 m ² par.alanı
Ticari Rekreasyon alanı	200 m ² par.alanı
Çay bahçesi	45 m ² par.alanı
Açık ve mini spor alanları	100 m ² par.alanı
Semt pazarı	75 m ² par.alanı

8.1.7.Diğerleri:

Fuar Kongre ve Sergi merkezleri	Kapasitenin %5'i oranında
Konferans salonu	30 oturma yeri
Tiyatro,sinema,kütüphane ve spor tesisleri	20 oturma yeri
Yüzme havuzu	30 otur.yeri veya 3 kabin
Üniversite ve yüksekokullar	200 m ² inş.alanı
İlk ve Orta Öğretim kurumları	300 m ² inş.alanı
Özel okul, dershane, kuran kursu	300 m ² inş.alanı
Öğrenci yurtları ve kreşler	400 m ² inş.alanı
Hastane,sağlık kurumları	75 m ² inş.alanı
Camii ve ibadet yerleri	100 m ² inş.alanı
Kamu kurum ve kuruluşları ile	
Kamu yararlı diğer kuruluşlar	75 m ² inş.alanı
Sanayi ve depolama tesisleri idare	50 m ² inş.alanı
Üretim	125 m ² inş.alanı
Depolama	200 m ² inş.alanı
Küçük sanayi	125 m ² inş.alanı
Oto sanayi sitesi	40 m ² inş.alanı
Fırınlr	75 m ² inş.alanı
İçin bir otopark yeri	
Akaryakıt ve LPG İstasyonları	Beher pompa başına en az 150 m ²
Servis istasyonları	Beher lift veya kanal başına en az 150 m ²
Otopark yeri ayrılması	zorunludur.

8.2.Bina otopark alanları kat alanı hesabına katılmaz.

8.3.Parselde, binanın otopark gereksinmesinden fazla miktarda otopark yeri ayrılabilir.

8.4.Binalarda dairelerin farklı büyüklükte olması durumunda ortalama daire net alanı, Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliğindeki net alan tanımına göre hesaplanacak toplam net alanın daire sayısına bölünmesiyle elde edilir.

8.5.Hesaplama sonunda bulunan sayının kesirli olması halinde buçuğa kadar olan değerlerde alt tam sayı, buçuk ve buçuktan fazla olan değerlerde üst tam sayı, otopark sayısı olarak alınır.

8.6. Sanayi ve depolama tesislerinde otopark gereksiniminin %50'sinin binek otosu, %50'sinin kamyon ve otobüs olacağı kabul edilecektir.

8.7.Planlarda belirtilen ticaret bölgesi ve ticaret yolları boyunca yapılacak binalarda saptanan otopark sayısının, binanın tamamının ticari amaçlı bina olduğu varsayımı ile hesaplanacak otopark sayısından az çıkması halinde, bu alanlarda ticari amaçlı binalar için Otopark Yönetmeliğinin 5.maddesinde saptanan ölçüler uygulanır.

8.8.Ticaret bölgesi olmayan alanlarda yer alan oteller hariç birden fazla amaçlı binalarda, her amaca ayrılan bina bölümleri için Otopark Yönetmeliğinin 5.maddesine göre saptanan otopark miktarları uygulanır.

Otopark Bedellerinin Belirlenip Ödenmesi ve Yatırıma Dönüştürülmesi

Madde 9-Otopark Yönetmeliğinin 10.maddesi uyarınca; parselinde otopark yapımı mümkün olmayan yükümlülerden alınacak otopark bedelinin saptanmasına ve alınmasına ilişkin ilkeler aşağıda açıklanmıştır.

9.1.yerleşme yeri bölgeleri Büyükşehir Belediye Meclisi tarafından 5 gruba ayrılır ve her grup için aşağıda gösterilen hesap şekli uygulanır.

1.Grup için tarifedeki	bedelin	%100'ü
2.Grup için tarifedeki	bedelin	% 80'i
3.Grup için tarifedeki	bedelin	% 60'ı
4.Grup için tarifedeki	bedelin	% 40'ı
5.Grup için tarifedeki	bedelin	% 20'si

Otopark bedeli olarak alınır.

Büyükşehir Belediye Meclisi yerleşme yerinde bu gruplardan her hangi bir veya birkaçının bulunmadığına karar verebilir.

9.2.Yönetmelik madde 5'de saptanan beher araba için alınacak otopark bedeli, arsa payı ve inşaat payının toplamından meydana gelir.

Parselinde otopark yapılması olanağı bulunmadığı belirlenen yükümlülerden alınacak otopark bedelinde arsa payı, imar planı veya otopark yerlerini gösterir planda bölge genel otoparkı olarak belirlenen arsaların Emlak Vergisi Yasası uyarınca saptanan bedeline göre, otopark bedelinin inşaat payı ise, o yılki Bayındırlık ve İskan Bakanlığı birim fiyatlarına göre hesaplanır. Arsa ve inşaat payına göre bir arabalık otopark bedeli her yıl yeniden Büyükşehir Belediyesince saptanır. Arsa bedeli, her yıl Türkiye İstatistik Kurumu Başkanlığınca yayınlanan toptan eşya fiyat endekslerinin artışı oranında, inşaat bedeli ise, Bayındırlık ve İskan Bakanlığı birim fiyatları esas alınarak arttırılır.

9.3.Otopark bedelinin % 25'i proje onayı sırasında nakden, geriye kalan 18 ay içinde 9 eşit taksitte nakden veya devlet tahvili olarak ödenir. Devlet tahvili ile yapılan ödemelerde tahvil üzerindeki değer esas alınır.

9.4.Alındı belgesinde yapının ada, parsel numarası ve alındının kaç araçlık otopark yeri için yapıldığı da belirtilir ve bu belgenin bir örneği yapının ruhsat dosyasına konur.

Bu uygulama esaslarının yürürlüğe girmesinden önce yürürlükte olan otoparklarla ilgili yönetmelik kurallarına göre saptanan otopark bedelinin tamamı yatırılmak suretiyle işlemleri tahakkuk ettirilmiş ve bedelleri alınmış durumdaki yapılar için tadilat projesi getirilse dahi bu yönetmeliğe göre otopark miktarının azalması sonucu ortaya çıkan bedel farkı geri ödenmez.

Büyükşehir Belediye Başkanlığının Görüşünün Alınması

Madde 10- Bu uygulama esaslarının uygulanmasında tereddüte düşülen hususlarda Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nın yazılı görüşü alınır ve bu görüşe uyulur.

Yürürlük

Madde 11-Bu uygulama esasları 01.07.1993 tarih, 21624 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Otopark Yönetmeliği ile birlikte uygulanır.

Madde 12-Bu uygulama esasları Belediye Meclis kararı onay tarihinde yürürlüğe girer.