



İSTANBUL
BÜYÜKŞEHİR
BELEDİYESİ

İSTANBUL İMAR YÖNETMELİĞİ

İÇİNDEKİLER

BİRİNCİ BÖLÜM	1
<i>GENEL HÜKÜMLER</i>	1
AMAÇ.....	1
MADDE 1.01.....	1
KAPSAM.....	1
MADDE 1.02.....	1
YASAL DAYANAK.....	1
MADDE 1.03.....	1
İMAR PLANLARININ ÖNCELİĞİ.....	1
MADDE 1.04.....	1
GENEL ESASLAR.....	1
MADDE 1.05.....	1
İSTİSNALAR (Diğer ilgili mevzuatın geçerliliği).....	2
MADDE 1.06.....	2
İMAR PLANI VE YÖNETMELİKTE OLMAYAN HUSUSLAR.....	2
MADDE 1.07.....	2
YAPI.....	2
MADDE 1.08.....	2
KAMU YARARI İÇİN ALINMASI GEREKEN TEDBİRLER.....	2
MADDE 1.09.....	2
RUHSATSIZ VEYA RUHSATİYE VE EKLERİNE AYKIRI YAPILAR.....	3
MADDE 1.10.....	3
RUHSAT VE EKLERİNE OLAN AYKIRILIKLAR.....	3
MADDE 1.11.....	3
RUHSAT MÜDDETİ-RUHSAT YENİLENMESİ.....	3
MADDE 1.12.....	3
YAPI VE RUHSAT İŞLERİNDE KAZANILMIŞ (MÜKTESEP) HAKLAR.....	4
MADDE 1.13.....	4
PLAN KADEMELERİNDE NORMLAR HİYERARŞİSİ.....	4
MADDE 1.14.....	4
PLAN NOTLARI.....	5
MADDE 1.15.....	5
İMAR PLANLARININ GERİYE YÜRÜMEMESİ KURALININ İSTİSNALARI.....	5
MADDE 1.16.....	5
HARİTALARA İLİŞKİN ESASLAR.....	6
MADDE 1.17.....	6
BELEDİYE TASARRUFUNDAKİ YERLER ÜZERİNDE YAPILACAK TESİSLER.....	6
MADDE 1.18.....	6
YAPILARIN ESTETİĞİNDE BELEDİYE YETKİSİ.....	6
MADDE 1.19.....	6
DİĞER HUSUSLAR.....	7
MADDE 1.21.....	7
İKİNCİ BÖLÜM	8
<i>TANIMLAR</i>	8
GENEL TANIMLAR.....	8
MADDE 2.01.....	8
KENT BÖLGELERİ TANIMLARI.....	9
MADDE 2.02.....	9
ADA VE PARSELLERE AİT TANIMLAR.....	11
MADDE 2.03.....	11
YAPI DÜZENİNE AİT TANIMLAR.....	12
MADDE 2.04.....	12
ÜÇÜNCÜ BÖLÜM	17
<i>AVAN PROJE UYGULAMALARI</i>	17
AVAN PROJE UYGULAMALARINA İLİŞKİN GENEL ESASLAR.....	17
MADDE 3.01.....	17
İMAR KANUNU GEREĞİ AVAN PROJE UYGULAMALARI.....	18
MADDE 3.02.....	18

İMAR PLANI-PLAN NOTLARI GEREĞİ AVAN PROJE UYGULAMASI:.....	18
MADDE 3.03	18
YÜKSEK YAPILARA İLİŞKİN AVAN PROJE UYGULAMALARI:	18
MADDE 3.04	18
AVAN PROJESİNE GÖRE UYGULAMA YAPILACAK DİĞER YAPILAR:	19
MADDE 3.05	19
DÖRDÜNCÜ BÖLÜM	20
<i>ARSALARLA (PARSELLERLE) İLGİLİ HÜKÜMLER</i>	20
<i>“ASGARİ PARSEL CEPHE VE DERİNLİĞİ ŞARTLARI”</i>	20
PARSEL BÜYÜKLÜKLERİ.....	20
MADDE 4.01	20
PARSEL GENİŞLİKLERİ.....	20
MADDE 4.02	20
PARSEL DERİNLİKLERİ	21
MADDE 4.03	21
PARSEL ALANLARI	21
MADDE 4.04	21
BAHÇE MESAFELERİ.....	21
MADDE 4.05	21
BEŞİNCİ BÖLÜM	22
<i>PARSELASYON PLANLARI İLE İFRAZ VE TEVHİT İŞLEMLERİNE DAİR ESASLAR</i>	22
PARSELASYON PLANLARI	22
MADDE 5.01	22
İFRAZ VE TEVHİD İŞLEMLERİNE DAİR ESASLAR.....	22
MADDE 5.02	22
TEHLİKELİ ALANLAR	24
MADDE 5.03	24
İFRAZ VE TEVHİT İŞLEMLERİNDE YETKİ.....	24
MADDE 5.04	24
ALTINCI BÖLÜM	24
<i>YAPILARLA İLGİLİ HÜKÜMLER</i>	24
PARSELLERDE YAPILANMA ŞARTLARI “ASGARİ BİNA CEPHE VE DERİNLİĞİ ŞARTLARI”	24
MADDE 6.01	24
BİR PARSELDE BİRDEN FAZLA BİNA YAPILMASI.....	25
MADDE 6.02	25
BİNA CEPHELERİ	25
MADDE 6.03	25
AYRIK YAPI NİZAMINA TABİ YERLERDE YAPI YERİNİN TESPİTİ.....	25
MADDE 6.04	25
BİNA DERİNLİKLERİ	25
MADDE 6.05	25
BİNA YÜKSEKLİKLERİ	27
MADDE 6.06	27
BİNALARA KOT VERİLMESİ.....	28
MADDE 6.07	28
ZEMİN KAT TABAN KOTU, TABİİ ZEMİN VE TESVİYE KOTU	29
MADDE 6.08	29
BODRUM KATLAR	31
MADDE 6.09	31
BİNA GİRİŞLERİ.....	32
MADDE 6.10	32
KÖPRÜLÜ GİRİŞLER.....	32
MADDE 6.11	32
KÖPRÜ GEÇİŞLER	33
MADDE 6.12	33
SET ALTI GARAJI	33
MADDE 6.13	33
YEDİNCİ BÖLÜM	33
<i>YAPILARLA İLGİLİ DİĞER ŞARTLAR</i>	33
MADDE 7.01	33
ÇATILAR, SAÇAKLAR VE DIŞ GÖRÜNÜM.....	38
MADDE 7.02	38

ÇIKMALAR	40
MADDE 7.03	40
İŞIKLIKLAR	41
MADDE 7.04	41
SEKİZİNCİ BÖLÜM	42
<i>YAPI İÇ MEKÂNLARI</i>	42
YAPILARDA BULUNMASI GEREKEN PİYESLER VE ÖLÇÜLERİ	42
MADDE 8.01	42
İÇ YÜKSEKLİKLER	43
MADDE 8.02	43
PENCERELER	44
MADDE 8.03	44
KAPILAR	44
MADDE 8.04	44
KOMŞU PARSELE KAPI VE PENCERE AÇILMASI	44
MADDE 8.05	44
MERDİVENLER	45
MADDE 8.06	45
YANGIN MERDİVENLERİ	46
MADDE 8.07	46
ASANSÖRLER	47
MADDE 8.08	47
PORTİKLER	48
MADDE 8.09	48
ASMA KATLAR	48
MADDE 8.10	48
KAPICI DAİRESİ – BEKÇİ ve KALORİFERCİ ODALARI	48
MADDE 8.11	48
SIĞINAKLAR	49
MADDE 8.12	49
SU DEPOLARI, SİHHİ TESİSLER	49
MADDE 8.13	49
KUYULAR VE FOSSEPTİKLER, RÖGARLAR, PİS SU BAĞLANTILARI	50
MADDE 8.14	50
MÜŞTEMİLATLAR	50
MADDE 8.15	50
BAHÇE DUVARLARI VE BAHÇE DÜZENLEMESİ	51
MADDE 8.16	51
DOKUZUNCU BÖLÜM	51
ISI YALITIMI	51
MADDE 9.01	51
KAZAN DAİRELERİ, KAZANLAR VE BACALAR	51
MADDE 9.02	51
MADDE 9.03	55
ONUNCU BÖLÜM	58
<i>PASAJLAR-KAPALI ÇARŞILAR VE ÇOK KATLI MAĞAZALAR</i>	58
TANIMLAR	58
MADDE 10.01	58
ÇAY OCAKLARI	60
MADDE 10.02	60
ONBİRİNCİ BÖLÜM	60
<i>GEÇİCİ YAPILAR</i>	60
MUVAKKAT İNŞAATIN YAPILACAĞI ALANLAR:	60
MADDE 11.01	60
MUVAKKAT İNŞAAT RUHSATININ ŞARTLARI:	61
MADDE 11.02	61
MUVAKKAT İNŞAAT RUHSATININ SÜRESİ:	61
MADDE 11.03	61
ŞANTİYE BİNALARI	62
MADDE 11.04	62
ONİKİNCİ BÖLÜM	62
<i>KAMUNUN YARARI İÇİN ALINMASI GEREKEN TEDBİRLER</i>	62

YIKILACAK DERECEDE TEHLİKELİ OLAN YAPILAR.....	62
MADDE 12.01.....	62
SAĞLIK, ŞEHİRCİLİK, ESTETİK VE TRAFİK BAKIMLARINDAN ALINMASI GEREKEN ÖNLEMLER:.....	62
MADDE 12.02.....	63
ONÜÇÜNCÜ BÖLÜM	64
<i>YAPI RUHSATI İŞLERİ</i>	64
PROJE DÜZENLEMEDEN ÖNCE İLGİLİ İDARELERDEN ALINACAK BELGELER.....	64
MADDE 13.01.....	64
PROJE TANZİM ESASLARI.....	64
MADDE 13.02.....	64
YAPI RUHSATI İLE İLGİLİ GENEL ESASLAR.....	66
MADDE 13.03.....	66
YAPI RUHSATI MÜRACAATI VE EKLENECEK BELGELER.....	67
MADDE 13.04.....	67
TADİLAT-İLAVE İNŞAAT VE RUHSAT YENİLEME.....	68
MADDE 13.05.....	68
ONDÖRDÜNCÜ BÖLÜM	69
<i>YAPI RUHSATI SONRASI İŞLEMLER</i>	69
YAPI YERİNDE BULUNDURULMASI GEREKLİ TABELA VE BELGELER İLE YAPI İŞLERİNDE ALINACAK GÜVENLİK TEDBİRLERİ.....	69
MADDE 14.01.....	69
YAPI RUHSATI.....	70
MADDE 14.02.....	70
TEMEL - TEMEL ÜSTÜ VİZELERİ.....	70
MADDE 14.03.....	70
YAPI DENETİMLERİ.....	71
MADDE 14.04.....	71
ISI YALITIM VİZESİ.....	71
MADDE 14.05.....	71
CEZAI HÜKÜMLER.....	71
MADDE 14.06.....	71
YAPI KULLANMA İZİNİ.....	71
MADDE 14.07.....	71
KAT İRTİFAKI.....	72
MADDE 14.08.....	72
YAPI FOTOĞRAF TASDİKİ.....	72
MADDE 14.09.....	72
YIKIM RUHSATI.....	72
MADDE 14.10.....	72
ONBEŞİNCİ BÖLÜM	72
RUHSATA TABİ OLMAYAN İNŞAAT İŞLERİ.....	72
MADDE 15.....	72
ONALTINCI BÖLÜM	73
MADDE 16.....	73
ONYEDİNCİ BÖLÜM	74
<i>ÖZEL İNŞAAT YAPAN MÜTEAHHİTLERİN SİCİLLERİNİN TUTULMASINA İLİŞKİN ESAS VE USULLER</i>	74
MADDE 17.....	74
ONSEKİZİNCİ BÖLÜM	74
<i>ÖZELLİK ARZEDEN BİNALAR</i>	74
ÖZEL HASTANELER:.....	74
MADDE 18.01.....	74
ÖZEL EĞİTİM VE ÖĞRETİM KURUMLARI.....	74
MADDE 18.02.....	74
ÇAY-KAHVE SALONLARI (KAHVEHANE).....	74
MADDE 18.03.....	75
SİNEMA VE TİYATROLAR.....	75
MADDE 18.04.....	75
DİNİ TESİSLER ve MEZARLIK ALANLARI:.....	77
MADDE 18.05.....	77
AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONLARI (T.S.E.nin normlarına uyulacaktır).....	77
MADDE 18.06.....	77

DÜĞÜN SALONU-GAZİNO-GECE KULÜBÜ-TAVERNA-DİSKOTEK -BAR VB.....	78
MADDE 18.07.....	78
HAMAM SAUNA VE SIHHİ BANYOLAR (T.S.E. nin normlarına uyulacaktır)	79
MADDE 18.08.....	79
EKMEK FABRİKALARI VE EKMEK FIRINLARI (T.S.E. normlarına uyulacaktır).....	79
MADDE 18.09.....	79
ONDOKUZUNCU BÖLÜM	81
<i>YÜKSEK YAPILAR</i>	81
TANIMLAR	81
MADDE 19.01.....	81
YÜKSEK YAPILARDA YANGIN ÖNLEMLERİ.....	81
MADDE 19.02.....	81
YÜKSEK YAPILARDA ASANSÖRLER	81
MADDE 19.03.....	81
STATİK VE BETONARMEYE İLİŞKİN ESASLAR	82
MADDE 19.04.....	82
MEKANİK TESİSATA İLİŞKİN ÖNLEMLER	83
MADDE 19.05.....	83
ELEKTRİK TESİSATINA İLİŞKİN ÖNLEMLER	85
MADDE 19.06.....	85
ARANILACAK BELGELER.....	86
MADDE 19.07.....	86
YİRMİNCİ BÖLÜM	87
<i>ŞEHİRSEL ÇEVRENİN, RESMİ VE HALKA AÇIK BİNALARLA HALKA AÇIK TESİS VE ALANLARIN ÖZÜRLÜLER VE YAŞLILAR İÇİN ULAŞILABİLİR HALE GETİRİLMESİNE İLİŞKİN KURALLAR</i>	87
MADDE 20.....	87
YİRMİBİRİNCİ BÖLÜM	91
<i>YÜRÜRLÜK VE YÜRÜTME</i>	91
MADDE 21.01.....	91
MADDE 21.02.....	91

İSTANBUL İMAR YÖNETMELİĞİ

BİRİNCİ BÖLÜM GENEL HÜKÜMLER

AMAÇ

MADDE 1.01

Bu yönetmeliğin amacı, İstanbul Büyükşehir Belediyesi sınırları içerisindeki yerleşme yerleri ile yapılaşmaların, kanun, tüzük, imar planları ve yönetmelik hükümleri ile fen, sağlık ve çevre şartlarına uygun teşekkülünü sağlamaktır.

KAPSAM

MADDE 1.02

Bu yönetmelik, İstanbul Büyükşehir Belediyesi, ilçe ve ilk kademe belediyeleri sınırları içinde uygulanır.

YASAL DAYANAK

MADDE 1.03

Bu yönetmelik; Anayasanın 124. maddesi, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu, 5393 sayılı Belediye Kanununun 15. maddesi hükmü uyarınca 3194 sayılı İmar Kanunu doğrultusunda hazırlanmıştır.

İMAR PLANLARININ ÖNCELİĞİ

MADDE 1.04

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

Ancak imar planlarında, parselasyon durumları ve bina kitleleri, bilhassa bu maksatla etüt edilerek ölçüleri verilmediği takdirde, sadece ayrıık veya bitişik nizam bina yapılacağını, ön bahçeli veya ön bahçesiz nizamın kabul olunacağını, binaların tertip şeklini ve yüz alacakları cepheyi tespit maksadı ile şematik olarak gösterildiğinden, bunlara ait ifadeler, imar planlarının kayıtlarından sayılmazlar.

GENEL ESASLAR

MADDE 1.05

1.05.1. Herhangi bir alan kanuna, her ölçekteki plan esaslarına, bulunduğu bölgenin şartlarına ve yönetmelik hükümlerine aykırı maksatlar için kullanılamaz ve üzerine bu maksatlara aykırı yapı yapılamaz.

1.05.2. 1/100.000 veya 1/50.000 ölçekli çevre düzeni planına uygun olarak 1/25.000 ile 1/5000 arasındaki her ölçekte hazırlanan nazım imar planlarında, çeşitli arazi kullanım kararları ile yerleşme alanlarını belirleyen sınırlar şematik olarak gösterildiğinden bu planlar üzerinden plan mikyası ile ölçü alınamaz, yer tespiti ve uygulama yapılamaz. Üst ölçekli plan kararlarına uygun olarak hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planları onaylanmadan uygulama yapılamaz.

1.05.3. Uygulama imar planlarında, planın ve plan notlarının öngördüğü parsel genişliği ve derinliğini sağlayacak tevhit, ifraz veya imar uygulaması yapılmadan imar planında belirlenen yükseklikler ve derinlikler verilemez.

İSTİSNALAR (Diğer ilgili mevzuatın geçerliliği)

MADDE 1.06

1.06.1. Özel kanunlar ile belirlenen veya belirlenecek olan yerlerde bu yönetmeliğin özel kanunlara ve yönetmeliklerine aykırı olmayan hükümleri uygulanır.

1.06.2. Bu yönetmelik esaslarına göre yapılacak bütün yapılarda, plan, fen, sağlık, güvenli yapılaşma, estetik ve çevre şartları ile ilgili diğer kanun, tüzük ve yönetmelik hükümlerine ve Türk Standartları Enstitüsü tarafından belirlenmiş standartlara uyulması zorunludur.

İMAR PLANI VE YÖNETMELİKTE OLMAYAN HUSUSLAR

MADDE 1.07

1.07.1. İmar planlarında açıklanmamış ve bu yönetmelikte de yer almamış hususlarda lüzum ve ihtiyaca ve civarın karakterine göre uygulanacak şekli takdire, ilgili ilçe ve ilk kademe belediyeleri yetkilidir.

Bu maddenin uygulanmasında ilgili belediyece tereddüde düşülmesi halinde Büyükşehir Belediye Başkanlığından alınacak görüş doğrultusunda işlem yapılır. Benzer işlerde yapılacak işlemlerde de bu görüşe uyulur. Bunun dışında, bu yönetmelik esaslarına aykırı olarak, prensip kararları ve benzeri kararlar alınıp uygulanamaz.

1.07.2. Belediye, mevzuat ve standartlarda özrümler konusunda getirilen hükümlere uymakla ve bunları uygulamakla yükümlüdür. Ayrıca belediye, yörenin koşullarını göz önünde bulundurarak mevzuat ve standartlarda yer almayan hususlarda da özrümlerle ilgili gerekli önlemleri almaya yetkilidir.

YAPI

MADDE 1.08

İstanbul Büyükşehir Belediyesi sınırları içerisinde yapılacak bütün yapılar için Kanun ve bu yönetmelikte belirtilen istisnalar dışında belediyeden ruhsat alınması mecburidir. Yapı; kanun, imar planı, yönetmelik, ruhsat ve eklerine uygun olarak yapılır. Aksi takdirde 2960 sayılı Boğaziçi Kanunu'nun ilgili maddeleri, 3194 sayılı İmar Yasası'nın 28- 32. ve 42. maddeleri ile 5237/5377 sayılı Türk Ceza Kanunu'nun 184. maddesi hükümleri uygulanır.

KAMU YARARI İÇİN ALINMASI GEREKEN TEDBİRLER

MADDE 1.09

Enerji, iletişim, ulaşım ve benzeri altyapılar ile doğalgaz boru hatları, metro hattı tünel çemberi ve tesislerinin korunması amacı ile arsalarda ve yollarda her türlü kazı ve sondaj işlemlerinin belediyeden imar durum belgesi ve gerekli izinler (kazı ruhsatı) alınmadan yapılması yasaktır.

İnşaat ve tamiratın yapımı sırasında yeraltı ve yerüstü tesislerinin tahrip olunmaması, taşıt ve yayaların gidiş ve gelişlerinin zorlaştırılmaması mecburidir.

RUHSATSIZ VEYA RUHSATIYE VE EKLERİNE AYKIRI YAPILAR

MADDE 1.10

Ruhsat alınmadan başlanılan veya ruhsat ve eklerine aykırı yapılan yapıların tamamı mühürlenmek suretiyle derhal durdurulur. Yapının görülecek herhangi bir yerine konulacak mühür inşaatın tümünü kapsar.

Durdurma anındaki inşaat durumu; belediye tarafından, varsa video, fotoğraf makinesi ile ölçü krokisi veya ebatlı krokiye dayalı olarak tutanak tanzim edilerek tespit edilir. İdarece düzenlenen yapı tatil tutanağında, ruhsata aykırılıkların somut ve ayrıntılı olarak belirlenmesi gerekir.

Durdurma, yapı tatil tutanağının yapı yerine asılmasıyla yapı sahibine tebliğ edilmiş sayılır. Bu tebligatın bir nüshası da muhtara bırakılır.

Bu tarihten itibaren en çok bir ay içinde yapı sahibi, yapısını ruhsata uygun hale getirerek veya ruhsat alarak belediyeden mührün kaldırılmasını isteyebilir. Aksi takdirde:

1.10.1. Ruhsatsız veya ruhsat ve eklerine aykırı yapı, kanun ve yönetmelikler ile imar planlarına uygun olmadığı takdirde 3194 sayılı İmar Kanununun 28-32-42. maddesi hükümlerine göre yasal işlemler tamamlanarak belediye encümeni kararı ile yıkılır veya yıktırılır. Yıkım işlemi belediyesince yapılırsa yıkım giderleri yapı sahibinden tahsil edilir.

1.10.2. Ruhsatsız veya ruhsat ve eklerine aykırı yapı, kanun ve yönetmelikler ile imar planlarına uygun olduğu takdirde, kanun ve yönetmeliklere göre yapı ruhsatı alınması için gerekli tüm işlemlerin ikmali ile para cezası alınmak suretiyle verilecek ruhsatı müteakip mühür kaldırılır ve inşaatın devamına izin verilir.

Yapı tatil tutanağı ile bu maddenin 1.10.1, 1.10.2 bentleri uyarınca yapılacak inceleme sonuçlarını içeren müşterek imzalı fenni raporlar; uzmanlık konularına göre 3194 sayılı İmar Kanununun 38. maddesinde sayılan belediye görevlileri tarafından düzenlenir.

RUHSAT VE EKLERİNE OLAN AYKIRILIKLAR

MADDE 1.11

Ruhsat alınması gerektiği halde ruhsat alınmadan veya ruhsat ve eklerine aykırı olarak yapılan yapılar, İmar Kanunu, imar planı ve bu yönetmelik hükümlerine uygun hale getirilmedikçe bunların iskan, tamir, tadil ve ilavelerine izin verilmez.

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

Kat mülkiyeti kurulmuş bir yapı veya yapılardaki bağımsız bölümlerden herhangi birinin ruhsat ve eklerine aykırı olması ruhsat ve eklerine uygun olan diğer bağımsız bölümlerin tadil veya ilave işlemlerini durdurmaz.

Bir parselde birden fazla yapı varsa bu yapılardan herhangi birisinin plan ve/veya ilgili yönetmelik hükümlerine aykırı olması, bunlara aykırı olmayan diğer yapıların tamir, tadil veya ilave inşaat işlemlerini durdurmaz.

RUHSAT MÜDDETİ-RUHSAT YENİLENMESİ

MADDE 1.12

Ruhsat tarihinden itibaren iki yıl içinde yapımına başlanmayan veya başlanıp da başlama müddetiyle birlikte beş yıl içinde bitirilmeyen ve süresi içinde ilgili idareye başvurarak ruhsat yenilemesi yapılmayan yapılar, ruhsatsız yapı olarak değerlendirilir, bu durumda yeniden ruhsat alınması mecburidir

Bu yapılar hakkında yeniden ruhsat alma tarihinde yürürlükte bulunan plan ve mevzuat hükümleri uygulanır.

Ruhsat süresi içinde tamamlanması mümkün olamayacağı için beşinci yıl içinde ruhsat yenilemek üzere ilgili idareye başvurarak ruhsat yenilemesi yapılan yapılar hakkında, ruhsat aldığı tarihteki mevzuat hükümleri uygulanır.

YAPI VE RUHSAT İŞLERİNDE KAZANILMIŞ (MÜKTESEP) HAKLAR

MADDE 1.13

1.13.1. Kural olarak; kazanılmış hakların tespitinde yapı izin belgesinin düzenlenmiş bulunması yeterli olmayıp bu izin belgesine bağlı olarak inşa edilen yapının ulaştığı seviye ölçü olarak alınır.

Yapı ve ruhsat işlerinde kazanılmış (müktesep) hak, yapının ruhsat süresi içinde yapıldığı kadar olan kısmı ile sınırlıdır. Kazanılmış hakların doğumu için gerekli şartlar aşağıda açıklanmıştır:

- A.** Dilekçe ile birlikte belediyeye verilen ruhsat eklerinin (mimari, statik, elektrik ve tesisat projeleri ile resim ve hesapların); kanun, imar planları ve yönetmelik hükümlerine uygunluğu incelenerek belediyece tasdik edilmiş olmalıdır.
- B.** Yapı ruhsatının belediyeden alınmış bulunması gereklidir. Yapı izin belgesi; düzenleniş tarihi itibari ile yasal koşullara ve mer'î imar planlarına uygun olarak tesis edilmiş ve iyi niyetle elde edilmiş bulunmalıdır. Yok işlemler, ilgilinin hile veya yalan beyanına dayalı işlemler ile idarenin açık hatası sonucu yapılan işlemler kazanılmış hak doğurmaz.
- C.** Ruhsat ve eklerine uygun olarak inşaata başlanmış olmalıdır. Ruhsat ve eklerine aykırı yapılan inşaatlar kazanılmış hak teşkil etmez.

Kazanılmış hakların tespitinde yukarıda açıklanan üç şarta bağlı olarak inşa edilen yapının ulaştığı seviye ölçü olarak alınır.

1.13.2. Düzenleniş tarihi itibari ile yukarıda açıklanan yasal koşullara uygun olarak tesis edilmiş ve ruhsat ve eklerine uygun olarak yapılıp tamamlanmış olan yapıların kazanılmış haklarının gerçekleşmiş olması nedeniyle korunması gereklidir.

PLAN KADEMELERİNDE NORMLAR HİYERARŞİSİ

MADDE 1.14

1.14.1. Yürürlükte olan yasalara göre planlar; kalkınma planı, bölge planı, çevre düzeni planı, il çevre düzeni planı, nazım imar planı ve uygulama imar planı olarak kademelendirilmiş olup her plan yürürlükteki üst planların ilke ve hedeflerine uyar ve bir alt planı yönlendirir. Alt ölçekli planların, üst ölçekli planlarda belirlenen planlama ana ilkelerine, stratejilerine ve kararlarına uyumlu olması zorunludur. Üst planlarda sınırlandırılmayan ya da belirtilmeyen hususlarda alt plan kararlarına uyulur.

1.14.2. Nazım imar planı onaylanmadan, uygulama imar planı onaylanamaz. Nazım imar planında belirlenen arazi kullanım kararları alt ölçekli uygulama imar planlarıyla değiştirilemez, aykırı düzenlemeler getirilemez.

1.14.3. Tatbikat ve parselasyon haritaları ile hesabat cetvellerini içeren parselasyon planlarının yapılabilmesi için öncelikle 1/1000 ölçekli uygulama imar planının yapılıp onaylanması ve parselasyon işlemlerinin de uygulama imar planına dayalı olması gerekmektedir.

PLAN NOTLARI

MADDE 1.15

İmar planları; plan uygulama hükümlerini açıklayıcı nitelikteki plan notları ile bir bütün olup, plan notları planın ayrılmaz bir parçası konumundadır. İmar planı notlarıyla getirilen hükümler imar planları gibi kesin ve yürütülmesi zorunlu düzenleyici işlemlerdendir.

Parselasyon planlarının 1/1000 ölçekli uygulama imar planına dayalı olarak yapılması zorunludur. Nazım imar planı ile parselasyon işleminin sonuçlarını oluşturacak nitelikte plan notları öngörülemez.

İMAR PLANLARININ GERİYE YÜRÜMEMESİ KURALININ İSTİSNALARI

MADDE 1.16

1.16.1. Yapı ruhsatı alındıktan sonra yürürlüğe giren imar planlarında; yol, meydan, yeşil saha, park ve otopark gibi umumi hizmetlere, resmi yapılara ve benzeri kamu hizmeti ve tesislerine ayrılmış olan, bu nedenle de devlet, belediyeler ve diğer kamu tüzel kişilerince kamulaştırılmaları gereken taşınmazlar hakkında yapılacak işlemler:

Kamu yararının gerektirdiği hallerde kamu hizmetlerinin veya teşebbüslerinin yürütülmesi için gerekli olan taşınmaz malların kamulaştırılmasına ilişkin imar planları geriye yürür.

A. Yapıya başlanmadığı durumlarda verilen ruhsat geçersiz sayılıp iptal olunur ve ilgisine tebliğ edilir.

B. Yasal ruhsat süresi içinde yapıya başlanıp da bitirilmemiş yapılar mühürlenmek suretiyle derhal durdurulur ve ruhsatları iptal olunur. Durdurma anındaki inşaat durumu belediyece tutanak düzenlenerek tespit edilir. Durdurma işlemi; ruhsat iptaline ilişkin işlemle yapı tatil tutanağının 3194 sayılı İmar Yasasının 32. Maddesinin ilgili fıkrası “Durdurma, yapı tatil zaptının yapı yerine asılmasıyla yapı sahibine tebliğ edilmiş sayılır. Bu tebligatın bir nüshası da muhtara bırakılır.” doğrultusunda yapılır.

(A) ve (B) bentleri kapsamında kalan taşınmazların 3194 sayılı İmar Yasası'nın “İmar Programları, Kamulaştırma ve Kısıtlılık Hali” başlığını taşıyan onuncu maddesi hükümleri uyarınca hazırlanacak beş yıllık imar programları süresi içinde kamulaştırılmaları gerekmektedir.

1.16.2. Yapı ruhsatı verildikten sonra yürürlüğe giren imar planlarında bu maddenin (1.16.1) numaralı fıkrasının kapsamı dışında kalan alanlarda yer alan taşınmazlar hakkında yapılacak işlemler:

Yapı ve ruhsat işlerinde kazanılmış hakların tespitinde yapı ruhsatının alınmış olması yeterli olmayıp, ruhsat ve eklerine uygun olarak inşasına başlanan yapının ulaştığı seviye ölçü olarak alınır.

A. Yapı ruhsatı alınmış, ancak yasal süresi içinde inşaatla başlanmamış parsellerde ruhsat ve ekleri, yeni yürürlüğe giren imar planı, plan notları ve uygulama hükümlerine göre yeniden incelenerek sonucuna göre işlem yapılır.

B. Yasal ruhsat süresi veya ruhsat yenilemesi süreleri içinde ruhsat alma tarihinde yürürlükte bulunan imar planları, plan notları ve uygulama hükümleri uyarınca verilen ruhsat ve eklerine uygun olarak yapılan inşaatlarda kazanılmış (müktesep) haklar saklı sayılır.

C. Yapı ve ruhsat işlerinde yapı ruhsatı alındıktan sonra yürürlüğe giren imar planları ile plan notlarının lehe olan hükümleri geriye yürür. Bu nedenle; yapı ruhsatı alındıktan sonra yürürlüğe giren imar planları ile plan notlarının lehte olan hükümleri başlanmış ve devam eden inşaatlar hakkında da tatbik olunur.

HARİTALARA İLİŞKİN ESASLAR

MADDE 1.17

Hâlihazır haritaların yapılması ve onaylanmasında aşağıdaki ilke ve esaslara uyulur.

Hâlihazır haritalar idarece, kamu kurum ve kuruluşlarınca veya ilgililerce hazırlanabilir, hazırlatılabilir. Bu haritalar, bilimsel ve teknik kurallara, yürürlükteki harita yapım standartlarına uygun hazırlanır ve idarece onaylanarak yürürlüğe girer.

Büyük ölçekli (1/5000 ve daha büyük) hâlihazır haritası bulunmayan yerlerin hâlihazır haritaları İstanbul Büyükşehir Belediyesi, ilçe belediyeleri / ilk kademe belediyeleri, özel ve tüzel kişiler tarafından yapılır veya yaptırılır. Bu haritaların 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu ve 3194 sayılı İmar Kanunu'na uygun olarak tasdik mercii İstanbul Büyükşehir Belediyesidir.

İstanbul Büyükşehir Belediyesince tasdik olunan büyük ölçekli hâlihazır haritaların asılları ve sayısal bilgileri İstanbul Büyükşehir Belediyesi Harita Müdürlüğü'ne teslim edilir.

Hâlihazır haritaların üretimi ve arşivlenmesi konusunda Büyük Ölçekli Harita ve Harita Bilgileri Üretim Yönetmeliği'ne uyulur. Hâlihazır haritaların tasdikli nüshaları, onaydan sonra Valiliklere ve ilgili kadastro müdürlüklerine gönderilir.

Farklı ölçekteki haritalardan büyültme yolu ile büyük ölçekli harita elde edilemez.

BELEDİYE TASARRUFUNDAKİ YERLER ÜZERİNDE YAPILACAK TESİSLER

MADDE 1.18

Belediyelerin tasarrufundaki kamu malı olarak terkinli yerler üzerinde, tarihi ve doğal dokuyu bozmamak, yaya ile taşıt trafiğini olumsuz yönde etkilememek, yaya kullanım alanlarına taşmamak, arka tarafta bulunan bina cephelerini kapatmamak ve binaların girişini engellemek, bölgenin karakterini muhafaza etmek, ilgili kuruluşların görüşü alınmak şartı ile ilçe/ilk kademe belediye encümeni'nin uygun görmesi halinde ulaşım istasyonları(otobüs durağı, metro durağı, iskele vb.), wc, trafo, İGDAŞ kontrol noktaları, büfe, muhtarlık binaları, kamu hizmetlerinin görülebilmesi için gerekli tesislerin yapımına izin verilir.

Ana arter yollar ve meydanlar üzerinde ise ilgili kuruluşların, Büyükşehir Belediyesi Emlak ve Kentsel Tasarım Müdürlüklerinin uygun görüşü alınmak kaydıyla Büyükşehir Belediye Encümeni yetkilidir.

YAPILARIN ESTETİĞİNDE BELEDİYE YETKİSİ

MADDE 1.19

İlçe ve ilk kademe belediyeleri sorumlu oldukları ilçe sınırları içerisinde binaların cepheleri ile ilgili şehircilik ve estetik yönünden kurallar getirebilirler. (Dış cephe estetiği, boya ve kaplamaları ile çatının malzemesini ve rengini belirlemeye yetkilidirler. Bu yetki daha önce yapılmış binalar içinde kullanılabilir).

Büyükşehir Belediye Başkanlığı uygun gördüğü ana arter yollar ve meydanlardan cephe alan binalar ile ilgili şehircilik ve estetik yönünden kurallar getirmeye yetkilidir. Bu maddenin

uygulanmasında Fikir ve Sanat Eserleri Kanunu ile proje müelliflerinin, müelliflik hakları saklıdır.

İlçe veya Büyükşehir Belediyesi önerileri doğrultusunda şehrin estetiğine uygun olmak, yaya ve araç trafiğine engel olmamak şartı ile trafiğe açık yollara mahreçli parsellerin bahçe mesafelerinde, trafiğe kapalı yol ve meydanlara mahreçli parsellerin ise hem bahçe mesafeleri içinde hem de parsel dışında yaya trafiğini engellemeyecek şekilde, belediyesinin uygun göreceği yere kadar; çiçekçi, lokanta, kafeterya, pastane, kiraathane, çayhane vb. hizmete yönelik dükkânlarla sökülüp-takılabilir hafif malzemedan bitişik veya ayrıık ilave mekânlar yapılabilir. Bu madde hükümlerinin uygulanacağı parsellerde, ilgisinden idarenin öngördüğü veya göreceği zamanda söz konusu ilavenin sökülüp kaldırılacağına dair taahhütname alınması şartı ile Büyükşehir Belediyesi Kentsel Tasarım Müdürlüğü'nün uygun görüşü doğrultusunda Belediyesince izin verilebilir.

BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ İMAR DENETİM YETKİSİ

MADDE 1.20

Büyükşehir belediyesi, ilçe ve ilk kademe belediyelerinin imar uygulamalarını denetlemeye yetkilidir. Denetim yetkisi, konu ile ilgili her türlü bilgi ve belgeyi istemeyi, incelemeyi ve gerektiğinde bunların örneklerini almayı içerir. Bu amaçla istenecek her türlü bilgi ve belgeler en geç onbeş gün içinde verilir. Denetim sonucunda belirlenen eksiklik ve aykırılıkların giderilmesi için ilgili belediyeye üç ayı geçmemek üzere süre verilir. Bu süre içinde eksiklik ve aykırılıklar giderilmediği takdirde, Büyükşehir Belediyesi eksiklik ve aykırılıkları gidermeye yetkilidir.

Ruhsatsız veya ruhsat ve eklerine aykırı yapılarla ilgili denetim görev ve yetkisi asli olarak İlçe ve İlk Kademe Belediyelerine aittir. Büyükşehir Belediyesi tarafından belirlenen ruhsatsız veya ruhsat ve eklerine aykırı yapılar, gerekli işlem yapılmak üzere ilgili belediyeye bildirilir. Belirlenen imara aykırı uygulama, ilgili belediye tarafından üç ay içinde giderilmediği takdirde, görev ve sorumluluk ilgili İlçe veya İlk Kademe Belediyelerinde olmak üzere Büyükşehir Belediyesi gerekli gördüğünde 3194 sayılı İmar Kanununun 32 ve 42 nci maddelerinde belirtilen yetkileri kullanma hakkını haizdir.

DİĞER HUSUSLAR

MADDE 1.21

1.21.1. İmar planlarında yeşil alana ayrılan yerlerde belediyesince uygun görülmesi halinde ağırlıklı olarak yeşil fonksiyonunu korumak, doğal çim kullanmak şartıyla açık spor alanları, mini futbol sahaları (Spor sahalarına ait müştemilatlar, tamamı toprak altında kalmak ve bu müştemilatların üzeri yeşil alan olarak düzenlenmek şartıyla) muvakkat ruhsatla yapılabilir.

1.21.2. Büyükşehir Belediyesinin ilgili biriminin uygun görmesi halinde ve gerekli alt yapıların hazırlanması şartıyla; açık pazar, otopark, garaj vb. yerlerde haftanın belirlenen uygun bir gününde semt pazarı, ayrıca açık pazar, otopark, garaj vb. yerlerde yılın belirli günlerinde kurban satış yeri ve kurban kesim yeri kurulabilir.

1.21.3. Kamuya açık alanlar, meydanlar vb yerlerde; Büyükşehir Belediyesi Kentsel Tasarım Müdürlüğü'nün uygun görmesi halinde, çeşitli etkinliklerde kullanmak üzere 45 günü geçmemesi ve verilen süre bitiminde sökülüp taşınması şartı ile çadır ve benzeri demontabl malzeme ile geçici kapalı mekânlar yapılmasına sorumluluk alanına göre ilgili idare tarafından izin verilebilir.

1.21.4. Otopark Uygulamaları

a) İmar planlarında, yeşil alan-park, meydan, kavşak, yol ve spor alanı gibi kamuya açık alanların zemin üstü kendi fonksiyonunda kullanılmak şartıyla, tabii zemin altları; ilgili kuruluşların (Ulaşım Daire Başkanlığı, Park Bahçeler Müdürlüğü gibi) uygun görüşü alınarak kamuya ait zemin altı otopark yapılabilir.

- b)** Bir yapı adasında parsellerin arka bahçelerinde ve tabii zemin altında olmak ve üzerinde yeşil ağırlıklı bahçe düzenlemesi yapılmak şartıyla, ulaşım ve ilgili kurumların uygun görüşleri doğrultusunda mülk sahiplerinin muvafakatıyla, ada bütününde kamuya ait veya Özel Katlı Otopark yapılabilir.
- c)** Kamulaştırma, imar uygulaması, bedelsiz terk gibi nedenlerle kamunun mülkiyetine geçinceye kadar, ilgili kurum ve kuruluşların uygun görüşü alınmak şartı ile imar planında özel mülkiyette olan açık otopark lejantında kalan alanlarda özel açık veya zemin altı otopark, kat otoparkı lejantında kalan alanlarda ise özel katlı otopark yapılabilir.
- d)** Trafiğin elverdiği yollarda; UKOME ve ilgili kurumların uygun görüş vermesi halinde kısmen veya tamamen yol boyunca açık otopark düzenlemesi yapılabilir.
- e)** Otopark uygulamaları Ulaşım Daire Başkanlığı tarafından giriş ve çıkışlar konusunda alınacak ulaşım ve trafik düzenleme komisyonu (UTK) kararı ve onaylanacak avan projeye göre yapılacaktır.
- f)** Kapalı otoparklarda havalandırma, yangın tesisatı, gürültü gibi konularda gerekli önlemler ilgili kurumların görüşleri doğrultusunda alınacaktır.

İKİNCİ BÖLÜM

TANIMLAR

GENEL TANIMLAR

MADDE 2.01

Boğaziçi Alanı: Boğaziçi Kanunu'nda sınırları belirlenmiş ve bu kanun hükümlerine tabi olan, ve bu alan üzerinden kent bütününe götürülecek hizmetlerde öncelikle bu kanun doğrultusunda işlemin yapılacağı alandır.

Umumi Hizmet Alanları: Meydan, park, yeşil alan, çocuk bahçesi, yol, açık otopark, açık pazaryeri, açık oyun ve açık spor alanları gibi kullanımlar için ayrılan kamunun ve toplumun ortak kullanımına yönelik tescile tabi olmayan alanlardır.

Çevre Düzeni Planı: Konut, sanayi, tarım, turizm, 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, mekânsal ve işlevsel bütünlük gösteren sınırlar içinde, varsa bölge planı kararlarına uygun olarak yapılan idareler arası koordinasyon esaslarını belirleyen 1/25000 ile 1/200000 arasında her ölçekte hazırlanan, plan notları ve raporuyla bir bütün olan plandır.

İmar Planları: Nazım imar planı ve uygulama imar planıdır.

Nazım İmar Planı: Onaylı hâlihazır 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 beraber bir bütün olan plandır.

Uygulama İmar Planı: Onaylı hâlihazır haritalar üzerine varsa kadastral durumu işlenmiş olan ve nazım imar planı esaslarına 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.

Koruma Amaçlı İmar Planı: Sit alanlarında yapılan imar planlarıdır.

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.

İlave 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.

Mevzii İmar Planı: Mevcut planların yerleşmiş nüfusa yetersiz kalması veya yeni yerleşim alanlarının kullanıma açılması gereğinin ve sınırlarının belirlenmesi halinde, Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmeliğin plan yapım kurallarına uyulmak üzere yapımı mümkün olan yürürlükteki her tür ve ölçekteki plan sınırları dışında, planla bütünleşmeyen konumdaki, sosyal ve teknik altyapı ihtiyaçlarını kendi bünyesinde sağlayan ve raporu ile bir bütün olan plandır.

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 düzenlenmeleridir.

Uygulama Araçları: Mali kaynaklar, gayrimenkul yönetimi, mevzuatta öngörülen müeyyideler ve örgütlenme modelleri, eğitim ve katılım gibi plan kararlarının hızlı ve etkin uygulanabilmesi için gereken araçlardır.

Yapı: Karada ve suda, daimi veya geçici, resmi ve hususi yeraltı ve yerüstü inşaatı ile bunların ilave, değişiklik ve tamirlerini içine alan açık veya kapalı sabit ve hareketli tesislerdir.

İdare: Büyükşehir belediye sınırları içinde büyükşehir, ilçe ve ilk kademe belediyesidir.

KENT BÖLGELERİ TANIMLARI

MADDE 2.02

2.02.1. Yerleşme Alanı (İskân Alanı): İmar planı sınırı içerisindeki meskûn ve gelişme alanlarının tümüdür.

2.02.1.1 Yerleşik Alan (Meskûn Alan) : İmar planında belirlenmiş ve iskân edilmiş alandır.

2.02.1.2 Gelişme Alanı (İnkışaf Alanı) : İmar planında kentin gelişmesine ayrılmış alanlardır.

Bu alanlarda 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 23. maddesi hükümleri doğrultusunda uygulama yapılır.

2.02.2. Kentsel Kullanım Alanları:

2.02.2.1 Konut Alanları: İmar planlarında konut yapımı için ayrılan meskûn konut alanları ve kentin gelişmesi için ayrılan gelişme konut alanlarıyla, gecekondular, önleme bölgeleri, toplu konut alanları gibi konut alanlarından oluşan iskân alanlarıdır.

Bu alanların esasen ticaret bölgesi olarak teşekkül etmiş olan yerlerinde yapılacak olan binaların zemin üstü katlar konut olarak kullanılmak kaydıyla zemin katlarında dükkân, kuaför, muayenehane, lokanta ve sıhhi müesseseler yapılabilir. Bu fonksiyonlar verilirken ses, gürültü, duman, atık üretmemesi ve imalathane fonksiyonu içermemesi ön koşulu aranacaktır. Konut alanlarında Kat Mülkiyeti Kanunu hükümleri saklıdır.

İmar planlarında "Ticaret+Konut" olarak belirlenmiş yerler; bodrum ve zemin katlarda ticaret olmak üzere üst katlarda konut-rezidans yapılacak olan alanlardır. Konut, Ticaret + Konut alanlarında özel yurt yapılabilir. Ticaret + Konut alanlarında mevcut teşekküle göre bodrum ve zemin katların konut olarak düzenlenmesinde ilgili belediye yetkilidir.

2.02.2.2 Köy Yerleşik Alanları: Köy ve mezraların cami, köy konağı gibi ortak yapıları ile köy nüfusuna kayıtlı ve köyde sürekli oturanlar tarafından, inşa edilmiş yapıların toplu olarak bulunduğu yerlerde mevcut binaların en dışta olanlarının dış kenarlarından itibaren 100 m. dışından geçirilen alan köy yerleşik alanıdır.

2.02.3. Kentsel Çalışma Alanları:

2.02.3.1 Merkezi İş Alanı: İmar planlarında yönetim, sosyo-kültürel, konaklama ve ticari amaçlı yapılar için ayrılmış bölgedir. Bu bölgede büro, işhanı, gazino, lokanta, çarşı, çok katlı mağaza, katlı otopark, banka, otel, sinema, tiyatro gibi sosyal, kültürel ve yönetimle ilgili tesisler, rezidans (konut) yapıları ile özel eğitim ve özel sağlık tesisleri gibi yapılar yapılabilir.

2.02.3.2 Ticaret, Ticaret + Hizmet Alanları: İmar planlarında “ticaret alanları” ile “ticaret ve hizmet alanları” olarak ayrılmış olan yerlerde; “iş merkezleri, ofis-büro, çarşı, çok katlı mağazalar, katlı otoparklar, alışveriş merkezleri ile otel, motel, vb. gibi konaklama tesisleri ile rezidans (konut) yapıları ve sinema, tiyatro, müze, kütüphane, sergi salonu gibi kültür tesisleri ve lokanta, restoran, gazino, düğün salonu gibi eğlenceye yönelik kurumlar, yönetim binaları, banka, finans kurumları ile özel eğitim ve özel sağlık tesisleri gibi yapılar yapılabilir.

2.02.3.3 Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanları: Bu alanlarda, servis istasyonları (yol geçiş izin belgesi alınması, sağlık koruma bantlarının sağlanması ve diğer fonksiyonlardan ayrılması halinde), çok katlı taşıt parkları, her türlü ticaret, lokanta, sinema, tiyatro ve eğlence yerleri, banka, sigorta ve bürolar, çok katlı mağazalar, yerel ve bölgesel kamu kuruluşları, depolama, sosyal ve kültürel tesis alanları bulunur. Sanayi ve küçük sanayinin gürültülü, tehlikeli, kokulu, patlayıcı yanıcı maddeler içeren ve bol su kullanan, depolayan, zararlı atık madde çıkartan, çevre sağlığı yönünden sakıncalı olanları yer alamazlar. Bu tür alanlarda inşaat yaklaşma sınırları içinde kalmak ve TAKS-KAKS ve /veya emsal değerleri aşılmamak kaydıyla bina kitle ölçüleri serbesttir.

2.02.3.4 Sanayi Alanı: İmar planlarında her türlü sanayi tesisleri için ayrılmış alanlardır. Bu alan içerisinde amaca göre hizmet görecektir diğer yapı ve tesisler de yapılabilir.

2.02.4. Yeşil Alanlar:

2.02.4.1 Aktif Yeşil Alanlar: Toplumun dinlenme, gezinti, piknik, eğlence amacıyla yararlanması için sosyal altyapı olarak ayrılan oyun bahçesi, çocuk bahçesi, Metropol ölçekteki fuar, botanik ve hayvanat bahçeleri ile bölgesel parklar bu alanlar kapsamındadır.

2.02.4.2 Pasif Yeşil Alanlar: Orman alanları, ağaçlandırılacak alanlar, milli parklar, mezarlıklar, kıyıları, doğal karakteri korunacak vb. alanlardır.

2.02.4.3 Yeşil Bant: Tampon olarak belirli bölgeleri veya gürültü, görüntü ve çevre kirliliği oluşturan kullanımları ayıran, ağaçların yoğun olarak bulunduğu ve yayalaştırılmış, yer yer gezinti ve dinlenme olanakları veren yeşil alanlardır.

2.02.5. Sosyal ve Teknik Altyapı Alanları:

2.02.5.1 Sosyal Altyapı: Sağlıklı bir çevre oluşturmak amacı ile toplumun yararlanacağı, özel veya kamusal yapılması gereken eğitim, sağlık, yurt, dini, kültürel ve idari yapılar ile diğer umumi hizmet alanları olan park, çocuk bahçeleri, spor alanları, metropol ölçekteki park, fuar, botanik ve hayvanat bahçeleri gibi aktif yeşil alanlara verilen genel isimdir.

2.02.5.1.1 Çocuk Bahçeleri: Çocukların ihtiyaçlarını karşılayacak alanlardır. Bitki örtüsü ile çocukların oyun için gerekli araç gereçlerinden, havuz, pergola ve genel helâdan başka tesis yapılamaz.

2.02.5.1.2 Parklar: Kentte yaşayanların yeşil bitki örtüsü ile dinlenme ihtiyaçlarına cevap veren alanlardır. İmar planında park alanlarının içerisinde park için gerekli başka tesisler gösterilmemişse, bu alanlarda kalıcı olmayan, temelsiz, sökülüp takılabilir malzemeler kullanılması ve Belediye Encümen Kararı alınması koşulu ile büfeler, havuzlar, pergolalar, açık çayhane ve wc den başka tesis yapılamaz. Kalıcı olmayan bu yapılarıdaki maksimum yükseklik h=4,50 m.yi ve maksimum emsal E=0,04'ü geçemez. Gereği halinde çevrenin

ihtiyacı değerlendirilerek belediyesince uygun görülmesi halinde onaylanacak proje ile açık spor tesisleri yapılabilir.

2.02.5.1.3 Piknik ve Eğlence (Rekreasyon) Alanları: Kentin açık ve yeşil alan ihtiyacı başta olmak üzere, kent içinde ve çevresinde günübirlik kullanıma yönelik ve imar planı kararı ile belirlenmiş, eğlence, dinlenme, piknik ihtiyaçlarının karşılanabileceği lokanta, gazino, kahvehane, çay bahçesi, büfe, otopark gibi kullanımlar ile tenis, yüzme, mini golf, otokros gibi her tür sportif faaliyetlerin yer alabileceği alanlardır. Bu alanlarda yapılacak yapıların emsali (0.05)'i ve yüksekliği (6.50) m.yi geçemez.

2.02.5.1.4 Eğitim Tesisleri Alanı: İmar planlarında bu amaçlara ayrılmış tüm eğitim ve öğretim tesisleri ile birlikte bu alanlarda ihtiyaç duyulan diğer sosyal altyapı tesislerinin yapıldığı alanlardır.

2.02.5.1.5 Sağlık Tesisleri Alanı: İmar planlarında bu amaçlara ayrılmış hastane, sağlık ocağı, doğumevi, dispanser, poliklinik vb. fonksiyonlarda hizmet verecek tesislerin yapıldığı alanlardır.

2.02.5.1.6 Sosyal ve Kültürel Tesisler Alanı: İmar planlarında kültürel hizmet tesislerine ayrılmış kültürel hizmet binaları, yurtlar, çocuk yuvaları, yaşlılar bakımevi, halk eğitim merkezleri, kütüphane, sinema, tiyatro vb. tesislerin yapıldığı alanlardır.

2.02.5.1.7 Dini Tesisler Alanı: Dini hizmet yerleri ve müstemilatlarına ayrılan alanlardır.

2.02.5.1.8 Spor ve Oyun Alanları: Spor ve oyun ihtiyaçlarını karşılayan alanlardır. Bu alanlarda kent ölçekleri hiyerarşisine göre gerekli spor ve oyun alanları bulunur. Bunlar futbol, basketbol, voleybol, tenis, yüzme, atletizm, buz pateni vb. gibi spor faaliyetlerini ihtiva eden açık ve kapalı tesis alanlarıdır.

2.02.5.1.9 Resmi Kurum Alanları: Kamu hizmetlerinin görülmesi, toplumun ihtiyaçlarının giderilmesi amacıyla ayrılmış ve kamu kurum ve kuruluşlarına tahsis edilmiş alanlardır.

2.02.5.2 Teknik Altyapı Alanları: Elektrik, havagazı, içme ve kullanma suyu, kanalizasyon ve her türlü ulaştırma, haberleşme ve arıtım gibi servislerin temini için yapılan tesisler ile açık veya kapalı otopark kullanışlarına verilen genel isimdir.

ADA VE PARSELLERE AİT TANIMLAR

MADDE 2.03

2.03.1. Adalara İlişkin Tanımlar

A. İmar Adası: İmar Planındaki esaslara göre meydana gelen adadır.

B. Kadastro Adası: Kadastro yapıldığı zaman var olan adadır.

2.03.2. Parsellere İlişkin Tanımlar

A. İmar Parseli: İmar adaları içerisindeki kadastro parsellerinin İmar Kanunu, imar planı ve yönetmelik esaslarına göre düzenlenmiş şeklidir.

B. Kadastro Parseli: Kadastro yapıldığı zaman, kadastro adaları içinde bulunan mülkiyeti tescilli parseldir.

C. Parsel Cephesi: Parselin üzerinde bulunduğu yoldaki cephesidir. Köşe başına rastlayan veya birden fazla yoldan yüz alan parsellerde geniş yol üzerindeki kenar, parsel cephesidir. Yolların genişliklerinin eşit olması halinde dar kenar, parsel cephesidir.

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

E. Parsel Köşe Koordinatları: Parsel köşelerinin ülke yüzey ağına göre X.Y.Z. koordinatlarıdır.

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

YAPI DÜZENİNE AİT TANIMLAR

MADDE 2.04

2.04.1. İmar Durumu: Yapı yapılacak parselde, imar planı ile plan notlarında ve imar yönetmeliğinde öngörülen kuralları, yazı, rakam ve kroki ile belirten belgedir.

2.04.2. Avan Proje: Uygulama projelerinin yapılmasına esas teşkil eden 1/100, 1/200 ölçeklerde yürürlükte bulunan imar plan ve mevzuatına göre düzenlenen projedir. Avan projeler imar durumu mahiyetinde olup imar planında meydana gelecek değişikliklerden dolayı hiçbir hak iddia edilemez.

2.04.3. Ruhsat Ekleri: Bu yönetmelikte geçen ruhsat ekleri tabirinden, dilekçe ile beraber Belediye'ye verilen tapu, çap(belediyesinin talebi halinde), aplikasyon krokisi veya röperli kroki, istikamet rölevesi, kot-kesit belgesi, imar durum belgesi ve yapı ruhsatı ile birlikte tasdik edilen mimari, statik, elektrik ve tesisat plan, proje, resim ve hesaplar anlaşılır.

2.04.4. Taban Alanı (TA):

Yapının parselde oturacak bölümünün yatay izdüşümünde kaplayacağı alandır. Bahçede yapılan eklenti ve müştemilat taban alanına dâhildir.

Sığınak Yönetmeliği doğrutusunda, serpinti sığınakları bina ve tesislerin bodrum katlarında yapılır. Mümkün olmadığı takdirde bahçelerinde toprağın yapısına göre yer üstünde veya yer altında yapılır ve taban alanına dâhil edilir.

Taban Alanı Hesabına Dâhil Edilmeyen Alanlar:

- İç bahçe,
- Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmeliğın gerekli gördüğü yangın merdiveni ile sahanlık ve ekleri (şaftlar),
- SAS bölümleri (yangın güvenlik hacmi),
- Başka amaçla kullanılmayan yangın kaçış koridoru,
- Işıklık,
- Hava bacaları,
- Asansör boşluğu,
- Trafo,
- Taban alanının %20 sini geçmeyen havuz, havuza ait denge havuzu ve tamamı toprak altında kalan teknik birimler,
- Taban alanının %10 unu geçmeyen pergola ve/veya kameriye,

- Zemine oturan teras ve giriş saçakları için yapılan sundurmaların, (20) m², yi aşmayan kısımları,
- Bina konturları dışında ve tamamen toprak altında yapılan su depoları,
- Tamamen toprak altında yapılan otopark.
- Bu yönetmelikte belirtilen ölçülerle yapılabilecek en az alanlı merdiven evine; bu alanın %50'si ölçüsünde yapılacak ilave

2.04.5. Taban Alanı Kat Sayısı (TAKS): Taban alanının imar parseli alanına oranıdır. İmar planlarında aksine bir açıklama bulunmadığı takdirde ayrıık nizama tabi arsalarda binaların taban alanı, iç bahçe alanı dahil %40'ı geçemez. Bu miktarların tespitinde mevcut binaların ve müştemilatların taban alanları da hesaba katılır.

2.04.6. Yapı İnşaat Alanı: Işıklıklar ve hava bacaları hariç, bodrum kat, asma kat, açık ve kapalı çıkmalar ve çatı arasında yer alan mekânlar ile ortak alanlar dâhil yapının inşa edilen tüm katlarının toplam alanıdır.

2.04.7. Kat Alanı Kat Sayısı (KAKS) (EMSAL):

Yapının bütün katlardaki alanları toplamının imar parseli alanına oranından elde edilen sayıdır. Katlar Alanı (KA) bodrum kat, asma kat, çatı arası piyesi ve açık/kapalı çıkmalar dahil kullanılabilen bütün katların katlar alanına dahil edilmeyen alanları çıktıktan sonraki alanları toplamıdır. Kullanılabilen katlar deyiminden konut, işyeri, eğlence ve dinlenme yerleri gibi oturmaya, çalışmaya, eğlenmeye ve dinlenmeye ayrılmak üzere yapılan bölümler ile bunlara hizmet veren depo ve benzeri alanlar anlaşılır.

Katlar Alanı Hesabına Dâhil Edilmeyen Alanlar:

- Teknik ölçülerin gerektirdiği yüksekliği geçmeyen ve yalnızca tesisatın geçirildiği tesisat galerileri ve hacimlerinin;
 - Bodrum katlar dâhil 20 katı geçmeyen konut binalarında kat şeklinde düzenlenmemek şartıyla yapı inşaat alanının % 5 ini aşmayan kısmı
 - Diğer yapılarda, toplam yapı inşaat alanının %8'ini aşmayan kısmı
- İç bahçe
- Bu yönetmeliğin 2.04.17 maddesinde tanımlanan kat bahçelerinin ait olduğu kat alanının %10'unu geçmeyen bölümü
- Işıklık ve hava bacaları,
- Havuz, havuza ait denge havuzu ve tamamı toprak altında kalan teknik birimler,
- Pergola, kameriye ve sundurmaların taban alanına dâhil edilmeyen kısımları,
- Ticari amacı olmayan ve yapının kendi ihtiyacı için otopark olarak kullanılan bodrum katlar,
- Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmeliğin gerekli gördüğü yangın merdiveni ile sahanlık ve ekleri (ana merdiven aynı zamanda yangın merdiveni olarak da kullanılırsa Katlar alanına dâhil edilir) (saftlar) SAS bölümleri (yangın güvenlik hacmi),
- Başka amaçla kullanılmayan yangın kaçış koridoru,

- Asansör boşluğu,
- Kalorifer dairesi,
- (60) m²'yi geçmeyen kapıcı dairesi,
- Bina için gerekli minimum sığınak alanının 1,3 katını geçmeyen sığınak alanı,
- Su deposu,
- Çatı piyesleri ile irtibatlı açık teraslar, teras çatılar,
- Sitelerde; bloklardan bağımsız müstakil bir bina olarak düzenlenmek, tabii zemin üstünde kalan kısmı taban alanına dâhil edilmek üzere bodrum ve zemin kattan ibaret, toplamda katlar alanının (%10)'unu ve (3000) m² yi geçmemek, bağımsız bölüm oluşturmamak, ticari amaçla kullanılmamak kaydıyla siteye ait sauna, spor salonu, kitap okuma salonu, doktor odası, toplantı odası, vb. sosyal tesisler,
- Binaların bodrum katlarında, ticari amaçla kullanılmamak ve bağımsız bölüm oluşturmamak şartıyla toplamda katlar alanının (%10)'unu aşmayacak şekilde düzenlenen; spor salonu, kitap okuma salonu, doktor odası, toplantı odası, vb. sosyal tesisler ile konut binalarının bodrum katlarında yapılabilen depo mahalleri,
- Yönetmeliğin 6.12 maddesinde belirtilen köprü geçişler,
- Bu yönetmelikte belirtilen ölçülerle yapılabilecek en az alanlı merdiven evine; bu alanın %50'si ölçüsünde yapılacak ilave

Katlar Alanına (KA) katılmazlar.

Bu maddede sayılan alanlar dışında, bir yapının avan ve uygulama projelerinde her ne nam ve suretle olursa olsun önerilen her şey katlar alanı hesabına dahil edilir.

2.04.8. Brüt İnşaat Alanı: Binanın inşa edilen bütün alanlar toplamıdır. Bu alana, tabii zemine oturan açık teraslar, avlular, ışıklıklar her nevi hava bacaları ve saçaklar dâhil edilmez.

2.04.9. Net Alan (Kullanım Alanı): Bağımsız bölüm içerisindeki duvarlar arasında kalan temiz alandır. Binalarda yapılan çekme katların etrafında kalan ve ticaret bölgelerinde zemin katların büyümesi ile meydana gelen teraslar, genel giriş, merdivenler sahanlıklar, asansörler, binalarda kapı ve pencere şeritleri, duman ve çöp bacası çıkıntıları, ışıklıklar ve hava bacaları, karkas binalardaki kolonların duvarlardan taşan dişleri, açık çıkmalar ve teraslar, 2 katlı tek ev olarak yapılan konutlarda iç merdivenlerin altlarında (1.70) m. yüksekliğinden az olan yerler bodrumlarda konut başına bir adet, konutun bulunduğu bina dışında konut başına (4) m²'den büyük olmamak üzere yapılan kömürlük veya depo, kalorifer dairesi, yakıt deposu, sığınak, kapıcı veya kaloriferci dairesi, müşterek hizmete ayrılan depo, çamaşırılık, bina içindeki otoparklar ile bina dışında konut başına (20) m²'den büyük olmamak üzere yapılan otoparklar net alan dışındadır.

2.04.10. Yapı Yaklaşma Sınırı: İmar planında ve yönetmelikte belirtilmiş olan yapının imar istikametine, yola ve komşu parsellere en fazla yaklaşabileceği sınırdır.

2.04.11. Cephe Hattı: 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 12. maddesinde "İmar planlarında gösterilen cephe hattından önde bina yapılamaz" kuralı ile ifade olunan imar planlarında belirlenen imar istikametleridir.

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

2.04.13. Yan Bahçe: Planda ve yönetmelikte belirtilmiş olan yapının komşu parsellere en fazla yaklaşabileceği mesafedir. Köşe başına rastlayan parsellerde yol tarafından yan bahçe mesafesi yerine o yol için tayin edilmiş ön bahçe mesafesi alınır. Gerekli görülen hallerde yan bahçe mesafe sınırları içerisinde otopark rampası yapılabilir.

2.04.14. Arka Bahçe: Parsel arka cephe hattı ile yapı arka cephe hattı arasında kalan parsel bölümüdür.

2.04.15. İç Bahçe: Yapı kitlesi içerisinde tertiplenen, estetik değerler için dahi olsa üstü hiç bir şekilde kapatılmayan bahçedir.

2.04.16. Dış Bahçe: Yapının taban alanı (TA) dışında kalan; ön, yan ve arka bahçelerini içeren alandır. Dış bahçede yapılan eklenti ve müştemilat taban alanı içinde sayılır.

2.04.17. Kat bahçeleri: Binaların çeşitli katlarında, bağlı bulunduğu kata veya katlara hizmet edecek ve hizmet edeceği bağımsız bölüm veya bölümlerin eklentisi olarak tapuda gösterilecek şekilde, plan ve yönetmelikte belirtilen çekme mesafeleri dışında, bitki yetiştirmek için gerekli toprak dolgu kullanılarak ve iklimlendirilmesi sağlanarak yapılacak bahçe düzenlemeleri.

2.04.18. Bina Derinliği: Binanın ön cephe hattına arka cephe hattı köşe noktalarından indirilen dik hatların ortalamasıdır.

2.04.19. Tabii Zemin: Arazinin tesviye edilmemiş hâlihazır durumudur.

2.04.20. Düzenlenmiş Zemin: Bu yönetmelikte belirtilen esaslara göre tesviye edilen zemin durumudur.

2.04.21 Tesviye: Bu yönetmelikte belirtilen esaslara göre kazı veya dolgu yapılmak suretiyle arsanın kazandığı son durumdur.

2.04.22. Saçak Seviyesi: Binaların son kat tavan döşemesi üst kotudur.

2.04.23. Bina Yüksekliği: Binanın kot aldığı noktadan saçak seviyesine kadar olan mesafedir. İmar planı ve yönetmelikte öngörülen yüksekliktir.

2.04.24. Kat Yüksekliği: Binanın herhangi bir katının döşeme üstünden bir üstteki katının döşeme üstüne kadar olan mesafesidir.

2.04.25. Bodrum Kat: Zemin katın altındaki katlardır.

2.04.26. Zemin Kat: İmar planı ve yönetmelikte öngörülen kat adedine göre 1. normal katın altındaki kattır. ±0.00 kotunun üzerindeki ilk kattır.

2.04.27. 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.

2.04.28. Normal Kat: Zemin ve bodrum katların dışında kalan kat veya katlardır.

2.04.29. Son Kat: Çatı altında bulunan normal katların en üstte olan katıdır.

2.04.30. Ayrık Nizam: Hiçbir yanından komşu binalara bitişik olmayan yapı nizamıdır.

2.04.31. Blok Nizam: İmar planında cephe uzunluğu, derinliği ve yüksekliği belirlenmiş tek yapı kitlesinin bir veya birden fazla parsel üzerine oturduğu bahçeli yapı nizamıdır.

2.04.32. Bitişik Nizam: Birden fazla komşu parseldeki binalara bitişik olan yapı nizamıdır.

2.04.33. İkiz Nizam: Aynı yola cepheli parsellerde tek bir yan parselde bitişik yapı nizamıdır.

2.04.34. Blokbaşı Bina: Bitişik veya blok nizam binalarda bloğun cephe uzunluğunun başlangıç ve bitim parsellerinde teşekkül eden üç cepheli binadır.

2.04.35. Işıklık: Bina kütlesi içinde kalan ve binanın bir kısım piyeslerinin ışık ve hava almasını sağlayan boşluklardır.

2.04.36. Hava Bacası: Bina kütlesi içinde kalan banyo, wc, yıkanma yeri gibi mahallerin havalandırılmasını sağlayan boşluklardır.

2.04.37. Resmi Bina: 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.

2.04.38. Umumi Bina: Kamu hizmeti için kullanılan resmi binalarla ibadet yerleri, özel eğitim, özel sağlık tesisleri, sinema, tiyatro, opera, müze, kütüphane, konferans salonu gibi kültürel binalar ile gazino, düğün salonu gibi eğlence yapıları, otel, özel yurt, işhanı, büro, pasaj, çarşı alışveriş merkezleri gibi ticari yapılar, spor tesisleri, turistik tesis, genel otopark ve buna benzer umuma ait binalardır.

2.04.39. Mevcut Bina: 6785 sayılı İmar Kanununun yürürlüğe girdiği 17 Ocak 1957 tarihinden önce yapılmış olduğu İl Özel İdare Müdürlükleri ve benzeri ilgili kurumlar tarafından veya tapu kayıtları ile belgelenen yapılar ile inşa edildiği tarihte yürürlükte olan 6785, 2981 ve 3194 sayılı Kanun hükümlerine 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 bina ile korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı binadır.

2.04.40. Mevcut Teşekkül: Bir yapı adasında mevcut bina tanımına uygun yapıların belirlediği oluşumdur.

2.04.41. 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 onarım ve kiremit aktarılması işlemleridir.

2.04.42. Esaslı Tadilat: Yapılarda taşıyıcı unsuru etkileyen ve/veya inşaat alanını ve ruhsat eki projelerini değiştiren işlemlerdir. Esaslı tadil, ruhsata tabidir.

2.04.43. Yüksek Yapılar: Binanın herhangi bir cephesinden görünen en düşük kottaki bina yüksekliği en az (60.50) m. olan yapılardır.

2.04.44. Ortak Alanlar: Binaların giriş holleri, ışıklıklar, hava bacaları, saçaklar, tesisat galerileri, açık ve kapalı merdivenler, yangın merdivenleri, asansörler, kalorifer dairesi, kapıcı dairesi, kömürlük, sığınak, otopark, trafo, odunluk, depo, çamaşırhane, bağımsız bölüm oluşturmamak ticari amaçla kullanılmamak kaydıyla yapılan sosyal tesisler gibi ortak kullanılan veya faydalanılan alanlardır.

2.04.45. Sundurma: Yağmur ve güneşten korunmak için bir duvar önüne yapılan örtü elemanıdır. Sundurma binanın cephesinde çekme mesafelerine tecavüz etmemek, taşıyıcı eleman (hafif malzeme) üzerine, çatıyla örtülü iki veya üç tarafı açık olmak şartıyla yapılabilir. Sundurma duvar vb. elemanlarla bölünemezler. Genişliği (5.00) m' den fazla olamaz. Her halükarda ait olduğu binanın taban alanının 1/5 'ini geçemez.

2.04.46. Pergola: Bahçelerde, çekme mesafelerine tecavüz etmemek şartıyla en fazla (2.80) m. net iç yüksekliğinde, gölge vermek, bitki sardırmak amacıyla hafif malzemeden yanları açık, üstü aralıklı güneş kesicilerle boşluklu olarak düzenlenen mekânlardır.

2.04.47. Kameriye (Çardak): Bahçelerde, çekme mesafelerine tecavüz etmemek şartıyla en fazla (2.80) m. net iç yüksekliğinde, küçük köşk biçiminde yapılan, üstü kapalı, yanları açık veya kısmen kafeslerle örülü, yeşilliklerle sarılan süslü yapıdır.

2.04.48. Portik: Bitişik ön bahçesiz nizamda imar planında belirtilen yerlerde, yayalara daha geniş kaldırım sağlamak amacıyla, bina kütesinden zemin kat yüksekliğinde ve ön cephe boyunca, bina taşıyıcı elemanları bırakılarak yapılan üç tarafı açık bina altı geçididir.

2.04.49. Rezidans: Ticaret, ticaret+hizmet, ticaret + konut, Merkezi İş Alanı ve konut alanlarında yapılan, en az konut şartlarını sağlayan; sekreterlik hizmeti, resepsiyon hizmeti, günlük temizlik servisi, kuru temizleme, çamaşırhane, alışveriş servisi gibi hizmetlerin yer aldığı, birden fazla bağımsız bölümden oluşan konut binalarıdır.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM *AVAN PROJE UYGULAMALARI*

AVAN PROJE UYGULAMALARINA İLİŞKİN GENEL ESASLAR

MADDE 3.01

3.01.1. Avan proje uygulamaları;

A. İmar Kanunu gereği,

B. İmar Planı-Plan Notları gereği,

C. İmar yönetmeliğinde belirlenen yüksek yapılarda,

D. Bu yönetmeliğin 3.05 maddesinde belirtilen niteliklere sahip diğer yapılarda söz konusudur.

Bunlara ilişkin özel hükümler aşağıda 3.02, 3.03, 3.04 ve 3.05 maddelerinde açıklanmıştır.

3.01.2. Bu yönetmelik kapsamına giren bütün yapılar için 3.02 maddesinde belirtilen istisnalar dışında mimari, statik, elektrik ve tesisatlara ilişkin uygulama projeleri belediyece onanmadan avan projeye göre yapı ruhsatı verilemez.

3.01.3. İmar Planı notlarında "... İstanbul Büyükşehir Belediyesince onaylanacak avan projeye göre uygulama yapılacağı" belirlenen alanlarda, plan ve plan notlarında öngörülen plan kararlarına, yapılaşma koşullarına ve yönetmeliklerle bu gibi binalar için getirilmiş hükümlere uyulacaktır.

3.01.4. İmar Planı notlarında yer alan "...onaylanacak avan projeye göre uygulama yapılı" şeklindeki hükümler; "1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planları onanmadan uygulama yapılamaz" ve "mimari, statik, elektrik ve tesisatlara, resim ve hesaplara ilişkin uygulama projeleri onanmadan yapı ruhsatı verilemez" temel ilke kurallarını ortadan kaldırmaz.

Avan projelere göre ruhsat verilerek uygulama yapılması ancak ve sadece İmar Kanunu gereği avan proje uygulamalarını düzenleyen 3.02. maddede iki fıkra halinde sayılan istisnai hallerde mümkün olabilir.

Avan projelerin onayında tapu, çap (belediyesinin talebi halinde), imar durumu, röperli kroki veya inşaat istikamet rölövesi, kot-kesit belgesi, zemin emniyet raporu, ÇED raporu (ÇED Yönetmeliği ve mevzuatı kapsamında değerlendirilmesi sonucunda ÇED raporu gerekiyor ise), ayrıca 2863/5226 sayılı yasaya tabi parsellerde, ilgili mevzuata göre işlem yapılır.

İMAR KANUNU GEREĞİ AVAN PROJE UYGULAMALARI

MADDE 3.02

3.02.1. Kamu kurum ve kuruluşlarınca yapılacak veya yaptırılacak yapılara, imar planlarında o maksada tahsis edilmiş olmak, imar planı ve mevzuata aykırı olmamak üzere mimari, statik, tesisat ve her türlü fenni mesuliyeti bu kamu kurum ve kuruluşlarınca üstlenilmesi, mülkiyetin belgelenmesi ve yönetmeliklerle bu gibi binalar için getirilmiş hükümlere uyulmak kaydı ile en küçük 1/200 ölçekte avan projeye göre ruhsat verilerek uygulama yapılır.

İmar planlarında eğitim ve sağlık tesisleri ile sosyal ve kültürel tesisler, resmi ve dini tesisler gibi kamu alanlarına ayrılmış ancak yapılanma koşulları belirlenmemiş yerlerde; ayrık inşaat nizamında net parsel alanı üzerinden bodrumlar hariç emsal (E=3'ü) geçmemek, plan notlarının ilgili hükümlerine uymak şartıyla, bina ebat ve yüksekliklerinin projesinde belirlendiği belediyece onaylanacak avan projeye göre uygulama yapılabilir. Eğitim tesislerinde servis trafiğini düzenlemek amacıyla UTK kararı alınması zorunludur.

3.02.2. Devletin güvenlik ve emniyeti ile Türk Silahlı Kuvvetlerinin harekât ve savunması bakımından gizlilik arz eden yapılara; belediyeden 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 belediyeye yazı ile bildirildiği takdirde 13.04 maddede sayılan belgeler aranmaksızın yapı ruhsatı verilir.

İMAR PLANI-PLAN NOTLARI GEREĞİ AVAN PROJE UYGULAMASI:

MADDE 3.03

3.02 maddesinde belirtilen kamu alanları dışında, İmar Planlarında;

- a) TAKS +H(İrtifa)
- b) KAKS
- c) Blok boyutları + H

Maddelerinin en az birini sağlaması durumunda Avan Projesine göre uygulama yapılır.

Bu maddelerden hiçbirinin olmaması durumunda yeni bir plan kararı alınması zorunludur.

Plan notu ile avan proje uygulaması getirilmiş özellik arz eden binalar, planda verilen hükümlerine aykırı olmamak, yönetmelikte bu tür binalar için getirilmiş hükümlere uyulmak kaydı ile bu yönetmeliğin yapılaşma ile ilgili yükseklik, cephe, derinlik ve iç ölçülerine tabi olmayıp bu madde hükmüne göre ilgili ilçe/ilk kademe Belediyesi'nce onaylanacaktır.

Plan notu gereği avan projesi İlçe/ilk kademe Belediyesi'nce onaylanması gereken projelerin Madde 3.05' te bildirilen şartları sağlaması durumunda, Büyükşehir Belediye Başkanlığından estetik ve yerleşim yönünden uygun görüşü alındıktan sonra avan proje onayı yapılacaktır.

Ayrık inşaat nizamına tabi yerlerde; 5 kata kadar yapı yaklaşma mesafesi yollardan en az (5.00) m., komşu parsellerden en az (4.00) m. olup 5 kattan sonra her ilave kat için yan komşu bahçe mesafelerine (0.50) m. arka bahçe mesafesine (1.00) m. ilave edilir.

Plan notu gereği avan proje uygulaması getirilmiş yüksek yapılar için çekme mesafeleri 3.04 maddesi hükümlerine göre belirlenir.

Bu madde hükümleri uyarınca yapılacak uygulamalarda; mimari, statik, elektrik ve tesisat projeleri gibi yapının hem iç hem de dış çevre güvenliği bakımından önem taşıyan projeler ve belgeler aranmaksızın sadece avan projeye göre ruhsat verilmesine imkân sağlanamaz.

YÜKSEK YAPILARA İLİŞKİN AVAN PROJE UYGULAMALARI:

MADDE 3.04

Binanın herhangi bir cephesinden görünen en düşük kottaki bina yüksekliği en az (60.50) m. olan yapılarda mimari avan projeler, statik, mekanik, elektrik, jeolojik, jeoteknik vb. mühendislik kabullerine ait açıklama raporları, gerekli yerleşim krokileri ve silüet paftaları

Büyükşehir Belediye Başkanlığı tarafından onaylanmadan uygulama yapılamaz. Avan proje onayını müteakiben ilçe ve ilk kademe belediyelerince uygulama projeleri onandıktan sonra ruhsat verilerek uygulama yapılır.

3.04.1. Yüksek yapılara ait avan projelerin hazırlanması aşamasında aşağıdaki kriterler dikkate alınır.

- A. Tarihi ve doğal çevreye, kent ölçeğine ve şehir silüetine olumsuz etkilerde bulunmaması,
 - B. Jeolojik yapının risk ihtiva etmemesi,
 - C. Hava trafiğine, kent havasını temizleyecek rüzgâr akımlarına ve kuşların uçuş koridorlarına engel teşkil etmemesi,
 - D. Genel ulaşım ve yangın ulaşımına olumsuz etki etmemesi,
 - E. Kentsel altyapıya yeni kapasite artışı ihtiyacı getirmemesi,
 - F. İmar planında aksine bir hüküm yok ise net parsel alanı üzerinden emsalin E=3'ü geçmemesi,
- Gerekmemektedir.

3.04.2 İmar planında aksine bir açıklama getirilmediği takdirde;

A. Yüksek yapıların imar istikameti (imar planlarında gösterilen cephe hattı) ile yan ve arka parsel sınırından en az çekme mesafesi (15.00) m.dir. (60.50) m. yükseklikten sonra artan her (3.00) m. yükseklik için ön ve yan bahçe mesafelerine (0.50) m. arka bahçe mesafesine 1.00 m ilave edilir.

B. Bir parselde birden fazla bina yapılması halinde yüksek olan bina esas alınarak binalar arasındaki en az mesafe, (20.00) m. olup, (60.50) m. yükseklikten sonra ilave her (3.00) m. yükseklik için bu mesafeye (0.50) m. ilave edilecektir.

Bir parselde az katlı ana bir kitle üzerinde birden fazla yükselen bloklar tertiplenmesi halinde bloklar arası mesafe en az (15.00) m. olup, yüksek blok esas alınarak ana kitle ile birlikte toplam (60.50) m. yükseklikten sonra her bina için ayrı ayrı ilave her (3.00) m. yükseklik için bu mesafeye (0.50) m. ilave edilecektir.

Yapı adasının konumu, arazi yapısı veya değişik mimari çözümlerin gerektirdiği hallerde, minimum koşulları sağlamak kaydıyla binalar arasındaki mesafenin saptanmasında Büyükşehir Belediye Başkanlığı yetkilidir.

C. Yukarıdaki fıkra hükümlerinde sözü edilen (60.50) m. yükseklik, bu yönetmeliğin 2.04.43 maddesinde tanımlanan yüksekliği ifade eder.

D. Yüksek yapılarda “Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik” şartlarına uygun yapılan yangın merdivenleri dışında merdiven yapılması zorunlu değildir.

Yüksek yapılara ilişkin tanımlar ve teknik kurallar konusunda bu yönetmeliğin 19. bölümünde yer alan hükümler uygulanır.

AVAN PROJESİNE GÖRE UYGULAMA YAPILACAK DİĞER YAPILAR: MADDE 3.05

3.05.1 Kentsel Dönüşüm Bölgesi olarak ilan edilen yerlerdeki yapıların avan projesi İstanbul Büyükşehir Belediyesi tarafından onaylandıktan sonra uygulama yapılacaktır.

3.05.2 Plan notu gereği avan proje uygulaması getirilmemiş yerlerde aşağıda belirtilen nitelikleri taşıyan yapıların avan projeleri İstanbul Büyükşehir Belediyesi tarafından onaylandıktan sonra uygulama yapılacaktır.

- Müstakil yapı adeti 50 veya daha fazla olan uygulamalar,
- Toplam inşaat alanı 60.000 m² den fazla olan konut ve rezidans yapıları,

- Katlar alanı 40.000 m² den fazla olan iş, alışveriş merkezi, ve özellik arz eden yapılar.
- Toplam inşaat alanı 100.000 m² den fazla olan sanayi ve depolama yapıları.

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM
ARSALARLA (PARSELLERLE) İLGİLİ HÜKÜMLER
“ASGARİ PARSEL CEPHE VE DERİNLİĞİ ŞARTLARI”

PARSEL BÜYÜKLÜKLERİ

MADDE 4.01

İmar Planında gösterilen çeşitli bölgelerde imar planı ile getirilmiş farklı hükümler yoksa, yapılacak ifrazlarda, elde edilecek yeni parsellerin asgari ölçüleri, arazi meyili, yol durumu, mevcut yapılar vb. gibi mevkiin özellikleri ile bu parsellerde yapılması mümkün olan yapıların ölçüleri ve ihtiyaçları da göz önünde tutularak belediyelerce tespit olunur.

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

PARSEL GENİŞLİKLERİ

MADDE 4.02

4.02.1. Konut, Ticaret, Sanayi Dışı İşyeri (Büro, Otel vb.) Bölgelerinde

A. 4 kata kadar (4 Kat Dahil) inşaata müsait yerlerde,

- a) Bitişik Nizamda: (8.00) m.’den
- b) Blok başlarında ve ikiz nizamda: Yan bahçe mesafesi (+8.00) m.’den
- c) Ayrık nizamda: Yan bahçe mesafeleri toplamı (+8.00) m.’den az olamaz.

B. 5 -6 katlı inşaata müsait yerlerde,

- a) Bitişik Nizamda: (10.00) m.den
- b) Blok Başlarında ve ikiz nizamda: Yan bahçe mesafesi (+10.00) m.’den
- c) Ayrık Nizamda: Yan bahçe mesafeleri toplamı (+10.00) m.’den az olamaz.

C. 7, 8 ve 9 katlı inşaata müsait yerlerde,

- a) Bitişik Nizamda: (15.00) m.’den
- b) Blok başlarında ve ikiz nizamda: Yan bahçe mesafesi (+15.00) m.’den
- c) Ayrık Nizamda: Yan bahçe mesafeleri toplamı (+ 15.00) m.’den az olamaz.

D. 10 veya daha çok katlı inşaata müsait yerlerde,

- a) Bitişik Nizamda: (20.00) m.’den.
- b) Blok Başlarında ve ikiz nizamda: Yan bahçe mesafesi (+20.00) m.’den.
- c) Ayrık Nizamda: Yan bahçe mesafeleri toplamı (+20.00) m.’den az olamaz.

4.02.2. Yalnız l Katlı Dükkan Yapılacak, Ticaret ve Küçük Sanayi Bölgelerinde:

- A. Bitişik Nizamda: (6.00) m.'den
- B. Blok Başlarında ve ikiz nizamda: Yan bahçe mesafesi (+6.00) m.'den
- C. Ayrık Nizamda: Yan bahçe mesafeleri toplamı (+6.00) m.'den az olamaz.

4.03.3. Sanayi Bölgelerinde:

(30.00) m.'den az olamaz.

4.03.4, 4.03.1, 4.03.2 ve 4.03.3. fıkralar dışındaki diğer Kentsel Bölgelerde:

(40.00) m.'den az olamaz.

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

PARSEL DERİNLİKLERİ

MADDE 4.03

4.03.1. Konut, Ticaret ve Sanayi dışı işyeri (Büro, otel vb) Bölgelerinde :

- A. Ön bahçesiz nizamda: (20.00) m.'den
- B. Ön bahçeli nizamda: Ön bahçe mesafesi (+20.00) m.'den az olamaz.

4.03.2. Yalnız l katlı dükkan yapılacak ticaret ve küçük sanayi bölgelerinde:

- A. Ön bahçesiz nizamda: (6.00) m.'den
- B. Ön bahçeli Nizamda: Ön bahçe mesafesi (+6.00) m.'den az olamaz..

4.03.3. Sanayi bölgelerinde:

(30.00) m.'den az olamaz.

4.03.4. 4.03.1, 4.03.2 ve 4.03.3. Fıkralar dışındaki diğer bölgelerde:

(40.00) m.'den az olamaz.

PARSEL ALANLARI

MADDE 4.04

Konut dışı kentsel çalışma alanlarında parsel alanları (2.000) m² den az olamaz.

BAHÇE MESAFELERİ

MADDE 4.05

4.05.1.

A. Ön Bahçe Mesafeleri:

İskân alanlarında yapılacak binaların ön bahçe ve yol kenarına rastlayan bahçe mesafeleri en az (5.00) m.'dir. Bitişik inşaat nizamında mevcut teşekküle uyulur.

B. Yan Bahçe Mesafeleri:

5 kata kadar (5 kat dâhil) olan binalarda yan bahçe mesafeleri en az (4.00) m'dir. 5 kattan sonra fazla her kat için bahçe mesafeleri (0.50) m. artırılır.

C. Arka Bahçe Mesafeleri:

(4.00) m.'den az olmamak koşulu ile arka bahçe mesafesi $H/3$ 'dir.

Bina derinliğinin (7.00) m.'den az kalması halinde, bina derinliği en çok (7.00) m. olacak şekilde arka bahçe mesafesi ayırık nizamda (2.00) m., bitişik ve blok nizamda (1.00) m.'ye kadar azaltılabilir.

D. İç Bahçe Mesafeleri:

Bitişik nizam yapılarında bağımsız bölümlerin zorunlu direkt ışık ve hava ihtiyacını karşılamak için yapılan iç bahçelerin dar kenarı (4.00) metreden az olamaz. Bu mesafeler çıkmalar ile daraltılamaz.

Ayrık nizamda TAKS, KAKS oranı belirlenmiş parsellerde yapılacak yapıların iç bahçelerinin dar kenarı, bina yüksekliğinin $H/3$ 'ünden az olamaz.

Yapı kitlesi içerisinde tertiplenen bahçelerin, iç bahçe olarak değerlendirilmemesi için, en az iç bahçenin dar kenarı genişliğinde dışa açık olması gerekir.

4.05.2. Özel Mülkiyete Tabi Olmayan Ve Kamunun Yararlanmasına Ayrılan Yeşil Alanlara Cephesi Olan Parsellerde; cephe ve derinlik ölçülerinin 8 m' nin altına düşmesi durumunda yapı yaklaşma mesafesi çıkma yapmamak şartıyla (1.00) m.ye kadar düşürülebilir.

BEŞİNCİ BÖLÜM

PARSELASYON PLANLARI İLE İFRAZ VE TEVHİT İŞLEMLERİNE DAİR ESASLAR

PARSELASYON PLANLARI

MADDE 5.01

Parselasyon planları; ancak 1/1000 ölçekli bir uygulama imar planına dayanılarak yapılabilir. Onanlı uygulama imar planına göre yapılacak parselasyon planları tatbikat ve parselasyon haritaları ile hesap cetvellerini içerir.

Kural olarak parselasyon planlarının yapılması zorunlu olan yerlerde, parselasyon planları yapılıp onaylanmadan ve tapuya tescil edilmeden o kadastro adasındaki herhangi bir parsel için yapı ruhsatı verilemez.

Aşağıda açıklanan yerlerde, parselasyon planlarının yapılması zorunludur:

1/1000 ölçekli uygulama imar planlarında; İmar Kanunu'nun 18. maddesi hükümleri uygulanmadan normal şartlarda yapı izni verilemeyen yerlerde, parselasyon planları yapılıp onaylanmadan, kesinleşen parselasyon planlarına göre tapu siciline imar planına uygun ada ve imar parselleri oluşmadan uygulama yapılamaz.

Bu işlemler yapılmadan daimi yapı ruhsatı verilemez. Ancak, 3194 sayılı İmar Yasası'nın 33. maddesi hükümleri uyarınca bu yerlerde üzerinde yönetmelik esaslarına uygun yapı yapılması mümkün olanlarında sahiplerinin istekleri üzerine belediye encümeni kararı ile muvakkat (geçici) yapı ruhsatı verilebilir.

İFRAZ VE TEVHİD İŞLEMLERİNE DAİR ESASLAR

MADDE 5.02

5.02.1. İmar planlarına göre yol, meydan, yeşil saha, park ve otopark gibi umumi hizmetlere ve resmi kurumlara ayrılan yerlere rastlayan gayrimenkullerin bu kısımlarının ifrazına veya

tevhidine izin verilemez. Bir kısmı, kamu hizmeti ve tesislerine ayrılan yerlere rastlayan parsellerin bu kısımları kamu eline geçmedikçe ayrı bir parsel olarak ifrazına izin verilemez.

Ancak kamu hizmet, tesis ve alanlarına ayrılan kısımlarından geriye kalan parçalar imar planı ve yönetmelik esaslarına göre müsait ise parsellere ayrılabilir. Keza imar planı ve yönetmelik esaslarına göre uygun olduğu takdirde bunlar üzerinde yapı izni verilebilir.

İmar planları ile belirlenen donatı alanları ile imar istikameti önünde kalan kısımlar kamu eline geçmeden imar uygulaması yapılamaz.

5.02.2. İmar planına göre kapanması gereken yol ve çıkmaz sokak üzerinde bulunan veya mahreci bulunmasına rağmen yapı adası ortasında kalan parseller ifraz edilemezler.

5.02.3. Çeşitli kamu ve hizmet tesislerinin gerçekleştirilmesi maksadı ile yapılması gereken kamulaştırmalar yüzünden bu hizmet ve tesisler için parsellerin lüzumlu parçalara ayrılmasını sağlamak üzere yapılacak ifrazlar, bu yönetmelikteki ifraz şartlarına tabi değildir.

5.02.4. İmar parselasyon planı tamamlanmış olan yerlerde yapılacak ifraz veya tevhitlerin bu planlara uygun olması şarttır.

İmar parselasyon planı tamamlanmış olan yerlerde imar planı ile belirlenen düzenleme ortaklık payı olarak tariflenen alanlar kamu eline geçmeden imar uygulaması yapılamaz.

5.02.5. İfraz suretiyle yola cephesi olmayan parsel oluşturulamaz.

5.02.6. İmar planlarında parsel cepheleri tayin edilmeyen yerlerde yapılacak ifrazların, asgari cephe genişlikleri ve büyüklükleri yönetmelikte belirtilen esaslara göre tespit edilir.

5.02.7. İfrazla oluşan parsellerin bina taban alanları toplamı, ifrazdan önceki bina taban alanları toplamını geçemez.

5.02.8. İmar planı dışında veya imar planlarında iskan dışı alanlarda kalan kadastral parsellerde yapılacak ifrazların, belediyece tespit edilecek ölçülerinin, ifrazdan sonra elde edilecek beher parselin (5000) m²'den daha küçük ve trafiğe açık kadastral bir yola cephesinin (25.00) m.'den daha az olmayacak şekilde tespiti mecburidir.

5.02.9. Ayrık yapı nizamına tabi olup, imar planı ile farklı yükseklik veya kullanım kararları getirilmiş imar parselleri tevhit edilemez.

5.02.10. Yeni parsel oluşturmamak koşuluyla mevcut parsellerde daha uygun şartlar sağlamak ve uygulamayı kolaylaştırmak ve hudut tashihi amacı ile sınır ve alan düzeltmesine yönelik ifraz ve tevhit işlemlerinde bu yönetmelikte sözü geçen asgari ifraz şartları aranmaz. Bir parselde birden fazla bina olması halinde veya hisseli imar parsellerinde bir hissedara ait bina bulunması halinde binanın bulunduğu hissedarın parselinin ayrılması için yapılan düzeltme ve ifraz, tevhidten ifraz işlemlerinde de bu yönetmelikte sözü geçen asgari ifraz şartları aranmaz.

5.02.11. Parselasyon planı bulunmayan yerlerde belediyelerce yapılacak ifraz ve tevhit işlemleri imar planlarına ve imar yönetmeliği hükümlerine uygun olarak, imar istikamet rölevesine göre hazırlanacak teklif folyesine göre yapılır.

5.02.12. İfraz hattı bir parseli böldüğünde parselin geri kalan kısmı müstakil yapılaşmaya elverişli değilse ifraz hattı parsel sınırı kabul edilir.

TEHLİKELİ ALANLAR

MADDE 5.03

Taşkın, heyelan ve kaya düşmesi gibi afet alanlarında bulunan sıhhi ve jeolojik mahzurları olan veya bunlar gibi tehlikeli durumlar arz etmesi yüzünden imar planlarına veya ilgili idarelerce hazırlanmış veya onaylanmış raporlara göre yerleşime açılması yasak edilen alanlar ifraz edilemez. Bu gibi yerlerde arazi takviyesine matuf tesislerden başka yapı yapılamaz.

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

İFRAZ VE TEVHİT İŞLEMLERİNDE YETKİ

MADDE 5.04

İstanbul Büyükşehir Belediyesi sınırları içindeki gayrimenkullerin re'sen veya müracaat üzerine tevhit ve ifrazı, bunlar üzerinde irtifak hakkı tesisi veya bu hakların terkini, İmar Kanunu ve İmar Yönetmeliği hükümlerine uygunluğu belediye encümenlerince onaylanmadıkça, tapuya tescil olunamaz.

Onaylama işlemi, müracaatın belediyelere intikalinden itibaren en geç 30 gün içinde sonuçlandırılır ve tescil veya terkini için 15 gün içinde tapuya bildirilir.

Tarafların rızası veya mahkeme kararı ile şüyuun izalesi ve arazi taksimi de yukarıdaki hükümlere tabidir.

İmar Kanunu hükümlerine göre; şüyulandırılan gayrimenkullerin sahipleri ilgili idarenin tebliği tarihinden itibaren altı ay içinde aralarında anlaşamadıkları veya şüyuun izalesi için, mahkemeye müracaat edilmediği takdirde ilgili idare hissedarmış gibi, şüyuun izalesi davası açabilir.

ALTINCI BÖLÜM **YAPILARLA İLGİLİ HÜKÜMLER**

PARSELLERDE YAPILANMA ŞARTLARI “ASGARİ BİNA CEPHE VE DERİNLİĞİ ŞARTLARI”

MADDE 6.01

Genel olarak bu yönetmeliğin parsel büyüklükleri ile ilgili hükümlerine uymayan parsel ve arsalarda, yeni inşaat ve ilaveler yapılmasına veya mevcut yapıların esaslı tadillerine izin verilmez. Bu gibi parsel veya arsalar, İmar Kanunu hükümlerine göre yapı yapılmasına uygun hale getirilinceye kadar, sahiplerince eskiden olduğu gibi kullanılmasına devam edilir.

Ancak, iki tarafında imar planı ve mevzuatına aykırı olmamak şartıyla yapılmış bina veya bir tarafında böyle bir bina ile diğer tarafında plana göre tespit edilmiş bir yol bulunan arsalardan, plan ve yönetmeliğin diğer şartlarına aykırı olmamak koşulu ile bu yönetmelikteki parsel büyüklükleri ile ilgili hükümlere uyulmaksızın yapı yapılmasına izin verilir.

Ayrıca durumu yukarıdaki fıkra hükümlerine uymadığı halde ölçüleri bu yönetmelikte belirtilen miktarlardan az olmakla beraber, üzerinde civarın karakterine ve bölgenin şartlarına göre yapılabilecek binanın gerektiği ölçüler oluşabilen arsalarda 8.01 maddesindeki piyes ölçülerini sağlamak koşulu ile bina cephesi bitişik nizamda (4.00) m. ayırık nizamda (6.00) m.den az olmamak kaydıyla parsel büyüklükleri ile ilgili hükümlere bağlı kalınmaksızın yapı

yapılmasına da izin verilebilir. Bu uygulamalar sırasında birden fazla yoldan cephe alan parsellerde yapılacak binanın diğer yol cepheleri (4.00) m.nin altına düşürülemez, bina yüksekliği (9.50) m.'yi geçemez.

Durumu yukarıdaki fıkra hükümlerine de uymayan parsellerde, imar mevzuatına uygun parsel düzenleninceye kadar yönetmelikte belirtilen asgari piyes ölçülerini sağlamak koşuluyla en fazla H:6,50 m. irtifada yapı yapılmasına da izin verilebilir.

Balta ifraz niteliğinde oluşmuş ve parsele 3.00 m den az olmamak şartı ile mahreç sağlayan parsellerden yapılanmaya uygun olanlarına plan şartlarında yapılanma izni verilir.

BİR PARSELDE BİRDEN FAZLA BİNA YAPILMASI

MADDE 6.02

Bir parselde, imar planı ve/veya yönetmelik hükümlerine uygun olmak ve aşağıda belirtilen şartları sağlamak kaydıyla birden fazla yapı yapılabilir.

6.02.1. Ayrık Nizama Tabi Parsellerde: Binaların birbirlerine olan mesafeleri, her bina için imar planı ve/veya yönetmelikte ayrı ayrı belirlenen yan bahçe mesafelerinin toplamından az olamaz.

6.02.2. Bitişik Nizama Tabi Parsellerde: Binaların birbirlerine olan mesafeleri, her bina için imar planı ve/veya yönetmelikte belirlenen arka bahçe mesafelerinin toplamından az olamaz.

BİNA CEPHELERİ

MADDE 6.03

Ayrık yapı nizamına tabi olan konut alanlarında yapılacak yapıların maksimum bina cephesi (30.00) m.'dir. İkili veya üçlü blok yapılması gereken yerlerde, daha uygun çözüm yolları bulmak maksadı ile bir kaç dar parseli birlikte mütalâa ederek o yer için tespit edilen yapı karakterine uyacak bir tertipten uzaklaşmamak üzere bina cepheleri toplamı (30.00) m. olan ikili veya üçlü bloklar teşkil etmeye Belediyeler yetkilidir. İmar planlarında blok yapı nizamına tabi olan yerlerde planda aksine bir hüküm bulunmadığı takdirde azami blok boyu (50.00) m.'dir.

Avan projeye tabii yapılar ile özellik arz eden yapılarda meri plan ve plan notlarında aksine bir hüküm bulunmadığı takdirde bina cephe boyutlarını belirlemeye avan proje tastikini yapacak olan ilgili idare yetkilidir.

AYRIK YAPI NİZAMINA TABİ YERLERDE YAPI YERİNİN TESPİTİ

MADDE 6.04

Ayrık yapı nizamına tabi olan yerlerde yönetmelik hükümlerine dayanılarak verilen azami bina sahasını aşmamak ve asgari bahçe mesafelerini korumak plan ve yönetmeliklerle o parsel için tanınan katlar alanını kısıtlamamak koşulu ile yapı yerini tespiti belediye başkanlıkları yetkilidir.

BİNA DERİNLİKLERİ

MADDE 6.05

6.05.1. Bitişik ve Blok Nizamına Tabi Parsellerde;

İmar planlarında bina derinlikleri belirlenmemiş yerlerde, yapılacak bina derinliği azami (20.00) m.'yi geçmemek ve arka bahçe sınırlarına hiçbir yerde (4.00) m.'den fazla yaklaşmamak şartı ile;

$D=L - (K+H/3)$ formülü ile belirlenir. Bu formüle:

D=Bina Derinliği

L=Parsel Derinliği

K=Ön Bahçe Mesafesi

H=Bina Yüksekliği

H/3=Arka bahçe mesafesini gösterir.

Ancak bu formüle göre bulunacak bina derinliğinin (7.00) m.'den az kalması halinde, arka bahçe herhangi bir noktada (1.00) m.'den ve arka çizgiye göre iki bina arasındaki mesafe (4.00) m.'den az kalmamak şartı ile bina derinliği (7.00) m.'ye kadar arttırılır. Mevcut arka bahçe teşekkülü varsa mevcut teşekküle uyulur. Değişik derinlikteki parsellerden oluşan adalarda yukarıdaki formüle göre hesaplanacak değişik bina derinliklerinin sebep olacağı düzensizliği gidermek amacı ile bir yapı adasının tamamında arka çizgi düzenlemeleri yapılabilir. Bu düzenlemeler yapılırken:

- A. Ada içindeki istisnai derinlikteki, bir parsel için hesaplanan bina derinliğinin, aynı sırada verilecek bina derinliklerini aşması ve ada içi boşluğunu bölücü bir nitelik kazanması halinde bu binaya verilecek derinlik azaltılabilir.
- B. Köşe başına rastlayan parsellerde bina derinliği parselin yüz aldığı yollar üzerindeki komşu parsellere verilecek derinliklere göre belirlenir. Yapı adasında bu yollara göre verilen bina derinliklerinin ada köşesindeki bir veya daha fazla parselin ada içi boşluğu ile irtibatını kesecek ölçüde olması halinde bu parsellere verilen derinliklerin (7.00) m. olması şartına bakılmaksızın nizami aydınlıkla parsel tamamında bina izni verilebilir.
- C. Yapı adasının bir kenarında verilecek bina derinliklerinin aynı sıradaki mevcut ve muhafaza edilecek binaların derinlikleri ile uyumlu olması gerekir. Bunu sağlamak amacı ile gereken yerlerde H/3 arka bahçe şartı aranmayabilir. Ancak hiç bir parselde yapı derinliği parsel arka sınırının herhangi bir noktasına (1.00) m.'den fazla yanaşamaz.
- D. Köşe başı olmayıp iki yola yüzü bulunan ve varsa ön bahçe mesafeleri çıktıktan sonraki ortalama derinliği (40.00) m.'den az olan parsellerde, bu derinliğe kadar bina yapılabilir.

Ancak verilecek bina derinliklerinin ada içi boşluğunu bölecek bir nitelik kazanması halinde bu parsellere verilecek bina derinliği mevcut teşekküle göre düzenlenir.
- E. Bitişik, Blok ve ikiz nizama tabi yapılarda bitişik olan cephelerde Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik hükümlerine göre derz yapılması ve bu derzlerin depremde blokların bütün doğrultularda birbirinden bağımsız olarak çalışmasına olanak verecek şekilde düzenlenmesi zorunludur.
- F. İmar Planlarında ticaret bölgesi olarak gösterilen veya ticaret bölgesi olarak oluşmuş yerlerde yapılacak bitişik nizam ve blok başı binaların derinlikleri teşekkül ve parselasyon durumuna göre (30.00) m.'yi geçemez.

6.05.2. Ayrık Nizama tabi parsellerde

İmar planı veya bu yönetmelikte belirlenen ön bahçe ve bahçe mesafelerinin belirlendiği yaklaşma sınırları içerisinde kalmak şartı ile taban alanı (TA) (900.00) m²'den büyük olamaz.

BİNA YÜKSEKLİKLERİ

MADDE 6.06

6.06.1. İmar planı ve/veya plan notlarında kat adetleri veya bina yükseklikleri belirtilmemiş veya bölge kat nizamı tayin edilmemiş yerlerde bina yükseklikleri ve bunlara tekabül eden kat adetleri aşağıda gösterilen miktarları aşmamak üzere tespit olunur.

İmar planına ya da teşekkül istikametinde göre yapılan düzeltmeler sonucu ortaya çıkan yol genişliği;

- 7.00 m.ye kadar olan yollarda:
Kat adedi bodrum hariç 2 den fazla olamaz.
- 7.00 m. ve daha geniş yollarda:
Kat adedi bodrum hariç 3 den fazla olamaz.
- 9.50m. ve daha geniş yollarda:
Kat adedi bodrum hariç 4 den fazla olamaz.
- 12.00 m. ve daha geniş yollarda:
Kat adedi bodrum hariç 5 den fazla olamaz.
- 14.50 m ve daha geniş yollarda:
Kat adedi bodrum hariç 6 dan fazla olamaz.
- 17.00 m ve daha geniş yollarda:
Kat adedi bodrum hariç 7 dan fazla olamaz.
- 19.50 m. ve daha geniş yollarda:
Kat adedi bodrum hariç 8 den fazla olamaz.

Genel olarak konut yapılarında tatbikatta ilk (3.50) m. yükseklik için 1 kat, artan her (3.00) m. içinde birer kat itibar olunur. İmar Planlarında gösterilen bina yüksekliklerinin veya kat adetlerinin birbirlerine tahvillerinde veya neye tekabül ettiklerinin tespitinde de bu esaslar göz önünde bulundurulur.

Ancak umuma hizmet eden ve özellik arz eden binalarda alışveriş merkezi, kültürel ve sosyal tesisler vb. yerlerde kat yüksekliğinin artırılması hususunda belediyesi yetkilidir.

6.06.2. Yeni yapılacak binalarda bina yüksekliği belirlenmiş ise imar planlarındaki şartlara, belirlenmemiş ise bu yönetmelikte gösterilen yüksekliğe veya kat adedine uyulması şarttır.

Ancak, temel ve statik hesapları ile bahçe mesafeleri, merdiven, ışıklık vs. gibi kat adedi veya bina yüksekliği ile ilgili elemanları plan ve yönetmelikte gösterilen azami yüksekliğe göre hesaplamak, gerektiğinde asansör yeri bırakılmak veya proje mesuliyeti ile fiilen yapılacak bölümün fenni mesuliyet hizmetleri bu esaslara göre aranmak koşulu ile daha az katlı inşaat yapılabilir.

Ayrık nizama tabi olup, 4 ve daha az katlı bina yapılması gereken yerlerde inşa edilecek eksik katlı binalarda bu şartlar aranmaz. Bu uygulama birden fazla parsel üzerinde oturan bitişik blok ve ikiz nizam binalarda uygulanmaz.

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

6.06.4. Bu yönetmelikte gösterilen yükseklikler, herhangi bir abideyi veya muhafazası gereken tarihi ve mimari bir eserin görünüşünü bozması halinde, Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu kararına göre belediyece azaltılabilir.

6.06.5. Köşe başına rastlayan parsellerde yapılacak binalar daha fazla yükseklik verilen sokağın şartlarına tabidir. Ancak bu yükseklik diğer sokakta (20.00) m.'den fazla devam edemez. Köşe başı olmayıp iki yola yüzü bulunan parsellerde yapılacak binalar da daha fazla yükseklik alabileceği sokağın şartlarına tabi olup, en az (3.00) m. önce kademe yapılarak diğer sokak şartlarına uydurulacaktır.

Bina derinliğinin (20.00) m.'den az olması ve aynı adada mevcut teşekkülde kademe bulunmaması halinde belirtilen kademe şartı aranmayabilir. Bir kattan fazla kademe yapılması gereken yerlerde her kat için diğer kattaki kademe hattına en az (3.00) m. mesafe kala kademe yaptırılır.

Ayrık nizam binalarda yukarıda belirtilen kademelendirmeler yaptırılmaz. İmar planlarında bu maksatla etüt edilerek kademe hattı tespit edilmiş ise yol meybinden dolayı ayrıca bir kademe yaptırılmaz, imar planına uyulur.

6.06.6. İmar planlarında sayfiye bölgesi olarak gösterilen, bina yükseklikleri ve kat adetleri belirtilmemiş olan yerler ile imar planı henüz yapılmamış olan ve irtifaklı geçit veya balta ifrazı (Balta ifraz niteliğinde oluşmuş ve parsele 3.00 m' nin altında ve 1.00 m den az olmamak şartı ile mahreç sağlayan parsellerden yapılanmaya uygun olanlarına) ile oluşmuş parsellerde yapılacak binalar, bu yönetmelikte belirtilen bahçe mesafelerine uyulmak kaydı ile, iki katı (H=6.50m), toplam iskan edilen katlar alanı (KA)=250 m²'yi geçemez.

BİNALARA KOT VERİLMESİ

MADDE 6.07

6.07.1. Genel olarak;

Binalara arsanın cephe aldığı, yolun kırmızı kotuna göre ve yolun yüksek tarafına rastlayan bina kenarı hizasındaki tretuvar seviyesinden (bordür taşı üst seviyesinden) kot verilir.

Tretuvar seviyesi, yol seviyesinin (0.18) m. üstü olarak kabul edilir.

Kaplaması yapılmış yollarda mevcut yol kotları, yapılmamış yollarda ise yol profili ile belirlenen kırmızı kotlar esas kabul edilir. Henüz tretuvarı ikmal olunmamış ve kırmızı kotu tespit edilmemiş olan yollarda bu tespit işi ilgisinin müracaatı üzerine yolun profilinin çıkarılıp yola ilişkin kırmızı çizginin geçirilerek onayının yapılması işi ilgili Belediye Başkanlığı'nca 30 gün içinde yapılır.

Kot alınan yola olan mesafesi (6.00) m.'yi aşan ayrık nizam binalarda kot bina ön cephesi tabii zemin ortalamasından alınır. Ancak Yol kotuna nazaran tabii zemini az meyille yükselen parsellerde ise kot bina köşe kotlarının aritmetik ortalaması alınarak bulunur. Yola göre yüksek olan parsellerde, tabii zemin kotu, o parseller için bordür seviyesinden verilecek kotu (3.00) m'den fazla geçemez.

Bitişik nizam binalarda kot; kot alınan yola mesafesine ve yol kotuna nazaran tabii zemin meyiline bağlı kalınmaksızın arsanın cephe aldığı yolun kırmızı kotuna göre ve yolun yüksek tarafına rastlayan bina kenarı hizasındaki tretuvar seviyesinden (bordür taşı üst seviyesinden) verilir.

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

Ancak dik meyilli olan veya yol kenarında set teşkil eden arsalarda ön bahçe mesafesine bağlı kalınmaksızın yapılacak binalara civarın karakterine göre belediyesince kot verilir. Blok

başına rastlayan ön bahçeli binalara bloğun diğer parsellerin bulunduğu şartlara göre kot verilir.

Dik meyilli arazi: Yapının oturduğu yerde meyili %15'i aşan arazidir.

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

6.07.2. Köşe başı Parsellerde ve İki Yola Yüzü Olan Ara Parsellerde,

A. Parselin yüz aldığı iki sokağa imar nizamına göre verilen yükseklikler farklı ise; parselde daha fazla yüksekliğin verildiği sokağın şartlarına göre,

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

C. Blok başına rastlayan köşe başı parsellere bloğun diğer parsellerinin bulunduğu şartlara göre kot verilir.

6.07.3. Köşe başı parsellerde (6.07.2) bendinin A. fıkrasına göre kot verilen bitişik nizam yapıların bu yükseklikleri diğer sokakta en çok (20.00) m. devam edebilir. 20.00 m.'den sonra kademelendirilerek diğer sokağın şartlarına uydurulur. Kademe cephesi hiçbir koşulda 3.00 m den az olamaz.

6.07.4. İki yola yüzü olan ara parsellerde (6.07.2) bendinin A. ve B. fıkralarına göre kot verilen bitişik nizam yapılar kademelendirilerek diğer sokak şartlarına uydurulur, bu kademe binanın diğer yol cephesine (3.00) m.'den fazla yaklaşamaz. Şu kadar ki aynı adada teşekkülün kademesiz olması halinde mevcut teşekküle uyulur.

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

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

6.07.6. Bir parselde birden fazla bina yapılması halinde her bina müstakil düşünülerek yakın olduğu çevrenin şartlarına göre belediyesince kot verilir, bu durum avan proje veya vaziyet planında gösterilir. Özellik arz eden durumlarda veya avan proje uygulaması yapılan yerlerde kot yerinin tespitine ilgili belediye başkanlığı yetkilidir.

ZEMİN KAT TABAN KOTU, TABİİ ZEMİN VE TESVİYE KOTU

MADDE 6.08

6.08.1. Genel olarak zemin kat taban kotu binaların kot verilen ± 0.00 kotunun altına düşemez ve +1.00 kotunun da üzerine çıkamaz. Ayrıca binaların kot aldığı yol cephesince bu kota esas olan tretuvar üst seviyesinden aşağı düşürülemez.

Bitişik nizama tabi yerlerde yol cephesinde yolun meylinde dolayı zemin kat taban kotunun kot alınan noktaya göre tretuvarın en fazla (3.00) m. yükseldiği noktalarda binalarda kademe yapılması mecburidir. Bitişik nizam bir binanın belirlenmiş saçak kotu, yol meyli sebebiyle verilen yüksekliği (3.00) m.den fazla aşarsa, yol meylindeki her (3.00) m.'lik düşüş için bina üstten bir kat kademelendirilir. Bu şekilde kademelendirilerek yapılan binanın son kademe hattından itibaren bina cephesi (6.00) m.'nin altına düştüğü takdirde, bir önceki kademe seviyesine uyulur.

Özellik gösteren konuların çözümlenmesinde belediyeler yetkilidir.

Arazi meybinden faydalanmak amacıyla veya mimari nedenlerle, binalar bloğunun, bir binanın veya bağımsız bir dairenin; belirlenen bina yüksekliğini aşmamak, belirli piyesler için tespit olunan asgari kat yüksekliklerine veya bu Yönetmeliğin diğer hükümlerine aykırı olmamak şartıyla, çeşitli katlarda ve/veya farklı taban ve/veya tavan seviyelerinde düzenlenmesi mümkündür. Ayrıca yukarıdaki hükümlere uygun olmak kaydıyla zemin katların binanın kot aldığı yol cephesi üzerinde bulunmayan piyesleri ile yol cephesinde yer alan piyeslerinin yol cephesinde kalmayan ve piyes derinliğinin yarısını aşmayan bir kısım alanları, zemin kat kotundan farklı kotta düzenlenebilir. Ancak bu uygulama sırasında yol cephesinde yer alan piyeslerin cepheden itibaren en az (3.00) m. çekilerek kademe yapılması gerekmektedir.

6.08.2. Tabii zemin arsanın tesviye edilmemiş hâlihazır durumu olup, ilgili belediyece yol kotları ve buna bağlı olarak tabii zemin kotları belirlenip, belediyece tasdik edilmedikçe hiçbir şekilde kazı veya dolgu yapılamaz. Bu şekilde arazi düzenlemesi yapılabilmesi için “düzenlenmiş zemin” kotlarının parselde inşa edilecek esas binaya ait mimari projelere işlenerek yapı ruhsatının alınması mecburidir. Aksi halde İmar Kanununun 40 ve 42.’inci maddelerine göre işlem yapılır.

6.08.3. Tesviye işlemlerinde aşağıdaki şartlara uyulur.

A. Ön bahçelerin tesviyesi:

Binaların zemin seviyesi altında kat kazanmak maksadıyla bina ön cephe hattından yola kadar olan kısmında tabii zeminin kazılarak yaya kaldırımının seviyesinin altına düşürülmesine izin verilmez.

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

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

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

B. Arka ve yan bahçelerin tesviyesi:

Ayrık ve blok inşaat nizamına tabi yapılarda, arazi, kot alınan noktaya göre ve yapının arsaya oturduğu alanın sınırlarından en çok (3.50) m. mesafede tesviye yapılabilir. Varsa istinat duvarı bu ölçünün dışındadır. Tesviye olunan zemin, tabii zemin kabul edilerek Yönetmeliğin 7.03 Maddesi uygulanabilir. Bitişik nizam yapılarda, arka bahçedeki tabii zemin kotu kot alınan $\pm 0,00$ kotuna göre -1.80 m. kotunda hafredilebilir. Ancak arka bahçe tabii zemin kotunun -1.80 kotundan daha aşağıda olması ve binanın tabii zemine oturduğu köşe kotlarının farklı kotlarda olması halinde arka bahçe tabii zemini bina arka cephesinden en çok (3.50) m. mesafede ve en düşük bina arka cephesi köşe kotuna göre hafredilebilir.

C. Otopark girişi sağlamak amacıyla ön bahçede yola paralel yol kotunun altında hafriyat yapılamaz. Otopark rampasının yapılması için gerekli hafriyat sonucu açığa çıkan cephelerde otopark rampasına bakan pencere açılabilir. Ancak bir üst katta yapılacak açık veya kapalı çıkımlar için otopark rampasının taban kotu esas alınmaz ve bu kısımda bina girişi yapılmasına izin verilemez.

BODRUM KATLAR

MADDE 6.09

6.09.1. Düz veya eğimi az olan arazilerde yapılan konut binalarında su basman kotunun 1.00 m yapılması şartıyla 1. bodrum kat iskân edilebilir.

Ayrıca her türlü yapı nizamında, imar planlarında aksine bir açıklama bulunmadığı takdirde arazi meyili nedeniyle açığa çıkan en fazla 1. ve 2. bodrum katlar iskân edilebilir.

KAKS (emsal) verilen alanlarda iskân edilen bodrum katlar emsale dâhil edilecektir.

Eğimden dolayı açığa çıkan ve iskân edilebilen bodrum kat deyimi aşağıda açıklanmıştır: “Konut binalarında toprağa dayalı ve iskân edilebilen bodrum katlarda zorunlu piyeslerden olan oturma odası ve bir yatak odasının pencere açılmak suretiyle, doğal aydınlatma ve havalandırılmasının sağlandığı, açığa çıkan dış duvarları, en fazla (1.00) m. gömülebilir.

Ticari alanlarda yapılan binaların ticari amaçla kullanılan bodrum katlarında bu şart aranmaz. Bu tür binalarda suni havalandırmanın sağlanması ile özürülülerin dolaşımına olanak sağlayan rampa, yürüyen bant ve bunlar gibi önlemler alınır.”

Taşkın alanlarında bodrum katın iskân edilip edilmemesinde ilgili belediyesi yetkilidir.

6.09.2. Konut binalarında hiçbir şekilde bağımsız bölüm olarak tertiplenecek umumi depolar ve özel depolara izin verilmez. Ancak bodrum katlarında daire sahiplerinin ihtiyacını görecektir şekilde dışarıya irtibatı olmamak ve ait olduğu daire alanının % 10'unu aşmamak şartı ile depo mahalli oluşturulabilir.

6.09.3. Konut alanında kalmakla birlikte, belediyece uygun görülen yol güzergâhlarında, halkın günlük ihtiyaçlarını karşılamaya dönük olarak zemin kat ve/veya açığa çıkan bodrum katlarda ticaret yapılabilir. Bu dükkânların bodrum katlarında içten bağlantılı ve alanının iki katını aşmayan depoları olabilir. Bu depoların ayrı girişleri olamaz, binaların ortak alanları ve müştemilatlarıyla irtibatlandırılmaz.

6.09.4. Binanın ortak mahalli olarak tertiplenen depolar bina dışına doğrudan irtibatlandırılmayıp ortak mahalle ve ana merdivenle irtibatlandırılmak zorundadır.

6.09.5. Bitişik nizamda arka bahçe mesafesi ortalama (2.00) m. ve daha fazla olan binalarda, ana merdivenle irtibatlı en az (1.00) m. genişliğinde bahçe çıkışı yapılması zorunludur.

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

6.09.7. Bodrum katta bir üst kat ile bağlantılı piyes ya da piyesler düzenlenmesi halinde yeterli ışık, havalandırma ve yalıtımın sağlanması zorunludur.

6.09.8. Binalarda arka bahçe ve iç bahçe ana merdiven veya ortak mahaller ile irtibatlandırılmak zorundadır.

6.09.9. Kalorifersiz veya doğalgaz sobasız binaların bodrum katlarında her daire için en az (2.50) m²'lik odunluk, kömürlük veya depo ayrılması zorunludur.

6.09.10. Bodrum katı bulunmayan veya bodrum katı bulunup da ilave kömürlük yapılabilecek yer sağlanamayan durumlarda ilave katlar için gerekli kömürlük mahalleri kendi bağımsız bölümleri içinde tertiplenir.

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

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

BİNA GİRİŞLERİ

MADDE 6.10

Bina girişlerinde aşağıdaki şartlara uyulur:

Bina giriş koridoru genişliği ana merdivene ulaşınca kadar umumi binalarda en az 2.20 m. dir.

Yol cephelerinden giriş alan binalarda, girişin hizasındaki bordür taşı üst seviyesinin altında giriş yapılamaz.

Binalarda giriş kapıları ile ana merdiven arası koridor genişliği en az dış kapı genişliği kadar olmak zorundadır.

Yola bakmayan veya ön bahçe mesafesi en az (4.00) m olan bina cephelerinden giriş yapılması halinde giriş şeridi hizasındaki bordür üst seviyesinden en fazla (2.00) m. inilmek veya çıkılmak suretiyle yapılabilir. Bu tür giriş yapılması halinde su basman kotunun (+1.00) mt. de yapılması zorunludur.

Tabii zeminden kotlandırılan parseller yukarıdaki şartlara tabii değildir. Giriş; tabii zemine uyumlu olarak düzenlenecek merdiven ve rampalarla sağlanır.

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

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

Su basman kotuna merdivenle çıkılan asansörlü binaların tamamı ile asansörsüz binaların toplam daire sayısı 8 veya toplam inşaat alanı 800 m² ve daha fazla olanlarında; özürülülerin de bu sahanlığa ulaşabilmesi için uygun eğimde rampa yapılması veya merdivene bitişik dar kenarı en az 0.80 m. ve alanı 1.00 m² özürülü asansör yeri bırakılması zorunludur.

KÖPRÜLÜ GİRİŞLER

MADDE 6.11

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

6.11.1. Yola nazaran ön bahçeleri parsel kenarında set teşkil eden tabii zemini düşük parsellerde civar teşekkülüne bakılmaksızın köprülü bina girişi yapılabilir. Bu maddede adı geçen setli arazi yoldan en az (1.50) m. düşük kotlu arazidir.

6.11.2. Yola nazaran ön bahçeleri az meyilli parsellerde köprülü giriş ancak civar teşekkülde varsa yapılır.

6.11.3. Ön cepheden yapılan köprülü girişler, yol kotunda genişliği maks. (3.00) m. olacak şekilde ve su basmandan dolayı yapılması gereken merdivenlerin binaya birleştiği kısımda tertiplenir (imar planında tespit edilmiş cephe hattının gerisinde kalmak şartı ile).

6.11.4. Yan cepheden köprü şeklindeki geçitlerle yola bağlanma zorunluluğu olan hallerde, köprü genişliği en fazla (1.80) m. olacaktır. Bu köprülerin bina yan yüzüne yapışık ve konsol olarak inşa edilmeleri mecburidir.

6.11.5. Köprülerin altı hiçbir şekilde kullanılamaz. Yanları açık olmak şartı ile üstü şeffaf bir malzeme ile kapatılabilir.

KÖPRÜ GEÇİŞLER

MADDE 6.12

Konut dışı alanlarda, aynı parselde yada komşu parsellerde bulunan binalar arasında en az 5 kata hizmet edecek (her 5 kat için en fazla bir adet olmak üzere) şekilde genişliği (3.00)m den fazla, tabii zeminden yüksekliği hiçbir noktada (5.00) m den az olmamak ve geçiş dışında başka amaçla kullanılmamak koşulu ile köprü geçişler yapılabilir.

Büyükşehir Belediyesi Ulaşım Daire Başkanlığı ve Kentsel Tasarım Müdürlüğü'nün görüşü doğrultusunda, arasından yol geçen parsellerde bulunan binalar arasında yapılacak bu geçişlerin genişliği en fazla (4.00) m, en yüksek yol kotundan kiriş altı net yüksekliği (5.00) m den az olmayacaktır. Yapılacak bu geçişler başka amaçla kullanılmayacak olup üzerleri şeffaf malzeme ile kapatılabilir.

Arasından yol geçen parsellerde ilgili altyapı kurumlarının uygun görüşü alınmak kaydıyla ve idare tarafından gelecekte yapılacak altyapı yatırımlarına engel olması halinde ilgisinin hiçbir hak iddia edilmeksizin kaldıracağına taahhüt etmesi şartıyla yol altından da benzer şekilde geçişler yapılabilir.

Yol altından veya üstünden düzenlenecek olan geçişler Ulaşım Daire Başkanlığı'nın gerekli gördüğü yerlerde, aynı zamanda kamunun da kullanacağı şekilde alt veya üst geçit olarak düzenlenecektir.

SET ALTI GARAJI

MADDE 6.13

Tabii zemini yola nazaran set teşkil eden arsalardan yoldan yüksek olanlarında ön bahçe mesafesi içinde iç yüksekliği (2.20) m.'yi aşmayan ve uygun olduğu hallerde esas bina ile irtibatı buradan sağlanan, civar teşekkülü, yol ve arazi durumu incelenerek esas binaya ait kapalı otopark yapılmasına izin verilir. Bu otoparklar bina sahası emsaline dahil edilemez, kapıları tretuar dışına açılacak şekilde tertiplenemez.

YEDİNCİ BÖLÜM

YAPILARLA İLGİLİ DİĞER ŞARTLAR

MADDE 7.01

7.01.1. Bazı Yapılarda Aranılan Şartlar:

A. Yığma binalar: Gerek düşey ve gerekse yatay yükler için tüm taşıyıcı sistemi doğal veya yapay malzemeli taşıyıcı duvarlar ile oluşturulan yığma binaların ve bina türü yapıların boyutlandırılması ve donatılması bu konuda yürürlükte olan ilgili standart ve bu yönetmelikteki hükümlerle birlikte "Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik" de belirtilen kurallara göre yapılacaktır.

a) Kat adedi ve yükseklikler: Kerpiç duvarlı yığma binalar en çok 1 bodrum kat ve 1 zemin katlı olarak yapılabilirler. Bodrum kat yüksekliği (2.40) m.'den, zemin kat yüksekliği (2.70) m.'den fazla olamaz. Bu binaların çatıları dış duvarları en çok (0.50) m. aşacak biçimde saçaklı olarak ve olabildiğince hafif yapılacaktır.

Hımmış, ahşap, yarım kagir binalarda yükseklik (6.50) m.'yi aşmamak şartıyla bodrum hariç 2 katlı olarak yapılabilirler.

b) Yığma binalarda her bir katın yüksekliği en fazla (3.00) m.'dir. Bu katlara ek olarak yapılacak çatı katının alanı bina taban alanının %25'inden büyük olamaz. Aksi halde çatı katı tam kat sayılır.

c) Tüm taşıyıcı duvarlar planda kesinlikle üst üste gelecektir. Kısmi bodrum yapılmasından kaçınılacaktır.

d) Ahşap ve yarım ahşap binalar bitişik nizamda yapılamazlar. Ayrık nizamda ise komşu sınırlarından çekme mesafesi en az (5.00) m. olacaktır.

e) Hımmış ve yarım kâgir binaların komşu sınırlarında zeminden itibaren çatının her yerinden (0.50) m. yüksekliğe kadar ve en az 1 taşıyıcı tuğla kalınlığında yangın duvarı yapılması şarttır.

f) Her türlü binaların temel ve bodrum kat duvarları kâgir olacaktır.

B. Umumi binalar: Çelik, betonarme, kâgir veya benzeri olabilir. Ancak mimari karakteri veya kullanım koşul ve şekilleri nedeni ile özellik arz eden yapılar yukarıda belirtilen hükümlere tabii değildir.

7.01.2. Hesap Esasları:

Madde 1.06'da belirtilen yönetmeliklere ve tüm ilgili TSE normlarına uyulması koşulu ile;

A. Hesaplar, döşemeler gibi yükleri doğrudan doğruya taşıyan elemanların hesabından başlayıp bunların mesnetlerini teşkil eden diğer elemanlara geçerek temele kadar düzgün bir sıra içinde devam edecek, hesap sistemi anlaşılır ve kontrolü kolay olacak şekilde yazılacaktır.

B. Yükün bir elemandan diğerine nasıl ve nereden geçtiği açıkça gösterilecektir. Hesaplar ile çizimler arasındaki bağlantı açık olarak kurulacak, elemanların numaraları hesaplarda başlık olarak verilecek çizimlerde de her elemanın üzerine yazılacaktır.

C. Bodrum dâhil üç katı geçen yapılarda zemin emniyet gerilmesi ve zemin özellikleri bu konuda laboratuvar ve eleman olanaklarına sahip kurum ve kuruluşlara tespit ettirilecektir.

D. Her yapı hesabında eleman ve yapı güvenliğinin sağlandığı görülecektir.

E. Tüm yapılarda yatay burulma momentleri dikkate alınarak statik hesap yapılacaktır.

F. Herhangi bir sebepten dolayı hasar görmüş yapıların tekrar kullanılıp kullanılmayacağı yetkili bir kurumun belirleyeceği bir uzman mühendisin vereceği rapora göre belirlenir. Bu raporlar proje ve hesap ile yerinde tetkik sonuçlarına dayandırılacaktır.

7.01.3. İnşaat Ruhsatına (Uygulamaya) Yönelik Hazırlanacak Zemin İnceleme Raporları'nın Genel Formatı

İstanbul İmar Yönetmeliğinin uygulandığı alanlardaki tüm yapı ve binalara yeni inşaat ruhsatı almak için yapı veya bina sahibi ya da kanuni vekilleri söz konusu inşaat alanı için "ZEMİN İNCELEME RAPOR" 'u yaptırmak mecburiyetindedirler.

A. Zemin İnceleme Raporlarında Göz Önüne Alınacak Faktörler:

İmar planlarına esas "Jeolojik-Jeoteknik inceleme Raporları" ve bunlara ait "Yerleşime Uygunluk Haritaları"nın mevcut olduğu bölgelerde parsel bazında hazırlanacak olan inşaat ruhsatına (uygulamaya) yönelik olan ve statik projelere altlık teşkil eden 'Zemin İnceleme Raporları'nda, yapılacak saha, laboratuvar ve büro çalışmalarında, yapıyı etkileyecek olan 3 faktör göz önüne alınmalıdır.

- Parselin genel zemin durumu ve yerleşilebilirliği hakkında bilgi veren, imar planlarına esas olarak hazırlanmış Harita ve Raporlara göre Yerleşime uygunluk Durumu,
- Planlanmış yapının fonksiyonunu ve önemini belirten Bina Önem Katsayısı,
- Meydana gelebilecek bir depremde uzaklık olarak deprem etkisine hangi mertebede maruz kalınacağını belirleyen Deprem Bölgesi Derecesi.

B. Zemin İnceleme Raporu Format İçeriği Kategori Tespiti:

Yukarıda belirtilen hususlar doğrultusunda oluşturulan ve aşağıda tabloda verilen “Kategorilendirme Abağı”nda belirtilen bu 3 faktöre göre hazırlanacak “Zemin inceleme Raporu” format içeriği 5 kategoriye ayrılmıştır. Bu abak yardımı ile kategori tespiti yapılır.

Yer. Uyg.Durumu	Bina Önem Katsayısı	Deprem Böl.Derecesi	Kategori
YU	1.0	1 ve 2	Tip B
		3	Tip A
		4 ve 5	
	1.2	1 ve 2	Tip B
		3	Tip A
		4 ve 5	
	1.4 ve 1.5	1 ve 2	Tip C
		3	Tip B
		4 ve 5	
ÖA	1.0	1 ve 2	Tip C
		3	Tip B
		4 ve 5	
	1.2	1 ve 2	Tip C
		3	Tip B
		4 ve 5	
	1.4 ve 1.5	1 ve 2	Tip D
		3	Tip C
		4 ve 5	
AJE	1.0	1 ve 2	Tip D
		3	Tip C
		4 ve 5	
	1.2	1 ve 2	Tip D
		3	Tip C
		4 ve 5	
	1.4 ve 1.5	1 ve 2	Tip E
		3	Tip D
		4 ve 5	

Tablo: Kategorilendirme Abağı

a) Kategorilere Göre Yapılacak İşlemler:

TİP A:

- 1) Muayene Çukuru açılarak, laboratuvar deneyleri ile desteklenen jeoloji çalışmalarını,
- 2) Jeofizik çalışmaları,
- 3) Depremsellik çalışmalarını,
- 4) Diğer afet durumu çalışmalarını (sel, taşkın, akma v.b) içerir.
- 5) Jeoteknik ve/veya jeofizik çalışmaların yapılıp, yapılmayacağı zemin, civar yapılar ve çevre koşulları dikkate alınarak belirlenir.

TİP B:

- 1) Muayene Çukuru açılarak, laboratuvar deneyleri ile desteklenen jeoloji çalışmalarını,

- 2) Jeoteknik çalışmaları,
- 3) Jeofizik çalışmaları,
- 4) Depremsellik çalışmalarını,
- 5) Diğer afet durumu çalışmalarını(sel, taşkın v.b) içerir.
- 6) Jeoteknik çalışmalar çerçevesinde mekanik temel araştırma sondajlarının yapılıp, yapılmayacağı, zemin, civar yapılar ve çevre koşulları dikkate alınarak belirlenir.

TİP C:

- 1) Mekanik temel araştırma sondaj(lar)ı, yerinde ve laboratuarda yapılacak deneylerle desteklenen jeoloji çalışmalarını,
- 2) Jeoteknik çalışmaları,
- 3) Jeofizik çalışmaları,
- 4) Depremsellik çalışmalarını,
- 5) Diğer afet durumu çalışmalarını(sel, taşkın v.b.) içerir.

TİP D:

- 1) Mekanik temel araştırma sondajları, yerinde ve laboratuarda yapılacak deneylerle desteklenen ayrıntılı jeoloji çalışmalarını,
- 2) Ayrıntılı jeoteknik çalışmaları(oturma, şişme, sıvılaşma, stabilite vb.analizler),
- 3) Jeofizik çalışmaları(sismik kırılma, sismik yansıma, elektrik özdirenç vb.),
- 4) Depremsellik çalışmalarını,
- 5) Diğer afet durumu çalışmalarını(sel, taşkın, akma, kayma vb.) içerir.

TİP E:

- 1) Mekanik temel araştırma sondajları, yerinde ve laboratuarda yapılacak deneylerle desteklenen ayrıntılı jeoloji çalışmalarını,
- 2) Pressiometre, SPT, CPT, DPD, Vane, Plaka Yükleme ve diğer arazi deneylerini içeren ve ayrıca yeraltı jeolojisi modelinin ortaya çıkarıldığı ayrıntılı jeoteknik çalışmaları,
- 3) Ayrıntılı jeofizik çalışmaları (sismik kırılma, sismik yansıma, elektrik özdirenç, vb.),
- 4) Depremsellik çalışmaları,
- 5) Diğer afet durumlarını ayrıntılı olarak ortaya koyan çalışmaları içerir.

Yukarıda belirtilen hükümler, Zemin ve Temel İnceleme Raporu içeriğine yönelik asgari kurallar olmakla birlikte, raporu hazırlayanlar tarafından gerekli mesleki bilgiler ile ilgili standartlar ve güncel yasal ve bilimsel çalışmaların göz önünde bulundurulması zorunludur.

b) Zemin İnceleme Raporlarının Genel İçerikleri:

Hazırlanacak olan raporlar, Bayındırlık ve İskân Bakanlığı tarafından 10 Ağustos 2005 tarih ve 815 sayı ile yayımlanan “Bina ve Bina Türü Yapılar İçin Zemin ve Temel Etüdü Raporu Genel Formatı” na göre düzenlenir.

Zemin ve Temel İnceleme Raporu, genel anlamda dört (4) kısımdan oluşmalıdır:

- 1) Genel Bilgiler: Amaç ve kapsam, alanın tanıtılması, mevcut yerel zemin koşulları, jeolojik özellikler, imar planı durumu ve çevresel koşullar verilmelidir.
- 2) Saha, Laboratuar ve Büro çalışmaları: Saha, laboratuar ve büroda ne tür çalışmaların yapıldığı, bunlarla ilgili veri ve hesaplamalar verilmelidir.
- 3) Değerlendirme: Yerleşilebilirlik, verilerin değerlendirilmesi, kabul edilen parametreler ve güncel bilimsel metotlar vasıtasıyla bunların izahı verilmelidir.
- 4) Sonuç ve Öneriler: Yerleşilebilirlik, afet riski, statik proje, temel ön tasarımı ve inşaatı yön verecek öneriler ve uyarılar verilmelidir.

c) Zemin İnceleme Raporlarının Hazırlanmasından Sonra Yapılacak İşlemler:

- 1) Hazırlanan raporda yer alan loglar, deney föyleri vb. ekler orijinal olmalı ve ilgisince imzalanmalıdır.
- 2) Laboratuar deneyleri, standartlara uygun ve denetimi yapılan laboratuarlarda yapılmış olmalıdır.
- 3) Zemin İnceleme Raporu müellifi (yetkili kurum, kuruluş, kişi veya kişiler) temel vizesi öncesi; rapor- zemin- temel ilişkisini yerinde kontrol ederek, ruhsattaki temel vizesi bölümünün ilgili kısmını imzalar.

7.01.4. İstinat Duvarlarına Ruhsat Alma Zorunluluğu:

Parsel içinde istinat duvarı yapılması gereken hallerde, belediyenin ilgili biriminden istinat duvarı için ruhsat alınması mecburidir. Bu tür parsellerde yapılacak binalara istinat duvarı tamamlanmadan önce hiçbir şekilde kullanma izni verilmez.

Dik eğimli ve tehlike arz eden veya tabii zemini yola göre yüksek olan parseller ile özellik arz eden durumlarda ve belediyesi gerekli gördüğü takdirde statik proje ve hesaplara dayalı olarak tahkimat ya da iksa ruhsatı istenmesi zorunludur. Parselde yapılacak esas bina ruhsatı alınmadan tahkimat-iksa ruhsatı düzenlenemez inşaatına başlanamaz.

Çevresi için tehlike arz eden parsellerde gerekli olan istinat duvarları yapılmadan esas bina inşaatına başlanamaz. İstinat duvarları tamamlanmadan binalara yapı kullanma izni verilemez.

7.01.5. Her Çeşit Kazı, Hafriyat İşlemleri İçin Belediyeden İzin Alınması Zorunludur:

Bir parsel ile ilişkin yapı ruhsatı alınmadan o parselde kazı ve hafriyat yapılamaz. Ruhsat alındıktan sonra yapılacak olan hafriyattan doğan her türlü kazalara ait sorumluluk mal sahibine ve 4708 sayılı Yapı Denetim Kanunu ve Uygulama Yönetmeliğinde tanımlanan yapı sorumlularına aittir. Yan parseldeki yapılar ve toprak kaymaları ile ilgili önlemlerin alınması gerekmektedir. Aksi takdirde İmar Kanunu'nun 32-40-42. maddeleri hükümlerine göre işlem yapılır.

ÇATILAR, SAÇAKLAR VE DIŞ GÖRÜNÜM

MADDE 7.02

Çatıların, civarındaki cadde ve sokakların karakterine göre yapılacak binanın durum ve ihtiyacına uygun olması şarttır.

7.02.1. Çatı Eğimi:

Çatı yüzeylerinin meyili %45'i geçemez.

Hiçbir durumda mahya yüksekliği 5.00 m.'yi geçemez.

Çatı yüzeylerinin meyili saçak ucundan hesaplanır ve çatı yüzeyleri açık cephelerin saçak uçlarına dik akıntılı olarak düzenlenir.

5.00 m.'yi geçmemek şartı ile hesaplanacak mahya yüksekliklerini aşmamak ve en çok meyil içinde kalmak şartıyla çatı şekli serbesttir.

Çatılarda gizli dere uygulamalarında; max çatı eğimi son kat döşeme seviyesinden başlatılarak hesaplandığında ulaşılabilecek mahya seviyesi aşılmamak şartıyla çatı 50 cm iç parapet üzerinden başlatılabilir

Bodrum hariç 2 katı geçmeyen ayırık nizam binalarda çatı arası piyesi ve çatıdaki değişik çözümlerin kabulünde Belediyesi yetkilidir.

7.02.2. Çatı Arasını Kullanma:

Çatı aralarına bağımsız bölüm yapılamaz. Bu kısımlarda ancak su deposu, asansör kulesi, doğalgaz yönetmeliğine uygun olarak kazan dairesi ile son kattaki bağımsız bölümlerle irtibatlı piyesler yapılabilir. Bu piyesler; çatı eğimi içerisinde kalmak koşuluyla, ait olduğu bağımsız bölümün son kattaki sınırlarının kapladığı alanı geçmemek, minimum piyes ölçülerini sağlamak şartı ile yapılabilir. Çatı eğimi içerisinde kalmak şartıyla bu alanlar için belirlenen asgari yükseklik şartı aranmaz.

Çatı piyeslerinin ait olduğu bağımsız bölümün son kattaki sınırlarının %25'ini aşmamak, bağımsız bölümler arasındaki terasların birbirlerine olan mesafeleri en az 4.00 m. olmak ve saçak ucundan itibaren derinliği en az 3,00 m olmak şartıyla, bağımsız bölüme ait teras yapılabilir.

Çatı arasının son kat bağımsız bölümü ile birlikte kullanılması amacıyla son kat tavan betonu kısmen veya tamamen yapılmayabilir.

Son kat tavan döşemesi en yüksek mahya kotunu aşmayacak ve en fazla çatı eğimi içinde kalacak şekilde eğimli olarak tertip edilebilir. Avan projesine göre uygulama yapılan alanlar ile, konut ve ticaret, konut+ticaret alanlarının dışında çatı arası piyesi yapılamaz.

7.02.3. Çatı Dışına Taşma:

Merdiven evi, ışıklıklar, duman ve hava bacaları çatı mahyasını (0.50) m. aşabilir. İkili blok ve blok nizam binalarda komşu duvarlar çatı arasında da devam edecek ve çatı örtüsünü en az (0.50) m. aşacaktır. TSE standartlarına göre projelendirilecek asansör kulelerinin en az ölçülerdeki bölümlerinin çatı örtüsünü aşmasına izin verilir.

Bu maddede belirtilenler ve 8.03 maddesindeki çatı piyeslerinde düzenlenecek pencereler dışında çatı örtüsü üstünde hiç bir çıkma ya da çıkıntı yapılamaz.

7.02.4. Teras Çatılar:

Teras çatılarda merdiven evi, asansör kulesi, teknik olarak gerekli ise ortak anten, yüksekliği kadar cephe hattından çekilmek kaydı ile güneş enerjisi, otopark, ilgili kuruluşlardan (DLH) uygun görüş alınmak kaydı ile helikopter iniş pisti, su deposu ve peyzaj düzenlemesi yapılabilir. İlan reklâm amaçlı panolar konulması belediye iznine tabidir.

Teras çatılar sadece ortak alan olarak kullanılabilir.

Teras çatılarda ısı ve su yalıtımı uygulanması ve kenarlarda en çok 1.00 m. yüksekliğinde parapet veya korkuluk yapılması zorunludur. (Bu tür korkulukların deprem yüklerinin altında devrilmesinin önlenmesi için gereken tedbirler alınmalıdır)

Teras çatılarda bahçe düzenlemesi yapılabilir. Bahçe düzenlemesi yapılabilmesi için gerekli olan 50 cm toprak dolgu, parapet yüksekliğine dâhil edilmez.

Ortak alan olarak kullanılan teras çatılarda bahçe düzenlemesi yapılması halinde merdiven evi yanında, bina sakinleri tarafından kullanılmak üzere, wc, lavabo, çay ocağı, bahçe düzenlemesinde kullanılacak malzemeleri depolamak için toplam teras alanının %10 unu geçmeyen ve en fazla 20 m² kapalı mekân oluşturulabilir. Bu alan; merdiven evine bitişik olarak, bina ön cephesine asgari (3.00) m.den fazla yaklaşmayacak şekilde düzenlenecek ve katlar alanına dâhil edilmeyecektir.

7.02.5. Çatı Hükümlerine Tabi Olmayan Yapılar:

Avan proje uygulamalarına ilişkin yapılar, korunması gerekli taşınmaz kültür varlıkları, anıtsal yapılar, sanayi yapıları, resmi ve umumi yapılar, dini yapıların çatıları ve bunların yeni yapılacak yada tamir veya tadil edilecek bölümlerinin çatıları bu madde hükümlerine tabi değildir. Kat Mülkiyeti Kanunu hükümleri saklıdır.

7.02.6. Genel Hükümler:

Çatı arasına çıkan merdivenler ve asansör kuleleri bina ön cephesine asgari (3.00) m.den fazla yaklaşamaz.

Umumi binalar, sağlık ve eğitim tesisleri, içinde patlayıcı madde bulundurulan binalar ile yüksek yapı ve tesislere 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 dâhilinde en fazla yükseklikteki yapılarda belediyesince uygun görülecek yerlerde uyarı lambası tesis edilecektir.

7.02.7. Saçaklar:

Saçak genişliği maksimum (0.60) m.'dir. Saçak ucu seviyesi son kat döşeme seviyesidir.

Saçak genişliği en fazla (0.60) m.'dir. Saçak ucu seviyesi son kat döşeme seviyesidir.

Ayrık yapı nizamına tabi olan yerlerde zemin katta ve dış cephelerde bina sahasına dahil edilmeyen boşluklar oluşturularak yapılan binalarda bu boşluklar üzerinde yapılacak saçak uçları birleştirilebilir.

Ön bahçesiz binalarda yapılacak giriş saçaklarının genişliği (0.60) m.'yi geçmemek şartıyla, en alçak noktası yaya kaldırımı (tretuvar) üst seviyesinden (2.40) m.'den az olamaz. Ön bahçeli binalarda ise giriş saçak genişliği (1.50) m.'ye kadar artırılabilir.

Ancak bodrum hariç 4 katı geçmeyen ayırık nizam binalarda saçak ucu ile parsel sınırı arasındaki mesafe hiçbir noktada 2 m.'nin altına düşmemek şartıyla saçak genişliğinin en fazla 1.00 m.' ye kadar yapılmasının kabulüne Belediyesi yetkilidir.

7.02.8. Dış Görünüm:

Belediyeler mahallin, çevrenin ve bitişik bina veya binaların özelliklerine göre görüntü kirliliğine meydan vermemek için yapılar arasında uyum sağlamak, güzel bir görünüm elde etmek amacıyla dış cephe şeklini boya ve kaplamaları ile çatının malzemesini ve rengini tayin etmeye yetkilidir. Evvelce yapılmış olan yapılar için de bu yetki kullanılabilir.

ÇIKMALAR

MADDE 7.03

Binalarda taban alanı dışında kendi bahçe hudutları dışına taşmamak ve “Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik” hükümlerine uygun olmak şartı ile aşağıda belirtilen koşullarla açık ve kapalı çıkma yapılabilir.

Çıkma Yapma Şartları:

7.03.1.

5 kat irtifaya kadar olan yapılarda (5'inci kat dahil) çıkma genişliği çevre yapılanma koşullarına uymak koşulu ile maksimum (1.50) m.'dir.

6-10 kat irtifaya kadar olan yapılarda (10'uncu kat dahil) çıkma genişliği çevre yapılanma koşullarına uymak koşulu ile maksimum (1.20) m.'dir.

10 katın üzerindeki yapılarda ise tüm katlarda çıkma yapılamaz.

7.03.2. 6.00 m. den daha geniş yollardan yüz alan parsellerin yarısından fazlasının bina cepheleri çıkmalı oluşmuş ise yol, meydan gibi kamu kullanımına ayrılmış yerler üzerinde parsel sınırı dışında (imar istikameti dışında), aynı cephe karakterini korumak amacıyla teşekküle uygun belediyesinin uygun görmesi halinde en çok 1.00 m. genişlikte açık veya kapalı çıkma yapılabilir.

7.03.3. Çerçeve teşkil edilmeden konsol oluşturulamaz. Kolonların, binanın herhangi bir katında konsol kirişlerin veya alttaki kolonlarda oluşturulan guselerin üstüne veya ucuna oturtulmasına hiçbir şekilde izin verilmez.

7.03.4. Binalarda yapılacak açık ve kapalı çıkmaların tabii zemin kotu ile çıkma altı arasındaki düşey mesafe hiçbir yerde (2.40) m.'den az olamaz. Ancak, ön bahçe mesafesi 3m ve daha az olan parsellerde; ön bahçeye yapılacak çıkmalarda, yol kotu ile çıkma altı arasındaki düşey mesafe hiçbir yerde (2.40) m.'den az olamaz.

7.03.5. Ayırık nizama tabi veya yan bahçeli binaların bitişik olmayan cephelerinde yapılacak açık ve kapalı çıkmalar yan ve arka komşu hudutlarına (2.00) m.'den fazla yaklaşamaz.

Bitişik yapı nizamına tabi binaların ön ve arka cephelerinde yapılacak açık ve kapalı çıkmalar bitişik yan komşu sınırlarına (2.00) m., arka komşu sınırına (2.00) m. yaklaştırılabilir. Ayrıca komşu parsellerde daha önce parsel sınırına kadar çıkma yapılmışsa, kapalı çıkmaların yan komşu sınırına kadar yaklaştırılmalarına da izin verilebilir.

7.03.6. Genişliği (0.10) m.'yi aşmayan denizlikler, döşeme seviyesinde olmamak ve açılı yerleştirilmek şartıyla dekoratif amaçlı genişliği (0.60) m.'yi aşmayan güneş kesicileri bu yönetmelik hükümlerine göre yapılmasına izin verilen bina saçakları, genişliği (0.20) m.'yi aşmayan açık ve kapalı çıkmalar, motifler, bahçe içinde yapılacak giriş merdivenleri çıkma sayılmaz.

7.03.7. İmar planında, ayrıık nizamaya tabi olan, taban alanı (TA) emsali ile inşaat müsaadesi verilen yerlerde, zemin katta bina sahasına dâhil edilmeyen boşluklar oluşturulduğunda normal katlarda bu boşluklar üzerinde yapılacak çıkımlar arasındaki mesafe, (3.00) m.'den az olamaz.

7.03.8. Bir parselde birden fazla bina yapıldığında binaların çıkma uçları arasındaki mesafe (6.00) m.den az olamaz.

7.03.9. İmar planı ve yönetmelik hükümlerine göre yapılan kademelendirmelerde (3.00) m. kademe mesafesi içinde çıkma yapılamaz. Ayrıca yol meyli sebebiyle de yapılan kademelendirmelerde de çıkma yapılamaz.

İŞIKLIKLAR

MADDE 7.04

Her müstakil ev veya dairede en az bir oturma odası ile bir yatak odasının doğrudan doğruya hariçten ışık ve hava alması mecburidir. Bu şekilde ışık ve hava almalarına lüzum olmayan diğer odalarla mutfakların ışıklıktan, banyo veya yıkanma yeri, kiler, helâların ışıklık veya hava bacasından faydalanmaları da mümkündür. Mutfaklarda ocak yanma gazını uzaklaştıran havalandırma bacası yapılması mecburidir. Doğalgaz kullanımında doğalgaz tesisatı teknik esaslarına uyulacaktır.

Genel olarak ışıklıkların dar kenarı (1.50) m.'den ve sahası (4.50) m²'den az olamaz.

Otel, pansiyon, işhanı ve benzeri binalarda odaların faydalanacakları ışıklıklar yükseklikleri (6.50) m.'yi geçmeyen binalarda dar kenarı (1.50) m.'den ve sahası (4.50) m²'den diğerlerinde ise dar kenarı (2.00) m.'den sahası (6.00) m²'den az olamaz.

Her türlü binada hava bacalarının asgari ölçüsü (0,50x0,60) m.'dir. Hava bacalarının içinden tesisat geçirilemez.

Asgari ölçüdeki bir ışıklık veya hava bacasından her katta en çok dört piyes faydalanabilir. Bu piyeslerin adetlerinin artması halinde dörtten fazla her bir piyes için ışıklık veya hava bacası ölçüsü, aynı nispette arttırılır.

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

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

İşıklık ve hava bacaları bunlara ihtiyacı olan kattan itibaren başlatılabilir.

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

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

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

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

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

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

Kuranglezler: Parsel sınırı içinde kalmak ve binaya bitişik olmak şartıyla (1.00) m. genişlikte kuranglez yapılabilir. Kuranglezler en az alan şartını sağlamak koşulu ile sığınak, kömürlük, kazan dairesi, depo, bir üst kata bağlantılı piyesler ile wc ve yıkanma yerlerinin havalandırılması amacı için kullanılır.

Ayrık nizamda bina etrafında mütemadi kuranglez tesis edilemez. Kuranglezlerden giriş çıkış yapılamaz. Kuranglez yapılan yerlerde kuranglez boşluğu kolonlara (50) cm.'den daha yakın teşkil edilemez.

Sanayi bölgelerinde bodrum katların imalathane olarak düzenlenmesi durumunda ise yol cephesi dışındaki cephelerde kuranglez genişlikleri (1,40) m. olarak düzenlenebilir.

SEKİZİNCİ BÖLÜM

YAPI İÇ MEKÂNLARI

YAPILARDA BULUNMASI GEREKEN PİYESLER VE ÖLÇÜLERİ

MADDE 8.01

8.01.1. Konutlarda bulunması zorunlu piyesler ve en az ölçüleri:

1 oda

1 yatak odası veya yatak nişi

1 mutfak veya yemek pişirme yeri

1 banyo veya yıkanma yeri

1 wc bulunacaktır. Yıkanma yeri ile wc bir arada olabilir. Bu durumda alanı (3.60)m²den az olamaz.

Piyesler:

En az 1 oda

Darkenarı

3.00 m.

Alanı

12.00m²

Yatak ve çalışma odaları

2.40 m.

8.00 m²

Yatak nişi

1.50 m.

3.30 m²

Mutfak veya yemek pişirme yerleri

1.50 m.

3.30 m²

Banyo veya yıkanma yerleri

1.20 m.

3.00 m²

Wc.

1.00 m.

1.20 m²

Antre, koridor vs. iç geçitler

1.10 m.

1.32 m²

ölçüsünden daha küçük yapılamaz.

Yemek nişleri dar kenarı 3.00 m. ve alanı 12.00 m² olan bir odaya açılacaktır. Yemek pişirme yerleri veya açık olarak düzenlenecek mutfaklar hava ve duman bacaları ile irtibatlı olmak şartı ile düzenlenebilir. Tüm piyeslerde tefriş yapılması zorunludur. Antre, soyunma yeri, sandık odası veya kiler gibi mekanlar oda sayılmazlar.

8.01.2. İş yerlerinde bulunması gereken piyesler ve en az ölçüleri:

A. Alanı 20.00 m²'den büyük dükkânlarda en az bir adet wc ve lavabo yeri bulunması zorunludur.

20 m²'nin altında ve her üç dükkâna bir ortak wc ve lavabo oluşturulması halinde dükkânlarda ayrı ayrı wc aranmaz.

Alanı 500 m²'den daha büyük dükkânlarda yeterli sayıda olmak üzere bay ve bayanlar için ayrı ayrı en az birer adet wc ve lavabo yeri ile özürllüer için en az bir adet wc yeri ayrılması şarttır.

B. 4 bağımsız bürosu olan ve normal kat alanı (150,00) m²yi geçen büro katları için bay ve bayan ayrı olmak üzere birer adet wc ve lavabo yeri ile özürllüer için wc ayrılması zorunludur.

C. Dükkân ve büroların dar kenarı (2,00) m.'den az olmamak üzere alanı (6.00) m²'den az olamaz.

D. Özellik arz eden binalarda bu yönetmeliğin kendileri için belirtilen hükümleri geçerlidir.

8.01.3. Resmi ve umumi binalarda ihtiyaca göre her katta bay ve bayan ayrı ayrı olmak ve bunlardan en az %50'si kadarı alaturka olarak tertiplenmek şartıyla wc ve lavabo yeri bırakılması zorunludur.

Ayrıca, her katta bedensel engelliler için kolayca ulaşılabilir şekilde en az (1.50x1.50) m. ebadında wc ve lavabo yeri bırakılacaktır. Bu wc mahallinin kapısı eşiksiz ve dışa açılacak şekilde yapılacak ve kapı kanadı genişliği en az (0.95) m. olacaktır.

Resmi ve umumi binalarda koridor genişliği en az (2.00) m. olup koridor uzunluğu (20.00) m.'yi geçtiği takdirde genişlik en az (2.50) m. olacaktır.

İÇ YÜKSEKLİKLER

MADDE 8.02

Genel olarak, iskân edilen katların iç yüksekliği (taban döşemesi üzerinden tavan altına kadar) (2.60) m.'den az olamaz. Yıkınma yeri, banyo, duş, lavabo yeri, wc, kiler, ofis, antre, koridor, yatak holü, merdiven altı, her türlü iç ve dış geçitler, iskan edilmeyen bodrum katları ile müştemilat binalarında bu yükseklik (2.40) m.'den aşağı düşmemek üzere indirilebilir.

Otel, pansiyon, işhanı, mağaza, dükkân ve benzeri işyerlerinin iç yükseklikleri taban döşemesinden tavan altına kadar (2.80) m.'den az olamaz. Garaj, kalorifer dairesi, odunluk, kömürlük gibi özellik arz eden yerlerin yükseklikleri bu kayıtlara tabi olmayıp hizmetin gerektirdiği şekilde belediyelerce tespit edilir.

Her türlü oyun salonları, kahvehane, gazino ve gece kulübü, birahane, diskotek, içkili lokantalar, taverna, bar ve benzeri halkın toplu olarak uzun süre kaldığı mahallerin taban döşeme üzerinden tavan altına kadar iç yüksekliği (3.50) m.den az olamaz.

Eğitim, sağlık, yurt gibi binaların iç yüksekliği (3.00) m.'den az olamaz.

Sanayi tesisleri, sinema, tiyatro ve konferans salonları, katlı otoparklar ve spor salonları gibi özellik arz eden yapılarda iç yükseklikler teknolojik ve mimari gereklere göre belirlenir.

Avan proje ile uygulama yapılan yerler ve özellik arz eden binalar hariç zemin kat iç yüksekliği en fazla 4.40 m. diğer katlarda 4.00 m. dir.

Resmi binalar ile projeleri ilgili bakanlıklarca onaylanmış yerlerde, özel kanunlar ve yönetmeliklerine ilişkin hükümler saklıdır.

PENCERELER

MADDE 8.03

Pencere boşluklarının belirlenmesinde “Binalarda Isı Yalıtım Yönetmeliği” hükümlerine ve Türk Standartları Enstitüsü standartlarına uyulması zorunludur.

İskan edilen bodrum katların dışa açılan piyeslerinin pencere yüksekliği 0.50 m. den az olamaz.

Çatı Piyeslerinde Düzenlenecek Pencereleer: Son kattaki bağımsız bölümlerle irtibatlı piyeslerin aydınlatılması amacıyla çatı örtüsü üzerinde çıkma, çıkıntı yapılabilir. Bu çıkıntılar saçak ucundan itibaren en az 3.00 m. çekilerek başlatılacak, çıkıntılarının (mahya) yüksekliği hiçbir yerde ait olduğu döşeme üst kotundan 3.50 m.’den fazla yükseltilemeyecektir.

Çatı eğimine uyularak 1.00 m² alanı aşmamak şartı ile çatı saçak ucundan en az 3.00 m çekilerek pencere tertiplenebilir.

Çatı arasında yapılan piyeslerin terasa açılan kapı ve pencere dışındaki pencere boşlukları 1.00 m²’den büyük olamaz. Bu pencereler birbirine eklenerek bant haline getirilemez.

KAPILAR

MADDE 8.04

Kapı yükseklikleri: Bina giriş ve dükkân giriş kapılarında (2.20) m.’den daire, oda ve servis kapılarında (2.10) m.’den, iskân edilmeyen bodrum katlardaki iç kapılar ile müştemilat kapılarında (2.00) m.’den az olamaz.

Kapı genişlikleri; umumi binaların giriş kapılarında (2.00) m.’den diğer binalarda (ve yangın merdivenlerine açılan kapılarda) (1.50) m.’den az olamaz. Ancak, müstakil konutlarda bina giriş kapı genişliği 1.20 m.’ye indirilebilir.

Dükkân ve daire kapılarının genişlikleri (1.00) m.’den oda ve mutfak kapılarında (0.90) m.’den, diğer iç kapılarda (0.80) m.’den 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.

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

KOMŞU PARSELE KAPI VE PENCERE AÇILMASI

MADDE 8.05

Bir binaya pencere açıp kapamakta inşaat hükmünde olup, belediyenin iznine (ruhsatına) tabidir. Bitişik nizamda yan tarafa isabet eden komşu parsele pencere ve kapı açılmasına izin verilemez. Ancak imar planları ve imar yönetmelikleri hükümlerine göre belediyece bir sakınca görülmeyen hallerde; komşu parsel sahibinin muvafakati ve belediye encümeni kararı ile tapuda irtifak hakkı tesis edilmek suretiyle pencere ve kapı açılmasına izin verilebilir.

Özel mülkiyete tabii olmayan ve park, çocuk bahçesi ile oyun alanları olarak “aktif yeşil alanlara” ayrılmış ve tapu kayıtları terkin edilmiş yerlere belediyeden izin (ruhsat) alınmak suretiyle pencere açılmasına izin verilebilir.

MERDİVENLER

MADDE 8.06

8.06.1. Genel Hükümler

Genel olarak bu Yönetmelikte adı geçen umumi binalarla otel, iş hanı, büro, pasaj v.b. birden fazla katı olan ev ve apartmanların bağımsız bölümlerinin ortak merdivenleri ahşap olamaz.

Merdivenlerin çatı, bodrum ve benzeri ortak alanlara ulaştırılması zorunludur.

Merdiven kovanının dar kenarı (0,10) m.’den az olamaz.

Basamak genişliği: $2a+b=60$ ile 64 formülüne göre hesaplanır. Formüldeki a = yükseklik, b = genişliktir.

Merdiven tanziminde en çok 18 rıhtan sonra ara sahanlık bırakılacaktır.

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

Merdivenlerin her iki tarafında da özürllülerle ilgili TSE standartlarına uygun korkuluk ve küpeşte yapılması ayrıca sahanlık ve merdiven döşemelerinde ve kaplamalarında da standartlara uyulması zorunludur. Merdiven basamakları ve sahanlık ölçülerine dair TSE standartlarının bu maddede belirtilen ölçü ve miktarlardan küçük olması halinde bu madde hükümleri geçerlidir.

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

Merdiven Kolu ve Sahanlık Genişlikleri İle Merdiven Basamaklarının Ölçüleri

8.06.2. Konut Binalarında:

Ortak merdiven ve sahanlık genişlikleri 1.20 m.’den az olamaz. Çatıya ve bodrum katlara ulaşan ortak merdivenlerde de bu ölçülere uyulur.

Bu ölçüler tek aileye mahsus evlerde veya bağımsız bölümlerde (dubleks, tripleks,...vb.) (0,90) m.’ye, servis merdivenlerinde (0,70) m.’ye kadar indirilebilir.

İskan edilmeyen çatı aralarına çıkan merdivenlerde bu ölçüler aranmayabilir. Merdivenin çatıya ulaşmaması durumunda çatıya çıkışı sağlayacak gemici merdiveni bulunması şarttır. Çatılı binalarda çatıya çıkmak için en az (0,80 x 0,80) m. boyutlarında kapaklı bir delik bulundurulur.

Merdivenin çatı ile irtibatlandırılması zorunludur ve Merdiven boşluklarında, yangın anında duman tahliyesi için en az 0,40m.x0,40m. veya $\emptyset= 0,30$ m. ölçülerinde hava bacası bırakılması ve doğalgaz kaçakları anında doğal gazın tahliyesi için serbest en kesit alanı en az 150cm² olan havalandırma kanallarının olması veya gaz alarm cihazının kullanılması zorunludur.

Merdiven Basamaklarının Ölçüleri:

Basamak yüksekliği; 0.17 m.’den fazla olamaz.

Basamak genişliği; 0.27 m.’den az olamaz.

Balansmanlı merdivenlerde, merdiven genişliği kova kenarında asgari basamak genişliği 0.10m. olacak, bu genişlik basamak ortasında 0.27 m.'den aşağı düşmeyecektir.

İskan edilmeyen çatı arası ve çatılar ile bodrum katlara ait merdivenlerde riht yüksekliği 0.20 m'den çok basamak genişliği ise 0.25 m' den az olamaz.

8.06.3. Konut Dışı Binalarda:

Herhangi bir merdivenin, yapıda merdiven merkez olmak üzere (25,00) m. yarıçaplı daire içindeki piyeslere hizmet edebileceği kabul edilir. Bunu sağlamayan büyük boyutlu binalarda yukarıdaki ölçüye uyularak gerekirse ikinci veya üçüncü merdiven tesis edilir.

Umumi binaların merdiven genişliği (1,60) m.'den az olamaz.

Umumi binalarda basamak genişliği ve yüksekliği:

İç merdivenlerde riht yüksekliği : 0,16 m.'den fazla

Dış merdivenlerde riht yüksekliği : 0,15 m.'den fazla

İç merdivenlerde basamak genişliği : 0,29 m.'den az

Dış merdivenlerde basamak genişliği : 0,32 m.'den az olamaz.

Balansmanlı merdivenlerde, merdiven genişliği kova kenarında asgari basamak genişliği 0.15m. olacak, bu genişlik basamak ortasında 0.32 m.'den aşağı düşmeyecektir.

Bu yönetmelikte oluşturulması zorunlu tutulan ana merdivenler dışında düzenlenen merdivenlerde, umumi bina tanımına girmeyen yapılarda düzenlenen bağımsız bölüm içi merdivenlerde ve cephesi 8.00 m.den ve/veya kat alanı 150 m².den küçük binalarda düzenlenecek merdivenlerde; merdiven kolu ve sahanlık genişliği 1.20m.den az, basamak yüksekliği iç merdivenlerde (0.17) m.den, dış merdivenlerde (0.16) fazla, basamak genişliği ise; iç merdivenlerde, çıkış hattında (0.27) m.den, dış merdivenlerde (0.30) m.den az olamaz.

8.06.4. Korkuluklar:

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

İstinat duvarı üstünde ve her ne sebeple olursa olsun daha önce ön bahçelerin yaya kaldırımı seviyesine göre (0.50) m.'den daha aşağıda teşekkül etmiş bahçelerde yol kenarına bahçe duvarı yapılmadığı takdirde, korkuluk yapılması zorunludur.

YANGIN MERDİVENLERİ

MADDE 8.07

Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmeliğe uyulması zorunlu olup; tereddüt edilen konularda Büyükşehir Belediyesi İtfaiye Daire Başkanlığı'nın görüşü alınır ve bu görüşe uyulur.

İki katlı binalarda İtfaiye Daire Başkanlığının görüşü doğrultusunda yangın merdiveni yerine değişik mimari çözümler yapılabilir.

Yangın merdivenlerinin komşu parselde yaklaşma mesafesi her türlü yapı nizamında 1.50 m.'den az olamaz.

ASANSÖRLER

MADDE 8.08

Bina giriş katından itibaren kat adedi, , bu kat ile birlikte 4'den fazla olan konut binalarında, bodrumda iskan edilen katlar dahil tüm katlara hizmet veren asansör yapılması zorunludur. Yapı sahibince istenirse daha az katlı yapılarda da asansör yapılır.

Asansör boşluğunun dar kenarı (1.20) m.'den, alanı (1.80) m²'den, kapı genişliği ise (0.90) m'den az olamaz. Asansör önü sahanlık genişliği, asansör kapısı sürme ise en az(1.20) m., asansör kapısı dışa açılan kapı ise en az (1.50) m. olmalıdır.

Konut binalarında 12'den fazla daire bulunması halinde asansör boşluğunun dar kenarı en az (1.40) m. ve alanı (2.50) m²'den az olamaz.

Manuel kapılı asansörlerde güvenlik için iç otomatik (tam otomatik veya yarı otomatik) kapı yapılacaktır.

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

Kullanılabilir katlar alanı 800 m²'den ve kat adedi 1'den fazla olan umumi binalarda en az bir adet asansör yapılması zorunludur. Ayrıca, kat alanı 800 m²'den ve kat adedi üçten fazla olan umumi binalarda, yüksek yapılarda yukarıdaki esaslara uygun ve en az iki adet olmak üzere binanın tipi, kullanım yoğunluğu ve ihtiyaçlarına göre belirlenecek sayıda asansör yapılması zorunludur. Bu asansörlerden birisi hem insan, hem yük taşıyabilecek nitelikte olmalıdır. Ayrıca herhangi bir tehlike anında, arıza veya elektriklerin kesilmesi halinde zemin kata ulaşım kapılarını açacak, yangına dayanıklı malzemedir yapılmış, şaft içinde, duman sızdırmaz nitelikte, kesintisiz bir güç kaynağından beslenecek şekilde tesis edilmesi gerekmektedir.

Umumi binalarda yapılacak asansörlerden en az bir tanesi bedensel özürliülerin kullanımına uygun yapılacaktır. Bu asansörlerin iç kabini en az 1,10x1,40m. ölçülerinde yapılacaktır. Kapı genişliği (net açılım) (0,85) m.'den az olmayacaktır. Kabin içinde yerden (0,85-0,90)m. yükseklikte tutunma kolu olacaktır. Asansör kapıları otomatik veya fotoselli olacaktır. Her türlü asansör kabininde kapı yapılması zorunludur.

TSE standartlarının yukarıdaki ölçü ve miktarlardan küçük olması halinde bu madde hükümleri geçerlidir.

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

Asansör makine dairesine çıkış merdiveni dizayn ve malzeme olarak binanın ana merdiveni niteliğinde olacaktır. Asansör makine dairesi çevre duvarları ve tabanı yangına dayanıklı malzemedir yapılacaktır.

Binanın kat ve daire adedinin fazlalığı veya kullanma şeklinin gerektirdiği lüzuma göre asansör ve yerinin ölçü veya adedini artırmaya başlangıç katı olarak zemin kat yerine bodrum veya birinci katı seçmeye ilgili belediyeler yetkilidir.

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

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

Asansör makine dairesinin yeri, şekli, büyüklüğü teknik özelliğine göre belirlenir.

Asansör yönetmeliği ve ilgili TSE standart hükümlerine uyulması zorunludur.

PORTİKLER

MADDE 8.09

İmar planı hükümleri uyarınca portik düzenlenmesi gereken yerlerde aksine bir hüküm bulunmadığı takdirde, portik derinliği (4.00) m. yüksekliği ise (3.50) m. ile (5.00) m. arasında yapılacaktır. Ancak civarın teşekkül tarzı ve mevki özellikleri dolayısıyla bu ölçüler belediyelerce değiştirilebilir.

ASMA KATLAR

MADDE 8.10

Avan Projesine göre uygulama yapılacak yerlerin dışında asma kat yapılamaz.

Asma kat; bu gibi yerlerde bodrum ve zemin katlarında yapılabilen, alt kat iç yüksekliği 2.60 m.'den ve üst kat iç yüksekliği ise 2.50 m. den az olmayan, alanı ait olduğu piyes alanının 2/3'ünü geçmeyen, kapalı bir hacim oluşturmayan, bir yola yüzü olan parsellerde o yoldan, birden fazla yüzü olan parsellerde ise geniş yol cephesinden (3.00) m. diğer yol cephesinden (1.50) m. çekilmek üzere yapılan ve müstakil kullanışı olmayıp, bulunduğu bölümün kullanımını tamamlayan kattır. Yolların aynı genişlikte olması halinde çekme mesafelerine ayarlamaya belediyesi yetkilidir. Asma katlar ait oldukları bağımsız bölümün sınırını aşamaz. Bina cephelerinde asma kat hizasında giriş yapılabilir. Asma kat uygulaması yapılan yapılarda kısa kolon oluşturulamaz.

Asma katların yapımında yürürlükteki Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.

KAPICI DAİRESİ – BEKÇİ ve KALORİFERCİ ODALARI

MADDE 8.11

8.11.1. Kapıcı Dairesi Yapılacak Binalar:

Bir parselde 30 dan fazla daire bulunması durumunda kapıcı dairesi yapılması zorunludur.

31 ile 70 arası daire sayısı için 1 kapıcı dairesi,

71 ile 140 arası daire sayısı için 2 kapıcı dairesi,

İlave her 70 daire için de ek bir kapıcı dairesi yapılması zorunludur.

Ancak, bir parsel içinde villa tipinde tek bağımsız bölüm olarak tertiplenmek şartıyla 1 den fazla konut binası bulunanlarında kapıcı dairesi yapılması mecburiyeti aranmaz.

8.11.2. Bekçi Odası Ayrılacak Binalar:

İşyeri ve büro olarak kullanılacak kaloriferli veya kalorifersiz binaların brüt inşaat sahası 2000 m² den fazla olanlarında bekçi odası yapılması mecburidir.

8.11.3. Kaloriferli Odası Ayrılacak Binalar:

Kapıcı dairesi yapılması mecburiyeti bulunmayan konut binaları dahil, merkezi ısıtma sistemi bulunan kaloriferli binalardır.

8.11.4. Kapıcı Dairelerinin, Bekçi ve Kaloriferci Odalarının Ölçü ve Nitelikleri:

A. Kapıcı daireleri, bekçi ve kaloriferci odaları doğrudan ışık ve hava alabilecek şekilde düzenlenecek, taban döşeme seviyeleri kısmen tabii zemin kotu altında kalması durumunda iskân edilen konut şartlarını sağlayacaktır.

B. Kapıcı daireleri konutlarda bulunması gerekli zorunlu piyesleri ve en az ölçülerini sağlamak zorundadır.

C. Bina içinde tertiplenen bekçi ve kaloriferci odasının dar kenarı en az 2.40 m alanı en az 8.00 m² olacaktır. Ayrıca 2.50 m² büyüklüğünde helâ ve duş yeri bulunacaktır. Bekçi odası bina dışında yapıldığı takdirde taban alanına dâhil edilecektir.

8.11.5. Kapıcı veya Kaloriferci Dairesi yapılması zorunlu olmadığı halde, bu dairelerin yapılması istenen binalarda, KAKS emsali varsa bu alanlar KAKS emsaline dâhil edilecektir.

Kapıcı dairesi; binaların bodrum katlarında tertiplenemediği durumlarda diğer katlarda da tertiplenebilir. Diğer katlarda tertiplenmesi halinde emsale dâhil edilecektir.

Kapıcı dairelerinin esas bina dışında müstemilat binası olarak düzenlenmeleri durumunda, bu yönetmeliğin müstemilat binaları hakkındaki ölçü ve şartlarına uyulması, brüt inşaat alanı 40 m² yi geçmemesi ve yukarıda ölçüleri verilen piyeslerden oluşması sağlanacaktır. Ayrıca binanın taban alanına dâhil edilecektir.

SIĞINAKLAR

MADDE 8.12

3194 sayılı İmar Kanununun 36 ve 44 maddeleri gereği T.C. Bayındırlık ve İskân Bakanlığı ile T.C. İçişleri Bakanlığı tarafından hazırlanarak 25.08.1988 gün, 19910-değişik 06.03.1991 gün 20806 sayılı Resmi Gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren sığınak yönetmeliği hükümlerine uyulacaktır. Sığınak yönetmeliğinde değişiklik yapılması halinde tüm değişikliklere uyulacaktır.

Sığınak hesabına esas inşaat alanı, bu yönetmeliğin 2.04.7 maddesinde tariflenen katlar alanıdır.

SU DEPOLARI, SIHHİ TESİSLER

MADDE 8.13

Bu yönetmelikte belirtilen umumi binalarda ve yüksek katlı yapılarda (15) m³'ün altında olmamak üzere, yapının kullanma amacı, günlük su ihtiyacı, seçilen yangın söndürme sistemi gibi kriterlere ve ulusal ve uluslar arası standartlara uyulmak ve gerekli drenaj ve yalıtım tedbirleri alınmak şartıyla hacmi belirlenen su deposu bulundurulması zorunludur.

Konutlarda 6 daireye kadar (6. daire dâhil) su depoları 2 m³'tür. 6 daireden sonra her daire için 0.50 m³ artırılır. Su şebeke basıncının 4 atmosferin altına kadar kalan bölgelerdeki binalarda hidrofor yapılması gereklidir. İskân edilsin veya edilmesin bodrum katlar dâhil 5 ve daha fazla katlı binalarda her katta yangın musluğu ve donatısı olan bir yangın dolabı yapılması zorunludur. Yangın dolapları duvarların içine monte edilecektir. Kat alanı (800,00) m²'nin üstünde binalarda ise her katta en az 2 yangın dolabı bulunacaktır. Ayrıca binalarda, sadece yangın musluklarına bağlanmak üzere hacmi her yangın musluğu için 400 litre olmak üzere hesaplanacak ikinci bir su deposu yapılacaktır. Su depoları gerekli drenaj ve yalıtım

tedbirleri alınarak bina taşıyıcı sisteminden bağımsız olarak betonarme veya paslanmaz çelik ve sıhhi şartlara uygun benzeri malzemelerden bodrum katlarda yapılabileceği gibi bina dışında, yan ve arka bahçede toprağa gömülü şekilde de yerleştirilebilir. Ancak 2560 sayılı yasa gereğince İSKİ Genel Müdürlüğü'ne ait yönetmelik ile Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.

İşhamı, büro, çarşı, pasaj mağaza gibi binalarla otel v.b. konaklama tesislerinde en çok 25 kişiye; sinema, tiyatro gibi umumi binalarda ise en çok 50 kişiye en az 1 kadın 1 erkek için olmak üzere wc, pisuar, lavabo ve özürlüler içinde en az bir kadın bir erkek olmak üzere standardına uygun helâ, pisuar ve lavabo yapılması ve yukarıdaki ölçü ve nitelikte en az 15 m³ su deposu yapılması zorunludur. Özellik arz eden yapılarda İtfaiye Daire Başkanlığının görüşüne göre su deposu yapılacaktır. Ticari kullanımlı işyeri ve büro binalarında dışa dönük bağımsız bölüm olarak wc yapılabilir.

Kalorifer daireleri ve bacalar, ısıtma ve buhar tesisleri 19.11.1984 tarihli ve 18580 sayılı Resmi Gazete de yayımlanan "Mevcut Binalarda Isı Yalıtımı İle Yakıt Tasarrufu Sağlanması Ve Hava Kirliliğinin Azaltılması'na Dair Yönetmelik" ile 8.5.2000 tarihli ve 24043 sayılı Resmi Gazete de yayımlanan "Binalarda Isı Yalıtımı Yönetmeliği" hükümlerine uygun olarak düzenlenir. Belirtilen yönetmeliklerde değişiklik yapılması halinde değişikliklere uyulacaktır.

KUYULAR VE FOSSEPTİKLER, RÖGARLAR, PİS SU BAĞLANTILARI

MADDE 8.14

Genel olarak temiz ve pis su kuyuları ile fosseptikler komşu hudutlarına 5,00 m.den fazla yaklaştırılmaz. Ancak bahçe mesafelerinin uygun olmaması halinde özellikle bitişik nizam tabi yerlerde fenni ve sıhhi mahsurlar olmadığı takdirde bu mesafeleri azaltmaya veya bir kaç komşuya ait fosseptikleri bir arada veya bitiştirerek yaptırmaya belediyeler yetkilidir.

Fosseptiklerin hacimleri konut başına 12m³ alınmak suretiyle hesap edilir. Binaların en düşük kanal bağlantı kotu üstünde kalan katların pis suyu cazibe ile uzun mesafe katedilmeden ana mecraya bağlanır. En düşük kanal bağlantı kotu altında kalan, pissu deşarjları ise deşarj pompalarının elektrik kesintisi durumunda çalışmayacağı göz önünde bulundurularak, boyutları binanın kullanım şekillerine göre, geçici depolama imkânı veren ayrı bir rögarda toplamak ve pompalamak suretiyle terfian yapılacaktır.

MÜŞTEMİLATLAR

MADDE 8.15

Binaların ortak alanları garaj, odunluk, kömürlük, depo, çamaşırhane, kapıcı dairesi, kalorifer dairesi, sığınak ve benzeri ortak hizmetler için olup, amacı dışında kullanılamaz. Bu alanların binaların bodrum katlarında tertiplenmesi zorunludur. Ancak istisnai durumlarda (arsa zemininden su çıkması veya sert kaya olması gibi) müştemilat olarak bahçede tertiplenir. Dört tarafı yol ile çevrili istisnai parseller dışında esas binaların yol tarafındaki cephe hatlarına tecavüz eden müştemilat binası yapılamaz. İstisnai parsellerde müştemilat binalarının yapılacağı yeri tayine belediyeler yetkilidir.

Bahçede yapılan müştemilat alanları, bina taban alanı hesabına dâhil edilir. Dar kenarı 4,00 m.den, en yüksek noktasının tabii zeminden yüksekliği 3,00 m.den fazla olamaz. Müştemilatlar esas binaya bitişik oldukları takdirde komşu mesafelerine aksi halde yönetmeliğin ön, yan, arka bahçe mesafeleri ile ilgili şartlarına uymak zorundadır.

Elektrik Kurumu tarafından gerekli görülen trafo, TAKS ve KAKS belirlenmiş yerlerde inşaat emsaline dâhil edilmez. Trafo binaları ön bahçe mesafeleri dışında kalmak, yan ve arka

bahçelerde zorunlu hallerde komşu parsel sınırına minimum 1,00 m. yaklaşmak ve başka amaçla kullanılmamak şartı ile yapılabilir.

BAHÇE DUVARLARI VE BAHÇE DÜZENLEMESİ

MADDE 8.16

Ön Bahçe Duvarları:

Bahçe duvarlarının yol üstüne isabet eden kısımlarının yaya kaldırımından itibaren yükseklikleri, harpušta dâhil (1.00) m.'yi geçemez. Bu duvarların üzerinde ayrıca görüşü kapamayacak şekilde (1.00) m. yükseklikte parmaklık yapılabilir. Meyilli yerlerde yüksekliği yaya kaldırımından (1.00) m.'yi aşmamak üzere kademelendirilebilir.

Yan ve Arka Bahçe Duvarları:

Bu duvarların tabii veya tesviye edilmiş zeminden yüksekliği (1.50) m.'yi geçemez. Ayrıca bunların üzerine görüşe engel olmayacak şekilde (1.00) m. yüksekliğinde parmaklık yapılabilir.

Resmi ve Umumi binalar ile sanayi tesislerinin (Okul, hastane, cezaevi, ibadet yerleri, elçilik, sefarethane vb.) özellik arz eden bina ve bahçe duvarları bu madde hükmüne tabi değildir.

Bahçe Düzenlemesi:

Boş parsellerde mevcut arazi kotlarını değiştirmek amacıyla kazı ve dolgu yapılamaz. Bütün yapı alanlarındaki uygulamalarda, binanın oturduğu sahanın dışında kalan alanın her (25.00) m²'si için bir ağaç dikilecektir. Parselin ağaç dikimine uygun olmaması halinde yukarıdaki şarta göre çıkacak sayıdaki ağaçlar ilgili İlçe/ilk kademe Belediye Başkanlığı'nın uygun göreceği imar planlarında kamunun kullanımına ayrılmış alanlara dikilecektir. Uygulama yapılacak parsellerde mevcut ağaç varsa revizyonu yapılabilir. Parseldeki korunabilen ağaçlar gerekli olan ağaç sayısından düşülür. Her İlçe/ilk kademe Belediye Başkanlığı ilçesi hudutları dâhilinde dikilmesi uygun olan ağaçların listesini orman fakültesinden alacak ve parsel bünyesinde dikilecek olan ağaçların cinsi bu listeden belirlenecektir.

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

DOKUZUNCU BÖLÜM

ISI YALITIMI

MADDE 9.01

Isı Yalıtım Yönetmeliği ve ilgili TSE normlarına uyulacaktır

“Isınmadan Kaynaklanan Hava Kirliliğinin Kontrolü Yönetmeliği” hükümlerine uyulacaktır.

KAZAN DAİRELERİ, KAZANLAR VE BACALAR

MADDE 9.02

Kazan daireleri, kazanlar ve bacalarıyla ilgili düzenlemeler aşağıdaki şartlara uygun olmalıdır.

9.02.1. Bütün kalorifer suyu, kullanma sıcak suyu ve buhar boruları doğrudan doğruya toprağa veya betona gömülmeyecek mutlaka yalıtılacaktır.

9.02.2. Oda içinden geçen kalorifer suyu, kullanma sıcak suyu ve buhar borularının etrafa verdiği ısı, faydalı ısı olarak hesaba katılmadığı zaman yalıtılacaktır.

9.02.3. Servis borularının zemin ve tavan bağlantı kısımlarında hava sızdırmazlığı yapılacaktır.

9.02.4. Binaların dış hava sıcaklığına göre kalorifer kazanı çıkış suyu sıcaklığını ayarlayan otomatik kontrol sistemi olacaktır.

9.02.5. Her kazanın ayrı bir bacası olacak birden fazla kazan, her ne sebeple olursa olsun aynı bacaya bağlanmayacaktır. Kalorifer bacasına soba, şofben vs. bağlanmayacaktır.

9.02.6. Bacalar kalorifer tesisatı projesinde belirtilen kesitlerde, içine dışarıdan hava almayacak şekilde içi ve dışı sıvalı olarak yapılacaktır. Bacalar, komşu yüksek binanın, çekişi bozan etkisini azaltmak amacıyla mümkünse bu binalardan en az 6 m. uzaklıkta bulunacak ve ait olduğu bina mahyasının en az 80 cm. üzerine kadar çıkarılacaktır.

9.02.7. Bacalar mümkün olduğu kadar yön değiştirmeyecek şekilde yapılacak, yön değiştirmenin zorunlu olduğu hallerde ise, yön değiştirmede yatayla olan açı en az 60° olacaktır.

9.02.8. Bacaların en alt kotunda, saçtan ve hava sızdırmayacak şekilde yapılmış, contalı bir temizleme kapağı yapılacaktır. Yatay duman kanalları bacaya en az %5 lik yükselen bir eğimle bağlanacak, duman kanallarının temizlenmelerine imkân verecek, sızdırmaz, ısı yalıtımlı, kolay açılıp kapanabilen ve en küçük ölçüsü 30x30 cm. olan yeter sayıda temizleme kapağı bulunacaktır.

9.02.9. Duman kanalları bacaya doğrudan doğruya veya zorunlu durumlarda yuvarlak dirseklerle bağlanacak, asla 90°'lik keskin köşeli dirsek konulmayacaktır.

9.02.10. Kaloriferli binalarda kazan dairelerinin biri giriş-çıkış, diğeri kaçış olmak üzere en az 2 kapısı bulunacaktır. Kaçış kapıları doğrudan bina dışına açılabilceği gibi dışarı ile irtibatı olan ortak mahallere de açılabilir. Dışa çıkışlar ön bahçe mesafesi içinde yapılamaz.

9.02.11. Kazan daireleri tabii zemin altında ve ön bahçe mesafesi içinde kalmamak şartıyla bina konturları dışında yapılabilir. Bu alan TAKS ve KAKS'a dâhil değildir.

9.02.12. Isı üreticisi, ilgili mamul standartlarına ve kural standartlarına; uygun olmak mecburiyetindedir.

9.02.13. Isı üreticisinin yerleştirildiği mahallerdeki duvar ve tavan aralıklarının ölçüleri TS 3818'e uygun olmak şartı ile imalatçı tarafından şart koşulan değerlerin altına düşmeyecektir.

9.02.14. Bakım ve onarım amaçları için brülörün yerinden geri çıkarılması veya yana alınması imkânını verecek, gerektiğinde kapısı da olan, yeterli alanlar mevcut olmalıdır.

9.02.15. Buhar kazanları ve buhar jeneratörlerinin yerleştirileceği hacimler için yetkili kurum ve kuruluşlardan onay alınmalıdır.

9.02.16. Kazan dairelerinde katı, sıvı, gaz yakıt tankı veya depoları bulunmamalıdır.

9.02.17. Kazan dairesi kapıları yanmaz malzemedden ve dışarıya açılacak şekilde yapılmalıdır.

Kazan Dairelerinin Havalandırılması

Havalandırma açıklıkları dış ortama direkt olarak açılmalı, bunun mümkün olmadığı durumlarda havalandırma kanallarla yapılacaktır. Mahaller dolaylı olarak havalandırılmaz.

Kanal uzunluğu (yatay ve düşey uzunluklar ile dirsek eşdeğer uzunlukları toplamı) 10 m ve üzerinde ise havalandırma cebri (mekanik) olarak yapılacaktır. Havalandırma kanallarında 90°'lik dirsek eşdeğer uzunluğu 3,00 m., 45°'lik dirsek eşdeğer uzunluğu 1,50 m. ve ızgaralar için eşdeğer uzunluk 0,50 m. alınacaktır. Üst havalandırma, havalandırma bacası ile tabii olarak yapılabilir. Alt havalandırma kanalı brülör seviyesine kadar indirilecektir.

Alt ve üst havalandırmaların her ikisi de tabii veya cebri yapılabilir. Tek başına üst havalandırma cebri olamaz. Alt havalandırma cebri, üst havalandırma tabii olabilir.

Taze hava veya egzoz fanlarının herhangi bir nedenle devre dışı kalması durumunda brülörün de devre dışı kalmasını sağlayan otomatik kontrol sistemi kullanılacaktır.

Menfez üzeri dikdörtgen deliklerde kısa kenar en az 10mm olmalıdır. Izgara kafes vb.lerin göz aralıkları en az 10x10mm olmalıdır. Havalandırma için kanatların kullanılması durumunda hesaplamalar için TS 7363 standardı uygulama kuralları dikkate alınacaktır.

Üst ve alt menfezler mümkün olduğu kadar mahallin üst ve alt seviyelerine kısa devre hava akımının engellenmesi için birbirlerinden mümkün olduğunca uzak yerleştirilmelidir. Üst havalandırma menfezi tavandan en fazla 40 cm aşağıda, alt havalandırma menfezi döşemeden en fazla 50 cm yukarıda olacak şekilde açılmalıdır.

a) Tabii Havalandırma

Tabii havalandırmada alt ve üst menfezlerin dış hava ile direkt temas etmesi sağlanmalıdır. Kazan dairesi toprak kotunun altında kalıyor ise havalandırma uygun boyutlarda kanallar ile sağlanmalıdır.

Havalandırma menfez ve kanalları korozyona karşı dayanıklı, kolay yanmayan; galvaniz, alüminyum, bakır, DKP sac v.b. malzemelerden imal edilebilir (TS 3419). DKP sac kullanılması durumunda menfez ve kanallar antipas üzeri yağlı boya ile boyanacaktır.

Toplam kurulu gücü 1000 kW'a kadar olan kazan dairelerinin havalandırmasında doğrudan dışarı açılan menfezler için yeterli kesit alanı aşağıdaki formüle göre hesaplanmalıdır.

$$S_A = F \times a \times 2.25 \times (\sum Q_{br} + 70)$$

S_A : Alt havalandırma net kesit alanı (cm^2)

F : Menfezin geometrisine bağlı katsayı

$F = 1$: Uzun kenarı, kısa kenarının 1,5 katından fazla olmayan dikdörtgen

$F = 1$: Dairesel

$F = 1,2$: Izgaralı

$F = 1,1$: Uzun kenarı, kısa kenarının 5 katına kadar olan dikdörtgen

$F = 1,25$: Uzun kenarı, kısa kenarının 10 katına kadar olan dikdörtgen

a : Menfezin ızgara katsayısı

$a = 1$: Izgarasız

$a = 1,2$: Izgaralı

$\sum Q_{br}$: Toplam Anma Isıl Gücü (kW)

Toplam kurulu gücü 1000 kW'ın üzerine olan kazan dairelerinin havalandırmasında toplam anma ısıl gücünün her 1 kW'ı için 1,6 m^3/h hava ihtiyacı vardır. Buradan hareketle doğrudan dışarı açılan menfez için gerekli kesit alanı aşağıdaki formül ile hesaplanmalıdır.

$$S_A = \frac{\sum Q_{br}}{3600}$$

$\sum Q_{br}$:Toplam Anma Isıl Gücü (kW)

SA :Menfez Kesit alanı (m²)

Kazan dairelerinde pis hava atış miktarı, toplam anma ısıl gücünün her 1kW'ı için 0,5m³/h olmalıdır. Buradan hareketle pis hava atışı için gerekli menfez kesit alanı aşağıdaki formül ile hesaplanmalıdır.

$$S_{\ddot{u}} = S_A \times 0.6$$

S_ü : Pis Hava Atışı için net kesit alanı (m²)

b) Cebri Havalandırma

Tabii havalandırması mümkün olmayan kazan dairelerinin cebri olarak havalandırılması gerekir.

Cebri havalandırma için gerekli en az taze hava ve egzost havası miktarları brüler tipine ve kapasitesine göre aşağıdaki formüllerden hesaplanmalıdır.

- Üflemeli brülörler için

Alt havalandırma hesabı:

$$V_{hava} = Q_{br} * 1,184 * 3,6 \quad (m^3/h)$$

$$S_a = V_{hava} / (3600 * V) \quad (m^2)$$

V =Kanaldaki hava hızı (m/sn) 5 ile 10 arasında alınmalıdır.

Üst havalandırma hesabı:

$$V_{Egzost} = Q_{br} * 0,781 * 3,6 \quad (m^3/h)$$

$$S_{\ddot{u}} = V_{Egzost} / (3600 * V) \quad (m^2)$$

V =Kanaldaki hava hızı (m/sn) 5 ile 10 arasında alınmalıdır.

- Atmosferik brülörler için;

Alt havalandırma hesabı:

$$V_{hava} = Q_{br} * 1,304 * 3,6 \quad (m^3/h)$$

$$S_a = V_{hava} / (3600 * V) \quad (m^2)$$

V =Kanaldaki hava hızı (m/sn) 3 ile 6 arasında alınmalıdır

Üst havalandırma hesabı:

$$V_{Egzost} = Q_{br} * 0,709 * 3,6 \quad (m^3/h)$$

$$S_{\ddot{u}} = V_{Egzost} / (3600 * V) \quad (m^2)$$

V =Kanaldaki hava hızı (m/sn) 3 ile 6 arasında alınmalıdır

Kazan Dairelerinde Elektrik Tesisatı:

Muhtemel tehlikeler karşısında kazan dairesi dışına kazan dairesinin tüm elektriğinin kesilmesini sağlayacak bir ilave tesisat yapılmalıdır.

Cihazlar için gerekli elektrik enerjisinin alınacağı elektrik panosu etanj tipi exproof olmalı, kumanda butonları pano ön kapağına monte edilmeli ve kapak açılmadan butonlarla açma ve kapama yapılabilmelidir (Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik).

Elektrik dağıtım panosunun kazan dairesi dışında olması durumunda pano ve aksesuarlarının exproof olmasına gerek yoktur.

Brülör kumanda panosu etanj tipi olmalı, ana kumanda panosundan ayırt edilebilecek şekilde ve brülöre yakın bir yere monte edilmelidir. Ana pano ile brülör kumanda panosu arasında çekilecek besleme hattı projede hesaplanmış kesitte ve yanmaz TTR tipi fleksible kablo ile yapılmalıdır.

Aydınlatma sistemi tavandan en az 50 cm aşağıya sarkacak biçimde veya üst havalandırma seviyesinin altında kalacak şekilde zincirlerle veya yan duvarlara etanj tipi exproof flouresan armatürlerle yapılmalıdır. Kazan dairelerinde muhtemel tehlikeler karşısında kazan dairesine girmeden dışarıdan kumanda edilecek şekilde tüm elektriğin kesilmesini sağlayacak ilave tesisat yapılarak kazan daireleri kontrol altına alınmalıdır.

Her kazan dairesi için özel topraklama tesisatı yapılmalıdır.

Kazan ve kazana ait çelik baca için tek bir topraklama tesisatı yapılması yeterlidir.

Topraklama tesisatı:

- a) 0,5 m², 2 mm kalınlığında bakır levha,
- b) 0,5 m², 3 mm kalınlığında galvanizli levha (sıcak daldırma) veya
- c) Som bakır çubuk elektrotlar ile yapılmalıdır.

Bakır çubuk elektrotlar, Ø 16mm çapında en az 1,5 m boyunda veya Ø 20 mm çapında en az 1,25 m boyunda olmalı ve çubuk elektrotların topraklama direnci 20 Ω sınırlarının altında kalmalıdır. (Nötr-Toprak voltajı ≤ 3V)

Her üç halde, bakır elektrotlar veya levhalar, en az 16mm² çok telli (örgülü) bakır kablo ve iletken pabuç kullanılarak lehim veya kaynak ile doğal gaz tesisatına irtibatlandırılmalıdır. Bakır elektrotlar veya levhalar toprak içinde düşey olarak bütünüyle yerleştirilmeli, toprak üzerinde kalan iletken, boru muhafazası ile kazan dairesi ana tablosuna irtibatlandırılmalıdır.

Ana tablo ile kumanda tablosu ve cihazların topraklamasında kullanılacak topraklama iletkeni ise projede hesaplanmış faz iletken kesitinde veya bir üst kesitte olmalıdır.

BACALAR

MADDE 9.03

Binalarda baca yapma koşulları aşağıda gösterilmiştir:

9.03.1.Kaloriferli binaların konut olarak kullanılan bağımsız bölümlerinin oturma ve yatma hacimlerinin en az birinde ve sıcak su tesisatı bulunmayan banyo ve mutfaklarında duman bacası, sobalı binalarda ise biri oturma odası veya salonda diğeri banyoda olmak üzere en az 2 adet bağımsız duman bacası yapılması zorunludur.

Kaloriferli umumi binaların her katında en az (1) adet duman bacası yapılması gereklidir.

Konut olarak kullanılan sobalı binaların ticari kullanışlı bağımsız bölümlerinde birer adet duman bacası yapılması zorunludur.

Bacaların tasarım ve yapımında ve kullanılacak malzemelerin seçiminde Türk Standartları Enstitüsü standartlarına uyulması şarttır.

Doğalgaz kullanımına yönelik şönt baca yapılamaz. Doğalgaz kullanımı için TS 11384, TS 11389 EN 13384-1, TS 12514, TS EN 1457 standartlarında baca yapılması zorunludur. Bina yüksekliği 21.50 m. den veya yapı yüksekliği 30.50 m. den fazla olan binalarda ısınma ve sıcak su ihtiyacının kazan dairesinde tesis edilecek kazan ve boyler ile temin edilmesi tavsiye edilir.

9.03.2. Şofben, kombi cihazı ve bu gibi ısıtma araçları hayati tehlike arz edecek şekilde yerleştirilemez ve havalandırmadan uzak olan piyeslerle, banyo ve helâlarda yer alamaz.

9.03.3. Sınırları ilgili idarece belirlenecek doğalgaz uygulama bölgeleri içinde inşa edilecek, iskân edilebilir bodrum katlar dâhil 5 katlı binaların mutfaklarında, doğalgazla çalışan her cihaz için bir müstakil baca yapılacaktır. Mutfak kokularını atmak için iki ayrı şönt baca yapılması zorunludur. 10 katın üzerindeki binalarda baca sistemi yapılmakla birlikte hermetik cihaz kullanılacaktır.

Yakma havasını bulunduğu ortamdan alan (B tipi) yakıcı cihazların tesis edildiği mahallin en az 8 m³ hacminde olması, cihazın bulunduğu mahalde dış atmosfere açılan ve serbest en kesit alanı en az 150 cm² olan havalandırma menfezinin olması ve bir müstakil bacasının bulunması gerekir.

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

Isıtmada C tipi denge bacalı (hermetik) cihazların temiz ve kirli havanın birbirine karışmadığı güvence altına alınmış bir bacaya bağlanmasında aşağıdaki şartlar aranacaktır:

- A.** İç yüzeyleri ısı iletim direnci ve iç pürüzlülüğü açısından atık gazı her türlü işletim durumu altında dışarıya güvenli bir şekilde atılması
- B.** Kullanılan baca malzemesinin Türk Standartlarına uygunluğu Korozyon, asit, nem ve yangın dayanımı, sızdırmazlık gibi özellikleri yapılan testlerle kanıtlanmışsa (TS EN 1457)
- C.** TS 11388 EN 13384-2 standardının gerektirdiği hesapları proje aşamasında kesinlikle sağladığını gösteren TSE veya İGDAŞ'tan onay alınması
- D.** Atık gaz tesisatının yanmayan malzemeden oluşması ve F90 dayanımına sahip olması
- E.** Atık gazın odalardan veya çalışmayan cihazlardan dışarı çıkmayacağına garanti altına alınması
- F.** Yoğuşma önleyici veya oluşan yoğuşmayı yakıcı cihazlara ulaşmadan uzaklaştırabilen ünitelere sahip olması

Yukarıdaki şartları sağlayan bacalara C tipi denge bacalı (hermetik) cihazların bağlanabilmesi için gerekli kısıtlar;

- Bir katta aralarında 60 cm. mesafe bırakmak şartıyla en fazla 2 cihaz bağlanabilir.
- Bir bacaya maks. 30 kW gücünde olan cihazlardan en fazla 10 cihaz bağlanabilir.

Yukarıdaki şartları sağlamayan cihazlar ile diğer bacalı cihazlar sadece müstakil bacalara bağlanabilir. Minimum etkili baca yüksekliği 4,00 m. olmalıdır. Hızlandırma parçasının, 1m

ve üstünde olabildiği durumlarda bu mesafenin 1,5 katına eşit bir etkili yükseklik yeterlidir (TS 12514).

Doğal gaz yakıcı cihazların bağlı oldukları bacalarda yoğuşma olmamalıdır. Yoğuşmanın meydana gelmeyeceği azami baca yüksekliklerinin belirlenmesinde TS 12514 standardına uyulacaktır.

Bu standartta belirtilen boylardan daha uzun bacalarda yoğuşma meydana gelebileceğinden bu yoğuşmanın önlenmesi için aşağıda belirtilen önlemler alınmalıdır:

- Mevcut tuğla veya beton baca içine gömlek baca geçirilmesi,
- Mevcut bacanın çift cidarlı metal baca haline getirilmesi.

Bacalar; ısı, yoğuşma ve yanma ürünlerinden etkilenmeyecek malzemeden ilgili standartlara uygun olarak imal edilmelidir. (TS EN 1856-1, TS EN 1856-2, TS 11386, TS EN 1443).

Baca Ölçüleri ve Nitelikleri:

1. Bacalar gerek yangına karşı korunmuşluk ve gerekse çekiş bakımından fenni şekilde yapılacaktır. İki baca birbirine bağlanmayacağı gibi her ateş kaynağının ayrı bir bacası olacaktır. Baca tesisatı ilgili TSE standartlarına uygun olacaktır. Duman bacaları 300° C derece kazan bacaları 500°C derece sıcaklığa dayanıklı olacaktır. Tüm bacalar paslanmaz çelikten veya yangına, korozyona ve sızdırmaya karşı dayanıklılığı kanıtlanmış malzemeden yapılacak; yangına ve ısıya karşı izole edilecek ve tuğla veya benzeri malzeme ile koruma altına alınacaktır.
2. Atık gaz bacalarında daire kesitler tercih edilmelidir. Bacalarla ilgili kesitlerin belirlenmesinde ilgili TSE standartlarına uyulacaktır (TS EN 13384-1, TS 13384-2 vb). Eğer kare veya dikdörtgen kesitli baca kullanılacak ise baca kesiti gerekli olan daire kesitten % 30 daha fazla olmalıdır. Dikdörtgen kesitli bacalarda uzun kenar kısa kenarın en çok 1,5 katı olmalıdır.
3. Birden çok ısıtma tertibatına bağlı bacaların ısı ve akışkan dinamiği ile ilgili hesaplama metotları TS 11388 EN 13384-2 standardına göre yapılmalıdır.
4. Atık gaz çıkış boruları kapı pencere vb. yapı elemanlarından en az 20 cm. uzakta olacak şekilde yerleştirilmelidir. Bu mesafe yalıtım malzemeleri kullanılarak azaltılabilir (TS 7363).
5. Havalandırma boşluklarından ve kesiti 1m² nin altında olan aydınlıklardan baca geçirilmemelidir. Aydınlığa bakan ve hermetik cihaz kullanmayan dairelerin hepsi için bir baca yapılacağı düşünülmeli ve bu bacaların tesisinden sonra net 1m²den büyük alan kalmalıdır. Aydınlığın üstü ortam havasını tahliye etmeyi engelleyecek bir yapıda olmamalıdır.
6. Bacalar düşey doğrultuda olmalı, mümkünse sapma yapmamalıdır. Sapma yapılması gerekli durumlarda, bir defaya mahsus olmak üzere sapma açısı düşey ile en fazla 30° olmalıdır. Bacalarda kesit daralması olmamalıdır.
7. Birbirinden farklı yüksekliklere sahip bitişik binaların bacalarında; daha düşük seviyede olan binaya ait bacaların komşu binaya olan mesafesi minimum 6,00 m. olmalıdır. Bu sağlanamıyor ise bacalar yüksek olan bina seviyesine kadar yükseltilmelidir. Bacaların çıkışına baca kesitini daraltmayacak şekilde baca şapkası konulmalıdır.

8. Bacaların çatı üzerinde kalan kısımları atık gazların dışarı atılmasına uygun şekilde olmalıdır (TS 12514).

9. Baca kesitleri ve diğer hususlarda, “Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik”, “Isı Yalıtım Yönetmeliği” ve İGDAŞ’ın, “Binalar için Doğal Gaz Tesisatı ve Teknik Esasları” ve diğer Teknik Şartnamelerinde yer alan diğer hükümler esas alınacaktır.

Çöp Bacaları:

Tüm binalarda istenildiğinde çöp bacaları yapılabilir. Aydınlıklar içerisinde de yapılabilecek çöp bacalarının zemin veya bodrum katlarında çöp toplama yerleri ve bağımsız bağlantılarının bulunması, iç yüzeyinin kolay temizlenebilir ve kir tutmayacak şekilde olması ve kapak iç kısımlarının hiç bir maddenin sızmasına olanak vermeyecek şekilde yapılması zorunludur.

ONUNCU BÖLÜM

PASAJLAR-KAPALI ÇARŞILAR VE ÇOK KATLI MAĞAZALAR

TANIMLAR

MADDE 10.01

Pasajlar: İki yanında dükkânlar bulunan üzeri kapalı yaya geçididir. Müstakil parsellerde veya tapuda tescil edilmek koşulu ile komşu bir parsel üzerinde aynı nitelikte başka bir binaya geçiş sağlayan çarşılar olup, bünyesindeki işyerlerinin ayrı ayrı bağımsız bölüm numarası alması zorunludur.

Kapalıçarşılar:

Bir veya daha fazla giriş çıkışı olan çarşılar olup, bünyesindeki işyerlerinin ayrı ayrı bağımsız bölüm numarası alması zorunludur.

Çok Katlı Mağazalar:

Bir veya daha fazla girişi olan bünyesinde tek bir mağaza veya değişik amaçlı satış birimleri ile sosyal içerikli mekânlar bulunan tek bir işletmeye ait işyeri olup tek bir bağımsız bölüm numarası alması zorunludur.

Giriş ve Çıkışlar:

Pasajlarda her biri en az (1,50) m. genişliğinde iki ayrı giriş çıkış yapılacaktır. Açılan kapı kanatlarından birisi en az (0,95) m. genişliğinde ve eşiksiz olacaktır.

Kapalı çarşılarda ve çok katlı mağazalarda toplam inşaat alanı (500,00) m²'yi geçmediği takdirde en az (2,00) m. genişliğinde bir giriş çıkış yapılması yeterlidir.

Kapalı çarşılarda ve çok katlı mağazalarda toplam inşaat alanı (500,00) m²'yi geçtiği takdirde her biri en az (1,50)m. genişliğinde iki ayrı giriş çıkış veya (3,00) m. genişliğinde bir giriş çıkış yapılması zorunludur. Giriş çıkışlar farklı kat ve kotlarda tertiplenebilir.

Çok katlı mağaza, pasaj, kapalı çarşıların diğer bölümleri büro, otel gibi işyeri veya konut kullanımı olan binalar içinde düzenledikleri takdirde diğer işyeri bölümleri ile konut bölümlerinin giriş ve çıkışları pasajların, kapalı çarşıların veya çok katlı mağazaların bünyesi içinde tertiplenemeyeceği gibi bu kullanımlar konut giriş çıkışı ile irtibatlandırılmazlar. Ancak büro otel gibi işyeri kullanımlarının giriş ve çıkışları bu işyerlerinin dolaşım alanları ile irtibatlandırılabilir.

İç Yükseklikler:

İmar Planlarında bir sınırlama olmadığı takdirde pasajların ve kapalı çarşıların kat yüksekliği net (3,50) m.den az olamaz.

Dolaşım Alanları:

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

Çok katlı mağazalarda dolaşım alanı tertibi serbesttir.

Pasajlarda bulunduğu kattaki pasaj boyunun 1/3'ünü geçmemek, pasaj genişliğinden dar olmamak ve en çok 3 dükkân açılmak şartıyla cepler teşkil edilebilir. Yukarıdaki oran dâhilinde oluşturulan ceplere 3'den fazla dükkân açılması istendiğinde cep ölçüleri en az 6,00x6,00 m. ebadında tertiplenecektir.

Tapuda geçiş irtifak hakkı tesis edilmiş pasajlarda, pasaj boyu irtifak kurulan pasajların toplam boyudur. (30,00) m.yi geçmesi halinde her iki pasajda (3,50) m. genişliğinde olur.

Merdivenler:

Bu tür işyerleri fazla katlı olarak düzenlendiğinde;

Pasaj, kapalı çarşı ve çok katlı mağazalarda kat alanı (500)m² yi geçmediği takdirde merdiven genişliği en az (1,50)m. yapılacaktır. Kat alanı (500)m² yi geçtiği takdirde ana merdivene ilave olarak en az (1,50) m. genişliğinde ikinci bir merdiven yapılması zorunludur. Katlar arasında iki merdiven bulunması durumunda istenildiğinde bunlardan biri yürüyen merdiven olarak yapılabilir. Pasaj katlarında 3 basamağa kadar yükseklik farkları en az %6 eğimli rampa ile bağlanacaktır. (En düşük giriş çıkışa göre ikiden fazla katlı pasaj ve çarşılarda ayrıca asansör tesisi mecburidir.) Bütün pasajların her katında kaçışı sağlamak amacı ile bina dışına ulaşan en az (1,00) m. genişliğinde merdiven veya koridor, 1 adet yangın çıkışı sağlanacaktır. Pasajlar ve kapalı çarşılardaki sıra dükkânların duvarlarının yanmaz malzemeden veya kâgir olması zorunludur.

Kademeli pasajlarda kademeler arasında merdiven tertiplendiğinde bedensel özürülülerin geçişi için en az (0,90) m. genişliğinde en az %10 eğimli rampa yapılması zorunludur. Merdivenlerin her iki yanında korkuluk yapılacaktır.

Isıtma ve Havalandırma:

Pasaj-kapalı çarşıların merkezi ısıtma sistemi ile ısıtılması ve havalandırılması zorunludur.

Kattaki brüt inşaat alanı (500) m² den büyük pasajlar, kapalı çarşılar veya çok katlı mağazalar ile; kattaki brüt inşaat alanı (500) m² den küçük olmakla birlikte dolaşım alanlarında iki noktadan hava akımı sağlayacak şekilde direkt olarak doğal havalandırma olanağı bulunmayan, işyerlerinde havalandırma tesisatı yapılması zorunludur.

WC'ler:

Pasajlar, kapalı çarşılar ve çok katlı mağazalarda erkek ve kadın için ayrı ayrı yeterli sayıda lavabo ve wc yapılması zorunludur. Bu tip binalarda, bedensel özürülülerin kullanımına uygun en az bir lavabo ve wc yapılması zorunludur. Özürülü tuvaleti için en az alan, kapı dışarı açılmak veya sürme olmak şartıyla 1.50x1.50m. dir. Bu tuvaletin önünde de en az 1.50 m genişliğinde bir koridor bulunmalıdır. Kapı genişliği en az (0.85)m olmalıdır.

Bölme Duvarları ve Asma Tavanlar:

Pasajlar ile kapalı çarşılardaki bağımsız bölüm dış ve ortak duvarları ile eklentilerinin bölme duvarlarının ve varsa ortak alanlardakiler ile çok katlı mağazadakiler de dâhil tüm asma tavanların yanmaz malzemeden olması zorunludur.

Asansör ve Yük Asansörü:

Tek katlı düzenlemeler dışındaki pasajlar ve kapalı çarşılar ile çok katlı mağazalarda yeterli kapasitede yük asansörü ve en düşük kottaki giriş çıkışa göre 3 veya daha fazla katlı olanlarında insan asansörü yapılması zorunludur.

Bu tip binalarda yapılacak asansörlerden en az bir tanesi bedensel özürülülerin kullanımına uygun yapılacaktır. Bu asansörlerin iç kabini 1,10x1.40 m. ebadında yapılacak kapı genişliği (net açılım)(0,85) m.den az olmayacaktır. Kabin içinde yerden 0,85m.-0,90 m. yükseklikte tutunma kolu olacaktır. Asansör kapıları otomatik veya fotoselli olacaktır.

ÇAY OCAKLARI

MADDE 10.02

Büro, işhanı, pasaj gibi ticari binalarla, sanayi çarşıları bünyelerinde; kullanma alanı en az 3,00 m² olmak, yüksekliği 2,50 m.yi sağlamak, 0,45x0,45m. ebadında hava bacasıyla havalandırılmak, bir ateş bacasıyla irtibatlandırılmak kaydıyla çay ocakları bağımsız bölüm olarak düzenlenebilir. Çay ocaklarının nizamı ışıklıktan veya doğrudan ışık ve hava alması halinde hava bacasına gerek yoktur.

ONBİRİNCİ BÖLÜM *GEÇİCİ YAPILAR*

MUVAKKAT İNŞAATIN YAPILACAĞI ALANLAR:

MADDE 11.01

Muvakkat yapı yapılmasına izin verilebilecek taşınmazlar:

11.01.1. İmar Planlarında Umumi Hizmetlere Ayrılan Yerlerde Kalan Parseller:

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 dâhil bulunmayanlarında; 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 yapılıp kullanılabileceği İlgili Belediye Encümenince tayin ve tespit olunur. Mülk sahibi bu maksadın dışına çıkamaz.

11.01.2. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Uyarınca, İmar Yasasının 18. Madde hükümleri Tatbik Olunmadan Normal Şartlarla Yapı İzni Verilemeyen Parseller:

Bu alanlarda parselasyon planlarının yapılması zorunludur. 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarında; İmar Kanunu'nun 18. maddesi hükümleri uygulanmadan normal şartlarda yapı izni verilemeyen yerlerde, parselasyon planları yapılıp onaylanmadan, kesinleşen parselasyon planlarına göre tapu sicilinde imar planına uygun ada ve imar parselleri oluşmadan uygulama yapılamaz.

Bu işlemler yapılmadan daimi yapı ruhsatı verilemez. Ancak, 3194 sayılı İmar Yasası'nın 33. maddesi hükümleri uyarınca bu yerlerde üzerinde yönetmelik esaslarına uygun yapı yapılması

mümkün olanlarında sahiplerinin istekleri üzerine belediye encümeni kararı ile muvakkat (geçici) yapı ruhsatı verilebilir.

Şu kadar ki, kamulaştırma işlemini gerektirmeyen ve sadece iki veya daha fazla parselin tevhidini gerektiren durumlarda muvakkat inşaat hükümleri uygulanmaz.

11.01.3. İmar Planlarına Göre Kapanması Gereken Yol ve Çıkma Sokak Üzerinde Bulunan Parseller:

İmar planına göre kapanan yollar ve çıkma sokaklar üzerinde bulunan veya 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.

Plana göre kapanması gereken yol ve çıkma sokak üzerinde bulunan arsalardan 5 yıllık imar programına dâhil olmayan ve bu yönetmelik hüküm ve ölçülerine göre bina yapılmasına müsait bulunanlara da muvakkat inşaat izni verilebilir.

11.01.4. 3194 sayılı İmar Yasasının 12. Maddesi uyarınca; İmar Planlarında Gösterilen Cephe Hattından (İmar İstikametinden) Önde Bina Yapılamaz: Bir parselin imar planında tespit edilmiş cephe hattının gerisinde kalan kısmı, plan ve yönetmelik esaslarına uygun bina inşaatına yetmiyorsa (müstakil bina inşaatına elverişli bulunmuyorsa) beş yıllık imar programı içerisinde olup olmadığına göre İmar yasasının 10. maddesinde belirtilen müddetler içinde, 18. madde hükümleri tatbik edilmediği veya başka bir şekilde halline imkân bulunmadığı takdirde mal sahibinin yazılı müracaatı üzerine bu gibi arsaların tamamı ilgili idarelerce kamulaştırılır. Kamulaştırma yapılamayan durumlarda istek halinde muvakkat inşaat hükümleri uygulanabilir.

MUVAKKAT İNŞAAT RUHSATININ ŞARTLARI:

MADDE 11.02

11.02.1. Müracaat gününde parselin yer aldığı İmar planının beş yıllık imar programına dâhil edilmemiş olması gereklidir. Beş yıllık imar programına alınmış yerlerde ne geçici ve ne de daimi yapı ruhsatı verilemez.

11.02.2. Geçici yapı ruhsatı, üzerinde imar yönetmeliği hükümlerine uygun yapı yapılması mümkün olan parseller için verilebilir. Geçici yapı yapılmak istenen parselin asgari bina cephe ve derinliği şartına haiz bulunması, diğer bir deyişle müstakil bina inşaatına elverişli bir parsel olması gereklidir. Aksi takdirde, ne geçici ve ne de daimi yapı ruhsatı verilemez.

11.02.3. Muvakkat yapıların yükseklikleri tabii zeminden (6.50) m.'yi, inşaat alanı (250) m².’yi geçmemek, en az bahçe mesafelerini korumak, mümkün mertebe sökülerek başka bir yere nakli mümkün olan malzemedan ve buna müsait bir sistemde inşaa edilmek şartı ile imkan nispetinde mevcut ve mustakbel yol güzergahlarına tesadüf ettirilmemek suretiyle imar planı tatbikatına kadar, sahiplerinin isteği üzerine belediye encümeni kararı ile muvakkat yapı yapılmasına izin verilebilir.

11.02.4. Bir parselde birden fazla muvakkat yapı izni verilmesi halinde, bu yapıların inşaat alanları toplamı 250 m².’den ve yükseklikleri 6.50 m.’den fazla olamaz.

MUVAKKAT İNŞAAT RUHSATININ SÜRESİ:

MADDE 11.03

Muvakkat yapının ruhsat süresi 10 yıldır. Yapı izni verilmeden önce belediye encümeni kararının gün ve sayısının, 10 yıllık müddet için muvakkat inşaat olduğunun ve diğer lüzumlu

ölçü ve şartların, tapu kaydına şerh edilmesi gereklidir. Muvakkatlık süresi tapu kaydına şerh verildiği günden başlar.

İmar Planı tatbik olunurken, muvakkat inşaat ve tesisler yıktırılır. On yıl dolmadan yıktırılması veya kamulaştırılması halinde muvakkat bina ve tesislerin Kamulaştırma Kanunu hükümlerine göre takdir edilecek bedeli sahiplerine ödenir.

ŞANTIYE BİNALARI

MADDE 11.04

Esas yapıların ruhsatı alınmadan şantiye binası yapılamaz. Şantiye binaları bu yönetmelikte belirlenen ölçülere ve yapı iznine tabi değildir. Şantiye binalarının yeri ve şeklini belediyesi tespit eder.

Şantiye binası asıl inşaatla bağlı geçici bir yapı olduğundan asıl inşaatın bitmesi halinde yıktırılması veya taşınması gerekir. Şantiye binalarının yapı ruhsatının geçerli olduğu müddet zarfında şantiye olarak kullanılmaları mümkündür. Esas yapıya yapı kullanma izni verilebilmesi için şantiye binasının yıktırılmış olması şarttır.

Büyükşehir Belediyesince yapılan, yaptırılan yapım işlerinde (yol bakım ve onarım, yol alt-üst yapı inşaatı, metro inşaatı, yapı tesis vb.), müteahhit firmaya veya ilgili kamu kurum ve kuruluşlarına ait şantiye binaları; yapılacağı alan özel mülkiyette ise mülk sahibinin muvafakatı, kamu kurum ve kuruluşlarının tasarrufunda ise ilgili kurumun uygun görüşü alınarak, iş bitiminde kaldırılmak şartı ile Büyükşehir Belediyesinin ilgili biriminin izniyle yapılabilir.

ONİKİNCİ BÖLÜM

KAMUNUN YARARI İÇİN ALINMASI GEREKEN TEDBİRLER

YIKILACAK DERECEDE TEHLİKELİ OLAN YAPILAR

MADDE 12.01

Bir kısmı veya tamamının yıkılacak derecede tehlikeli olduğu Belediyede görevli inşaat mühendislerinden oluşan bir heyetçe müşterek imzalı fenni bir raporla tespit edilen yapıların sahiplerine tehlike derecesine göre bunun izalesi için belediyece 10 gün içinde tebligat yapılır. Yapı sahibinin bulunmaması halinde binanın içindekilere tebligat yapılır. Onlar da bulunmazsa tebligat varakası tebliğ yerine kaim olmak üzere tehlikeli yapıya asılır ve keyfiyet muhtarla birlikte bir zabıtla tespit edilir.

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

Tebliğati müteakip süresi içinde yapı sahibi tarafından tamir edilerek veya yıktırılarak tehlike ortadan kaldırılmazsa bu işler belediyece yapılır ve masrafı %20 fazlası ile yapı sahibinden tahsil edilir. Alakalının fakruhali tevsik olunursa masraf belediye bütçesinden karşılanır.

Korunması gerekli taşınmaz kültür varlıkları olan yapılarda fotoğraf tespiti yapılarak KTVK Bölge Kurulu'nun görüşüne göre uygulama yapılır.

SAĞLIK, ŞEHİRCİLİK, ESTETİK VE TRAFİK BAKIMLARINDAN ALINMASI GEREKEN ÖNLEMLER:

MADDE 12.02

Atıksu Mecraları:

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

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

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

1000 m²'nin üzerindeki parsellerde, yüzey sularını toplamak, binaları zemin suyundan korumak ve bahçe sulama işlerinde kullanmak üzere, bir drenaj sistemi oluşturularak, yüzey ve zemin sularının tabii zemin altında tesis edilecek bir sarnıçta toplanması sağlanacaktır. Söz konusu drenaj sistemi ve sarnıç bina ön cephe hattı gerisinde yan ve arka bahçe mesafeleri içinde düzenlenebilecek ve vaziyet planında gösterilecektir.

Çatı sularını toplayan yağmur su boruları yukarıdaki madde de belirtilen sarnıçlara ya da yoldaki yağmursuyu şebekesine bağlanacak, atık su şebekesine bağlanmayacaktır. Bağlandığı tespit edildiği takdirde Belediye veya İSKİ tarafından gerekli müdahale yapıp bedeli bina sahibinden tahsil edilecektir.

Enkaz, Birikinti, Gürültü ve Duman İçin Tedbirler:

Arsalarda, binalarda 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 tarafından ıslah edilerek bunlara ait mahzurlar giderilecektir. Ayrıca bu mahsurların oluşmaması için gerekli tedbirlerin alınması zorunludur.

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

Yollar Üzerindeki Binalı veya Binasız Taşınmaz Maliklerinin Yükümlülükleri:

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

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

ONÜÇÜNCÜ BÖLÜM

YAPI RUHSATI İŞLERİ

PROJE DÜZENLEMEDEN ÖNCE İLGİLİ İDARELERDEN ALINACAK BELGELER

MADDE 13.01

Yapılara ait projeler düzenlenmeden önce ilgili idarelere başvurularak tapu, çap (belediyesinin talebi halinde), aplikasyon krokisi veya röperli kroki, imar durumu, inşaat istikamet rölevesi ve kot kesit belgelerinin alınması gereklidir.

İmar Durumu Talebinde İstenen Evraklar:

Dilekçe, tapu, çap (belediyesinin talebi halinde), aplikasyon krokisi veya röperli kroki

İnşaat İstikamet Rölevesi ve Kot Kesit Belgesi Talebinde İstenen Evraklar:

Dilekçe, tapu, imar durumu, çap (belediyesinin talebi halinde), aplikasyon krokisi veya röperli kroki

PROJE TANZİM ESASLARI

MADDE 13.02

İlgili meslek mensuplarınca hazırlanmış projelerin T.C. Bayındırlık ve İskân Bakanlığınca kabul veya tespit edilen çizim ve tanzim standartlarına uygun olması gerekir. İlgili belediyelerin uygun görmesi halinde bilgisayar ortamında üretilmiş tüm projeler yine ilgili belediyenin talep edeceği formatta, disket veya CD olarak düzenlenir.

Mimari Projenin Başında:

Arsanın:

Yeri, tapu kaydı, pafta, ada, parsel numaraları, alanı, özel durumlarda varsa ihtiva ettiği yapılar.

Yapılacak yapının:

Cinsi, kat adedi, bina ve inşaat alanları, hangi amaçla kullanılacağı, yapı sahibi ile projeleri tanzim eden, yapının fenni mesuliyetlerini veya yapı denetimini alacak olanlar ile, gerekiyorsa sürveyan hizmetlerini görecektir olan elemanlar hakkında gerekli bilgileri içeren bir bilgi tablosu hazırlanacaktır. Tapuya gidecek takıma statik hesap ve projelerin eklenmesi gerekmez.

Mimari Proje:

A. Parsel büyüklüğünün gerektirdiği ölçekte (1/200,1/500 vb) olmak üzere düzenlenmiş genel vaziyet planı ve aynı ölçekte en az iki kesit çizilir.

Genel vaziyet planı ve kesitlerde yol kotu tutanağına bağlı mevcut kotlar ile arsanın yapıdan sonra alacağı şekil ve kotlar ile ağaç dikme yerleri vaziyet planında mutlaka gösterilecektir.

B. 1/50 veya 1/100 ölçekli bodrum ve kat planları ile gerekli hallerde istenilebilecek temel planı.

C. Belediyelerce yapıların büyüklüğü ve bazı özellikleri nedeniyle uygun görülenlerin mimari projeleri 1/100 ölçekli ancak, 1/50 ölçekli proje tekniğinde istenir.

D. 1/50 veya 1/100 ölçekli iki tam kesit:

Kesitlerden biri merdivenden geçmek şartı ile enine ve boyuna olmak üzere ve esas planların ölçeğinde çizilir. Bitişik binalarda bina cephesine paralel kesit herhangi bir özellik taşıyorsa bir kesit ile yetinilebilir. Kesitlerde yol ve yaya kaldırımı kotları bahçelerin tabii ve tesviye edilecek zemin kotları, bitişik nizam binalarda komşu bina veya parsellerin kotları parselin $\pm 0,00$ röperine bağlı olarak gösterilecektir.

Ayrıca en az 1 adet 1/20 veya belediyesinin isteyeceği ölçekte sistem detayı çizilir.

E. 1/50 veya 1/100 ölçekli cephe çizimleri.

Binaların bitişik olmayan bütün cepheleri çizilecektir. Cephelerde binanın köşelerine rastlayan arazinin mevcut tabii zemin ve tesviye kotları mutlaka gösterilecektir. Bitişik nizam veya ikiz nizam binalarda parselin bitişik bina cephesinin dikkate alınması ve gerekli geçiş uyumluluğu sağlanması şarttır. Bitişik taraftaki binanın cephe fotoğrafı ruhsat dosyasına ilave edilecektir.

F. İlgili belediyesi'nce yapıların dış cephe boya ve kaplamaları ile çatının malzeme ve rengine ait kurallar getirildiğinde bu hususlar mimari projeler üzerinde belirtilecektir. Bitişik ve çevredeki yapılarla uyum sağlanacak, görüntü kirliliği önlenecektir.

G. Korozyon ve rutubetten korumak amacıyla mimari projede çatıda ısı izolasyonu ve bodrum katlarda su yalıtım ve drenajla ilgili gerekli detaylar gösterilecektir.

H. Metro koruma bölgesi ve güzergahı üzerinde bulunan parsellerde metro güzergahı açısından bir sakınca olmadığına dair Büyükşehir Belediyesinden onay alınacaktır.

I. Yürürlükteki Otopark Yönetmeliği hükümleri gereğince mimari projelerde otopark hesaplarının yapılması ve otopark yerlerinin vaziyet planı ve varsa kat planlarında gösterilmesi şarttır.

Statik Proje:

Çelik karkas binalarda çelik yapı hesabı, betonarme binalarda betonarme, hesabı 1/10, 1/20, 1/25, 1/50, 1/100 ve ihtiyaç duyulan ölçekli çizimler.

Asma çatılı binaların çatı hesabı ve projesi.

Tesisat Projesi:

Tesisat projeleri "Elektrik İç Tesisat Yönetmeliği ve Fenni Şartnamesine" uygun olarak düzenlenecektir.

Kalorifer tesisat, havalandırma ve klima tesisatı projeleri ilgili belediyesince onaylanacaktır.

Sihhi tesisat projesi belediyece tetkik edilip, onaylanacaktır.

Doğalgaz uygulama bölgelerinde kalan parsellerde inşaa edilecek binalarda ilgili idarece düzenlenmiş aksini gösterir bir belge getirilmediği takdirde, doğalgaz tesisatı yapılması zorunludur. Doğalgaz tesisat projeleri tetkik edilip, onanmadan yapı ruhsatı verilmez.

Asansör uygulama projesi, yapı ruhsatı verilmeden önce ilgili belediyesince onaylanacaktır.

Projelerin Tetkik Aşamasındaki Uyulacak Esaslar:

A. İmar Yönetmeliği, imar planı ve açıklama raporları, imar istikamet rölevesi ve inşaat kotlandırma belgelerinde belirtilenler dışında proje müellifi tarafından projenin çizimi sırasında hatalı yapılan ya da eksik çizilen kısımlar için projelerde düzeltme yapılmaması, hatalı ve eksik kısımların proje orijinalinde düzeltilerek ozalit kopyaların ondan sonra çekilmesi, zorunluluk halinde yapılan düzeltmelerin projeyi inceleyenler tarafından kendi el yazıları ile “tarafımdan düzeltilmiştir” sözü ile adı ve soyadı da yazılarak ve tarih konarak imzalanması, imza ve düzeltme yapılan yerlerin resmi mühürle mühürlenmesi.

B. Mimari ve mecra projelerinin birleştirilmesi için yapılan ozalit eklentisi dışında, projelerin ozalit kopyalarında ek yapılmaması, mimari ve mecra projelerinin birleştirilmesi için yapılan ek yerleriyle, ek yerlerinin proje müellifi tarafından mutlak surette imzalanması ve bütün ek yerlerinin 2 yerinden inceleyenlerce imzalanarak resmi mühürle mühürlenmesi, ancak büyük tesislere ait projelerden eklenmesi mümkün olmayanların bir anahtar paftada gösterilmesi ve proje tamamının kaç paftadan ibaret olduğunun proje onay sayfasına yazılarak imzalanıp mühürlenmesi gerekir. Statik proje mimari projeden ayrı olarak yapıya ait bilgileri ihtiva eden bir başlık altında ayrı olarak teklif edilebilir.

C. Projenin onay sayfasının, projelerin zamanla yıpranıp imzaların kaybolmasına imkan vermeyecek bir yerinde (Örneğin dıştan bir iç sayfada yada bir kapak altında) olması ve bu sayfada projeyi mimari, statik ve mecra yönünden inceleyenlerle onaylayanın adı soyadı, meslek unvanı, oda numarası, tarih ve imzasının bulunması gerekir.

D. Mimari projelerin (4) diğerlerinin (3) takım halinde düzenlenip usulüne göre dosyalanması, mimari proje ve eklerinin bir sureti 5216 sayılı Büyükşehir Belediye Kanununun 11. Maddesi gereğince Büyükşehir Belediye Başkanlığına gönderilmesi zorunludur.

E. 2863 sayılı Yasaya tabii parsellerde K.T.V.K. Kurulu kararı ile, kurul onaylı proje istenir.

F. Tasdike sunulan tüm projeler ilgili ilçe-ilk kademe belediyesince tescil edilir.

YAPI RUHSATI İLE İLGİLİ GENEL ESASLAR

MADDE 13.03

Belediye sınırları içinde yapılacak olan her türlü yapılar için ilgili belediyesinden yapı ruhsatı alınması ve yapı ruhsatı belgesi kullanılması zorunludur. Bir parselde birden fazla bina var ise her bina için ayrı ayrı yapı ruhsatı tanzim edilebilir.

5216 sayılı Büyükşehir Belediye Kanununun 11. Maddesi gereğince ilçe ve ilk kademe belediyelerinin verdikleri ruhsat ve eklerinden birer suretin Büyükşehir Belediye Başkanlığı'na gönderilmesi zorunludur.

Yapı ruhsatı almak için 13.01 maddesinde sözü geçen belgeler ve bu belgelere dayanarak hazırlanan mimari projesi, statik projesi, elektrik projesi ve tesisat projesi ile parsel maliklerinin veya kanuni vekillerin müracaatı halinde;

A. Tüm parsel maliklerinin noterden tasdikli muvafakatı, gerekli hallerde komşu muvafakatı.

B. Gerekli vergi, resim ve harçlar ile ücretlerinin tahsil olunması

C. Parselin üzerinde bina olması halinde yıkım belgesi aranır. Ancak yapıyı etkilemeyen şantiye kullanımına müsait bina bulunması halinde bu şart aranmaz.

D. Yapıların fenni mesuliyetlerinde; Yapı Denetimi Hakkında Kanun ve yapı denetimi uygulama yönetmeliğinin ilgili hükümleri geçerlidir.

E. Yanlışlıkla verildiği anlaşılan ruhsatı ilgili İdarenin geri alarak iptal etme yetkisi vardır. Ancak bu ruhsata dayanarak bina ve tesisat yapıldıktan sonra yanlışlıkla ruhsat verildiğinden bahisle ilgililer zarara uğratılmaz. Aksi takdirde idareler sebep olduğu bu zararı ve ziyarı ödemekle mükelleftirler.

F. Yapı ruhsatı belgelerinde; yapı maliyetinin hesaplanmasında o yıl için T.C. Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'nca belirlenen ve Resmi Gazetede ilan edilen "Yapım birim maliyetleri" esas alınacaktır.

Uygulama aşamasında kamu donatısına ayrılan alanlar terk edilmeden uygulamaya izin verilemez.

YAPI RUHSATI MÜRACAATI VE EKLENECEK BELGELER

MADDE 13.04

Yeni inşaat, ilave ve esaslı tadillerde, inşaat ruhsatı aşamasında yapı sahipleri veya yasal vekillerince dilekçe ile yapılan müracaatlarda dilekçeye eklenmesi gereken tapu (istisnai durumlarda tapu senedi yerine geçecek belge) plan proje ve resimler aşağıda gösterilmiştir.

1) Dilekçe

2) Tapu (malikler listesi ruhsat aşamasında alınacaktır).

Ruhsat Verme Aşamasında Tapu Senedi Yerine Geçen Belgeler:

- Özel yasalara göre tahsisi yapılıp henüz tapu siciline kaydedilmemiş ilgili kamu kuruluşlarınca verilmiş tahsis belgesi (775-2510-4753-5618-7269/1051 sayılı yasalara göre)

- Mülkiyete ilişkin kesinleşmiş mahkeme kararı ve bu mahkeme kararına müstenit yetkili diğer makamlar tarafından verilen belge.

- Kesinleşmiş kamulaştırma kararları

Bunlardan tapu senedi veya tapu tescil yazısı ruhsata müracaat tarihinden en fazla bir ay evvel alınmış veya onaylanmış olmalıdır. Hisseli gayrimenkullerde bütün hissedarların tapu senetleri veya mülkiyet durumunu belirten tapu tescil yazısı istenir.

3) Çap (belediyesinin talebi halinde), aplikasyon krokisi veya röperli kroki,

4) İmar durumu (ruhsat aşamasında geçerliliği kontrol edilecektir).

5) İnşaat istikamet ve kot kesit rölevesi.

6) Mimari proje (en az 4 takım)

7) Statik proje (betonarme çizim 3 takım, statik hesap 2 takım) (Çelik yapı olması halinde çelik çizim ve birleşim detayları da eklenmelidir).

8) Elektrik tesisatı projesi (3 takım), PTT (zayıf akım tesisat) projesi (2 takım)

9) Sıhhi tesisat projesi (3 takım)

Binanın atık ve artık su çıkışlarının kanalizasyon sistemine bağlantısı gösterilecektir.

10) Kalorifer tesisatı projesi (3 takım)

- 11) Isı yalıtım projesi (3 takım)
- 12) Doğalgaz projesi (3 takım) doğalgaz uygulanan yerlerde.
- 13) Asansör projesi (3 takım).
- 14) Zemin İnceleme Raporu.
- 15) Fenni Mesul taahhütnamesi; Yapı Denetimi Hakkında Kanun ve yapı denetimi uygulama yönetmeliğinin ilgili hükümleri geçerlidir.
- 16) Yapı Denetimi Hakkında Kanun gereği Yapı Denetim Kuruluşları, imar mevzuatı uyarınca öngörülen fenni mesuliyeti ilgili idareye karşı üstlenerek; yapı denetim izin belgesinin noter tasdikli sureti ile Bakanlıkça onaylanmış yapıya ilişkin bilgi formunun aslını yapı ruhsatı alınması aşamasında ilgili idareye vermek zorundadır.
- 17) Yapı müteahhidi taahhütnamesi Yapı Denetimi Hakkında Kanun ve yapı denetimi uygulama yönetmeliğinin ilgili hükümleri geçerlidir.
- 18) Yapı sahibi, yapı müteahhidi kanuni ikametgâhını (değiştirdikçe) belediye'ye bildirmek zorundadır.
- 19) Muvakkat yapılacak binalarda encümen kararı gerekmektedir.
- 20) 5.000 m²'den fazla alışveriş merkezi, 10.000 m²'den fazla iş ve sanayi sitelerine inşaat yapım ruhsatı verilmeden önce trafik açısından giriş-çıkış düzenlemesini gösteren UTK (Ulaşım ve Trafik Düzenleme Kurulu) kararı alınacaktır.
- 21) Ana arter yollara cephesi olan parsellerde katlar alanı 5000 m²'den fazla olan inşaatlara, inşaat yapım ruhsatı verilmeden önce trafik açısından giriş-çıkış düzenlemesini gösteren UTK (Ulaşım ve Trafik Düzenleme Kurulu) kararı alınacaktır.

Sözü geçen belgelerin;

T.C.Bayındırlık ve İskân Bakanlığı'nca hazırlanarak yayınlanmış bulunan "Mimari Proje Düzenleme Esasları", "İnşaat Mühendisliği Proje Düzenleme Esasları", "Makine Mühendisliği Proje Düzenleme Esasları", "Elektrik Mühendisliği Proje Düzenleme esasları" başlıklı şartnamelere, T.C.Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığınca hazırlanan "Doğal gaz ve İç Tesisat ve Dönüşüm Şartnamesi"ne ve 2560 sayılı yasa gereğince İSKİ Genel Müdürlüğü'ne ait yönetmeliğin ilgili hükümlerine uygun olması zorunludur.

İlgili belediyelerin uygun görmesi halinde Ozalit nüshalarla birlikte bilgisayar ortamında üretilmiş tüm projeler yine ilgili belediyenin talep edeceği formatta, disket veya CD olarak 2 adet düzenlenir. Bir adet sayısal Büyükşehir Belediyesine gönderilecektir.

TADİLAT-İLAVE İNŞAAT VE RUHSAT YENİLEME

Binalarda yapılacak esaslı tamir ve tadiller ruhsata tabidir.

MADDE 13.05

Ruhsat Alınmış Yapılarda Herhangi Bir Değişiklik Yapılması Halinde:

A. Yapılacak değişiklik binanın bütününde ise; mimari projenin yeniden tanzim edilmesi gereklidir. Bu değişiklik yapının statik hesaplarında da değişiklik yapılmasını gerektiriyor ise yeniden statik ve betonarme projeler istenir.

B. Proje üzerinde basit düzeltmeler yapılması mümkün olan durumlarda (bu yönetmelik hükümlerine uyulmak kaydı ile bağımsız bölüm içindeki kapı yerlerinin değiştirilmesi,

taşıyıcı olmayan bölme duvarlarının kaldırılması vb.) ayrıca tadilat projesi istenmez ve ilgili bağımsız bölüm sahibi veya sahiplerinin müracaatı ile bu düzeltmeler bütün nüshalarda aynı şekilde yapılarak belediyece mühürlenip imzalanır.

C. Yapılacak değişiklik yapının dış duvarlarını veya pencerelerini ve dış kapılarını değiştiriyorsa ısı yalıtım projesi yeniden düzenlenir.

D. Bu maddede sözü geçen tadilat projelerinin 5 takım olması gerekir.

E. İmar istikametine tecavüzlü mevcut binalar imar istikametine uygun hale getirilmedikçe tadilatlarına tevzii ve kat ilavelerine izin verilmez.

F. Yapılacak değişiklik belirli bir veya birkaç katı içeriyorsa belediye'ye sadece değiştirilmesi istenen katların planları ibraz olunur.

G. Yapılmak istenen tadilatta fonksiyon değişikliği var ise (konuttan işyerine gibi) veya ortak alanlar ile bina cepheleri tadilat kapsamına giriyor yada tüm binada tadilat yapılıyor ise ruhsat verilmeden önce tüm hissedarların noterden tasdikli muvafakatnamesi gereklidir.

ONDÖRDÜNCÜ BÖLÜM **YAPI RUHSATI SONRASI İŞLEMLER**

YAPI YERİNDE BULUNDURULMASI GEREKLİ TABELA VE BELGELER İLE YAPI İŞLERİNDE ALINACAK GÜVENLİK TEDBİRLERİ

MADDE 14.01

14.01.1.Yapı Yerinde Bulundurulması Gerekli Tabela Ve Belgeler

Ruhsat ve eki projelerin yapı yerinde bulundurulması ve inşaat müddetince yapı üzerinde herkesçe rahat görülebilecek bir yere, en az (0,5/0,75)m. boyutlarında bir tabela asılması zorunludur.

Asılacak tabela üzerinde mal sahibinin, mimarının, statik, elektrik-tesisat, ısı yalıtım proje müelliflerinin ismi, yapı denetim şirketinin (fenni mesullerinin), müteahhidinin isimleri ile inşaat ruhsatı numarası ve tarihini içeren bilgiler bulunmalıdır.

Mahallinde ruhsat ve eki projeleri ve bilgi tabelasını bulundurmayan yapılar tespit tutanağı düzenlenerek yapı sahibine veya binada bulunanlara tebligat yapılır ve tebligat belgesi binanın görünür bir cephesine asılır. İlgililerine ulaşamaz ise bir nüshası da muhtara bırakılır.

Ruhsat tabelası 3 gün içinde asılmadığı takdirde yapı sahibine, ilgili belediye encümen kararı ile 1000 YTL para cezası verilir. Verilecek olan bu para cezası yıllık TÜFE oranına bağlı olarak güncellenir.

14.01.2.Yapı İşlerinde Alınacak Güvenlik Tedbirleri

Yapı işlerinin gündüz yapılması esastır. Karanlıkta veya gece çalışılmasının gerekli veya zorunlu bulunduğu hallerde, çalışma yerinin ve geçitlerin yeterince ve uygun şekilde aydınlatılması ve iş güvenliğinin sağlanması gereklidir.

Yapılan çalışmalarda gürültü ve titreşim nedeniyle çevreye rahatsızlık verilmemesi için gerekli tedbirler alınacak, çalışma saatleri buna göre ayarlanacaktır.

Belediye sınırları içinde yapı inşasına ve kazılarına başlamadan önce yapı alanının çevresi ortalama 2 metre yükseklikte tahta perde ile çevrilecek, payandaları içten vurulacak, gerekli uyarı levhaları asılacak ve bunlar yapının bitimine kadar bu şekilde korunacaktır. Kazının,

komşu bir yapıyı devamlı veya geçici olarak tehlikeye soktuğu hallerde, yapı tekniğinin gerektirdiği tedbirler alınacaktır.

İnşaatın ve tamiratın devamı ile bahçenin tanzim ve ağaçlandırılması sırasında yolun veya kaldırımların, kamuya veya komşu parsellere ait yerlerin işgal edilmemesi, yol cephesindeki parsel sınırlarının ve gerekli ise komşu parsel sınırlarının her türlü tehlikeyi önleyecek şekilde tahta perde veya uygun bir malzeme ile kapatılması ve yol cephelerinin geceleri aydınlatılması zorunludur.

Elektrik panoları yapı alanı dışına kurulduysa gerekli uyarı işaretleri konulacak ve koruma şeridiyle çevrelenmelidir.

Yapı alanı içindeki tehlikeli kısımlar ve çukurlar açıkça sınırlandırılacak ve buralara görünür şekilde yazılmış uyarma levhaları konulacak ve geceleri kırmızı ışıklarla aydınlatılacaktır.

Yapı alanı dışında kazaya sebep olacak veya insanları tehlikeli durumlara düşürecek şekilde malzeme istif edilmeyecek ve araçlar gelişi güzel yerlere bırakılmayacaktır.

Yapı, yol kenarında yapıldığı takdirde, yolun bakım ve onarımından sorumlu belediyece saptanacak zorunlu durumlarda, izin alınarak yaya kaldırımlarının bir kısmını işgaline, ancak, üstü ve parsel cephesi tarafı, tehlikeli herhangi bir durumu önleyecek şekilde uygun malzeme ile kapatılmış yaya geçitleri sağlamak ve aydınlatılmak koşulları ile izin verilebilir.

Yapı iskeleleri, ancak sorumlu ve yetkili teknik elemanın yönetimi altında, inşaatı çevreleyen güvenlik perdeleri içinde kalmak koşulu ile yapılacaktır.

İnşaat süresince güvenlik unsurlarının yanı sıra görsellik ve estetik kriterler de dikkate alınarak, şantiyenin şehrin dokusuna aykırı olarak tertip edilmemesine ve şehrin bütünlüğünü bozmamasına da özen gösterilmelidir.

YAPI RUHSATI

MADDE 14.02

Yapı ruhsatı almak için 13.01 maddesinde sözü geçen belgeler ve bu belgelere dayanarak ilgili belediyesince onanan yapı projeleri ile parsel maliklerinin veya kanuni vekillerin müracaatı halinde;

- A.** Tüm parsel maliklerinin noterden tasdikli muvafakatı, gerekli hallerde komşu muvafakatı,
- B.** Gerekli vergi, resim ve harçlar ile ücretlerin tahsil olunması,
- C.** Yapı Denetimi Hakkında Kanun ve Yapı Denetimi Uygulama yönetmeliğinin ilgili hükümlerine uyulması zorunludur.

Yapı denetim kuruluşları, yapı denetimini üstlendiğine dair ilgili idareye taahhütname vererek, yapı ruhsatının ilgili bölümünü imzalamaları zorunludur.

TEMEL - TEMEL ÜSTÜ VİZELERİ

MADDE 14.03

Yapı Denetimi Hakkında Kanunun ilgili maddesi ve yapı denetimi uygulama yönetmeliğinin ilgili hükümleri geçerlidir.

Birden fazla bağımsız bölüm olan binalarda veya parsellerde, kat irtifakı kurulmadan temel üstü vizesi verilemez.

YAPI DENETİMLERİ

MADDE 14.04

İmar Kanunu, Yapı Denetimi Hakkında Kanun ve Uygulama Yönetmeliklerinin ilgili hükümleri geçerlidir.

ISI YALITIM VİZESİ

MADDE 14.05

- 1) Dilekçe
- 2) Mimari Proje
- 3) Isı Yalıtım Projesi
- 4) Doğal gazlı ise doğal gaz projesi (2 takım)
- 5) Yapı Ruhsatı

Yapının kaba inşaatı tamamlanıp sıvaları yapılmadan önce yapı sahibi belediyesinden ısı yalıtım vizesi almak zorundadır. Yapının ısı yalıtım vizesinden önce temel ve temel üstü vizesinin yapılmış olması zorunludur.

CEZAI HÜKÜMLER

MADDE 14.06

İmar yasası gereğince, ruhsat alınmadan veya ruhsat ile eklerine imar mevzuatına aykırı yapılan yapının, ilgililerine yürürlükteki İmar kanununun ilgili maddelerindeki cezai hükümler uygulanır.

YAPI KULLANMA İZİNİ

MADDE 14.07

Yapı Denetimi Hakkında Kanun ve Uygulama Yönetmeliğinin ilgili hükümleri geçerlidir.

Yapı Kullanma İzni için gerekli belgeler:

- 1)Dilekçe
- 2)Yapı Ruhsatı
- 3)Asansör İşletme Ruhsatı
- 4)Sığınak Vizesi
- 5)Vergi ilişkisi kesildiğine dair belge
- 6)S.S.K. ilişkisi kesildiğine dair belge
- 7)Büyükşehir Belediyesinden, kanal bağlantısının teknik şartlara uygun olarak yapıldığına dair belge temin edilerek,

Mal sahibinin ve yapı denetim şirketinin müracaatı üzerine ilgili belediye, yapının ruhsat ve eklerine, fen ve sağlık kurallarına uygun olarak tamamlanıp tamamlanmadığını belirler.

Yapının mevzuata uygun bulunması halinde, 30 gün içinde yapı kullanma izin belgesi düzenlenir. Aksi halde, eksikliklerinin tamamlanarak yapının mevzuata uygun hale getirilmesi istenir. Yapı kullanma izin belgesinin birer örneği, mal sahibi ve/veya sahiplerine, yapının müteahhidine, proje müelliflerine ve fenni mesullere verilir.

Yapının kısmen kullanılması mümkün olan kısımlarına yapı kullanma izni düzenlenebilmesi için, bu bölümlere hizmet veren ortak kullanım alanlarının tamamlanmış ve kullanılabilir olması ve yapıda mevzuata aykırılığın bulunmaması şarttır.

Yapı kullanma izninin verildiği tarih, yapının tamamlandığı tarihtir.

KAT İRTİFAKI

MADDE 14.08

- 1)Dilekçe
- 2)Yapı ruhsatı
- 3)Kat irtifak projesi (1 adet)

Noterden onaylı kat irtifakına esas hisse oranlarını gösteren bağımsız bölüm listesi binanın bütün kat planlarını gösteren mimari proje üzerine yapıştırılır ve onaylanır.

YAPI FOTOĞRAF TASDİKİ

MADDE 14.09

- 1)Dilekçe
- 2)Yapı ruhsatı
- 3)Binanın tamamına ait yapı kullanma izni belgesi
- 4)(13X18)cm ebadında cephe fotoğrafları (2'şer adet)

YIKIM RUHSATI

MADDE 14.10

- 1)Dilekçe
- 2)Tapu
- 3)Çap(belediyenin talebi halinde), aplikasyon krokisi veya röperli kroki
- 4)İmar Durumu
- 5)Mevcut binaya ait resim
- 6)Binanın mahallen tetkik edilerek boş olduğunu belgeleyen rapor veya muhtardan boş olduğuna dair yazı.
- 7)Tapu yazısı
- 8)Hissedar muvafakatı
- 9)Elektrik, su, doğalgaz kesme yazıları
- 10)Vergi ilişkisinin kesilmesi
- 11)Yıkımda sorumlu olacak inşaat mühendisi veya mimar noter onaylı sorumluluk beyanı.
- 12)Korunması gerekli taşınmaz kültür varlıkları için kurul kararı

ONBEŞİNCİ BÖLÜM

RUHSATA TABİ OLMAYAN BASİT TADİLATLAR

RUHSATA TABİ OLMAYAN İNŞAAT İŞLERİ

MADDE 15

Bu yönetmelik hükümlerine aykırı olmamak, taşıyıcı elemanların durumunu değiştirmemek, bağımsız bölümün brüt inşaat alanını artırmamak, kullanım amacı ve cephe görünümünü değiştirmemek koşulları ile taşıyıcı sistemi etkilemeyen yerlerde iç mekan kullanımını ve duvar yerlerini değiştirmek ve kaldırmak, derz, iç ve dış sıva, boya, badana, oluk, dere, doğrama, döşeme ve taban kaplamaları, elektrik ve sıhhi tesisat tamirleri ile çatı onarımı, kiremit aktarılması, bina cephesi su ve ısı mantolama sistemleri ile derinliği 1,00 m.yi geçmeyen süs havuzları bahçe duvarı, duvar kaplaması, baca, saçak ile benzeri elemanların tamirleri, tüm dekorasyon işleri ile taşıyıcı unsuru etkilemeyen diğer tadilatlar ve tamiratlar ruhsata tabi değildir. Bunlardan iskele kurmayı gerektirenler için belediyeye yazı ile müracaat edilip konuyla ilgili mimar veya inşaat mühendisi veya inşaat teknikeri veya inşaat teknisyeni sorumluluğu üstlenmesi şartıyla izin alınması gereklidir. İmar planlarında aksine bir hüküm yoksa zemin katta bulunan iş yerlerinin vitrin değişiklikleri basit tadillerden sayılır. Açık

çıkımlar balkon vasfını bozmadan ve kapalı alanlara ilave edilmeden hafif malzemelerle (PVC, alüminyum, ahşap,vb.) kapatılabilir.

Bu maddenin uygulanmasında Kat Mülkiyeti Kanunu hükümleri saklıdır.

Bu maddede belirtilenler dışındaki bütün inşai faaliyetler ruhsata veya izne tabidir.

ONALTINCI BÖLÜM

FENNİ MESULLER VE MESULİYETLERİ İLE TESCİL UYGULAMA VE USULLERİNE İLİŞKİN ESASLAR

MADDE 16

Yapı Denetimi Hakkında Kanun ve Yapı Denetimi Uygulama Yönetmeliğinin ilgili hükümleri geçerlidir.

İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı sorumluluk alanında tescil işlemleri ilgili belediyelerince yapılmaktadır. (Mimari projelerin mimarlar, statik hesap ve projelerin inşaat mühendisleri, ısıtma ve sıhhi tesisat projelerinin makine mühendisleri, elektrik mühendisleri, harita hizmetlerini harita mühendisleri ve yönetmelikte açıklanan yetki sınırları içinde kalmak koşulu ile ilgili fen adamları tarafından hazırlanmış olması ve İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı İmar Müdürlüğünden her yıl için İBB sicil kayıt belgesi almış olmaları gerekmektedir). Ayrıca ruhsat işlemleri esnasında ilçe ve ilk kademe belediyelerince proje müelliflerinden her iş için ayrı ayrı düzenlenmiş noter onaylı “proje sorumluluk beyanı” belgesi alınması, proje sorumluluk beyanının alınmasını müteakip proje onay ve ruhsat işlemlerinin yapılması gerekmektedir.

PROJE SORUMLULUK BEYANI

PROJE TÜRÜ	MÜELLİFİN ADI SOYADI	İBB SİCİL NO	ODA SİCİL NO	T.C KİMLİK NO	İMZA
MİMARİ					
STATİK					
ELEKTRİK					
MAK.ve SIHHİ					
JEOLojİK RAPOR					

..... BELEDİYESİ

İMAR MÜDÜRLÜĞÜ'NE

..... İlçesi, Mahallesi,Caddesi, Sokağı,
..... Pafta, Ada, Parsel sayılı taşınmazdaki inşaata ait projeler
tarafımızdan yapılmış olup, her türlü meslek sorumluluğu kabul ve beyan ederiz.

T.C Kimlik Numaralı Hüviyet Cüzdanı asılları ile yine T.C Kimlik No'lu TMMOB oda
Kimlik Kartlarını bizzat ibraz eden yukarıdaki meslek mensupların beyan ve imzaları
huzurumda alınmıştır.

İş bu beyan suret düzenlenmiştir.

ONYEDİNCİ BÖLÜM

ÖZEL İNŞAAT YAPAN MÜTEAHHİTLERİN SİCİLLERİNİN TUTULMASINA İLİŞKİN ESAS VE USULLER

MADDE 17

Yapı Denetim Kanun ve Yönetmeliği hükümleri uygulanır.

ONSEKİZİNCİ BÖLÜM *ÖZELLİK ARZEDEN BİNALAR*

20. Bölüm hükümleri tüm 18. Bölüm için geçerlidir.

ÖZEL HASTANELER:

MADDE 18.01

Sağlık Bakanlığının ilgili yönetmeliğine uyulacaktır.

Özel hastaneler; T.S. normlarına uymak koşulu ile; Sağlık Bakanlığı'nın söz konusu kurumlar
ile ilgili yayınladığı meriyetteki kanun, yönetmelik ve tüzük hükümlerine tabidir (söz konusu
kanun, yönetmelik ve tüzüklerde revizyon olması halinde, revizyonlara da uyulması
gereklidir).

ÖZEL EĞİTİM VE ÖĞRETİM KURUMLARI

MADDE 18.02

Özel eğitim ve öğretim kurumları; normlarına uymak koşulu ile Milli Eğitim Bakanlığı'nın
söz konusu kurumlar ile ilgili yayınladığı yürürlükteki kanun, yönetmelik ve tüzük
hükümlerine tabidir. (söz konusu kanun, yönetmelik ve tüzüklerde revizyon olması halinde,
revizyonlara da uyulması gereklidir).

Özel eğitim tesislerinde servis trafiğini düzenlemek amacıyla UTK kararı alınması
zorunludur.

ÇAY-KAHVE SALONLARI (KAHVEHANE)

MADDE 18.03

Bu yapılarda Türk Standartları Enstitüsünün normlarına uyulması gerekmekte olup, kahvehaneler zemin katta imar planlarında ticaret, ticaret+hizmet alanlarında yapılabilir.

İç yükseklik net 3,50 m.den az olamaz. Kapalı alan kişi başına 1,00 m² esas alınarak hesaplanır. 50 m²den büyük kahvehanelerde kullanım alanının % 10'undan az olmamak üzere bir depo ayrılacaktır.

Wc ve Lavabolar:

Her 25 kişiye en az bir kadın ve bir erkek olmak üzere wc ve lavabo yapılacaktır.

Giriş Kapıları:

2,00 m. genişliğinde olacak, dışarı açılacak, kullanılan alanı 100 m²yi aşan kahvehanelerde bu kapıdan başka genişliği (1,50) m.den az olmayan ve dışa açılan ikinci bir kapı yapılacaktır.

Kahvehaneler idare odası, wc., antre, salon, çay ocağı ve okuma yeri bölümlerini kapsar.

Minimum Alanlar

Antre	3,00 m ²	(1,50 x 2,00)
Salon	40,00 m ²	
Çay Ocağı	3,00 m ²	(1,50 x 2,00)
İdare Odası	4,00 m ²	(2,00 x 2,00)
WC	1,65 m ²	(1,10 ve 1,50)

SİNEMA VE TİYATROLAR

MADDE 18.04

TSE'nin normlarına uyulacaktır. Sinema ve tiyatrolar, gişe, giriş holü, bekleme salonu, fuayeler, salon ve balkonlar, perde, sahne, soyunma, duş yerleri, idare odaları, giriş, çıkış, koridor merdivenleri, wc, lavabo mahalleri vb gerekli kısımlardan ibarettir.

Salon ve Balkonlar

A. Hacim ve Yükseklik Tertipleri:

Salon ve balkonlarda sahne hacmi hariç, kişi başına en az 5,00 m³ hacim isabet etmesi şarttır. Sahneden en uzak seyirci sırasında dahi en az temiz yükseklik 2,40 m.nin altına düşemez.

B. Tabii Zeminden Kot Farkları:

Seyircinin çıkışta, rahat boşalma imkânı 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 m.

600 ila 2000 kişilik salon ve balkonlarda ± 8,00 m.

2000 kişiden fazla salon ve balkonlarda ± 5,00 m.

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

C. Kapılar:

Kapı genişlikleri; bir seans çıkışıyla tabii akımla, kesitten geçebilecek en fazla seyirci sayısına göre hesaplanacak, bu hesapta salon ve balkonlar ayrı değerlendirilerek 600 kişiye kadar her 125 kişiye 1 m.; 600 kişiden sonra ise her 165 kişi için 1 m.lik en az genişlik isabet edecektir.

Salon ve balkonlarda ayrı ayrı en az 2 şer çıkış kapısı bulunması ve bir kapının genişliğinin 1,00 m.den az olmaması şarttır.

D. Oturma yerlerinin düzenlenmesi:

Oturma yerleri sabit olacak, temiz genişlik ve enleri en az 0,50 m., sıraların arasındaki serbest geçit ise en az 0,45 m. olacaktır. Duvara dayanan yan sıralar en fazla 7 oturma yeri ihtiva edebilir. İki yan geçit arasında 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 m. genişliğinde veya en çok 4 sıra için en az 1,50 m. 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 14, balkonlarda 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 m.den az olamaz ve perde ortası diki ile en fazla 45° teşkil edecek tarzda çizilen iki doğrunun dışında kalan kısımlara oturacak yer konulmaz.

Localarda tespit edilmemiş olarak en çok 10 oturma yeri bulunabilir. Her oturma yeri için en az 0,65 m²lik bir alanın bulunması zorunludur.

Oturacak yerlerin yerleştirilmesinde en az göz yükseklik farkının 0,06 m. olması şarttır.

Sinema ve tiyatroların tekerlekli sandalye ile ulaşılabilir ve seyircilerin salona girişi çıkışını engellemeyecek bir noktada (Eşiksiz ve en fazla % 6 eğimle ulaşılabilen bir düzlemde) her biri 90 cm x 140 cm olan iki alan tekerlekli sandalyedeki özürülüler için ayrılacaktır. Mimari düzenlemeye göre bu yerlerin seyircilerin yer aldığı herhangi bir bölümde olması mümkündür

E. Salon ve Balkon İçi ve Yan Geçitler:

Oturma yerleri arasında sahneye dik ve paralel olarak bırakılan geçitlerin genişlikleri, bir seans çıkışında tabii akımla kesitten geçebilecek en fazla seyirci sayısına göre 100 kişiye 1m.lik en az genişlik isabet edecek tarzda hesaplanacak ve geçit enleri 1,50 m.den az olmayacaktır.

F. Havalandırma:

Salon ve balkonlarda yeterli havalandırma tedbirleri alınması zorunludur.

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 m.dir. Fuayenin kademeli tertiplenmesi halinde bu yükseklik sahanın 1/3'ünden fazlasında olmamak şartı ile 2,70 m.ye kadar indirilebilir.

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 m.den az olamaz. Buralarda çıkıntılar 0,15 m.yi geçemez. Koridor ve çıkış geçitlerinde basamak yapılamaz ve tertip olunan rampaların eğimi de %6'yı geçemez.

Merdivenler:

Her salon, balkon ve fuaye için ayrı bir merdiven gerekir. Seyirci ile ilgili bu merdiven genişlikleri 1,50 m.den 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 m. olacaktır.

WC'ler :

Salon ve balkonlar için ayrı ayrı ve her 200 koltuk için bir kadın ve bir erkek olmak üzere en az 2 wc, 3 lavabo ve 3 pisuar bulunacak, bekleme salonunun fuayelerle irtibatı yoksa bu kısma da en az 1 erkek ve 1 kadın wc.'si konacaktır.

Bu tip binalarda bedensel özürllülerin kullanımına uygun en az 1 lavabo ve wc yapılması zorunludur. Yapılacak olan bu mekanların ebatları, önünde de en az 150 cm genişlikte bir koridor bulunacak şekilde 1.50 m x 1.50 m den az olamaz. Kapısı eşiksiz ve dışa açılır. Kapı temiz genişliği en az 0,85 m. genişliğinde olacaktır.

Makine Dairesi:

Sinemaların makine dairesi, 1 film hazırlama odası, 1 makine odası ve 1 akü odasını ihtiva edecektir. Bunlara ait en az ölçüler aşağıdadır.

Makine odasının en az genişliği 2,00 m. ve en az alanı 10 m²

Film sarma odasının en az alanı 8 m² olacaktır.

Akü odasının en az alanı 6 m² olacaktır.

Makine dairesinden en az temiz yükseklik 2,80 m.dir.

Tesisat projeleri başlığı altında; Yangın alarm ve yangın tesisat projesi, klima, havalandırma projeleri istenecektir. Elektrik kesintilerinde devreye girecek aydınlatma tesisatı yapılacaktır.

DİNİ TESİSLER ve MEZARLIK ALANLARI:

MADDE 18.05

İmar Planlarında dini tesis alanları olarak belirlenmiş imar parsellerinde yapılabilirler.

Dini Tesisler:

İmar Planında aksine bir hüküm olmadığı takdirde, TAKS en çok %40 olabilir. Bina yüksekliği serbesttir. Şadırvan, wc. gibi tesisler müştemilat kapsamında yapılabilir.

Tescilli anıt eser parseli dışındaki dini tesis alanlarında (veya tescile konu olabilecek dini tesis alanları dışındaki alanlarda), dini tesisin siluet ve cephe karakteristiğini uygun şekilde, dini tesise ait lojman, kütüphane, dinlenme salonu, gasilhane, wc, vb. sosyal ve kültürel tesis ile işletme aşamasında ilgili kurumların uygun görüşü alınarak kamu veya özel yurt ve kurs yapılabilir.

Dini tesis alanlarının bodrum katlarında ve/veya ön cephe hattı dışında parsel tamamında açık/kapalı otopark düzenlenebilir.

Mezarlık Hizmet Binaları:

Planlarda aksine bir hüküm bulunmadığı takdirde, planlarda mezarlık alanı olarak gösterilen yerlerde, Mezarlıklar Müdürlüğü'nün ihtiyacı olan hizmetlerde kullanılmak üzere bodrum katlar hariç maksimum 250 m² ve h=7,50 m.yi aşmamak şartıyla görevli odası, tuvalet, şadırvan, morg, gasilhane, güvenlik odası ile gelen ziyaretçilerin bekleme ve ibadet ihtiyaçlarını karşılayacak yapılar ilgili idarece uygun görülen yerlerde yapılabilir.

AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONLARI (T.S.E.nin normlarına uyulacaktır)

MADDE 18.06

İmar planlarında "A" (Akaryakıt) lejantlı alanlarda; Akaryakıt ve Servis İstasyonları, CNG Otogaz İstasyonları, LPG Otogaz İstasyonları yapılabilir.

CNG Oto gaz İstasyonları, sıkıştırılmış doğalgazın gaz dağıtım şebekesinden alınarak kompresör vasıtasıyla yüksek basınca çıkarılıp, dispenser vasıtasıyla taşıtlara imal hizmetinin verildiği tesisler olup; konut dışı kentsel çalışma alanları, sanayi alanları, organize sanayi

alanları, küçük sanayi alanları, depolama (yanıcı, parlayıcı, patlayıcı maddenin depolanabileceği) alanları, merkezi iş alanları (MİA), bölgesel iş alanlarında ve LPG ikmal istasyonları alanlarında da yapılabilir.

İmar planlarında getirilmiş yapılaşma hükümleri ile, nazım planda belirtilen esaslar dahilinde inşaat izni verilir. Akaryakıt istasyonları ile servis istasyonları; 10.08.2005 tarih ve 25902 sayılı İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatına İlişkin Yönetmelik, 2918 sayılı Karayolları Trafik Yasası, Karayolları Trafik Yönetmeliği ile Karayolları kenarında yapılacak ve açılacak tesisler hakkında yönetmelik hükümlerine uyularak yapılacaktır.

LPG istasyonları ile ilgili 12.02.2002 Tarih ve 24669 sayılı ve 07.08.2003 ve 25192 sayılı "Sıvılaştırılmış Petrol Gazları (LPG) Motorlu Araçlar İkmal İstasyonları" Kuruluş, Denetim, Emniyet ve Ruhsatlandırma İşlemlerine İlişkin Yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.

DÜĞÜN SALONU-GAZİNO-GECE KULÜBÜ-TAVERNA-DİSKOTEK -BAR VB.

MADDE 18.07

(T.S.E. nin normlarına uyulacaktır)

18.07.1. Yapım koşulları: Ticaret ve Ticaret+hizmet bölgelerinde, giriş katında veya giriş katı ile irtibatlı en fazla bir kat aşağıda yapılabilir. Daha alt katlarda yapılamaz. Üst katlarda yapılması durumunda, bitişik kısımlarında konut, hastane, yurt, vb. bağımsız bölümler varsa bu kısımlarda yeterli ses izolasyonu yapılmalıdır. Salon alanı en az 300 m² olacaktır.

18.07.2. İç yükseklik: Kat yüksekliği 4,00 m.den az olmamalıdır.

18.07.3. Yoğunluk: Mekân ölçülendirme hesaplarında 1,50 m²/kişi ve 5,25 m³/kişi esas alınacaktır.

18.07.4. Kapılar: 2,50 m.den dar olmayan 1 giriş-çıkış kapısı ve ayrıca yine cadde ve sokağa açılan en az 2,00 m. 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.

18.07.5. Merdiven: Bu gibi yerlerde merdiven ahşap olamaz. Merdiven genişliği 1,60 m.den az olamaz. Basamak yüksekliği 0,16 m.den fazla, genişliği ise 0,30 m.den az olamaz. Merdiven tanziminde en fazla 16 rıhttan sonra merdiven kolu genişliği kadar ara sahanlık bırakılacaktır.

18.07.6. Havalandırma: Salonlarda havalandırma ve klima tesisatı olacak ve projesi istenecektir. Ayrıca bodrum katta yapıldığında, yeterli tabii havalandırma sağlanamaması halinde hava bacaları teşkil edilecektir. Arka bahçesi varsa, kuranglez şeklinde toplam alanı 3,00 m²den az olmamak kaydı ile yapılabilir. Aksi halde toplam alanı 3,00 m²den az olmamak kaydı ile müstakil hava bacası yapılacaktır.

18.07.7. Gerekli mekânlar: Sanatçılar ve gelin-damat için ayrı ayrı, dar kenarı 2,50m.den ve alanı 7,50m²den az olmayan oda bulunacaktır. Gelin odasında hava bacası ve havalandırılabilen wc ve lavabo bulunacaktır. Salonlarda orkestra yeri ve dans pisti bulunacaktır. Salonun dışında, kullanım amacına uygun ve salona bağlantılı servis ve bulaşık üniteleri bulunacaktır. Düğün salonlarında dar kenarı 3,00 m., alanı 12,00 m²'den az olmayan bir servis odası bulunacaktır. Yönetim için dar kenarı 2,50 m., alanı 7,50m²'den az olmayan ayrı bir yer ayrılacaktır.

18.07.8. WC'ler: Her 25 kişiye erkekler için 1 lavabo ve pisuar, bayanlar için bir lavabo, her 50 kişiye en az 1 kadın, 1 erkek olmak üzere wc yapılacaktır. WC kabinleri 1,10x1,50m. olmalı, lavabo konulduğu takdirde 1,10x2,00m. olmalıdır.

Bu tip binalarda bedensel özürllülerin kullanımına uygun en az 1 lavabo ve wc yapılması zorunludur. Yapılacak olan bu mekanların ebatları, önünde de en az 150 cm genişlikte bir koridor bulunacak şekilde 1.50 m x 1.50 m den az olamaz. Kapısı eşiksiz ve dışa açılır. Kapı temiz genişliği en az 0,85 m. genişliğinde olacaktır.

18.07.9. Tesisat projeleri: Tesisat projelerine ilave olarak yangın alarmı ve yangın söndürme tesisat projesi istenecektir.

HAMAM SAUNA VE SIHHİ BANYOLAR (T.S.E. nin normlarına uyulacaktır)

MADDE 18.08

18.08.1. Yapım Koşulları: Hamam, sauna, sihhi banyolar konut bölgelerinde yapılamaz. Ticaret ve Ticaret+Hizmet bölgelerinde ise zemin katta, normal veya giriş ve çıkışların sağlandığı kattan en fazla bir kat aşağıda yapılabilir, Müştemilatları 2.bodrum katta yapılabilir.

18.08.2. İç yükseklik: Kat yüksekliği net 3,50 m.den az olamaz.

18.08.3. Merdiven: Bu gibi yerlerde merdiven ahşap olamaz. Merdiven genişliği net 1,60 m.den az olamaz. Basamak yüksekliği 0,16 m.den fazla, genişliği 0,30 m.den az olamaz. Merdiven tanziminde en fazla 16 rıhttan sonra merdiven genişliği kadar ara sahanlık bırakılacaktır.

18.08.4. Kapılar: Bu gibi yerlerde bulunan hacimlere ait bütün kapılar mutlaka dışa açılır şekilde tertiplenecektir. Tüm dışa açılan kapılar en az kanat genişliği veya büyük olan kanat genişliği kadar içeriden yapılacaktır.

18.08.5. Gerekli mekanlar: İdari bölüm, personel odası, meşrubat-servis-çay ocağı, yeteri kadar wc., pisuar ve lavabo teşkil edilecektir. Emanet kasa, yatma ve soyunma odaları, çamaşır yıkama, kurutma ve ütüleme üniteleri yapılacaktır. (2.bodrum katta yapılabilir.) Hamam, sauna ve sihhi banyolarda insan sayısının yarısı kadar dinlenme bankları olacaktır.

18.08.6. Koridor: Genel kullanıma açık koridor genişlikleri 1,60 m.den az olamaz.

18.08.7. Tesisat projeleri: Bu gibi tesisler kendine özgü teknik ve sağlık koşullarına göre projelendirilecektir.

EKMEK FABRİKALARI VE EKMEK FIRINLARI (T.S.E. normlarına uyulacaktır)

MADDE 18.09

18.09.1. İşyeri açma ve çalışma ruhsatlarına ilişkin yönetmelik hükümlerine tabidir.

18.09.2. İmar planlarında aksine bir açıklama 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 zorunludur.

b) Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik hükümleri uygulanacaktır. Ayrıca binanın taşıyıcı sisteminin ısı değişiminden etkilenmemesi için gerekli önlemler alınacaktır.

18.09.3. Bulunması gereken birimler ve en az ölçüleri: Fırınlarda bulunması gereken bölümler ile en az ölçüleri aşağıda gösterilmiştir. Bu fonksiyonlar bir pişirme yeri için gerekli en az ölçülerdir.

a) Pişirme tesisi: Taban yüzünde mahrukat yakılarak ve direkt püskürtme ile ısıtılmayacak, ısı dolaşımını temin eden kanallar veya borularla tamamen dışarıdan bir ısıtma tesisatı ile ısıtılacaktır.

b) Fırın önü: (Satış yeri ve tezgâhın bulunduğu kısım) en az 25.00 m² duvarları tavana kadar mermer ve fayans kaplı olacaktır.

c) Hamurhane: Alanı en az 50 m², yüksekliği en az 3.50 metre ve işçilerin her biri için en az 40 m³ hava hacmi temin edilmiş, diğer bölümlerden duvarla ayrı ve duvarları tavana kadar mermer ve fayans kaplı olacaktır.

d) Un deposu: Diğer bölümlerden kâgir duvarlarla ayrılmış, aydınlık ve havadar un deposu olacaktır. Depo fırının günlük kapasitesine göre un depolamaya uygun büyüklükte ve en az 50.00 m² olacaktır. Bir kattan fazla katı olan fırınlarda 1.katta un deposu, 2. katta ise harman yeri odası yapılması zorunludur.

e) Harman yeri odası: Odanın içinde yerden en az 0.50 metre yükseklikte etrafında dolaşılabilen, havuz şeklinde bir harman yeri yapılacak ve iç kısmı mozaik veya mermer ile kaplı olacaktır.

f) Yakıt ve Su deposu: Ham ve mamul maddelerin konulduğu bölümlere bitişik olmayan en az 5 ton yakıt alabilecek bir yakıt deposu, şehir suyu ile beslenen ve her yıl temizlenen pas ve kir tutmayan bir malzemeden yapılmış en az 5 tonluk su deposu olacaktır.

g) Otomatik elek: Harman yeri ile hamurhane arasındaki bir bölüme kapasiteye ve fırının çalışma temposuna uygun olarak monte edilmiş olacak ve daima çalışır halde bulundurulacaktır.

h) Tuz bölümü: Fırının kapasitesine göre uygun büyüklükte olacaktır.

ı) Hamur dinlendirme ve mayalandırma yeri: Diğer bölümlerden duvarla ayrılmış, duvarların iç kısımları fayans veya mermer olmak üzere kaplanmış olmak kaydı ile en az 9.00 m² alanlı olacaktır.

i) WC ve duş: Her fırında en az 6.00 m² wc, lavabo ve duş bölümü olacaktır. WC+duş ve yatakhane imalat kısmı ile direk irtibatlı olarak yapılamaz.

j) Dinlenme ve soyunma yeri: Bu kısım diğer bölümlerden duvarla ayrılacak ve alanı en az 6.00 m² olacaktır.

k) Mutfak ve yemekhane: Temizlik şartları ile diğer yapılaşmaları haiz en az 15.00 m² olarak inşa edilecek ve bu kısım diğer bölümlerden duvarla ayrılacaktır.

l) Yatakhane: Her fırında 15.00 m² alanlı 6 kişilik diğer bölümlerden ayrı bir yatakhane olacaktır.

m) Büro bölümü: Diğer bölümlerden duvarla veya alüminyum doğrama ile ayrılmış, en az 6.00 m² alanlı büro bölümü yapılacaktır.

n) Malzeme odası: Diğer bölümlerden duvarla ayrılmış, içi mermer veya fayans kaplanmış olan gıda maddeleri ve malzemeler odası en az 25.00 m² olacaktır.

o) Jeneratör odası: Diğer bölümlerden duvarla ayrılmış, ham ve mamul maddelerin konulduğu kısımlara uğramadan kolaylıkla ulaşabilecek ve ses izolasyonu sağlanmış ayrıca, jeneratörden çıkacak gazı tahliye edecek baca tertibatı yapılacaktır.

18.09.4. Yükseklikler: Hamurhane, un deposu, pişirme yeri en az 3.50 m diğer bölümler net 2.40 m. yükseklikte olacaktır.

18.09.5. Baca, bina çatısının 1,5 metre üzerine kadar yükseltilmelidir.

18.09.6. Bütün bölümlerin zemini kolay temizlenebilir seramik, dökme mozaik veya karo mozaik ve bunun gibi maddeler ile kaplanmış ve kirli suların kendiliğinden akmasına imkan sağlayacak şekilde kanalizasyon seviyesinden yukarıda inşa edilecektir.

ONDOKUZUNCU BÖLÜM

YÜKSEK YAPILAR

TANIMLAR

MADDE 19.01

Yüksek yapı; genel olarak yakın ve uzak çevresini, fiziksel çevre, silüet, kent dokusu ve her türlü kentsel alt yapı yönünden etkileyen bir yapı türüdür. Binanın herhangi bir cephesinden görünen en düşük kottaki bina yüksekliği en az (60.50) m. olan yapılar, yüksek yapılar olarak kabul edilir.

Yangın bölümü; Yapının yangına karşı kendi içinde tamamen korunmuş olan kısımlarıdır. Bu kısımlar farklı zonlar içerebilir.

Yangın zonu; yangın durumunda, ihbar ve söndürme önlemlerinin aynı bölüm içindeki diğer sistemlerden ayrı olarak devreye giren parçalarıdır.

Yumuşak kat; üst katlarda dolgu duvarları bulunduğu halde, sözkonusu katın büyük bir kısmında duvar bulunmayan, narin kolonlardan oluşan ve diğer katlara göre rijitliği az olan katlardır.

Atalet momentleri merkezi; bütün taşıyıcı düşey elemanların atalet momentlerinin ağırlık merkezidir.

Kitle merkezi; her katta mevcut olan tüm düşey yüklerin ağırlık merkezidir.

Yanmaya dayanıklılık sınıfı; bir yapı elemanı ve malzemesinin standardına uygun ısıtma ve basınç koşullarında yapılan deney sonucu belirlenen yanmaya dayanıklılık süresine bağlı olarak ayrıldığı sınıftır. Örnek: TS.1263'e ve TS.4065'e göre F90 sınıfının dayanıklılık süresi 90 dakikadır.

YÜKSEK YAPILARDA YANGIN ÖNLEMLERİ

MADDE 19.02

Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmeliğe uyulması zorunlu olup; tereddüt edilen konularda Büyükşehir Belediyesi İtfaiye Daire Başkanlığı'nın görüşü alınır ve bu görüşe uyulur.

YÜKSEK YAPILARDA ASANSÖRLER

MADDE 19.03

19.03.1. Binanın tipi ve konfor düzeyine göre teknik kriterler dikkate alınarak trafik hesabı yapılarak, asansör sayısı, kapasite, hız ve kuyu ölçüleri belirlenecektir.

19.03.2. Asansörlerden en az bir tanesi yük, eşya ve sedye taşıma amacına uygun olarak yapılacaktır.

19.03.3. Aynı kuyu içinde 3'den fazla asansör konumlandırılmaz. 4 asansör konumlandırıldığı takdirde 2'şerli gruplar halinde ayrılacak, araları yangına karşı dayanıklı bir malzeme ile ayrılacaktır.

19.03.4. Asansörlerde kabin kapısı olacak ve kabini havalandırmak için akü şarj grubuna bağlı bir havalandırma düzeneği bulundurulacaktır.

19.03.5. Yüksek hızlı asansörlerde (1m/sn.nin üzerinde) tahrik sistemi kademesiz hız kontrol ilkelerine bağlı olarak seçilip tasarlanacaktır.

19.03.6. Asansörlerde kuyu altlarının iskân edilen mahallerin üstüne gelmesi halinde karşı ağırlıklarda da mutlaka paraşüt tertibatı yapılacaktır. 1m/sn.den yüksek hızda asansörlerde kaymalı fren sistemi kullanılacaktır. Karşı ağırlık için paraşüt donanımı yapılması halinde bunun için kuyu ölçü tadilatı dikkate alınacaktır.

19.03.7. Konut dışında halkın toplu bulunduğu (umuma açık) yapılarda, asansörlerden biri bedensel özürülülerin kullanımına uygun olarak düzenlenecektir.

19.03.8. Yangın anında asansörler, yangın ihbarı aldıklarında kapılarını açmadan doğrultuları ne olursa olsun otomatik olarak acil çıkış katına dönecek ve kapıları açık bekleyecektir. Ancak asansörler gerektiğinde yetkililer tarafından kullanılabilir elektriksel sisteme sahip olacaktır. Asansörler yangın ihbarı aldıklarında kat ve koridor çağrılarını kabul etmeyecektir. Yangın anında asansör kuyularının yangın etkisi altında kalmaması için kuyu basınçlandırma ünitelerinin kurulması zorunludur. Deprem anında ise asansörler, ihbarı aldıklarında en yakın kata gidip, kapılarını açık hareket etmeyecek şekilde programlanacaktır.

19.03.9. Asansör kat kapılarının yangına dayanıklılık sınıfı F90 olacaktır.

19.03.10. (51.00) m.'den daha yüksek toplam brüt inşaat alanı 15000m²'yi aşan konut dışı yapılarda, ayrıca itfaiyenin kullanımı için en az bir tane yangın asansörü yapılacaktır. Bu asansör itfaiye merdiveni çekirdeğinde olabileceği gibi bu merdivenle bağlantılı bir bölümde de yer alabilir. İtfaiye asansörünün kabin alanı 1.5m²'yi, taşıma kapasitesi min.630kg, hızı zemin kattan en üst kata 1 dakikada erişecek hızda olacak ve enerji kesilmesi halinde jeneratöre bağlanacaktır. İtfaiye asansörleri her kata hizmet edecek ve normalde de kullanılabilir olacaktır. Bu asansörlerin kapıları, elektrik tesisat ve kabloları 2 saat yangına karşı dayanıklı olacaktır. Asansör boşluğu içindeki tesisat sudan etkilenmeyecektir.

STATİK VE BETONARMEYE İLİŞKİN ESASLAR

MADDE 19.04

19.04.1. Her yüksek yapı için proje onayından önce hesaplara esas olmak üzere arazide ve araziden alınmış numuneler üzerinde jeolojik, jeofizik, jeoteknik ve sismolojik çalışmalar yapılacaktır. Bu çalışma, bu işlerde uzmanlaşmış kişi ve kuruluşlar tarafından yapılacaktır.

19.04.2. Zemin raporunda binanın yapılacağı araziye ilişkin şu bilgiler bulunacaktır.

A. Jeolojik yapı.

B. Zemin özellikleri (yeraltı, su seviyesi ve kimyasal yapısı)

C. Temel sistemi konusunda öneriler.

D. Gerekiyorsa istenen sıkıştırma veya ıslah yöntem önerileri.

E. Temel kazısı sırasında alınması gereken önlemler ve iksa yöntemine ilişkin öneriler.

F. Temelin çevre yapılara etkisi.

G. Zemin emniyet gerilmesi

H. Temelin altında oluşacak oturma miktarı

I. Zemin yatak katsayısı

K. Zemin periyotları: T_A-T_B

L. Zeminin sıvılaşma potansiyeli

M. Kazıklı temel gerektiği takdirde kazık taşıma kapasiteleri

19.04.3. Sondaj yerleri ve derinliği arazi konusunda bilgi verecek yeterli sayıda ve derinlikte seçilecektir. Belediyesi gerekli görürse daha fazla sondaj isteyebilir.

19.04.4. Yüksek yapılarda BS 25'den daha düşük kalitede beton kullanılamaz donatı cinsi olarak, minimum kopma uzaması %10'un altında olan BC III. kullanılmamalıdır.

19.04.5. Yüksek yapılarda, tekil temel sistemi uygulanmaz.

19.04.6. Yüksek yapı temellerinin tasarımında, özellikle yumuşak ve bozuk zeminlerde zemin-yapı etkileşimi hesapta dikkate alınacaktır.

19.04.7. Kazıklı temel sistemi seçildiğinde, kazıklar arasındaki uzaklık kazık çapının 3 katından daha az olamaz. Kazık başlık kirişlerinin boyutu en az 0.30x0.70m. olmalıdır.

19.04.8. Kaya zemine oturan yüksek yapılarda devrilme tahkiki yapılacaktır.

19.04.9. Temel projelerinde alt yapıya ilişkin imalatların yeri gösterilecek ve özellikle depremde oluşabilecek yer değiştirmelerde veya farklı oturmalarda nasıl önlem alındığı belirtilecektir.

19.04.10. Yüksek yapılarda zemin katta yumuşak kat oluşumuna neden olacak mimari ve statik çözümlere izin vermeyecek önlemler alınmalıdır.

19.04.11. Yangın merdivenlerinde, yangına karşı korunmuş mahallerde pas payı 4cm.den az olamaz. Taşıyıcı sistemlerin pas payları için TS.1263'teki yanmaya dayanıklılık sınıflarına uygun olarak TS.4065'deki çizelgelerde verilen değerler kullanılacaktır.

19.04.12. Çelik taşıyıcılı binalarda, çelik elemanlar, sıvama, betonla sarma vb. yöntemlerle yangına karşı korunacaktır.

19.04.13. Belediyesince gerekli görülecek ilave hesap ve dokümanlar sağlanacaktır.

Bu yönetmelik kapsamında yapılacak yapıların inşasında "Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik" hükümlerine uyulması zorunludur.

MEKANİK TESİSATA İLİŞKİN ÖNLEMLER

MADDE 19.05

19.05.1. Yüksek yapılarda bodrum kat dâhil olmak üzere her 30 m. yükseklik için, tesisat katı veya mekanik tesisat proje ve hesaplarına uygun olarak mekanik tesisatının gereksinimini karşılayacak tesisat alanı ayrılacaktır.

19.05.2. Yapının temiz su tesisatı yükseklik zonlarına ayrılacak ve her zon ayrı hidrofor sistemiyle beslenecektir. Binanın tek hidrofor ile beslenmesi halinde her zon girişine basınç düşürücü vana konulacaktır. Bütün zon hidroforları tesisat katı ve mahallerinde olabileceği gibi, mekanik tesisat merkezine de konabilir. Konfor standardı yüksek binalarda gerekli görüldüğünde aynı zon dâhilindeki kat girişlerine basınç düşürücü vana konulacaktır.

19.05.3. Yapının sıcak su kullanım tesisatı da, temiz su tesisatına paralel olarak yükseklik zonlarına ayrılacaktır. Sıcak su tesisatı, gereksinim olduğu takdirde ayrıca kullanım zonlarına ayrılacak, her zon ayrı bir boylerle beslenecektir.

19.05.4. Bakım olanağı olmayan mahallerde kör rögar yapılmayacaktır. Bu gibi yerlerde özel bağlantı elemanları kullanılacaktır. Wc, lavabo vb. elemanların bağlantılarında bunlar için imal edilmiş özel bağlantı elemanları kullanılacaktır.

19.05.5. Pissu tesisatında, ana kolon havalandırmasının yanında, uç nokta havalandırması yapılacaktır. Vakum hesapları gerektiği takdirde sifonlar ayrı havalık hattına bağlanacaktır.

19.05.6. Her zonun en altındaki yatay borular düşey darbelerini karşılamak üzere pik veya çelik yapılacaktır. Diğer borular PVC olabilir.

19.05.7. Islak hacimlerde düşük döşeme yapılmayacak, tesisat asma tavan ile gizlenecektir. Asma tavanlarda ses izolasyonu sağlanacaktır.

19.05.8. Ana su deposu, yüksek yapının yapılacağı bölgedeki alt yapı koşulları, günlük su rejimi, ayrıca yangın rezervi de göz önüne alınarak hesaplanacak ve $\pm 0,00$ kotunun altında yapılacaktır. Tali su depoları, tesisat katları veya mahallerinde olabilir. Ancak yüksekliği 50m.yi geçen yapılarda, ana su deposu dışındaki depolar çatıda olacaktır.

19.05.9. Isıtma ve soğutma tesisatı hesaplarında, güneş ısı kazançları, işletmedeki kullanım fonksiyonları göz önüne alınarak, zonlama yapılacaktır. Zon santralleri veya fon-coilleri ait olduğu zonun maksimaline, ısıtma kazanları merkezi su soğutma üniteleri binanın maksimaline göre seçilecektir.

19.05.10. Güneş ısı kazançları hesabında, yapı elemanlarının gölgeleme etkisi zamana bağlı olarak göz önüne alınacaktır.

19.05.11. İnşaatta, ısı ekonomisi sağlayacak ısı izolasyonu, çift cam vb. önlemler öncelikle alınmalıdır. Yapının konumu, kullanım koşulları, yukarıdaki izolasyon önlemlerinin birini veya birkaçını gereksiz kıldığı hallerde; her türlü enerji ekonomisi için yapılan ilave alternatif yatırımların geri ödeme süresi, işletme yoğunluğu göz önüne alınarak her türlü enerji giderleri ile karşılaştırılarak hesaplanacaktır. Bu süre iki yılı geçtiği takdirde ilave yatırımlardan kısmen veya tamamen vazgeçilebilir.

19.05.12. Isı hesaplarında, yükseklik etkisiyle oluşan baca ve çevre koşulları ile bağımlı, rüzgâr etkisinin oluşturacağı infiltrasyon ayrıca göz önüne alınacaktır. Isı ekonomisi yönünden infiltrasyonu azaltacak, döner kapı, rüzgârlıklı kapı, hava perdesi vb. önlemler alınarak mekanik tesisat projesinde ayrıca analiz yapılacaktır.

19.05.13. Isı hesaplarında, yangına karşı önlemlerde söz konusu edilen pozitif basınç sağlamak üzere verilen dış hava fazlası yanında, kullanıcılar için taze hava da göz önüne alınacaktır.

19.05.14. Pissu, temiz soğuk ve sıcak su tesisatı, fancoil ve klima santralı boruları, taze hava kanalları exhaust kanallarının geçişi için tesisat şaftları yapılacaktır. Şaftlara en fazla üç katta bir girilecek, şaft kapakları konulacaktır. Şaft kapakları, yangının yayılımını önlemek üzere, sızdırmaz ve yangına dayanıklılık sınıfı en az F60 olacaktır. Şaftlarda çalışmak üzere platform ve gemici merdiveni yapılacaktır.

19.05.15. Her türlü tesisat mahalli veya tesisat katı, tesisatın imalatını takiben yangın zonlarına uygun olarak sızdırmaz biçimde kapatılacaktır.

19.05.16. Her türlü boru, sağlam şekilde sıcaklık etkisi altında uzama ve büzölmelere izin verecek şekilde, kayıcı sabit sportlarla tespit edilecektir. Duvar ve döşeme geçişlerinde kovanlar kullanılacaktır. Mekanik tesisat projesinde, tip sport detayları verilecektir.

19.05.17. Boruların genleşme ve büzölmelerini alacak kompensatörlerin kullanım yerleri gösterilecektir.

19.05.18. Binaların dilatasyon geçişlerinde tesisat boruları ve kanalları için gerekli önlemler alınacaktır.

ELEKTRİK TESİSATINA İLİŞKİN ÖNLEMLER

MADDE 19.06

19.06.1. Yüksek yapılarda, kuvvetli ve zayıf akım tesisat odaları bulunacaktır. Yapıda birden fazla bağımsız bölüm olması halinde bu oda veya odalar amacına uygun olarak belirli katlarda yada her katta olabilir. Sayaç dolabı, panolar, tablolar gibi teçhizatın önlerinde en az 1.00m. geçit mesafesi bırakılacaktır. Karşılıklı her iki duvarda da tesisat dolabı olması halinde bu mesafe 1.20m.den az olamaz.

19.06.2. Yapı içinde, kuvvetli ve zayıf akım için tesisat şaftları ayrılacaktır. Gerekli hallerde elektrik tesisatlarının, mekanik etkilere veya suya karşı korunması koşuluyla mekanik tesisat şaftları da kullanılabilir.

19.06.3. Trafoların zemin üzeri normal katlarda tesis edilmesi halinde kuru tip trafo kullanılacaktır. OG şaft sistemi ise kapalı tip olacak ve koruma sınıfı en az 1P 40 seçilecektir.

19.06.4. Yapı içindeki yangın derecesi yüksek mahallerdeki AG panoları tam kapalı tipte olacaktır. Yapıya ait trafo olması halinde, elektrik tesisatı dağıtım sisteminde busbar veya benzeri kanal sistemi kullanılacaktır. Ancak yapıda birden fazla bağımsız bölüm olması halinde kablo sistemi de kullanılabilir. Yangın zonları geçişlerinde, kablo kanalları yangına karşı izole edilecektir.

19.06.5. Yangın algılama ve ihbar devreleri (detektör, buton, klakson, ışıklı alarm vb.) yangın, su pompaları, sprinkler pompaları, toz pompaları, pozitif basınçlandırma fanları duman tahliye fanları, asansör vb. tesisatlarda kullanılan kablolar alev iletmez özellikte olacaktır. Aynı zamanda bu tesisatlarda çelik veya yine alev iletmez borular ve ek malzemeleri kullanılacaktır.

19.06.6. Yangın algılama ve uyarma sistemleri;

A. Yapının konut amaçlı inşa edilmesi halinde; asansör makine dairesi, kalorifer dairesi, kat holleri, tesisat kat ve mahalleri, asansör boşlukları gibi müşterek kapalı mekânlarda yangın algılama dedektörleri konulacak, kat holleri ile yangın merdivenlerinde ayrıca buton tesis edilecektir.

B. Yapının otel, yurt, işhanı gibi konut dışı bölümlerinde, yukarıda açıklanan özelliklere ek olarak bütün mekânlarda yeterli sayıda ve özellikte dedektör tesis edilir.

C. Her katta en az bir adet ışıklı uyarma sistemi bulunacaktır. Tüm yapıda 2 tonlu ve tonlardan birinin 500 Hz ile 1000 Hz arasında çalışma frekansı olan, ses seviyesi bütün mahallerde en az 65 dB veya ortam gürültüsünün 5 dB yukarısında yeterince kornodan oluşan sesli uyarma sistemi olacaktır.

D. Yangın algılama sinyalinin alındığı katın belirlenmesi amacıyla yangın merdivenlerinde her kat çıkışında ışıklı uyarı armatörleri bulunacaktır.

E. Her katta yangın kaçış yollarını, gösteren, uygun aralıklarla yerleştirilmiş, enerji kesilmesi halinde bile en az 90 dakika çalışabilen acil kaçış yön armatürleri bulunacaktır. Ayrıca, güvenlik aydınlatmaları amacı ile genel mahallerde en az 90 dakika çalışabilen akülü aydınlatma armatürleri bulunacaktır.

F. Yangın anında itfaiyenin binaya girmesi istenen girişin üzerinde, ışıklı ve sesli ikaz bulunacaktır.

G. Yangın ihbar santraline herhangi bir alarm ve arıza sinyali geldiğinde, sinyal kaynağının bulunduğu zon, santralin göstergelerinde belirlenmelidir. Yangın ihbarı, hat kopukluğu, hat kısa devresi AC-DC arıza, toprak arızası gibi durumlar santralden sesli ve ışıklı olarak izlenebilmeli, tüm ışıklı göstergeler bir buton ile test edilebilmelidir. Yangın ihbarı durumunda sesli ve ışıklı genel alarm verilmelidir. Santral panodan AC 220 V bağımsız bir hat ile beslenmelidir. Alarm sisteminin çalışma gerilimi DC 24 V.'dur. Yangın santralinde, yangın ihbarı alındığında asansörlerin önceden tanımlanmış acil çıkış katına yönelmesinde kullanılacak özel kontağı bulunmalıdır.

19.06.7. Jeneratörler; konut dışı yapılarda ve 51,00 m.yi aşan konut yapılarında elektrik kesilmelerinde binanın acil gereksinimlerini karşılamak üzere otomatik olarak devreye giren jeneratör grupları kurulacaktır. Jeneratör yük hesabı yapılırken aşağıdaki kriterlere uyulacaktır.

İkaz bilgi işaretleri, merdivenler ve jeneratörler odası aydınlatmaları, asansörler (sıralı çalışacak şekilde), yangın ihbar sistemi, haberleşme sistemi, pis su emme ve atma pompaları, temiz su pompaları, yangın pompaları, jokey pompaları, kritik havalandırma ve egzoz fanları %100; pano odası ve haberleşme merkezi aydınlatmaları %50; koridorlar ve dış aydınlatmalar %20; genel amaçlı bölümler %15 oranında beslenecektir.

19.06.8. Yapılardaki tüm prizler güvenlik hatlı olacaktır. Konutlarda banyo ve mutfaklar için en az birer adet işyerlerinde ise her bağımsız bölüm için en az bir adet 2kw. gücünde özel priz hatları bulunacaktır. Elektrik tesisatında otomatik sigortalar kullanılacaktır. Yapıdaki her asansör için 1 adet, işhanı, konut gibi yapılarda her bağımsız bölüm için kolon hattında en az 1 adet, kreş, yurt gibi yapılarda ise her priz hattında 1 adet olmak üzere faz kaçak akım koruma cihazları kullanılacaktır.

19.06.9. Haberleşme kabloları haberleşme sisteminden sorumlu kurum tarafından onaylı olacaktır. Kabloları zayıf akıma ait tesisat şaftları, kanal ve borularında geçirilecektir.

19.06.10. Her türlü topraklama tesisatına ait toprak altında kalacak topraklama elemanları, inşaatların temel safhasında çözümlenecektir. Tesiste ana tablodan tali tablolara ve alıcıların madeni gövdelerine kadar devam eden bir topraklama şebekesi kurulacaktır. Kuvvet ve aydınlatma tesisatına ait metal gövdeli alıcılar, hava kanalları, her türlü boru donanımları, asansör, ray ve makineleri koruma topraklaması ağı ile irtibatlandırılacaktır.

19.06.11. Yüksek yapılarda, yıldırımdan koruma sistemi yapılacaktır.

19.06.12. Yüksek yapıların çatılarına uyarı ışığı konulacaktır.

ARANILACAK BELGELER

MADDE 19.07

19.07.1. Binanın yapılacağı arsaya ilişkin 7.01 maddesinde istenen bilgileri içeren zemin raporu.

19.07.2. Zemin etüdü (zemin yapısı ve depremsellik vb.) meteorolojik rüzgar ve dış sıcaklık veri raporları, malzeme etüdünü içeren yapısal analiz raporu, itfaiye raporu.

19.07.3. Avan proje, mimar, şehir plancısı, inşaat mühendisi, elektrik mühendisi, makine mühendisi, jeoloji mühendisi, jeofizik mühendisi, harita mühendisi, tarafından kendi uzmanlık dallarında hazırlanmış binada yaptıkları işlemleri ve aldıkları önlemleri belirleyici

raporlar, yapıya veya yapılara göre imar koşullarının ve kentsel tasarım koşullarını içeren rapor.

19.07.4. 51,00 m.yi aşan binalar için ÇED raporu (ÇED Yönetmeliği ve mevzuatı kapsamında değerlendirilmesi sonucunda ÇED raporu gerekiyor ise) .

19.07.5. Mimari, statik, mekanik, tesisat, elektrik ve asansör projeleri ve eklerinde gerekli olan tasdik belgeleri.

A. Mimari, uygulama projeleri.

B. Statik hesap ve betonarme projeleri.

C. Mekanik tesisat projeleri.

-Sıhhi tesisat (temiz su, pis su)

-Yangın tesisat (sulu sistem, kuru sistem, sprinkler sistemi)

-Fan-coil veya diğer borulu ısıtma, soğutma sistemi.

-Havalandırma, klima ve diğer duman emme ve basınçlandırma hava kanallı sistem.

-Mutfak, çamaşırhane vb.

-Isıtma-soğutma santrali.

-Otomatik kontrol sistemi.

-Gerekli görüldüğünde arıtma tesisi projeleri.

D.Elektrik tesisat projeleri.

-Kuvvetli akım (aydınlatma, motor, kompanzasyon vb.)

-Zayıf akım (haberleşme, tv., güvenlik, çağrı vb.)

-Topraklama.

-Yıldırımdan korunma.

19.07.6. İSKİ tarafından onaylanmış pissu ve temizsu tesisatının şehir şebeke suyu ve kanalizasyon ile bağlantısının nasıl kurulacağını belirtir proje veya rapor.

19.07.7. Haberleşme sisteminden sorumlu kurum tarafından onaylanmış tesisat projeleri ve enerji veren kurum tarafından onaylanmış elektrik projesi.

19.07.8. Madde 19.07'in 19.07.1, 19.07.2, 19.07.3 ve 19.07.4.şıklarında istenen belgeler avan proje tasdik aşaması için yapılacak müracaatta 19.07.5, 19.07.6 ve 19.07.7.şıklarında istenen belgeler ise inşaat ruhsatı için yapılacak müracaatta aranacaktır.

YIRMİNCİ BÖLÜM

ŞEHİRSEL ÇEVRENİN, RESMÎ VE HALKA AÇIK BİNALARLA HALKA AÇIK TESİS VE ALANLARIN ÖZÜRLÜLER VE YAŞLILAR İÇİN ULAŞILABİLİR HALE GETİRİLMESİNE İLİŞKİN KURALLAR

MADDE 20

Fiziksel çevrenin özürllüler için ulaşılabilir ve yaşanabilir kılınması için, imar planları ile kentsel, sosyal, teknik altyapı alanlarında ve yapılarda Türk Standartları Enstitüsünün ilgili standartlarına uyulması zorunludur.

Resmî binalar, halka açık binalar, tesisler ve alanlara ulaşmak için kullanılacak kaldırımlar ulaşılabilirlik standartlarına sahip olmak zorundadır. Kaldırımların kenarı, cadde kotundan en

fazla (18) cm. yüksekte olacaktır. Kaldırımın kenarı görme özürlülerin bastonları ile rahatça izleyebilecekleri şekilde düzgün olmalı ve tehlikeli bir paha sahip bulunmamalıdır. Tekerlekli sandalye kullananlar, yaşlıların bir bölümü ve çocuk arabası süren anneler için yapılacak kaldırım rampalarının genişliği yaya geçitlerinde en az (180) cm, diğer yerlerde (90) cm. olacaktır. Bu rampaların eğimi en fazla % 8 olabilir (Şekil 1,2). Bir kaldırımın caddeye dik eğimi en fazla, sadece yağmur suyunun alınması için gerektiği kadar, % 1,5 olabilir.

Kaldırımlarda zemin malzemesi kaygan olmayan türlerden seçilmelidir. Parçalı bir yapı oluşturan zemin kaplamalarında derz aralıkları (0,5) cm.den küçük olmalıdır. Tekerlekli sandalye tekerleklerinin aralarına sıkışmaması için yağmur suyu ızgaralarındaki demir çubukların aralarındaki mesafe (1,3) cm.yi aşmamalıdır. Yapıların kendi kapı önlerindeki kaldırımı mevcut kaldırımdan farklı eğimde ve malzeme ile düzenlemelerine izin verilmeyecektir. Kaldırım genişliği en az (180) cm olmalıdır. Mevcut şehirsal çevredeki (80) cm.'den daha dar kaldırımlarda tekerlekli sandalye hareket edemez. Tekerlekli sandalyenin dar bir kaldırıma çıkması gerekiyorsa kaldırımın (500) cm.'lik bir parçası kesilip çıkarılarak (kaldırım yüksekliğinin 15 cm olduğu varsayılarak) iki yanda kalan kaldırım parçalarına çıkabilen birer rampa oluşturulabilir (Şekil 3). Yaya yollarının yeşil sahalara bakan taraflarında kör bastonlarının dokunup aynı çizgide yürümenin sağlanması için en az (3) cm. yüksekliğinde bir kenarlık bulunmalıdır (Şekil 1). Kaldırımlarda ve yaya yollarında körler için (80) cm. genişliğinde yürüme şeritleri oluşturulacaktır. Ancak bu şeritlerin her iki yanında (80) cm.'lik normal yürüme şeritleri kalmalıdır. Bu özel bir uygulamadır ve geniş kaldırımlarda ve yaya yollarında görme özürlüler için çok gerekiyorsa yapılabilir. Bu şeritler kaldırımdan farklı renkteki ve dokudaki malzeme ile hazırlanır ; böylece görme özürlülerin bastonları ve ayakbaşı ile yürüyüş istikametlerini hissetmeleri sağlanır.

Resmî binaların, halka açık bina, tesis ve birimlerin esas girişlerine basamaksız ulaşılabilir. Bu girişlere % 2'lik bir eğimle ulaşılabilir. Giriş kapısının önünde tekerlekli sandalyenin hareket edeceği kadar bir alan “(150) cm. çaplı bir daire” tamamen engellenmemiş olarak bırakılmış olmalıdır. Giriş kapısının iç tarafında ve bağlı holde de gerekli hareket alanı düşünülmelidir (Şekil 4). Basamaksız giriş mümkün değilse, tekerlekli sandalyenin hareketi için gerekli bu (150) cm.'lik alan da ilâve edilerek giriş kapısının önünde bir plâtfom oluşturulabilir ve bu düzleme ulaşan bir rampa düzenlenir. Bu rampanın genişliği en az (130) cm, eğimi ise tırmanacağı yüksekliğe bağlı olarak % 5 – 8 arasında olabilir. Bu rampanın kenarlarında tekerlekli sandalyenin tekerleklerinin dışarı düşebilme ihtimaline karşı (6) cm. yüksekliğinde kenarlıklar bulunmalıdır. Rampa boylarının (6) metreyi aştığı durumlarda araya (150) cm. uzunluğunda sahanlıklar konur. Gerekirse çok kollu, çok sahanlıklı ve geniş yer kaplayan uzun rampalar “ulaşılabilirlik” için kaçınılmaz olabilir (Şekil 5). Binanın esas girişi tekerlekli sandalyenin girişine hiçbir şekilde uygun değilse, levhalarla çok iyi şekilde belirtilmiş bir basamaksız veya rampalı giriş binanın başka bir cephesinde yer alabilir. Tekerlekli sandalye kullanan kişiler ve hareket özürlüler için düzenlenecek rampalarda korkuluk bulunup bulunmayacağına duruma göre karar verilir. Korkuluk (4) cm. çapındaki yuvarlak borudan oluşturulacak ve (90) cm. ve (65) cm. yüksekliklerden geçen iki küpeşteye sahip olacaktır.

Ana giriş kapısının genişliği, kanatlardan biri en az (90) cm. olmak üzere (150) cm.'den daha az olamaz. Kapıda büyük cam yüzeyler varsa, bunların bir yandan kırılıp kazalara yol açmalarına karşı donatılı türden seçilmeleri gerektiği gibi, az görebilenlerin çarpmalarına karşı dikkat çekecek renkli şeritlerle donatılmaları da gerekir. Kapılarda eşik istenmez. Çok zorunlu durumlarda (2) cm.'yi geçmeyen ve her iki yanında 1/4 eğimindeki pahlar bulunan eşikler söz konusu olabilir. Kapı kolları, parmakları yeteri kadar güçlü olmayan yaşlı ve özürlü kişiler için rahat kavranır ve rahat hareket ettirebilir bir tasarıma sahip olmalıdır.

Rüzgârlık bölümü ile giriş holünde tekerlekli sandalyenin rahatça hareket edeceği kadar bir alan ayrılmış olmalıdır (Şekil 4) “tekerlekli sandalyenin hareket alanı (150) cm. çapında bir daire veya (150) cm. kenar uzunluğuna sahip bir karedir”.

Alış veriş merkezleri, sağlık kuruluşlarına ait binalar ve bürolar, otogarlar, otobüs terminalleri, kitle ulaşım araçlarına ait istasyonlar ve hava alanlarının hizmet binalarında mutlaka bir asansör bulunacaktır. Binada bir asansör mevcutsa, bu asansöre basamaksız ve eşiksiz ulaşılması gerekir. Asansörün önünde tekerlekli sandalyenin rahatça hareket edeceği kadar bir alan bulunmalıdır. Asansör kabininin asgarî boyutları (110 cm x 140) cm.dir (Şekil 6). Asansörün kumanda düğmeleri (100) cm. yüksekliğindeki bir levhaya yan yana dizilmiş olacaklardır. Kumanda düğmeleri üzerindeki rakamlar büyük kabartma harflerle ve aynı zamanda da Braille ile yazılacaklardır. Asansör kapısının hemen yanına çok büyük kabartma rakamla ve Braille ile bulunulan kat yazılacaktır. Ulaşılan kat sesle belirtilecektir. Asansörlerin sığınağın bulunduğu kata kadar ulaşması zorunludur. Elektriğın kesilmesi durumunda asansörlerin çalışmasını sağlayacak bir teknik düzenleme de düşünölmelidir.

Resmî binalar, halka açık binalar, tesisler ve birimlerdeki merdivenler, düz kollu ve sahanlıklı yapılacaktır (Şekil 7). Merdivenin her iki yanında yuvarlak borudan küpeşterler bulunacaktır. Küpeşte ile duvar arasında (4) cm. aralık bulunacaktır. Merdiven genişliğı 180 cm.yi aşınca ortaya bir korkuluk ilâve edilir. Binalardaki basamak genişlikleri 30 cm, basamak yüksekliğı (15–16) cm. alınacaktır. Basamak yüzeyleri kaymaz ve aşınmaz malzemedden olmalıdır. Merdivenlerin başlangıç ve bitişini körlere belirtmek için farklı malzemedden şeritler düzenlenir. Merdivenler, basamaklarda gölge meydana gelmeyecek şekilde karşıdan ve iyi aydınlatılmalıdır. Rıhtsız merdiven yapılmayacaktır (Şekil 7). Resmi ve umumi binalar, toplu konutlar ve apartmanların binaya giriş merdivenleri mutlaka korkuluklu olmalıdır.

İç kapılar da eşiksiz yapılmalı ve en az genişlikleri (90) cm. olmalıdır. Çarpmalara karşı kapıların alt kenarlarında kapı genişliğinde ve (30) cm. yüksekliğinde metal levhalar bulunmalıdır. Kapı kolları kolay kavranır, kolay çevrilebilir malzemedden yapılmalıdır. Çift kanatlı iç kapıların toplam genişliğı, bir kanat (90) cm.’den az olmamak şartı ile (150) cm.’den az olamaz. Bu kapıların cam yüzeylerinin kırılma ve tehlike oluşturma ihtimallerinin en aza indirilmesi için gereken bütün tedbirler alınacaktır. Görme özürlülerin cam yüzeyi fark edebilmeleri için dikkat çekecek renkte şeritler cama yapıştirilacaktır.

Resmî binalarla, halka açık bina ve tesislerdeki koridorlar genel olarak (150) cm.’den daha dar yapılamaz. Görme özürlülerin sık şekilde kullandıkları binalarda kontrast ve canlı renkteki oklar, işaretler ve rakamlarla katlar ve bulunulan konumlar vurgulanarak belirtilir.

Gerekli bütün mekân, mahal, alan ve geçitlerde yangın ve doğal afet anlarında kaçış yollarını gösteren ışıklı ve sesli yönlendirme cihazları veya elemanları bulunacaktır.

Toplam alanı 1000 m²’yi aşan binalarda bayan ve erkek için birer özürlü tuvaleti, zorunlu hallerde her iki cins için bir adet özürlü tuvaleti düzenlenecektir. Binalarda her 10 WC’den biri özürlülere ayrılacaktır. Özürlü tuvaletinin kapısının temiz açıklığı en az (85) cm. olacaktır. Bu kapı dışarıya açılacak veya sürme kapı olarak düzenlenecektir. Dışarı açılan bir kapı düzenlenmesi durumunda, kapıya içerden kolay kapatılabilmesi için menteşelerden (10) cm. uzaklıkta ve yerden (100) cm. yükseklikte, düşey ve yatay olabilen bir kol eklenir. Kapı kollarının kolay kavranır ve hareket ettirilebilir türden olmaları gerekir. Tekerlekli sandalyedeki bir kişinin kullanabileceğı kabul edilen en küçük tuvalet kabininin ölçüleri (150cmx150cm.)’dir. Burada alafranga tuvalet düzenlenecektir. Klozetin uzun ekseni duvara paralel olarak yer alacak, klozetin duvara en yakın noktasının duvardan uzaklığı (25) cm. olarak alınacaktır. Klozetin önünün arkadaki duvardan uzaklığı (70) cm. olmalıdır. Klozetin yanındaki duvara sabit tutunma kolu konur. Bu tutunma kolu (3–4) cm. çapında bir yuvarlak

borudur. Birbirine eşit (70) cm.'lik iki kolu olan L biçiminde bir elemandır. Yatay kısmı yerden (75) cm. yüksekliktedir, klozetin en öndeki noktasını da (25) cm geçer. Düşey tutunma kısmı yukarı doğrudur. Klozetin duvardan uzakta olan tarafına da duvara doğru kaldırılabilen tutunma kolu konulabilir ama bu zorunlu değildir. Bu tuvalet kabinine küçük bir lâvabo da ilâve edilecektir. Tekerlekli sandalyedeki insanın rahat kullanacağı tuvalet kabininin boyutları ise (220cmx220cm.)'dir. Bu durumda kapı sürme kapı olarak da düzenlenebilir ki, aslında sürme kapı tuvaletlerde ve banyolarda daha fazla tercih edilmektedir. (220cmx220cm) boyutlarındaki bir tuvalette standarda uygun bir duş köşesinin bulunması da mümkündür. Klozette oturma yüksekliği (46–47) cm. olarak elde edilmelidir. Keskin kenarlı olmayan, darbelere dayanıklı klozet kapakları kullanılacaktır. Ayaksız normal lâvaboların bazıları tekerlekli sandalyedeki insanlar için daha kullanışlıdır. Üst kenarı ileri çıkarılmış, ayarlanabilen aynaların da mahzurları vardır. Yerden itibaren (97) cm.'den başlayan duvara yapıştırılmış (40 cm x 100 cm) boyutlarındaki bir ayna yeteri derecede işlevseldir. Özürlülerin ve yaşlıların kullanacağı bütün lâvabolarda hassas parmak kavrayışına gerek bırakmadan kolayca kontrol edilebilen uzun kollu veya haç şeklindeki musluklar tercih edilir. Tekerlekli sandalyedeki kişiler için düzenlenmiş bulunan tuvalet kabinlerinin önünde de tekerlekli sandalyenin rahatça hareket edebileceği kadar bir alan bulunmalıdır. (Şekil 12)

Otoparklardaki park yerlerinin % 5'i özürlü otomobilleri için ayrılır. Bu otopark yerlerinin genişliği (350) cm. olacaktır (Şekil 8). Bu otopark yerleri hem zeminde uluslar arası özürlü işareti ile belirtilecek, hem de bir levha ile tanıtılacaktır. Özürlü için ayrılmış bulunan otopark yerlerinden basamaksız olarak ve gerektiğinde standartlara uygun rampalarla asansörlere ve binaların girişlerine ulaşılabilmelidir.

Postahanelerde, banka şubelerinde ve devlet dairelerinin hizmet birimlerinde tekerlekli sandalye için yeterli hareket alanı bulunmalı, yaklaşılan bankoların yükseklik ve özellikleri de; tekerlekli sandalyedeki insanlarla, oturmakta olan yaşlılarla, görme ve işitme özürlü kişilerle kolay iletişim kurulmasına uygun olmalıdır.

Şehirdeki petrol istasyonlarında en az bir özürlü tuvaleti bulunacaktır. Bu tuvaletin özellikleri de yukarıda anlatıldığı gibidir.

Sinema, tiyatro, gösteri ve konferans salonlarında sirkülasyon alanlarına girmeyecek şekilde, her biri (80–100 cm x 130–150 cm) boyutlarında olan 4 kişilik yer tekerlekli sandalyedeki kişilere ayrılır.

Kaldırım ve yaya yolları üzerinde bulunan levhalar, işaretler ve tabelâların en alçaktaki noktaları görme özürlülerin başlarını çarpmamaları için yerden en az (205) cm. mesafede bulunacaktır (Şekil 1, Şekil 9).

Şehir mobilyaları; hiçbir surette kaldırımlar ve yaya yollarının genişliğini daraltacak şekilde düzenlenemez, yürüyüş çizgileri üzerinde bir çıkıntı oluşturacak tarzda konulamazlar. Yaya kaldırımlarına trafik işaret ve levhası mümkün olduğunca konulmayacaktır. Zorunlu hallerde konan işaret veya levhanın alt ucu zeminden en az (1.90) m. mesafede olacaktır ve levha yaya trafiğini engellemeyecek şekilde yerleştirilecektir.

Görme özürlüler için merdivenlerin başlangıcına ve sonuna (5) cm. aralıklı (0,5) cm. yüksekliğinde ve (2) cm. genişliğinde şeritler taşıyan, (80) cm. derinliğinde kaymaz seramik malzemeden yüzeyler yerleştirilir. Bunlar zemini oluşturan asıl malzemenin renginin kontrastı olan bir renk taşınmalıdır. Yaya geçitlerinde kaldırım rampalarının önünde ve yaya adalarında da görme özürlüler için temas yüzeyleri hazırlanır (Şekil 10, 11).

Büyük mağazalarda tekerlekli sandalyenin kasadan geçişi için en az (80) cm. temiz açıklık gerekmektedir. Büyük mağazalarda ve kütüphanelerde raflar arasında en az (100) cm. mesafe bulunmalıdır.

Sinema, tiyatro, spor tesisleri v.b gibi salonlarda 300 koltuktan biri, her salonda en az 4 kişilik arkadan girişli (1x1.20) m. ebadında yer, tekerlekli sandalye için ayrılacaktır.

Otel ve motellerde oda sayısının % 3'ü, ve en az her otelde 1 odada hijyenik bakımında dahil tekerlekli sandalyelerin ihtiyaçlarına cevap verecek şekilde düzenlenecektir. (Bu oranlar % 3 hesabında tam sayı esas alınacaktır.)

YIRMİBİRİNCİ BÖLÜM

YÜRÜRLÜK VE YÜRÜTME

MADDE 21.01

Bu yönetmelik yayımı tarihinde yürürlüğe girer. 28.09.2006 tarihli İstanbul İmar Yönetmeliği yürürlükten kaldırılmıştır.

MADDE 21.02

Bu yönetmelik hükümlerini İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanı ile ilçe ve ilk kademe belediye başkanları yürütür.

Geçici Madde 1.

Bu yönetmeliğin yürürlüğe girdiği tarihten önce yasal koşullara uygun olarak alınmış ruhsata göre başlanıp devam eden bitirilmemiş yapı ve tesisler için bu yönetmeliğin aleyhte olan hükümleri uygulanmaz.

Geçici Madde 2.

Bu yönetmeliğin yürürlüğe girdiği tarihten önce ruhsat alınmış, fakat henüz başlanmamış yapı ve tesisler hakkında bu yönetmeliğin İmar Planlarının Geriye Yürümemesi Kuralının İstisnalarına ilişkin 1.16 maddesi öncelikle uygulanır.

Geçici Madde 3.

Yürürlükten kaldırılan İmar Yönetmeliği hükümlerine göre aykırı görüldüğü halde bu yönetmelik hükümlerine göre aykırı sayılmayan işler, başlamış veya devam eden işlemler hakkında bu yönetmeliğin lehte olan hükümleri uygulanır.

Geçici Madde 4.

Bu Yönetmeliğin yürürlüğe girdiği tarihten önce ilgili belediyesine proje tasdiki için müracaat etmiş olanlar bu yönetmelik hükümlerine tabi değildir. Ancak bu yönetmeliğin yürürlüğe girdiği tarihten itibaren kanuni gecikmeler hariç 30 iş günü içinde ruhsat almaları zorunludur.