

İMAR, KIYI, YAPI ve ÇEVRE UYGULAMALARI BÖLGESEL SEMİNERİ

PLANLI ALANLAR TİP İMAR YÖNETMELİĞİ

*Melek KURAL (Mimar)
Şube Müdürü V.*

ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
MESLEKİ HİZMETLER GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
İmar Düzenleme Dairesi Başkanlığı

30 EYLÜL – 2 EKİM ÇORUM

PLANLI ALANLAR TİP İMAR YÖNETMELİĞİ

- ✓ *Genel Hükümler*
- ✓ *Tanımlar*
- ✓ *Arsa ve Yapılarla İlgili Hükümler*
- ✓ *Yapı Ruhsat İşleri*
- ✓ *Geçici Maddeler*

Bu Yönetmelikte yer alan;

- ✓ Genel hükümler,
 - ✓ Tanımlar,
 - ✓ Ruhsata ilişkin hükümler,
- }
- **Planlarla,**
 - idarelerce çıkartılacak **yönetmeliklerle değiştirilemez.**

 İdareler, Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinin 17 ila 56 ncı maddelerinde düzenlenen hususlarda imar planları ya da imar yönetmelikleri ile düzenleme yapabilirler.

 Ancak bu maddelerde yapacakları düzenlemeler Yönetmeliğin genel esaslarını, tanımlarını, ruhsata ilişkin hükümlerini değiştirici nitelikte olamaz.

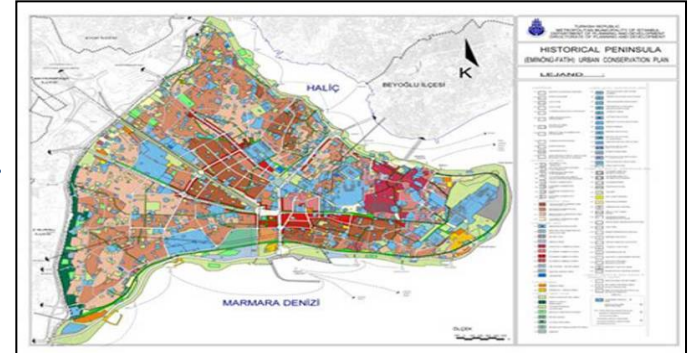
- ❑ Bakanlar Kurulu kararı alınan uygulama ve yatırımlarda,
 - ❑ Bedeli kamu kaynağı kullanılarak yapılan kamu yatırımlarında,
- öncelikle imar planlarına, imar planlarında hüküm bulunmadığı hallerde bu Yönetmelik hükümlerine uyulur.



- ❑ Devletin güvenlik ve emniyeti ile harekât ve savunma bakımından gizlilik arz eden yapılarına ilişkin uygulamalar, öncelikle Milli Savunma Bakanlığı ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı arasında imzalanan protokol hükümlerine göre yapılır. (İ.K. 4. maddesi uyarınca)



- ❑ Alt kademe planların, üst kademe planların kesinleştiği tarihten itibaren **en geç bir yıl içinde ilgili idarece** üst kademe planlara uygun hale getirilmesi zorunludur.
- ❑ Aksi halde, **üst kademe planları onaylayan kurum ve kuruluşlar alt kademe planları en geç altı ay içinde** üst kademe planlara uygun hale getirir ve resen onaylar.



- ☐ Bu süre içinde (18 ay) uygulamalar **yürürlükteki uygulama imar planına** göre yapılır.
 - ☐ Bu sürenin sonunda (18 ay) alt kademe planlar ile üst kademe planlar birbirleriyle uyumlu hale getirilmezse, planlar birbiriyle uyumlu hale getirilinceye kadar yeni yapı ruhsatı düzenlenmez.
 - ☐ 18 aylık süre; üst kademe planları
 - ✓ 2/8/2013 tarihinden önce onaylanan planlarda 1/1/2014 tarihinden itibaren,
 - ✓ 2/8/2013 tarihinden sonra onaylanan planlarda planın kesinleştiği tarihten itibaren,
- başlar.

❑ İdareye ruhsat eki olarak sunulacak yapı projeleri hazırlanırken asgari olarak;

- Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği,
- Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik,
- Afet Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik,
- Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik
- Otopark Yönetmeliği,
- Sığınak Yönetmeliği,
- Yapı Malzemeleri Yönetmeliği,
- Binalarda Enerji Performansı Hakkında Yönetmelik,

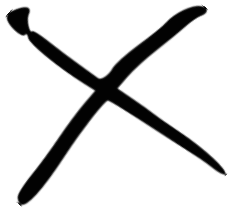
hükümlerine uyulmalıdır.

- ❑ **Kamuya ait umumi hizmet alanları ile ilgili idarelerin tasarrufu altındaki yol, otopark, yaya bölgesi** gibi yerlerde gerekli tedbirler ile Bilgi Teknolojileri ve İletişim Kurumunun uygun görüşü alınmak suretiyle elektronik haberleşme istasyonu kurulabilir.



- ❑ **Özel mülkiyete tabi arsa ve binalarda** ise Bilgi Teknolojileri ve İletişim Kurumunun uygun görüşü ile beş yılda bir yenilenmek ve 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununa göre **kat maliklerinin muvafakatı alınmak** şartıyla **ruhsat alınarak** elektronik haberleşme istasyonu kurulabilir.

❑ **Elektronik haberleşme istasyonları** 5809 sayılı Elektronik Haberleşme Kanunu, 655 sayılı Ulaştırma, Denizcilik ve Haberleşme Bakanlığının Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname ve ilgili diğer mevzuata göre **kuruluş izni verilen alanda** ve **imar planı kararı aranmaksızın** kurulur.



❑ **Yer seçim belgesinin** düzenlenmiş olması gerekmektedir.

❑ **İlgili İdare**, Belediye Meclis Kararı alarak uygun gördüğü yerlerde;

- yapıların estetiği, rengi,
- çatı ve cephe kaplaması ile ilgili kurallar getirmeye,
- yapıların inşasında yöresel malzeme kullanılmasına ve yöresel mimarinin dikkate alınmasına ilişkin **zorunluluk getirmeye yetkilidir.**

❑ İlgili idareler bu amaçla **mimari estetik komisyonları** kurabilirler.



- ❑ **Mimari estetik komisyonu**, aynı zamanda yapıların veya ruhsat eki onaylı mimari projelerin özgün fikir ifade edip etmediğine de karar verir.
- ❑ **Özgün fikir ifade etmeyenlerde** yapılacak değişikliklerde idarelerce **ilk müellifin görüşü aranmaz.**
- ❑ **Özgün fikir ifade eden** yapı veya onaylı mimari projelerde;
 - Eser sözleşmesinde değişiklik yapma izni verilenler,
 - Komisyonca eserin bütünlüğünü bozmadığına, estetik görünümünü değiştirmedikçe karar verilen değişiklikler,müellifinin izni alınmaksızın yapılabilir.

❑ **Mimari estetik komisyonunca** yapının ya da mimari projenin özgünlüğüne karar verilirken;

- Yapının bulunduğu bölgedeki yapılaşma karakteri ile uyumu,
- Yapının dönemsel mimari özelliğinin olup olmadığı,
- Yapının yapım teknolojisi, cephe karakteristiği,
- Cepheyi oluşturan renk, malzeme, hareket vb. unsurlar,
- Yöresel mimari öge ve malzemelerin kullanılıp kullanılmadığı,
- Tarihi bir dokunun içinde yapılıp yapılmadığı ve bu doku ile uyumu,

ve benzeri kriterler göz önünde bulundurulur.

- ❑ **Mimari estetik komisyonlarının;** ruhsat düzenlemekle yetkili her idarenin (belediye, il özel idareleri, organize sanayi bölgeleri, İl müdürlükleri vb) bünyesinde kurulması zorunludur.
- ❑ **Komisyon üyeleri;** mimar ile gerektiğinde güzel sanatlar fakültesi mezunu sanat tarihçilerinden oluşur.
- ❑ İdare bünyesinde belirtilen meslek mensuplarının olmaması halinde idare sınırları içindeki diğer kurum ve kuruluşlar ile üniversitelerden bu uzmanlık alanında personel görevlendirilebilir.
- ❑ Komisyon 5 kişiden oluşur,
 - Salt çoğunlukla toplanır,
 - Oy çokluğu ile karar alır.

❑ **Konut alanı:** Yerleşme ve gelişme alanlarında konut kullanımına yönelik olarak planlanan alanlardır.

Ancak, **ilgili idare meclisince yol boyu ticaret** olarak teşekkül ettiği karar altına alınan konut alanlarında bulunan parsellerin zemin kat ve yol seviyesinde veya açığa çıkan bodrum katlarının yoldan cephe alan mekânlarında, dükkân, kuaför, terzi, muayenehane, aile sağlığı merkezi, lokanta, pastane, anaokulu, kreş gibi konut dışı hizmetler verilebilir.

Bu parsellerde müstakil olarak yurt, anaokulu, aile sağlığı merkezi, özel sağlık tesisi, özel eğitim tesisi ve kreş, ticari katlı otopark binaları yapılabilir.

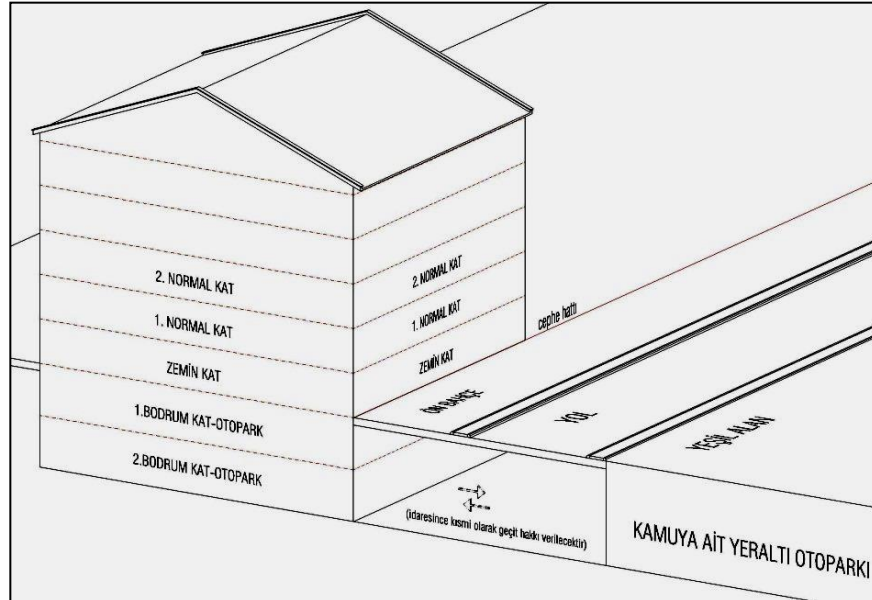
- Konut alanlarında;
- özel eğitim tesisi,
- özel sağlık tesisi,
- katlı otopark yapılabilmesi,



İçin Uygulama İmar Planında bu amaçla değişiklik yapılarak konut kullanımından çıkarılması gerekir.



❑ Yol boyu ticaret olarak belirlenenler de dahil **konut alanlarında kalan parsellerin** ilgili idareden geçit hakkı alınarak **otopark olarak kullanılan bodrum katlarından plan kararı ile kamuya ait yer altı otoparkına araç giriş çıkışı** verilebilir.



☐ **Ticaret+Konut,Turizm+Ticaret,Turizm+Ticaret+Konut alanları:**

☐ Tek başına konut olarak kullanılmamak koşuluyla,

- Ticaret,
- Turizm+ticaret,
- Ticaret+konut,
- Turizm+ticaret+konut,

kullanımlarından birinin, ikisinin, tamamının birlikte yer aldığı alanlardır.

☐ Bu alanlarda konut veya turizm tesisi yapılması halinde;

- Yoldan cephe alan zemin veya bodrum katların ticaret veya hizmetler sektörünün kullanımında olması,
- Konut veya turizm tesisi için ayrı bina girişi ve merdiveni bulunması, şartı aranır.

❑ Bu alanlarda ayrıca plan kararı gerekmeden;

- yurt, kurs, derslane,
- sosyal ve kültürel tesisler yapılabilir.

❑ Katlı otopark,
özel eğitim tesisi,
özel sağlık tesisi } yapılabilmesi için uygulama imar planında bu amaçla değişiklik yapılması gerekir.

❑ Bu alanlarda konut da yapılması halinde uygulama imar planında alanın veya alandaki yapılaşma hakkının ne kadarının konut kullanımına ayrılacağı belirlenmediği durumlarda konut kullanımları, alandaki parsellerin toplam emsalinin %20'sini aşamaz.

- ❑ **Sağlık Tesisleri Alanı:** Hastane, sağlık ocağı, aile sağlık merkezi, doğumevi, dispanser ve poliklinik, ağız ve diş sağlığı merkezi, fizik tedavi ve rehabilitasyon merkezi, entegre sağlık kampüsü gibi fonksiyonlarda hizmet veren alanlardır.

Bu alanlar uygulama imar planında özel veya kamu tesisi alanı olduğu belirtilmek suretiyle kullanılır.

- ❑ **Eğitim alanı:** Okul öncesi, ilk ve orta öğretim ile yüksek öğretime hizmet vermek üzere kamuya veya gerçek veya tüzel kişilere ait; eğitim kampüsü, genel, mesleki ve teknik eğitim fonksiyonlarına ilişkin okul ve okula hizmet veren yurt, yemekhane ve spor salonu gibi tesislere ayrılan alanlardır.

Bu alanlar uygulama imar planında özel veya kamu tesisi alanı olduğu belirtilmek suretiyle kullanılır.

TABAN ALANI

□ Bahçede yapılan eklenti ve müştemilatı dahil yapıların tabii zemin veya tesviye edilmiş zemin üzerinde kalan kısmının parseldeki izdüşümünün kapladığı alandır.

- Ana yapının dışında kalan binaya ait arıtma tesisi ve trafolar,
- akaryakıt pompaları ve taşıyıcıları hariç olmak üzere kanopiler ve arkatlar,
- temele kadar inen toprağa dayalı asansör boşlukları, ışıklıklar, çöp ve atık ayrıştırma bacaları,

TABAN ALANI

☐ Yangın merdivenleri veya müstakil yangın merdiveni olmayan yapılarda yangın merdiveni olarak kullanılan bina merdivenlerinden biri,

Yangın Yönetmeliği uyarınca yangın merdiveni yapılma zorunluluğu olmayan 21.50m'nin altındaki yapılarda kaçış yolu olarak kullanılan merdivenlerden bir tanesi TAKS hesabına dahil değildir.

TABAN ALANI

- Tabii zemin veya tesviye edilmiş zemin seviyesindeki veya bu seviyenin altındaki avlular,
- iç bahçeler, açık havuzlar, pergola, kameriye,
- bağlantılı olduğu bağımsız bölümün veya bulunduğu katın brüt alanının %10'unu aşmayan zemin terasları,
- bahçe duvarı ve istinat duvarı gibi yapılar, kontrol kulübeleri, açık otoparklar,
- tamamen toprağın altında kalan; otopark, sığınak ve tesisat hacimleri, yakıt depoları, su depoları, su sarnıcı ve gri su toplama havuzu,

Taban Alanına dahil edilmez.

Zemin terası:

- İrtibatlı olduğu katın seviyesini aşmayan,
- tabi zeminden veya tesviye edilmiş zeminden itibaren en fazla (1.50) m. yükseklikte olan,
- bağımsız bölümlerin parçası veya binanın ortak alanı olarak kullanılan,
- döşeme altında kalan kısmı doldurularak kapatılan veya duvar ile çevrilerek gerektiğinde depo olarak kullanılabilen,
- **parsel sınırlarına yan ve arka bahçelerde 3.00 m.'den,** ön bahçelerde imar planında veya ilgili idarelerin imar yönetmeliklerinde aksine bir hüküm yok ise **3.00 m.'den** fazla yaklaşmayan teraslardır.

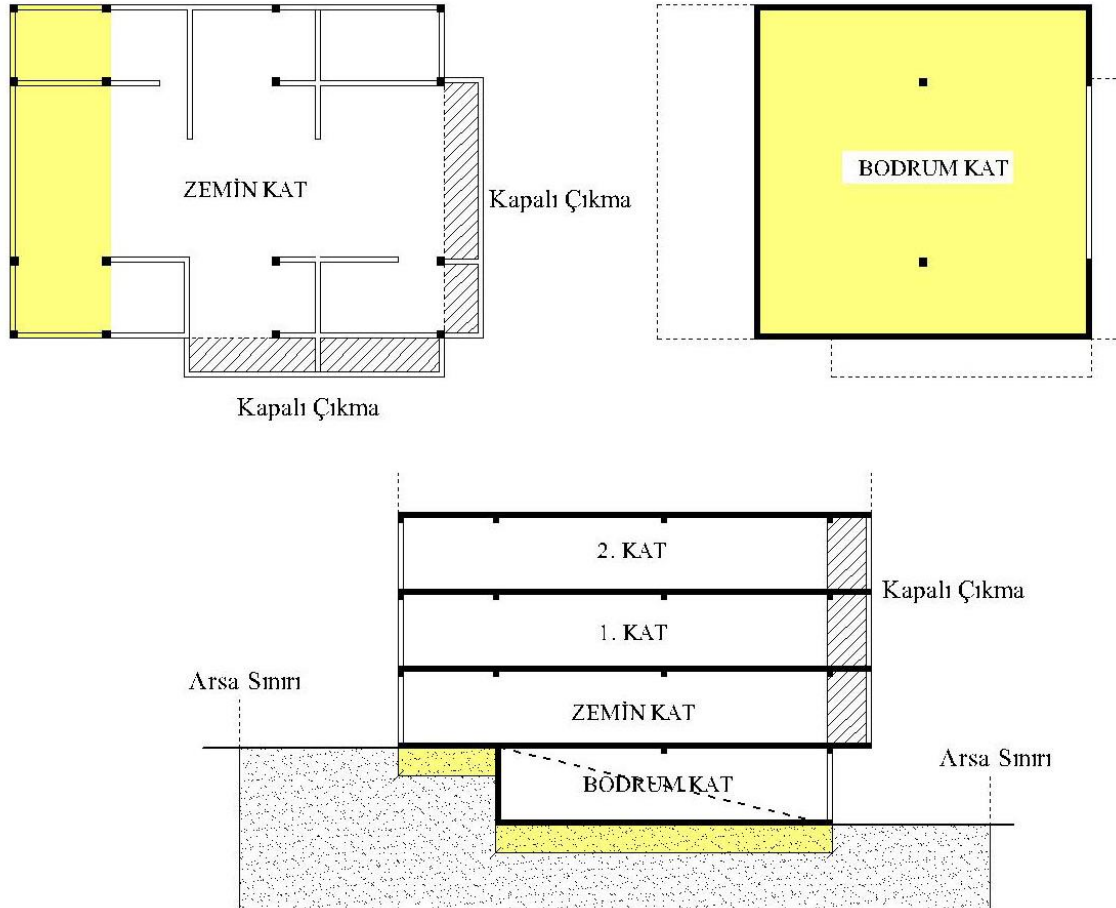
Pergola: Bahçede, bina cephelerini değiştirmemek kaydıyla terasta, hafif yapı malzemelerinden dikme ve sık kirişleme ile yapılan ve üzerine yeşil bitki örtüsü sardırılan, etrafı açık, gölgelik amaçlı, yapı ruhsatı olmaksızın inşa edilebilen yapılardır.



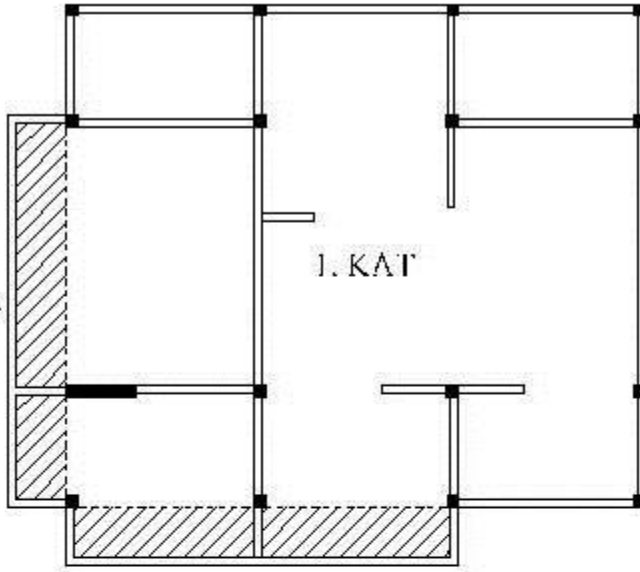
Sundurma: Yağmurdan, güneşten ve rüzgardan korunmak için çekme mesafelerine tecavüz etmemek şartıyla binaya bitişik olarak hafif malzemeden yapılan bölme duvarları olmayan en az bir tarafı açık örtülerdir.

TABAN ALANI KAT SAYISI

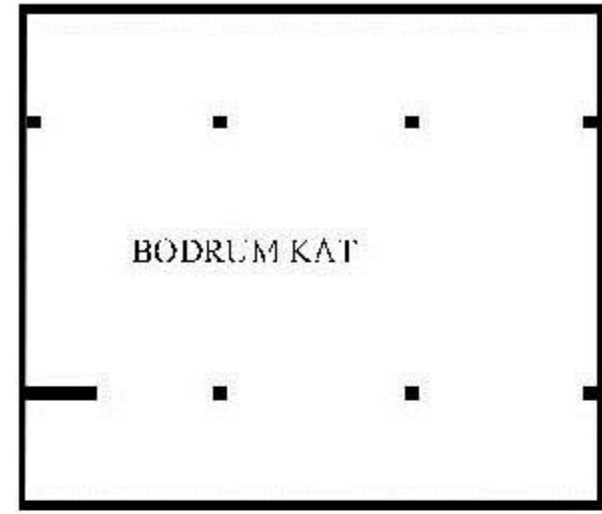
□ Arazi eğimi nedeniyle tabii veya tesviye edilmiş zeminin üzerinde kalan tüm bodrum katlar ile zemin kat izdüşümüdür.



Kapalı Çıkma



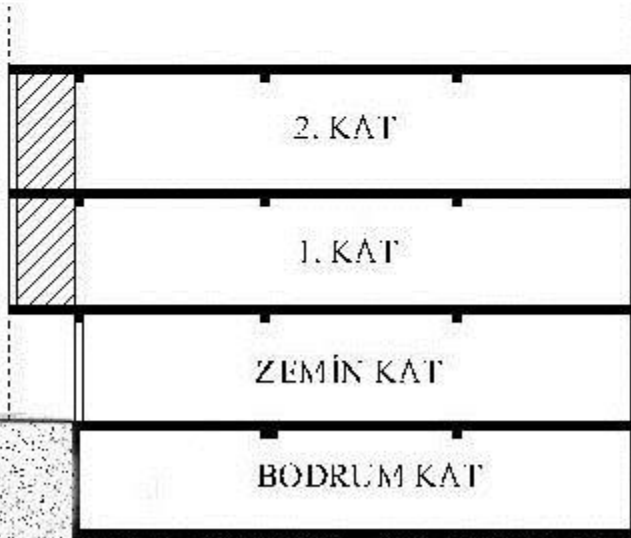
Kapalı Çıkma



BODRUM KAT

Kapalı Çıkma

Parsel Sınırı



2. KAT

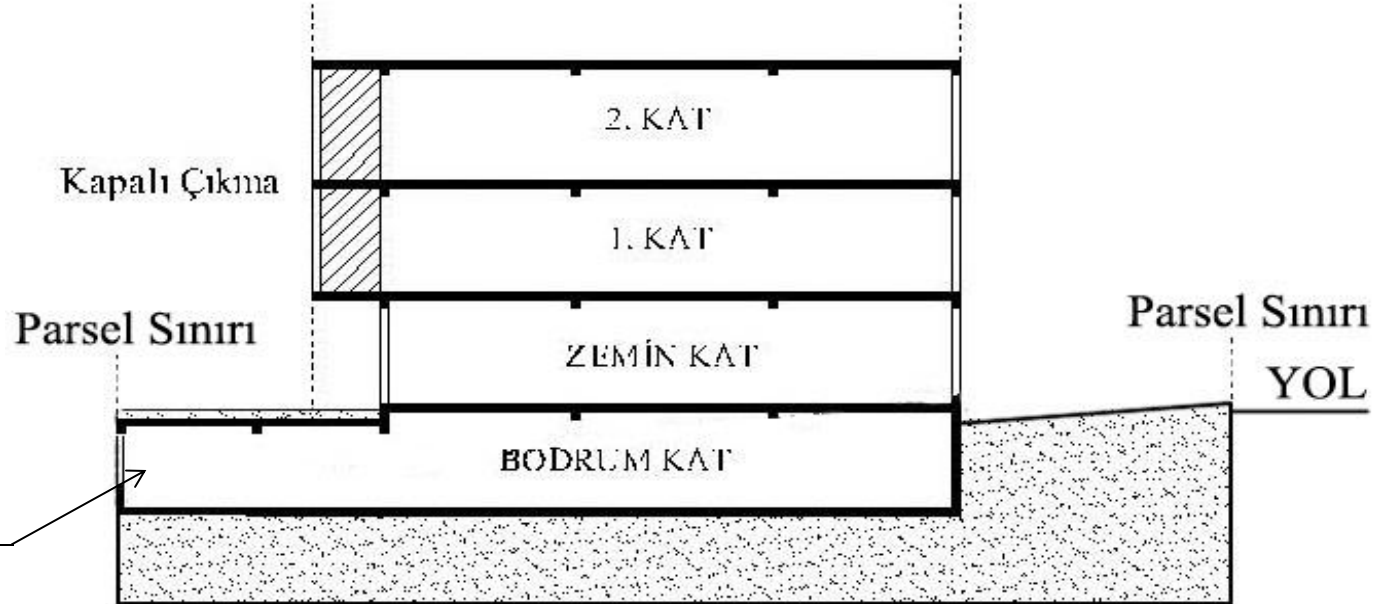
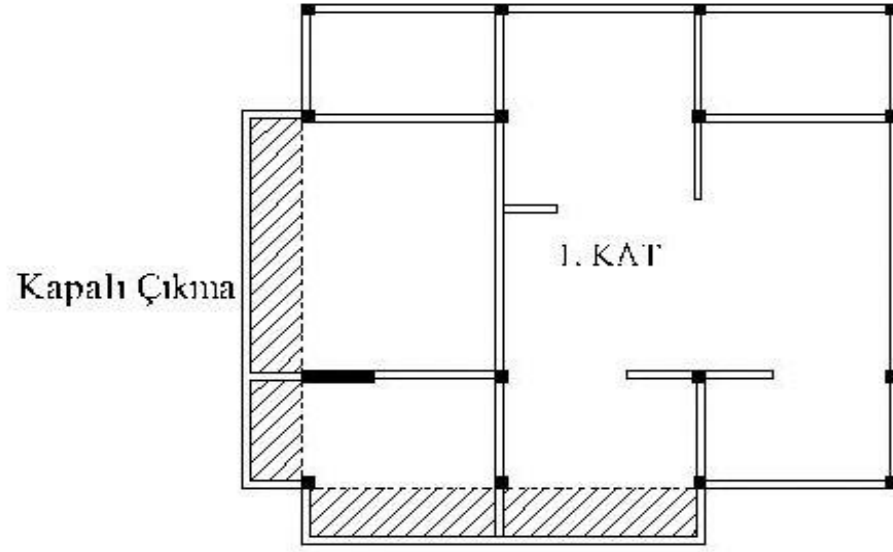
1. KAT

ZEMİN KAT

BODRUM KAT

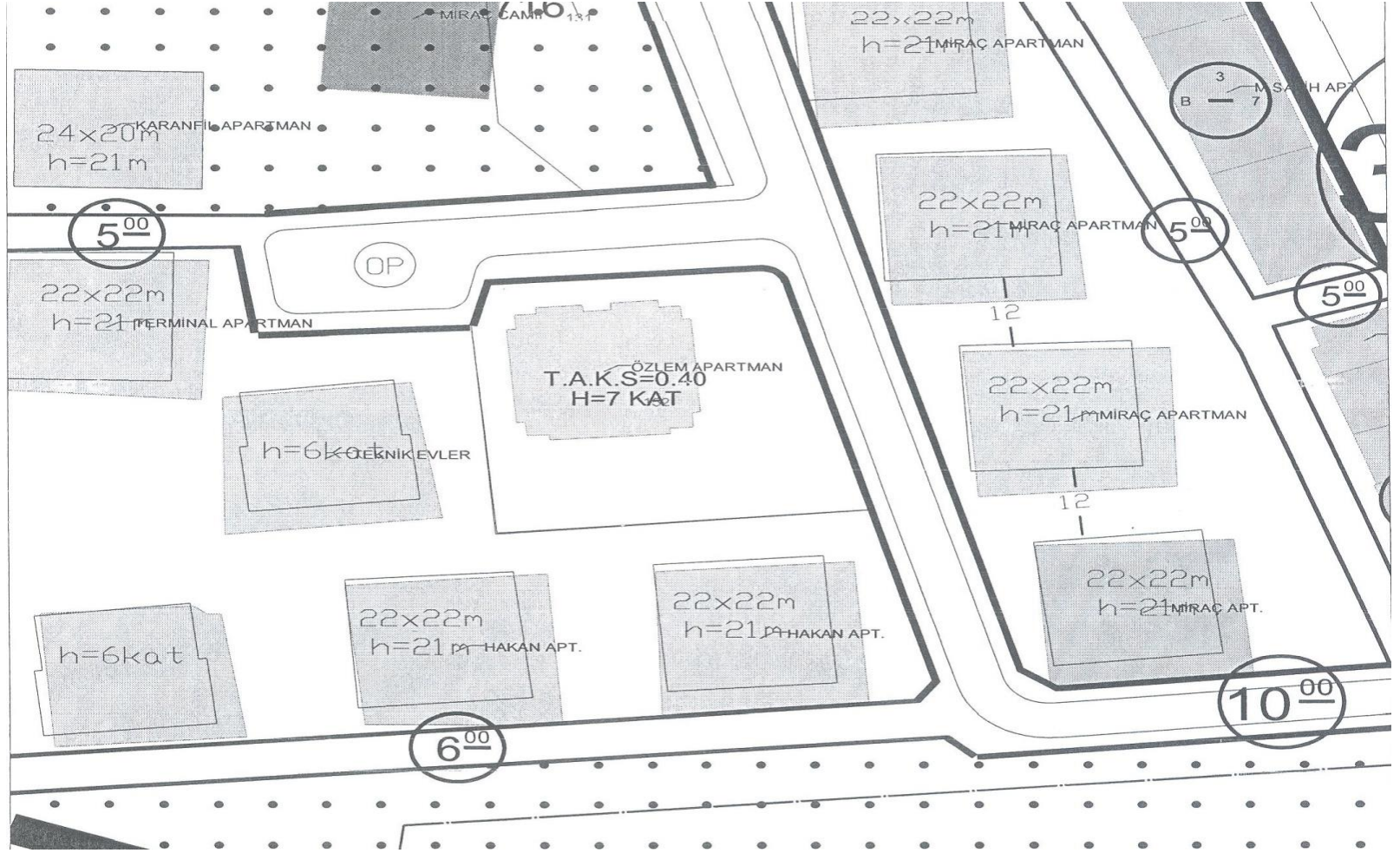
*Kapalı çıkmalar, **TAKS**
hesabına dahil edilmez.

Parsel Sınırı
YOL



TABAN ALANI KAT SAYISI

- ☐ **Uygulama imar planında** çekme mesafeleri verilip TAKS verilmemiş ise çekme mesafelerine, bina cephe hatlarına ve ilgili imar yönetmeliklerine göre uygulama yapılır.
- ☐ Uygulama imar planında bina kitleleri bilhassa bu maksatla etüt edilerek gösterilmişse TAKS, kitlenin tabanda kapladığı alandır.
- ☐ Aksi halde TAKS en fazla %40'dır.

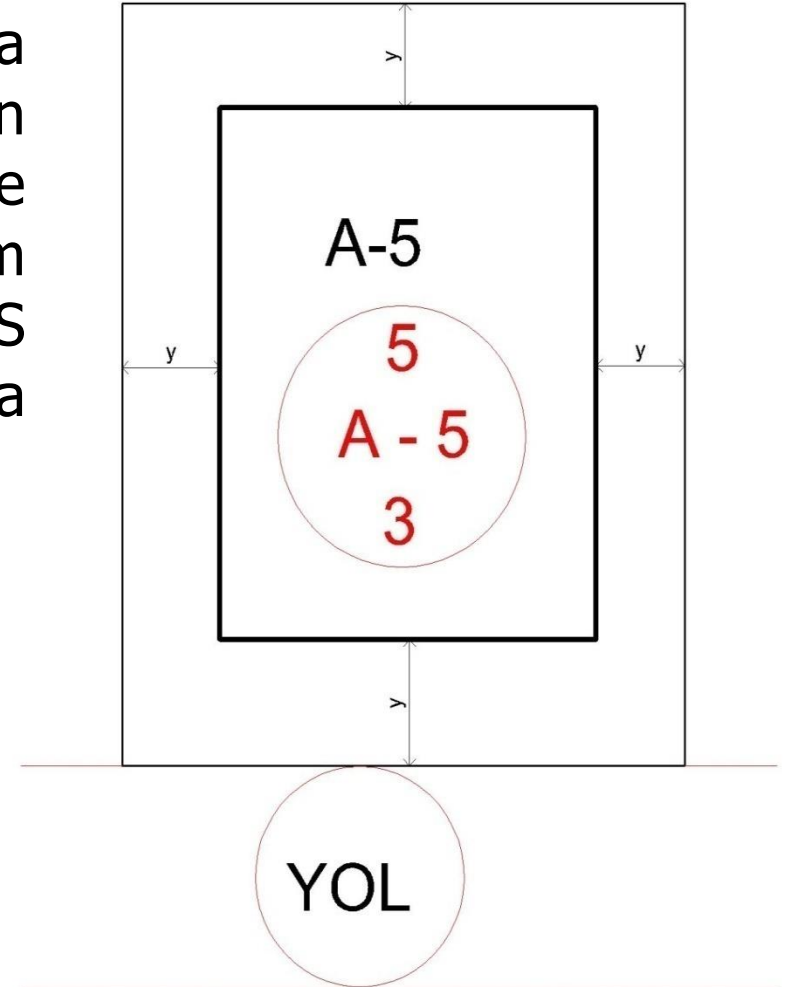


“Uygulama imar planlarında, parselasyon durumları ve bina kitleleri, bilhassa bu maksatla etüd edilerek, ölçüleri verilmediği takdirde, şematik olarak gösterilenler imar planlarının kayıtlarından sayılmazlar (değildir)”.

BAHÇE MESAFELERİ



Yapı nizamı ve kat adedi planla belirlenen parsellerde Yönetmeliğin 16/2 ve 28/6 maddelerine göre uygulama yapılır. Bu ifadeden hem çekme mesafelerinin hem de TAKS %40 koşulunun aynı anda sağlanması gerektiği anlaşılmaktadır.



KAT ALANI KAT SAYISI

- ❑ İmar planında emsal hesabının brüt veya net parsele göre belirleneceğine ilişkin hüküm yoksa uygulamalar net imar parseli alanına göre yapılır.
- ❑ Emsalin brüt alandan belirlenmesi halinde kamuya ayrılan alanların bedelsiz terk edilmesi şarttır. (uygulama imar planına uygun olarak parselasyon planı yapılan alanlarda plan değişikliği yapıldığında)
- ❑ Kamuya ayrılan kısımları bedelsiz terk edilmeyen alanlarda parselin brüt alanı üzerinden emsal hesabı yapılarak ruhsat düzenlenemez.

KAT ALANI KAT SAYISI

□ Katlar alanına (emsal);

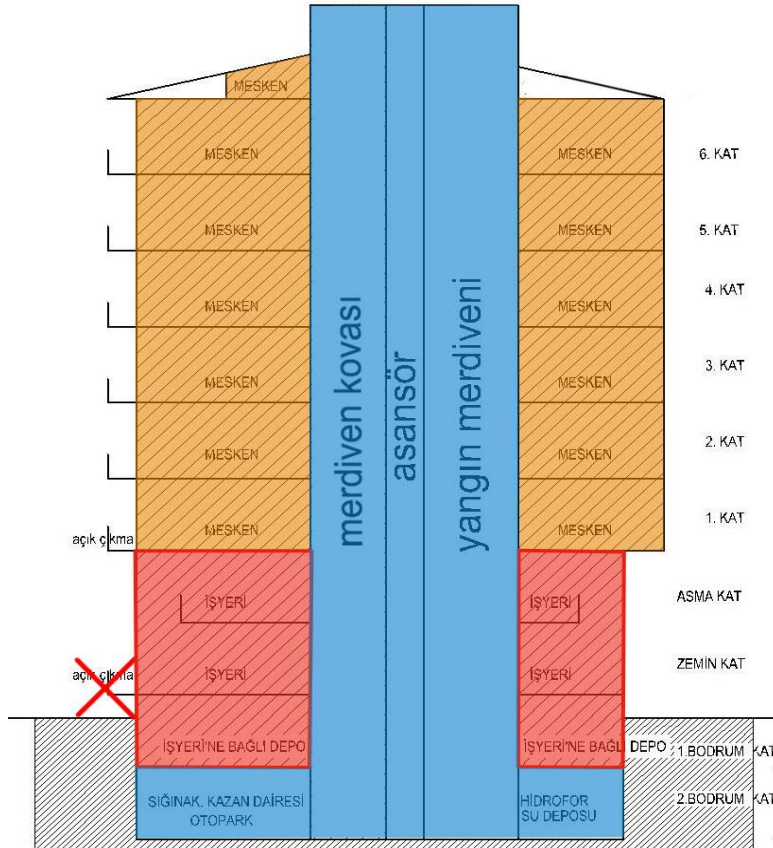
- Teras çatılar ve çatı bahçeleri, kanopiler, giriş saçakları, tabii veya tesviye zemine oturan avlular,
- Sundurma gibi üstü hafif malzeme ile örtülü bir veya birden fazla kenarı açık olan ve her bir bağımsız bölümle irtibatlı zemin terasları,
- Binaya bitişik veya ayırık bir veya birden fazla kenarı açık olan arkatlar, bahçe ve istinat duvarları,
- Üstü sökölür-takılır hafif malzeme ile kenarları rüzgar kesici cam panellerle kapatılmış olsa dahi açık oturma yerleri, çocuk oyun alanları, en az bir tarafı açık sundurmalar, açık büfeler, açık yüzme havuzları, atlama kuleleri, pergolalar ve kameriyeler,

KAT ALANI KAT SAYISI

□ Katlar alanına (emsal);

- Yönetmelikte öngörülen asgari sayıda her bir kapıcı dairesinin 75 m²'si, bekçi odalarının ve kontrol kulübelerinin toplam 9 m²'si,
- Mescit, bina için gerekli minimum sığınak alanının %30 fazlasını geçmeyen sığınak alanı,
- Ticari amaç içermeyen kreş ve çocuk bakım ünitelerinin toplam katlar alanının %5'ini aşmamak koşuluyla 750 m²'yi geçmeyen kısımları,

KAT ALANI KAT SAYISI



- Ortak alan olarak ayrılan; asansör boşlukları, yangın merdiveni, yangın güvenlik hollerinin 6 m²'si ve ışıklıklar,
- Çöp, atık ayrıştırma, hava, tesisat shaft ve bacaları

KAT ALANI KAT SAYISI

❑ Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmeliğin 48. maddesi uyarınca;

- Yapı yüksekliği 21.50m'nin altındaki yapılarda aynı zamanda kaçış yolu olarak değerlendirilen bir merdiven,

- 21.50-30.50m arasındaki yapılarda biri korunumlu diğeri korunumsuz en az 2 merdivenin düzenlenmesi gerektiğinden ikisi,

- 30.50m'nin üzerindeki yapılarda ikisi de korunumlu 2 merdiven yapılması gerektiğinden ikisi,

emsal alanına dahil değildir.

KAT ALANI KAT SAYISI

- Yapının kendi ihtiyacı için bodrum katta yapılan otoparklar,
- Umumi binaların teraslarında yapılan açık otoparklar, (konut, resmi kurumlar, eğitim ve sağlık tesisleri, ibadet yerleri, otel, opera, yurt, müze, kütüphane **hariç**)

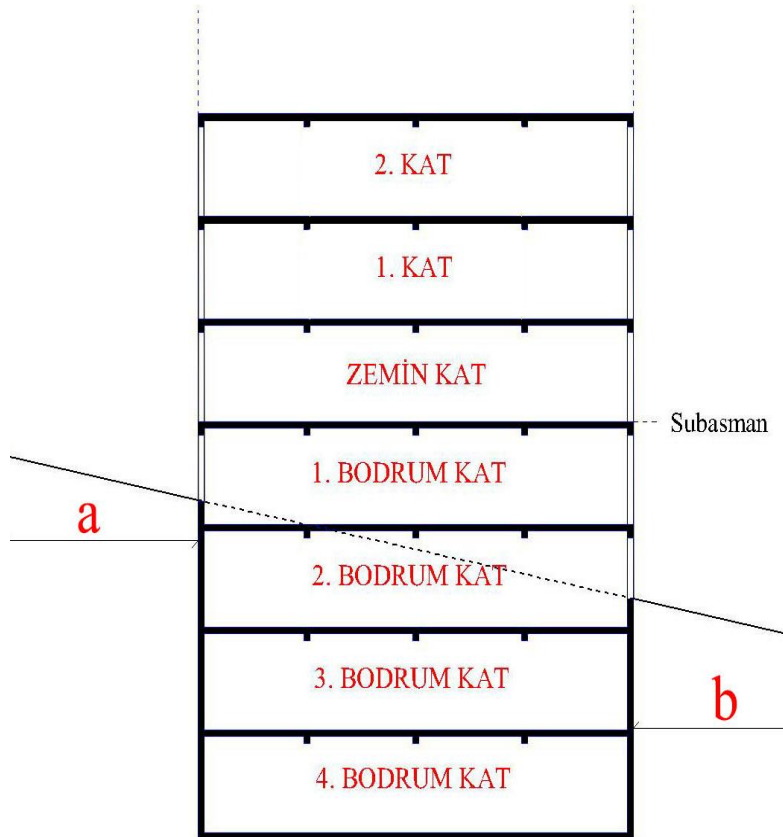
Umumi bina: Kamu hizmeti için kullanılan resmi binalarla ibadet yerleri, özel eğitim, özel sağlık tesisleri, sinema, tiyatro, opera, müze, kütüphane, konferans salonu gibi kültürel binalar ile gazino, düğün salonu gibi eğlence yapıları, otel, özel yurt, işhanı, büro, pasaj, çarşı gibi ticari yapılar,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



KAT ALANI KAT SAYISI

- ❑ Yapı yüksekliği 60.50 m.'den fazla olan binalar ile özelliği gereği tesisat katı oluşturulması zorunlu binalarda emsale dahil katlar alanının % 3'ünü geçmemek koşuluyla sadece tesisat için oluşturulan tesisat katları,
- ❑ Bina veya tesise ait olan; kazan dairesi, teshin merkezi, arıtma tesisi, su sarnıcı, gri su toplama havuzu, yakıt ve su depoları, silolar, trafolar, jeneratör, kojenerasyon ünitesi, eşanjör ve hidrofor bölümleri,

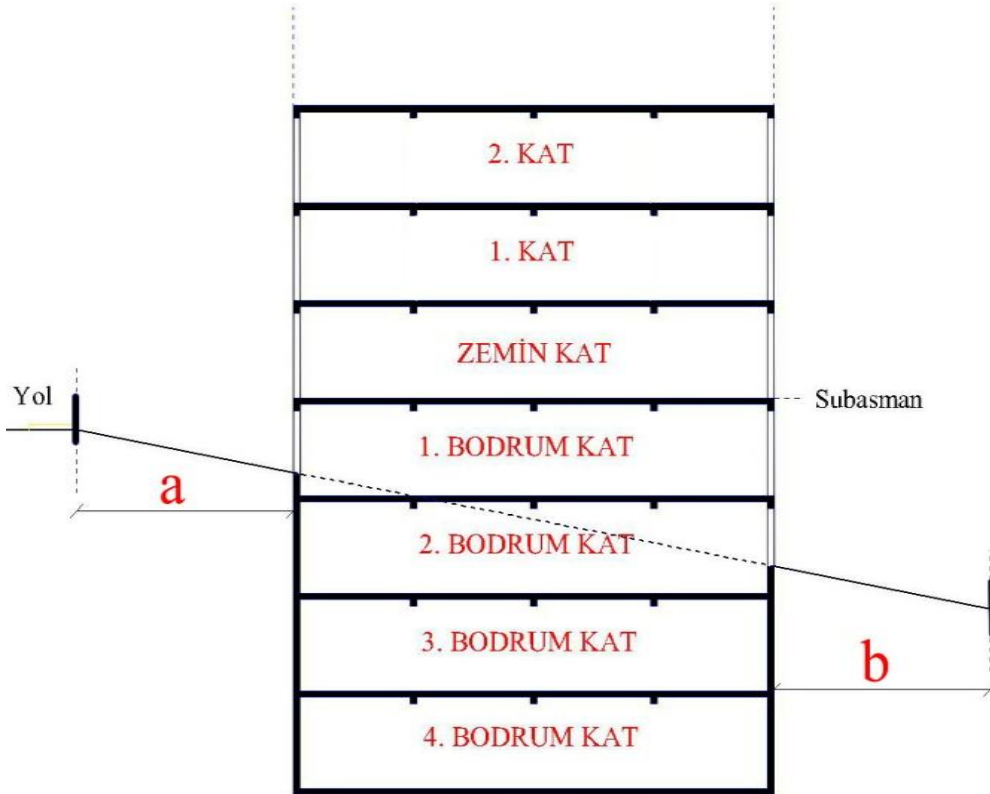
KAT ALANI KAT SAYISI



❑ Bütün cepheleri tamamen toprağın altında ve yapı yaklaşma sınırı içinde kalan katlarda yer alan ve tek başına bağımsız bölüm oluşturmayan, veya bir bağımsız bölümün eklentisi veya parçası olmayan ve toplamda katlar alanının % 10'unu ve 3000 m²'yi aşmayacak şekilde düzenlenen;

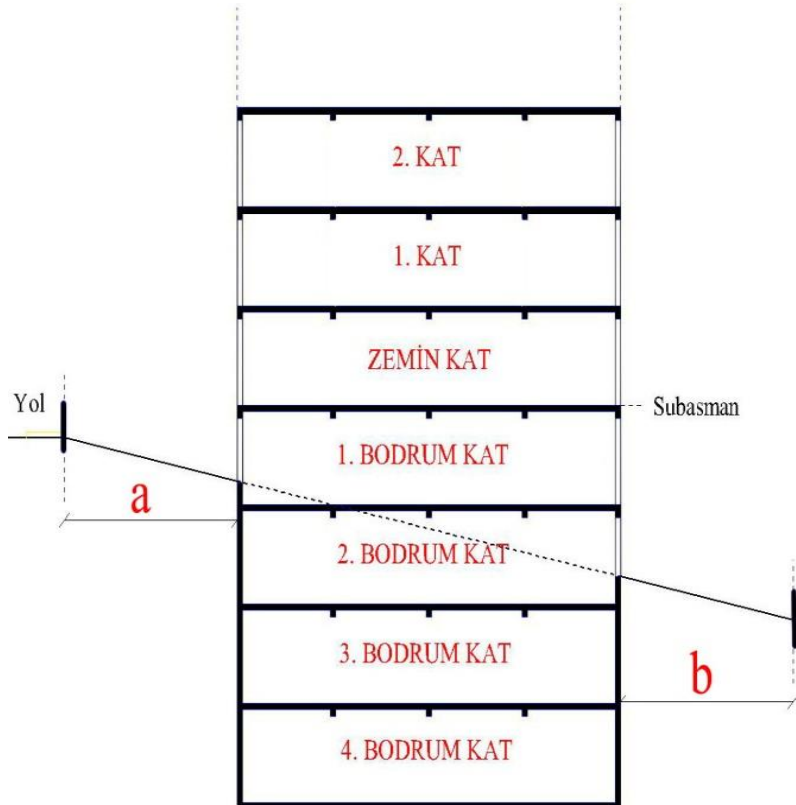
ortak alan niteliğindeki jimnastik salonu, oyun ve hobi odaları, yüzme havuzu, sauna gibi sosyal tesis ve spor birimleri,

KAT ALANI KAT SAYISI



□ Bütün cepheleri tamamen tabii zeminin altında kalan bodrum katlarda yer alan ve toplamda katlar alanının %5'ini aşmayan **ortak alan depolar**,

KAT ALANI KAT SAYISI



❑ Bütün cepheleri tamamen tabii zeminin altında kalan bodrum katlarda yer alan ve tek başına bağımsız bölüm oluşturmayan;

Konut kullanımlı bağımsız bölümün bağımsız bölüm bürüt alanının %20'sini,

Ticari kullanımlı bağımsız bölümün bağımsız bölüm bürüt alanını aşmayan **depo amaçlı eklentiler,**

KAT ALANI KAT SAYISI

!!!!!! Yönetmeliğin 16/42. maddesi ile 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun 2. maddesi uyarınca Eklenti; sadece bağımsız bölüme ait olup bu bölümün kullanımı ve tasarrufunda bulunan, ancak bağımsız bölümün içinde olmayıp, aynı katta veya farklı katta bulunan ve bağımsız bölümden ayrı girişi bulunan mekanlardır.

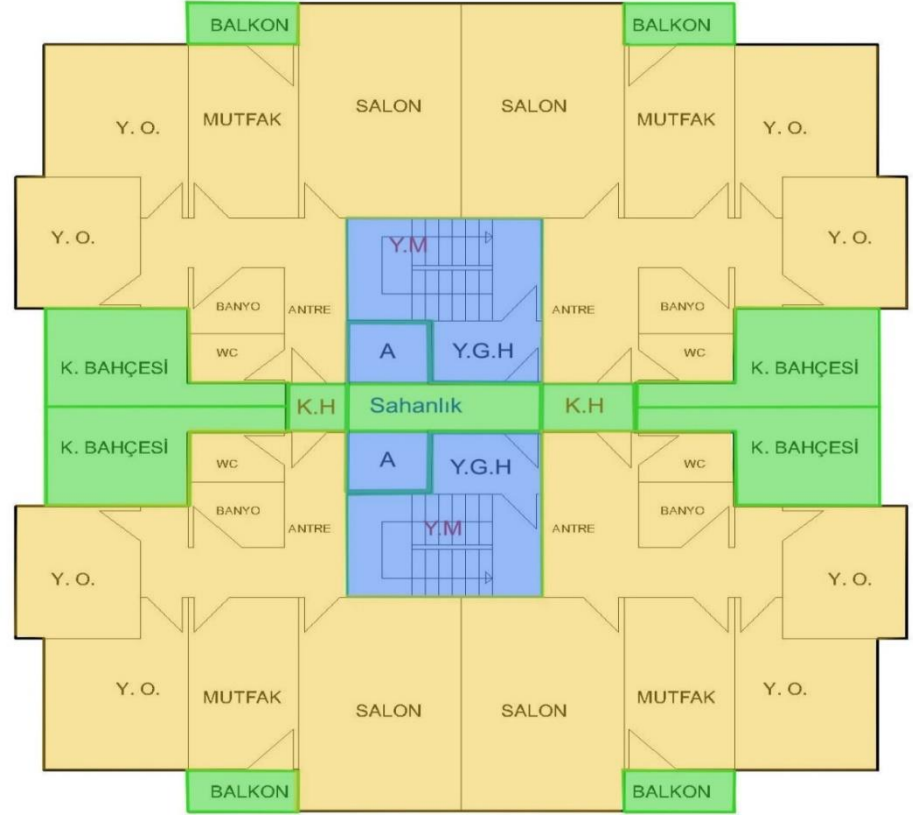
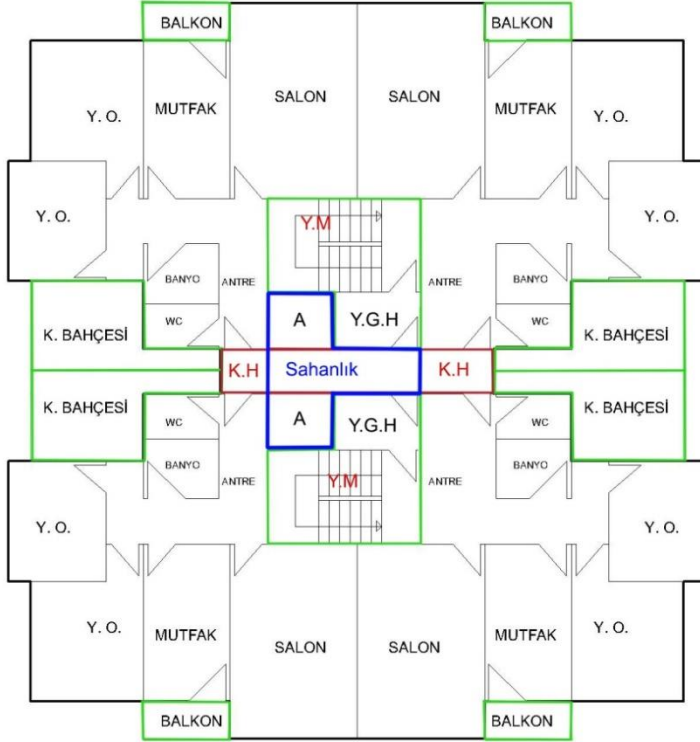
!!!!!!! Bu durumda, zemin katta ticaret yapılacak mekanların bodrum katlarındaki depoların emsale dahil olmaması için içten bağlantılı olmaması gerekmektedir.

Aksi halde bu kullanımlar eklenti olarak nitelendirilemeyeceğinden emsale dahil edilmelidir.

KAT ALANI KAT SAYISI

- ☐ Bulunduğu katın emsale dahil alanının toplam %20'sini geçmemek koşuluyla;
- sökölür-takılır-katlanır cam panellerle kapatılmış olanlar dâhil olmak üzere balkonlar, açık çıkmalar ile kat bahçe ve terasları, kış bahçeleri,
 - iç bahçeler,
 - tesisat alanı,
 - yangın güvenlik koridoru,
 - bina giriş holleri,
 - kat holleri,
 - asansör önü sahanlıkları,
 - kat ve ara sahanlıkları dahil açık veya kapalı merdivenler,

Dahil edilmez.



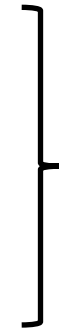
Katta emsale konu alanlar **açık kahve** ile (Yönetmeliğin 16/4. maddesinde yer alan kullanımlardan katta bulunanlarının katın inşaat alanından düşülmesi ile bulunur), Emsale konu alanların %20 sini geçmeyecek şekilde emsal harici alanlar **yeşil** ile
* emsal harici alanlar **mavi** ile gösterilmiştir.

Emsal hesabı yapılırken;

- emsal hesabı yapılacak katın brüt alanından, 4 nolu bentte yer alan bütün kullanımlardan (on dördüncü alt bendinde yer alan "*bulunduğu katın emsale dahil alanının toplam %20'sini geçmemek koşuluyla; sökölür-takılır-katlanır cam panellerle kapatılmış olanlar dâhil olmak üzere balkonlar, açık çıkmalar ile kat bahçe ve terasları, kış bahçeleri, iç bahçeler, tesisat alanı, yangın güvenlik koridoru, bina giriş holleri, kat holleri, asansör önü sahanlıkları, kat ve ara sahanlıkları dahil açık veya kapalı merdivenler*" ifadesindeki kullanımlar dahil) emsal hesabı yapılacak katta bulunanların (net alanlarının) çıkarılır.
- Bulunan alanın (yani bulunduğu katın emsale dahil alanının) %20'sinin alınır.
- On dördüncü alt bentte yer alan kullanımlardan emsal hesabı yapılacak katta bulunanların toplamı, katın emsale dahil alanının %20'sini geçen kısmı emsale dahil edilir.

KAT ALANI KAT SAYISI

- Özel çevre koruma alanları,
- kıyı alanları,
- sit alanları
- orman alanları gibi,
korunan alanlara ilişkin planlarda



emsal, TAKS, yapı
yaklaşma mesafeleri ve
kat adedi belirlenir.
Aksi halde ruhsat
düzenlenemez.



KAT ALANI KAT SAYISI

❑ **Korunan alanlar hariç** uygulama imar planında yapılaşma koşulları belirlenmeyen;

▪ nüfusu 5.000'in altında kalan yerleşmelerde TAKS:0.20'yi, kat adedi 2'yi,

▪ nüfusu 5.000'den fazla 30.000' den az olan yerleşmelerde TAKS:0.25'i, kat adedi 3'ü,

▪ nüfusu 30.000'den fazla 50.000'den az olan yerleşmelerde TAKS:0.30'u, kat adedi 4'ü,

▪ nüfusu 50.000'den fazla olan yerleşmelerde ise TAKS:0.40'ı, kat adedi 5'i, geçemez.

!!!! Bu hüküm imar planında hiçbir yapılaşma koşulunun verilmediği alanlarda uygulanır.

KAT ALANI KAT SAYISI

- ❑ İmar planında TAKS ve KAKS verilmeyen parsellerde 2/8/2013 tarihinden sonra kat adedinin artırılmasına yönelik yapılacak plan değişikliklerinde TAKS ve KAKS'ın verilmesi zorunludur, aksi halde bu parsellerde yapı ruhsatı düzenlenemez.
- ❑ Tamamen toprağın altında kalması nedeniyle; bu bent uyarınca emsal hesabına konu edilmeyen mekanlar ile kat adedine konu edilmeyen katların hiç bir cephesi kazı ve tesviye yapılarak açığa çıkarılamaz.

KAT ALANI KAT SAYISI

- Emsal hesabına dahil edilmeyen mekanlar (kapıcı daireleri, sığınaklar, otoparklar vb. ortak alanlar) proje değişikliği ile;
- İmar planındaki veya yönetmelikle belirlenen emsal değerini aşacak şekilde emsal hesabına konu alan haline getirilemez.
- Müstakil bağımsız bölüm haline dönüştürülemez.
- Kat mülkiyeti tesis edilemez.

KAT YÜKSEKLİKLERİ

- ❑ Kat yükseklikleri uygulama imar planında daha fazla belirlenmemiş ise genel olarak;
 - Ticaret bölgelerinde ve zemin kat ticaret olarak belirlenen yerlerde zemin katlarda. 4.50 m,
Asma katlı zemin katlarda 5.50 m; diğer katlarda 3.80 m.,
 - Konut bölgelerinde ise zemin katlarda 4.00 m.,
Asma katlı zemin katlarda 5.50 m., diğer katlarda 3.50 m.,
kabul edilerek uygulama yapılabilir.

KAT YÜKSEKLİKLERİ

❑ Bu yükseklikler dikkate alınmadan bina yüksekliği verilen planlarda uygulamalar,

Bu yükseklikler ile plandaki veya planda belirlenmemişse yönetmelikle belirlenen kat adedinin çarpılması sonucu bulunan bina yüksekliğine göre gerçekleştirilebilir.

❑ Hiçbir koşulda hava mania kriterleri aşılamaz, planda veya planda belirtilmemişse yönetmelikte belirtilen kat sayısı, kat yükseklikleri azaltılmak suretiyle arttırılamaz, bu suretle yapı yoğunluğu arttırılamaz.

Diagram of a rectangular field divided into 8 numbered plots. The field is 20 m wide and 32 m long. The top row (plots 1, 2, 3, 4) is 10 m wide. The bottom row (plots 5, 6, 7, 8) is 12 m wide. Plots 1, 3, 5, and 7 are white; plots 2, 4, 6, and 8 are hatched.

Ancak bir adada aynı yoldan yüz alan parsellerin dörtte üçünün yürürlükteki planın kat adedine göre yapılaşmış olması halinde mevcut teşekkül dikkate alınır.

Yapı Nizamı:

- Uygulama imar planı ile belirlenen ayırık, bitişik ve blok nizamdır.
- Uygulama imar planında nizam belirlenmeyen hallerde ayırık nizam uygulanır.
- İmar planı ile serbest nizam kararı verilen hallerde, komşu parsellerde yer alan ve bu parselde en yakın yapıların yapı nizamlarına aykırı düşmemek koşuluyla, sadece bir tek nizam uygulanabileceği gibi her üç nizamdan ikisi veya üçü bir arada karma olarak uygulanabilir.

Sosyal Mekanlar:

- Alışveriş merkezi ve benzeri ticari kullanımlı binalarda, işhanı, büro, yönetim binası gibi umumi ve resmi binalarda, fabrika ve benzeri sanayi tesislerinde, düğün salonu, lokanta, gazino, sinema, tiyatro, müze, kütüphane ve kongre merkezi, yurt binaları, spor tesisleri gibi sosyal ve kültürel yapı ve tesislerde, eğitim yapılarında, hastane ve benzeri sağlık tesislerinde, havaalanı, liman, terminal, tren garı, metro istasyonu gibi ulaşım yapı ve tesislerinde, oteller ve benzeri turizm tesislerinde; mescit, bebek emzirme yeri, çocuk bakım ve oyun alanı,
- Yetmiş beşten fazla bağımsız bölümü bulunan konut parsellerinde mescit ve çocuk oyun alanı,
- Milli park, tabiat parkı, bölge parkı, mesire alanı, piknik alanı, açık spor alanları gibi yerlerde ise mescit, bebek emzirme yeri ve umumi hela için gerekli mekan ayrılır.

Kademe hattı:

Uygulama imar planında birden fazla kat adedi veya bina yüksekliği veya yapı yoğunluğu ya da yapı nizamı yahut da kullanma kararı verilen imar parselleri ile bu durumdaki yapı adalarında, parselin veya adanın farklı yapılaşma ve kullanım kararını haiz alanlarının sınırlarını belirleyen hattır. Kademe hattı belirlenen yerlerde imar planında aksine bir hüküm yoksa ifraz ve tevhit zorunlu değildir. Ancak kademe hattı belirlenen imar parsellerindeki ifraz ve tevhit talepleri kademe hattı dikkate alınarak gerçekleştirilir.

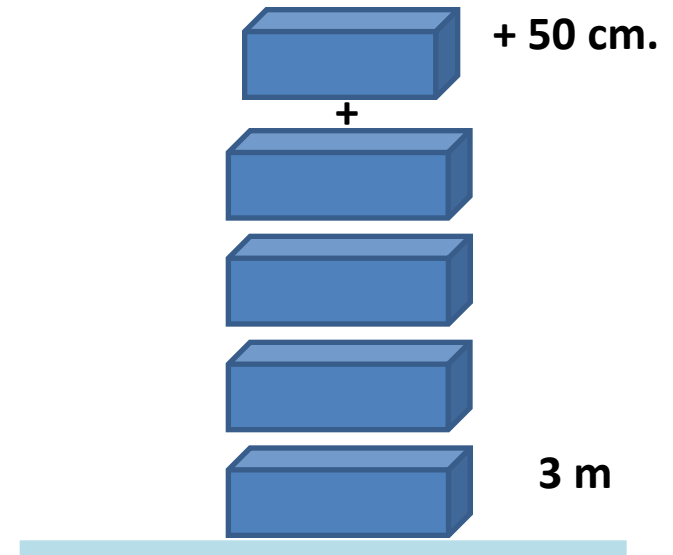
İfraz hattı:

Parselleri birbirinden ayırmak ve arazi ve arsa düzenlemesine esas olmak üzere uygulama imar planında yapı adası veya parsel üzerinde belirtilen hattır.

BAHÇE MESAFELERİ

Binalarda;

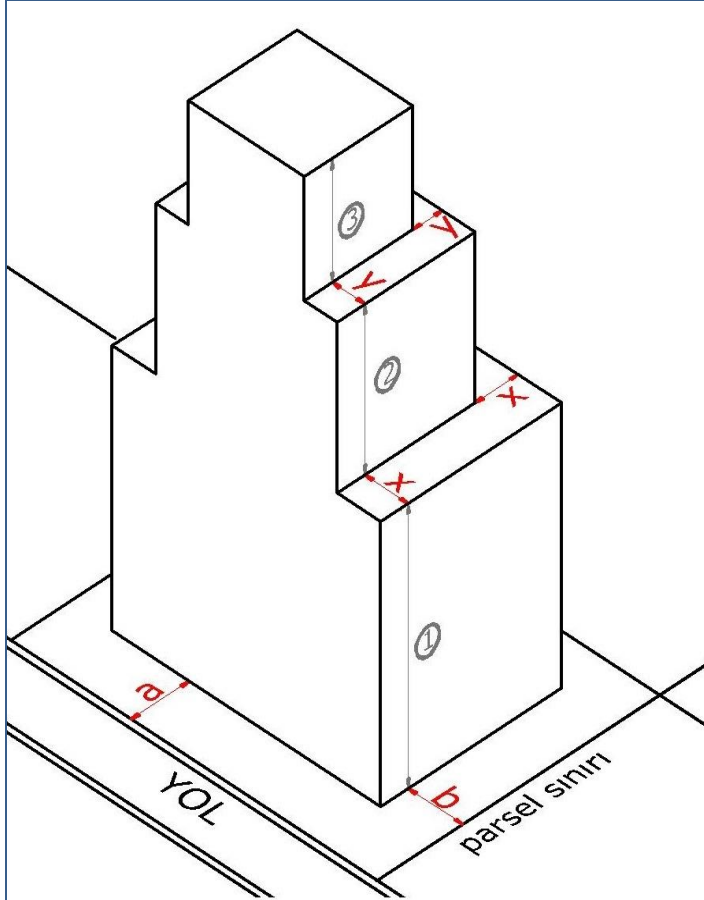
- Ön bahçe ve yol kenarına rastlayan bahçe mesafeleri en az (5.00) m. dir.
- Yan bahçe mesafesi en az 3.00 m.dir.
- Arka bahçe mesafesi 28 inci maddedeki istisnalar hariç en az (3.00) m.dir.
- Yan ve arka bahçe mesafeleri; tabii veya tesviye edilmiş zeminin üzerinde kalan bodrum katları da dahil, 4'ten fazla katlı binalarda 4 katın üzerindeki her kat için (0.50) m. artırılır.



28. madde

- ☐ Anılan maddede belirtilen bina derinliği formülü uyarınca bina derinliği 7m ve daha az çıkan parsellerde arka bahçe mesafesi 2.00 metreye kadar düşürülebilir.
- ☐ Uygulama imar planında aksine bir hüküm yoksa bina derinliğinin 7.00 metreden az çıkması ruhsat düzenlenmesine engel değildir.

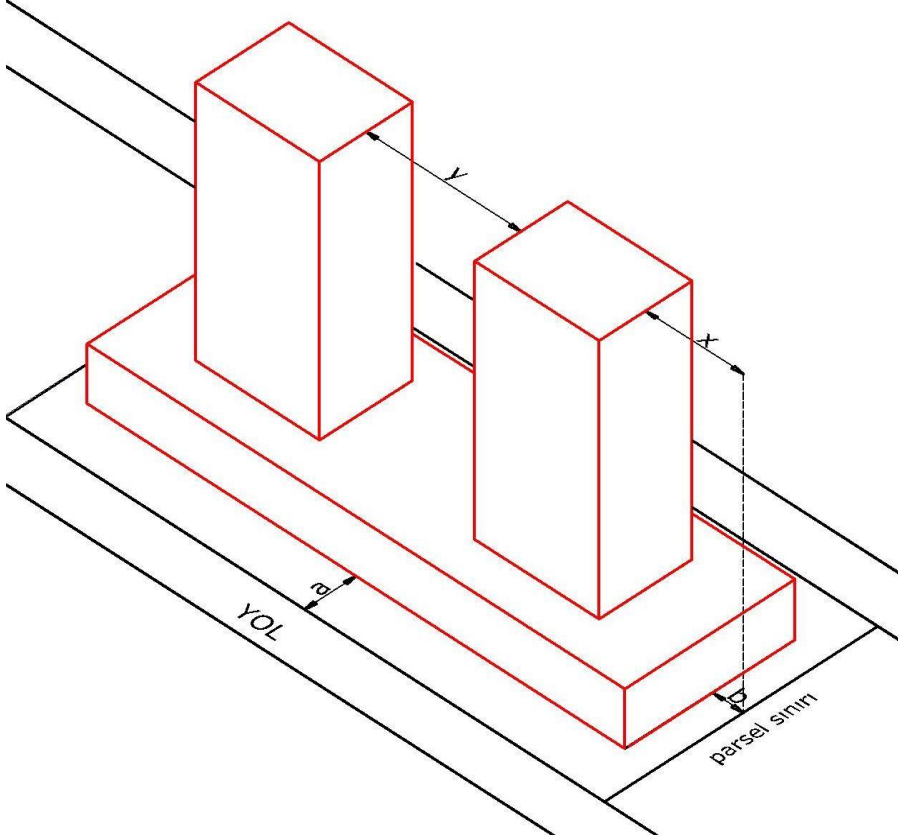
BAHÇE MESAFELERİ



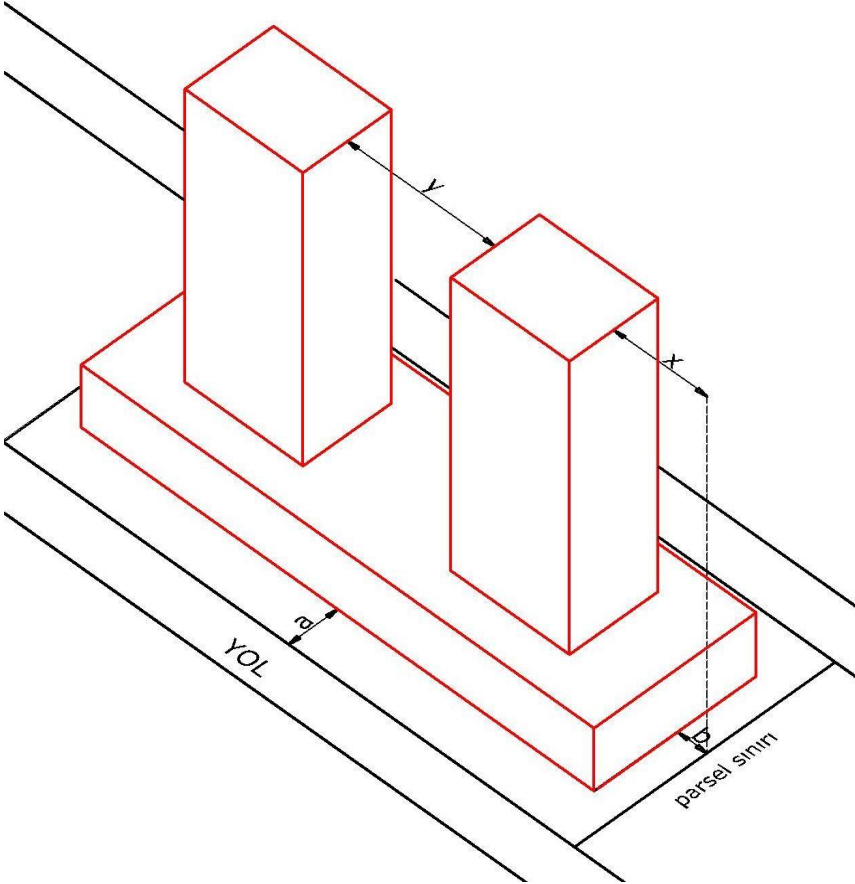
- ❑ Kat adedine bağlı olarak bahçe mesafelerinin (0,50) m. arttırılmasına ilişkin hükümler yapıda bulunan her katta ayrı ayrı değerlendirme yapılarak da uygulanabilir.

- İmar planında aksine bir açıklama getirilmediği takdirde, binanın tabii zemin veya tesviye edilmiş zemindeki en düşük kottaki görünen yüksekliği (60,50) m. veya daha fazla ise;
 - Ön, yan ve arka parsel sınırından en az (15,00) m. çekilmek durumundadır.
 - (60,50) m. yükseklikten sonra artan her kat için bu mesafelere (0.50)m ilave edilir.

ARSA VE YAPILARLA İLGİLİ HÜKÜMLER



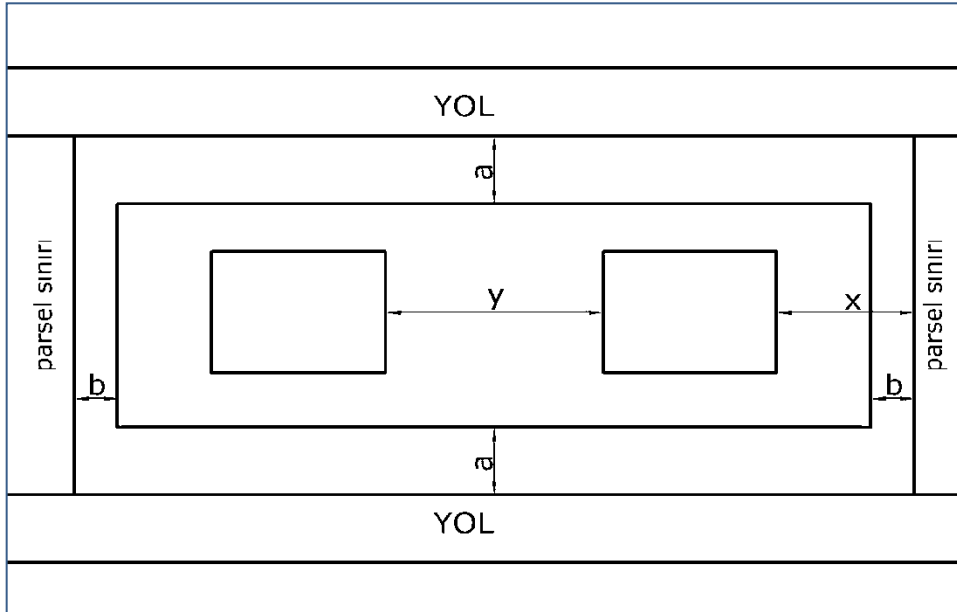
Yüksek yapı, az katlı bir ana kitle üzerinde yükseliyorsa, parsel sınırı ile ana kitlenin parsele en yakın noktası arasındaki mesafe 10 metreye kadar düşürülebilir.



- Ana kitle yüksekliği dahil yapı yüksekliğinin (60,50) m. olması durumunda yükselen blok ile parsel sınırı arasındaki mesafe en az (15,00) m.dir.
- (60,50) m. yükseklikten sonra artan her kat için bu mesafeye (0,50) m. ilave edilir.

BAHÇE MESAFELERİ

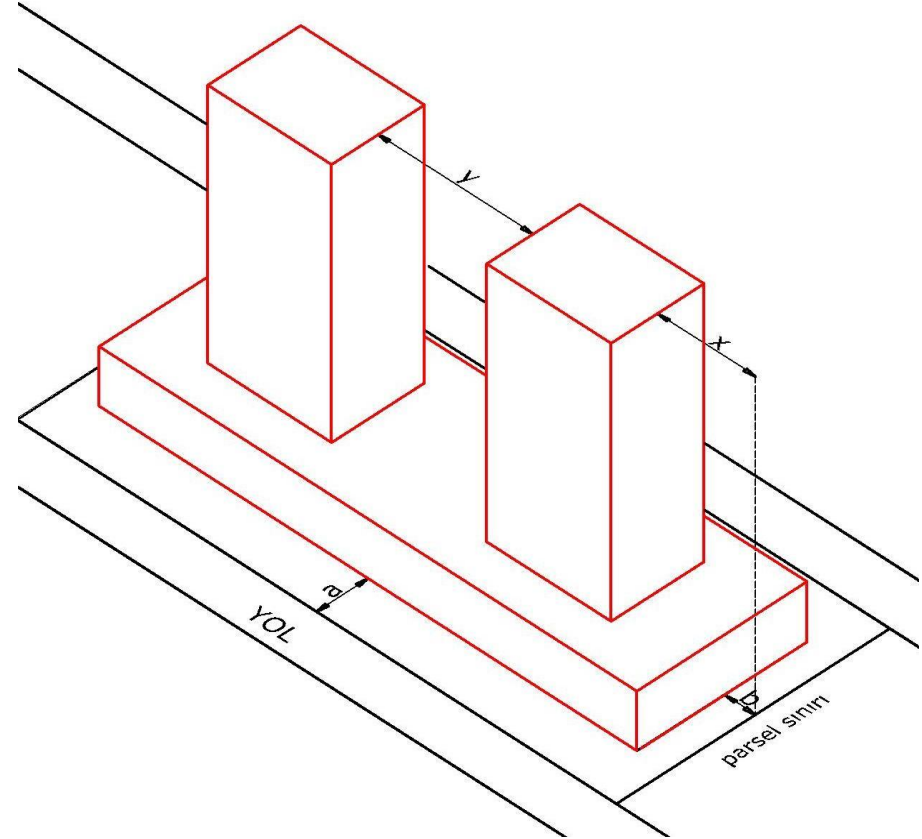
❑ Bir parselde birden fazla (60,50) m. yükseklikte bina yapılması halinde binalar arasındaki mesafe, (**y= 20,00**) m. dir.



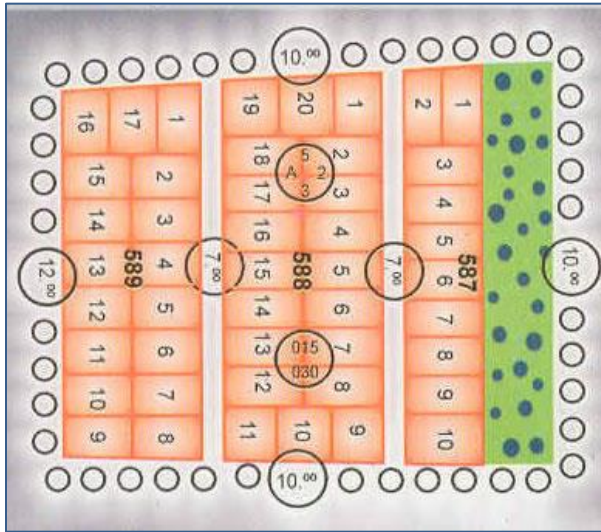
❑ (60,50) m. yükseklikten sonra ilave her (3,00) m. yükseklik için bu mesafeye (0,50) m. ilave edilecektir.

BAHÇE MESAFELERİ

Bir parselde az katlı ana bir kitle üzerinde birden fazla yükselen bloklar tertiplenmesi halinde, bloklar arasında en **az yapının ana kitlesi üzerinde kalan bölümlerinin yüksekliklerine göre** bu Yönetmelikte belirlenen **iki bina arasındaki yan bahçelerin toplamı** kadar mesafe bırakılmak zorundadır.



PARSELASYON PLANI-TEVHİT-İFRAZ



❑ Her türlü imar adasında, parselasyon planı yapılmadan bu adadaki parsellerde ifraz ve tevhid yapılamaz.

❑ Çeşitli kamu ve hizmet tesislerinin gerçekleştirilmesi maksadı ile yapılması gereken kamulaştırmalar yüzünden bu hizmet ve tesisler için lüzumlu parçalara ayrılmasını sağlamak üzere yapılacak ifrazlar,

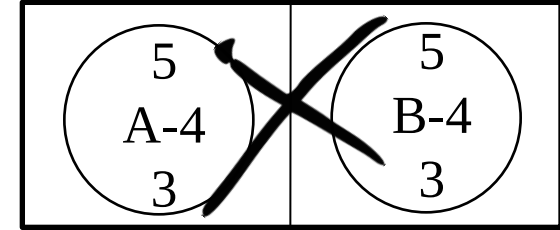
❑ Yeni parsel oluşturmamak koşulu ile parsel sınırı düzeltme işlemleri,
bu *Yönetmelikteki ifraz* şartlarına tabi değildir.

PARSELASYON PLANI-TEVHİT-İFRAZ

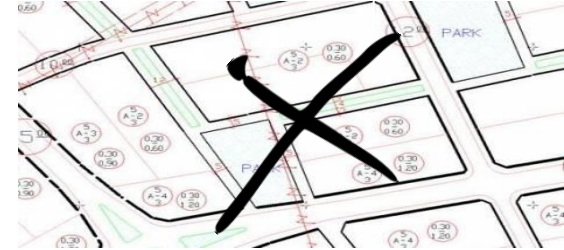
- ❑ **İmar parselasyon planı varsa, ayrık ve blok nizamına tabi imar parsellerinin tevhidinde elde edilecek **yeni inşaat taban alanı**, parsellerin tevhid öncesi ayrı ayrı hakları olan inşaat taban alanlarının toplamını geçemez.**
- ❑ Uygulama imar planı ile farklı yoğunluk kararı getirilmiş imar parselleri tevhit edildiği takdirde oluşan parselin yoğunluğu, tevhid edilen parsellerin tevhit öncesi katlar alanının toplamını aşamaz.

PARSELASYON PLANI-TEVHİT-İFRAZ

❑ Yapı nizamı veya kullanım kararı birbirinden farklı olan parseller tevhid edilemez.



❑ İmar planında ifraz hattıyla birbirinden ayrılan parseller tevhid edilemez.



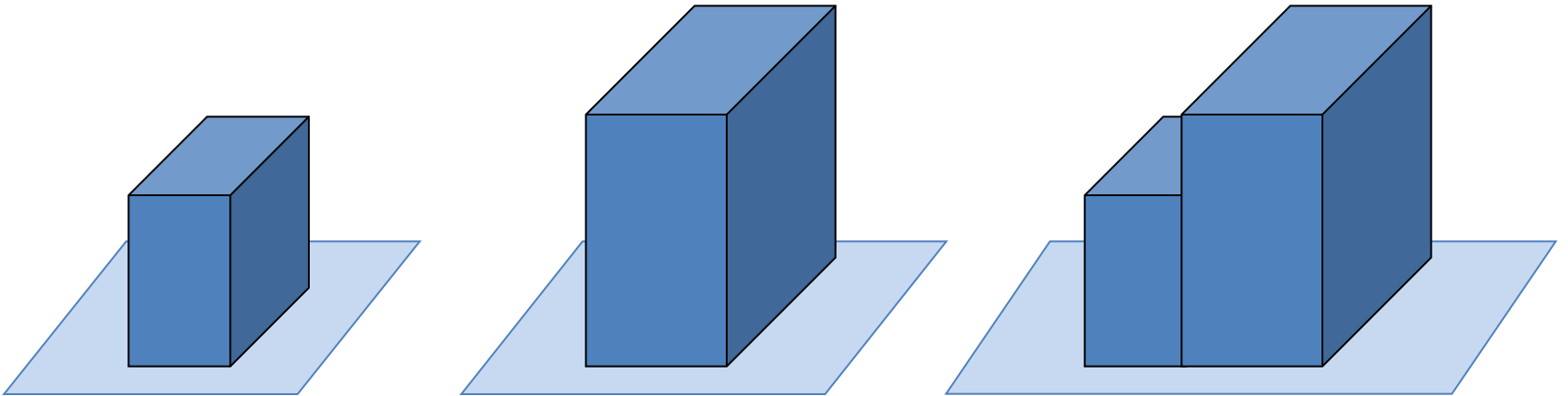
❑ **Uygulama imar planında emsal verilmeyen parsellerde katlar alanı**, planla veya bu yönetmelikle belirlenen; taban alanı katsayısı ile kat adedinin çarpılmasıyla hesaplanır.



Emsal (KAKS) = TAKS X Kat Adedi

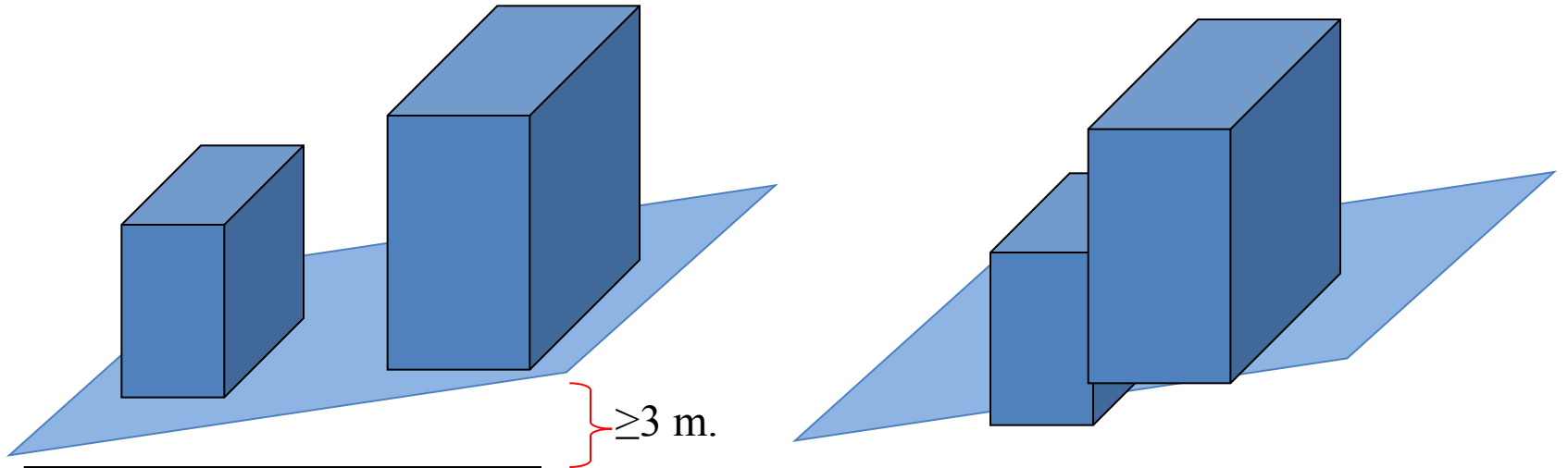
KADEME UYGULAMASI

- ❑ Uygulama imar planı ile farklı kat adedi veya yükseklik getirilmiş imar parselleri tevhit edildiği takdirde tevhit edilen parsellere verilen yükseklik değerleri aşılamaz, tevhit edilen parsellerin kesiştiği sınırdan plan kararına uygun kademe yapılır.



KADEME UYGULAMASI

- ❑ Aralarında yol cephesinde (3,00) m. ve daha fazla kot farkı bulunan imar parsellerinin tevhide halinde parsellerin bitiştirildiği sınırda bu yönetmeliğe göre kademe yapılması ve kat adedinin her kademenin kendi içinde değerlendirilmesi zorunludur.



- ❑ Parsel büyüklükleri hakkındaki hükümlere uymayan arsalarda, yeni inşaat veya ilaveler yapılmasına izin verilmez.
- ❑ Bu alanlar,
 - yapı yapılmasına müsait hale getirilinceye,
 - kamulaştırılincaya kadar,
- ❑ mevcut yapılar olduğu gibi kullanılabilir, esaslı tadilat veya imar planına aykırı olmamak kaydıyla kullanım değişikliği yapılabilir.

ARSA VE YAPILARLA İLGİLİ HÜKÜMLER



- ❑ İki tarafında imar planı ve mevzuatına uygun yapılmış bina,
- ❑ Bir tarafında böyle bir bina ile diğer tarafında plana göre tespit edilmiş bir yol bulunan arsalarda,

Bu Yönetmeliğin parsel büyüklüklerine ilişkin hükümleri aranmaz.

❑ Bir parselde birden fazla yapı varsa binalar arası mesafe; her yapının yaklaşma mesafeleri ayrı ayrı tespit edilip toplanmak suretiyle bulunur.



A ve B blok arasındaki mesafe
=
A blok bahçe mesafesi
+
B blok bahçe mesafesi

- ❑ Ayırık yapı nizamına veya bir parselde olup blok yapı nizamına tabi olan yerlerde yapılacak yapıların bina cephesi en fazla (40.00) m. dir.
- ❑ Ancak imar planında aksine bir hüküm bulunmuyorsa 40 metreden daha fazla cephe uzunluğu yapılabilmesine ilişkin karar almaya mimari estetik komisyonları yetkilidir.
- ❑ İkili, üçlü, dörtlü veya beşli blok yapılması gereken yerlerde, birkaç dar parseli birlikte mütalâa ederek bina cepheleri toplamı (75,00) m. olan bu blokları teşkil etmeye ilgili idare yetkilidir.

Bina derinlikleri

- ❑ Bina derinlikleri azami (40.00) m.'yi geçmemek ve hiç bir yerde arka bahçe sınırına (3.00) m. den fazla yaklaşmamak şartı ile;

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

(I = Bina derinliği, L = Parsel derinliği, K = Ön bahçe mesafesi, H = Bina yüksekliği)

- ❑ Köşe başına rastlayan parsellerde yapı derinliği parselin yüz aldığı yollar üzerindeki komşu parsellere verilecek derinliklere göre belirlenir.

Bina derinlikleri

- ❑ Ticaret bölgelerinde yapılacak binaların zemin katları ve bodrum katlarında, adanın yapı nizamına bağlı olarak,
 - ön bahçe mesafelerine tecavüz etmemek,
 - yan ve arka bahçe sınırına (3.00) m. den fazla yaklaşmamak kaydıyla,

Bu yönetmelikte belirtilen bina cephe ölçülerine ve bina derinliği hesabına tabi olmaksızın yapılabilir.

- ❑ Ticaret+konut parsellerinde, ticaretle birlikte konut yapılmasının talebi halinde bu hüküm uygulanmaz.

Bina derinlikleri

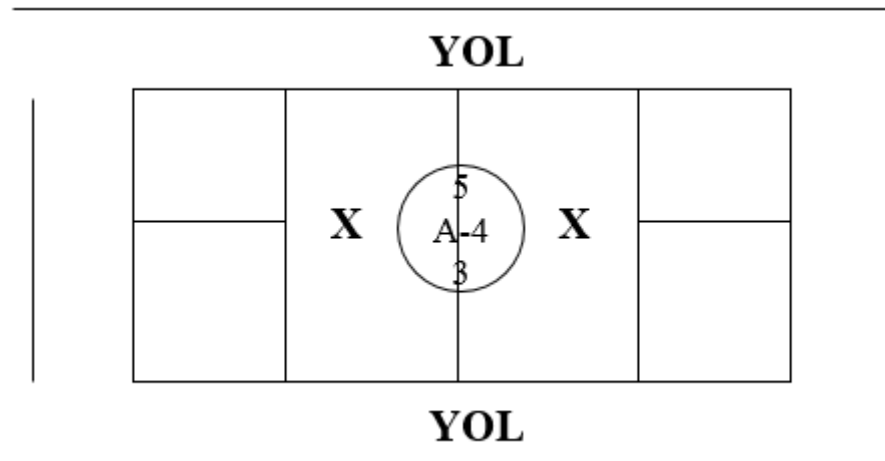
- ❑ H/2 arka bahçe mesafesini temin etmek şartı ile bina derinliğini (40.00) m. ye çıkarmaya ilgili idare yetkilidir.

!!!!!! «H/2» her durumda arka bahçe mesafesidir anlamı çıkartılamamalıdır. Bu değer yalnızca bina derinliği hesabında kullanılan bir değerdir.

!!!!!! İmar planında arka bahçe mesafesi «H/2» olarak belirlenmediği takdirde arka bahçe mesafesi bu yönetmelikte yer alan arka bahçe hesabına göre (18. madde) belirlenir.

Bina derinlikleri

- ❑ Ayrık veya blok nizam olan yerlerde, imar planında açıkça belirlenmemiş ise taban alanı katsayısı %40'ı geçemez.
- ❑ Ayrık yapı nizamında, köşe başından başka iki yola cephesi bulunan parsellerde taban alanı kat sayısı % 40 olmak kaydı ile bina derinliği için azami (40.00) m. şartı aranmaz.



Bina yükseklikleri

- ❑ İmar planlarında kat adetleri belirtilmemiş yerlerde kat adetleri cephe alınan yol genişliklerine göre belirlenir.

(7,00) m.'ye kadar olan yollarda: Bina kat adedi bodrum hariç 2'den fazla,
(7,00) m. ve daha geniş yollarda: Bina kat adedi bodrum hariç 3'den fazla,
(10,00) m. ve daha geniş yollarda: Bina kat adedi bodrum hariç 4'den fazla,
(12,00) m. ve daha geniş yollarda: Bina kat adedi bodrum hariç 5'den fazla,
(15,00) m. ve daha geniş yollarda: Bina kat adedi bodrum hariç 6'dan fazla,
(18,00) m. ve daha geniş yollarda: Bina kat adedi bodrum hariç 7'den fazla,
(20,00) m. ve daha geniş yollarda: Bina kat adedi bodrum hariç 8'den fazla,
(25,00) m. ve daha geniş yollarda: Bina kat adedi bodrum hariç 10'dan fazla,
(30,00) m. ve daha geniş yollarda: Bina kat adedi bodrum hariç 12'den fazla,
(35,00) m. ve daha geniş yollarda: Bina kat adedi bodrum hariç 14'den fazla,
(40,00) m. ve daha geniş yollarda: Bina kat adedi bodrum hariç 16'dan fazla,
(50,00) m. ve daha geniş yollarda: Bina kat adedi bodrum hariç 18'den fazla, olamaz.

Bina yükseklikleri

- ☐ Ancak **imar planında kat adedi belirlenmemiş yerlerde** (10,00) m. ve daha geniş yollarda 3,00 m.' den fazla ön bahçe mesafesi bulunan parsellerde fazladan her 2 m.'lik ön bahçe mesafesi için kat adedine 1 kat ilave yapılabilir.
- ☐ Ancak artan kat yüksekliğinden faydalanılmak suretiyle binanın hiç bir cephesinde bodrum katlar hariç kat sayısı artırılmaz.
- ☐ Kat adetleri binanın kot aldığı noktaya göre hesaplanır.

Bodrum katlara ilişkin hükümler

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

Bodrum katlara ilişkin hükümler

- ☐ Ancak ticari alanlarda yapılan binaların ticari amaçla kullanılan bodrum katlarında döşemenin zemine gömülü olmama şartı aranmaz.
- ☐ Bu tür binalarda suni havalandırmanın sağlanması gerekir.
- ☐ Toprağa dayalı tüm bodrum katlarda, dış etkilere karşı ısı ve su yalıtımı yapılması zorunludur.

Çatılar

- ☐ Çatıların, civarındaki cadde ve sokakların mimari karakterine, yapılacak binanın nitelik ve ihtiyacına uygun olması şarttır.
- ☐ Çatı eğimleri, kullanılacak çatı malzemesi ile yörenin mimari özelliği ve iklim şartları dikkate alınarak ilgili idarenin tasvibi ile tayin edilir.
- ☐ Çatı eğimi saçak ucundan hesaplanır.
- ☐ Mahya yüksekliği 5,00 m'yi geçemez. Teras çatılarda 1,20 m. parapet yapılabilir.

Çatılar

- ☐ Çatı aralarına bağımsız bölüm yapılmaz.
- ☐ Bu kısımlarda ancak su deposu, asansör kulesi, tesisat odası ve son kattaki bağımsız bölümlerle irtibatlı piyesler yapılabilir.
- ☐ Çatı arasındaki mekanlarda, çatı eğimi içerisinde kalmak ve fonksiyonunu sağlamak şartıyla asgari yükseklik şartı aranmaz.
- ☐ Konutlar hariç olmak üzere binaların çatı araları; sergi salonu, toplantı salonu, yemekhane, spor salonu gibi fonksiyonlarda ortak alan olarak kullanılabilir.

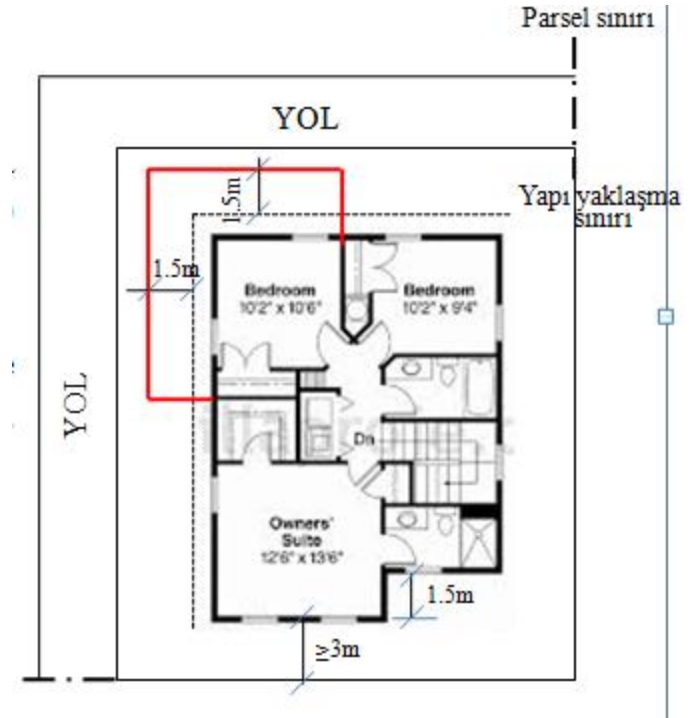
AÇIK-KAPALI ÇIKMALAR

- ❑ Binalarda taban alanı dışında açık ve kapalı çıkma yapılabilir.
- ❑ Açık - Kapalı Çıkmalar parsel sınırları içinde kalmak kaydıyla;

▪ **Yol cephelerinde** yapı yaklaşma sınırından itibaren en fazla (1.50) m. taşabilir.

▪ **Arka ve yan bahçe mesafelerine**, parsel sınırlarına (3.00) m.'den fazla yaklaşmamak kaydı ile, (1.50) m. taşabilir.

▪ **Açık çıkmalar bitişik nizamda** bitişik olduğu komşu sınırına (2.00) m.'den fazla yaklaşamaz.



AÇIK-KAPALI ÇIKMALAR



AÇIK-KAPALI ÇIKMALAR

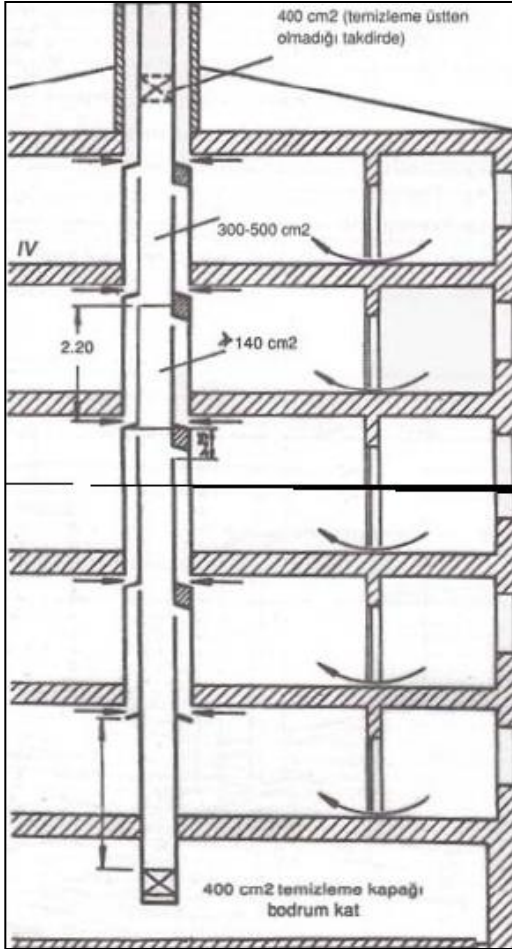
- Bahçe içinde yapılacak üstü açık teraslar,
- zemin kat giriş merdivenleri,
- bina cephesinden itibaren genişliği (2.50) m.'yi geçmemek, tretuar dışına taşmamak ve en alçak noktası tretuar kotundan en az (2.50) m. yükseklikte yapılacak giriş saçakları çıkma değildir.



İŞIKLIKLAR

- ❑ Her müstakil ev veya dairede, en az 1 oturma odası ile yatak odalarının doğrudan ışık ve hava almaları gereklidir.
- ❑ Diğer odalarla mutfakların ışıklıktan, yıkanma yeri ve helaların ışıklık veya hava bacasından faydalanmaları da mümkündür.
- ❑ Işıklıklar;
 - **1 ve 2 katlı** binalarda dar kenarı (1.00) m.den ve alanı (3.00) m² den;
 - **3 ila 9 katlı** binalarda dar kenarı (1.50) m.den ve alanı (4.50) m² den
 - **10 ve daha fazla katlı** binalarda dar kenarı (2.00) m.den ve alanı (9.00) m² den, az olamaz.

İŞIKLIKLAR-HAVA BACASI



❑ Her türlü binada hava bacalarının asgari ölçüsü 0.60x0.60 m² dir.

❑ Hava bacası gerektiren her piyeste ayrı hava bacası yapılır.

❑ Hava bacalarını şönt baca tipi düzenlemek mümkün değildir.

❑ Asgari ölçüde 1 ışıklık veya hava bacasından her katta en çok 4 piyes faydalanabilir.

❑ 4 den fazla her piyes için ışıklık veya hava bacası ölçüsü aynı oranda arttırılır.

İŞIKLIKLAR-HAVA BACASI

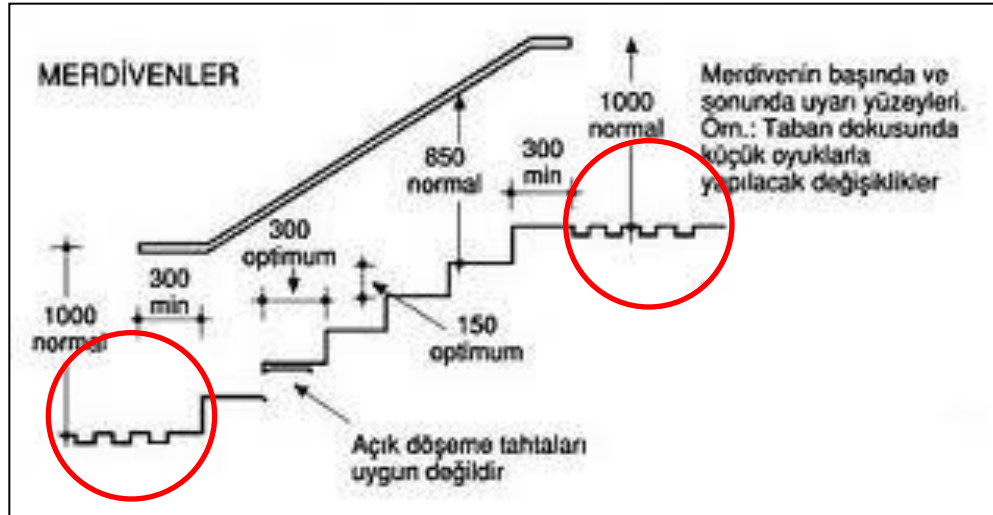
- ❑ Her binanın ışıklık veya hava bacası, kendi parseli üzerinde bulunacaktır. Komşu bina ve parselin ışıklık veya hava bacasından faydalanılamaz.
- ❑ Işıklık ve hava bacaları, bunlara ihtiyacı olan kattan itibaren başlatılabilir. Büyüklüğü de hizmet ettiği kat üzerinden hesaplanabilir.
- Örneğin; 5 katlı bir binada 4.50m² ışıklık ayrılması gerekirken, ışıklık 4. kattan başlatılıyorsa büyüklüğü 3m² olarak bırakılabilir.
- ❑ Binaların bitişik olması gereken komşu tarafından boydan boya ışıklık yapılması halinde, sokak cephesinde bina yüksekliğince kapatılması mecburidir.

MERDİVENLER

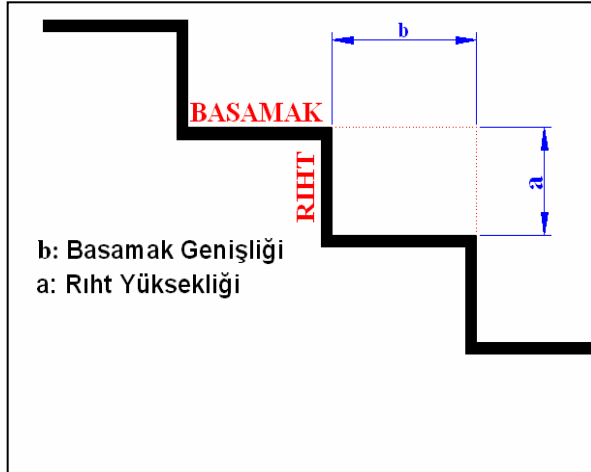
- ☐ Ortak merdiven ve sahanlık genişlikleri;
 - Konut yapılarında (1.20) m.den,
 - Diğer yapılarda (1.50) m.den az olamaz.
- ☐ Çatıya ve bodrum katlarına ulaşan ortak merdivenler ile servis merdivenleri de bu ölçülerde yapılır.
- ☐ Merdiven evlerinin doğrudan ışıık alması ve merdivenlerin çatıya ve bodrumlara ulaştırılması zorunludur.
- ☐ Merdiven basamakları ve sahanlık ölçülerine dair Türk Standartları Enstitüsü standartlarının yukarıdaki ölçü ve miktarlardan küçük olması halinde bu madde hükümleri geçerlidir.

MERDİVENLER

- ❑ Merdivenlerin her iki tarafında da engellilerle ilgili Türk Standartları Enstitüsü standartlarına uygun korkuluk ve küpeşte yapılması, ayrıca sahanlık ve merdiven döşemelerinde ve kaplamalarında da standartlara uyulması zorunludur.



MERDİVENLER

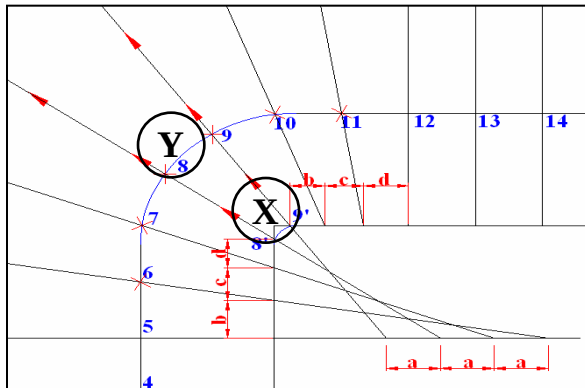


□ Basamak yüksekliği (a);

- Asansörsüz binalarda $a \leq 0.16\text{m}$.
- Asansörlü binalarda $a \leq 0.18\text{m}$.

□ Basamak genişliği $2a+b= 60$ ila 64
(a= yükseklik, b= genişlik)

□ Basamak genişliği (0.27) m.den az olamaz.



□ Balansmanlı merdivenlerde basamak genişliği;

- en dar kenarda $x \geq 0.10\text{m}$.
- basamak ortasında $\geq 0.27\text{m}$.

MERDİVENLER



❑ Binalarda son kattaki bağımsız bölümlerle irtibatlı çatı arası piyeslerine çıkan merdivenlerde yukarıdaki şartlar aranmaz.

❑ Mevcut yapılara bu Yönetmelik hükümlerine göre kat ilavesi yapıldığında mevcut merdiven ölçüleri ilave katlar için de aynen uygulanabilir.

ASANSÖRLER

- ❑ İmar planına göre kat adedi 3 olan binalarda asansör yeri bırakılır, 4 ve daha fazla olanlarda ise asansör tesis edilir.
- ❑ İskan edilen bodrum katlar dahil kat adedi 4 ve daha fazla olan binalarda asansör yapılması zorunludur.
- ❑ Tek asansörlü binalarda; asansör kabininin dar kenarı (1,20) m. ve alanı (1,80) m² den, kapı genişliği ise (0,90) m. den az olamaz.
- Bu ölçüler kabin ölçüleri olup, asansör kuyusunun asansör kabininin kuyu içinde hareketine imkan verecek şekilde TS10922 EN 81-1 ve 81-2 standartlarına uygun olarak tasarlanması gerekmektedir.

ASANSÖR ÖNÜ SAHANLIKLAR

Asansör kapısının açıldığı sahanlıkların genişliği, asansör kapısı sürgülü ise en az (1,20) m., asansör kapısı dışa açılan kapı ise en az (1,50) m. olmalıdır.

Birden fazla asansör bulunan binalarda, asansör **sayısının yarısı** kadar asansörün, asansör kabininin dar kenarı (1,20) m. ve alanı (1,80) m², kapı genişliğinin (0,90) m. ölçülerinde yapılması şarttır.



ASANSÖRLER

❑ Kullanılabilir katlar alanı 800 m²'den ve kat adedi 1'den fazla olan umumi binalarda en az bir adet asansör yapılır.

❑ Kat alanı 800 m²'den ve kat adedi 3'den fazla olan umumi binalarla, yüksek binalarda kabin dar kenarı (1,20) m. ve alanı (1,80) m² den, kapı genişliği (0,90) m. ölçülerinde ve **en az 2 adet** olmak üzere,

Binanın tipi, kullanım yoğunluğu ve ihtiyaçlarına göre belirlenecek sayıda asansör yapılması zorunludur.

❑ Binalarda asansör yapılması bu Yönetmelikte belirtilen şekil ve ölçülerde merdiven yapılması şartını kaldırmaz.

BACALAR

- ❑ Kaloriferli binaların konut olarak kullanılan bağımsız bölümlerinin oturma ve yatma hacimlerinin en az birinde ve sıcak su tesisatı bulunmayan banyo ve mutfaklarında,
Sobalı binalarda ise hela ve koridor hariç tüm piyeslerde,
duman bacası yapılması zorunludur.
- ❑ Kaloriferli umumi binaların her katında en az (1) adet duman bacası yapılması gereklidir.
- ❑ Konut olarak kullanılan sobalı binaların ticari kullanışlı bağımsız bölümlerinde birer adet duman bacası yapılması zorunludur.
- ❑ Bacaların Türk Standartları Enstitüsü standartlarına uygun olarak yapılması zorunludur.

BACALAR

- ☐ Yapılarda bina yüksekliğine göre uygun ölçülerde şönt baca yapılabilir.
- ☐ Dörtten fazla katı ve 20'den fazla bağımsız bölümü olan konut binalarında, 0.60x0.60 m² asgari ölçüsünde atık ayrıştırma bacası için yer ayrılır.
- ☐ Atık ayrıştırma bacası bağımsız bölümlerin kat sahanlıklarında en az bir adet yapılabileceği gibi her bağımsız bölüm içinde de yapılabilir.
- ☐ Atık ayrıştırma bacası tesis edilmesi mümkün olamayan mevcut binalarda bahçe mesafeleri içinde TAKS ve KAKS'a dahil olmaksızın atık ayrıştırma bacası tesis edilebilir.

BACALAR

- ❑ Şofben, kombi cihazı ve bu gibi ısıtma araçları hayati tehlike arz edecek şekilde yerleştirilemez, havalandırmadan uzak olan piyeslerle, banyo ve helalarda yer alamaz.
- ❑ Sınırları ilgili idare tarafından belirlenecek doğalgaz uygulama bölgeleri içinde inşa edilecek, iskan edilebilir bodrum katlar dahil 5 katlı binaların mutfaklarında, doğalgazla çalışan her cihaz için bir müstakil baca yapılacaktır. Mutfak kokularını atmak için 2 ayrı şönt baca yapılması zorunludur. 10 katın üzerindeki binalarda aynı baca sistemi yapılmakla birlikte hermetik cihaz kullanılacaktır.
- ❑ Kat kaloriferleri kazanı mutfak dışında özel bir bölmeye konulduğunda, bu mahallin en az (6) m³ hacminde olması, bina dış cephesinden havalandırılması ve bir müstakil bacasının bulunması gerekir.
- ❑ Isıtmada denge bacalı sistemde olmayan doğalgaz sobalarının kullanılması halinde, her sobanın yukarıda belirlenen esaslara göre düzenlenen ayrı bir bacaya bağlanması gerekir.

SU DEPOLARI

- ☐ Bu Yönetmelikte belirtilen umumi yapılarda ve yüksek katlı yapılarda 15m³'ün altında olmamak üzere su deposu bulundurulması zorunludur.
- ☐ Diğer konut tipi binalarda ise yeterli büyüklükte su deposu ve hidrofor yeri ayrılır, yapı sahibinin isteğine bağlı olarak mekanik tesisat projelerine işlenerek tesis edilir.
- Mimari projede yeterli büyüklükte su deposu ve hidrofor yeri ayrılması yeterlidir, projede gösterildiği şekliyle yapıda yeri ayrılır, tesis edilmek istenmesi halinde mekanik tesisat projelerine işlenir.
- ☐ Su depoları, binanın bodrum ya da çatı katında veya bina alanı dışında ön, yan ve arka bahçelerde toprağa gömülü şekilde de yerleştirilebilir.

BODRUMLAR

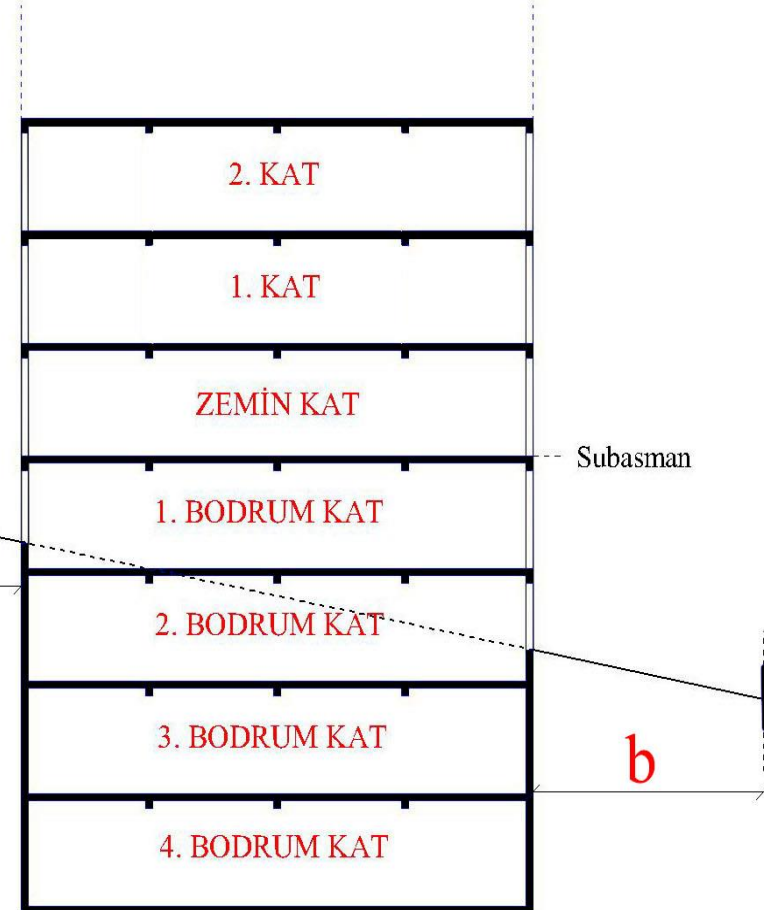
Katı yakıt kullanan sobalı binaların bodrum veya zemin katlarında veya ortak alan niteliğinde olmak ve eklenti ihdas etmemek kaydıyla bahçelerinde her daire için en az (5.00) m², en fazla (10.00) m² odunluk, kömürlük veya depolama yeri ayrılması zorunludur.

Yol

a

Subasman

b



KAPICI DAİRESİ

- ❑ **Katı yakıt kullanan kaloriferli veya kalorifersiz konut kullanımlı binalarda bağımsız bölüm sayısı 30'dan fazla ise bir adet kapıcı dairesi** yapılması zorunludur.
- ❑ Birden fazla yapı bulunan ve toplam bağımsız bölüm sayısı 30'dan fazla olan **parsellerde** de bu hüküm uygulanır, ancak bağımsız bölüm sayısının 75'i aşması halinde ikinci bir kapıcı dairesi yapılır.
- ❑ Ayrıca, birden fazla yapının bulunduğu parsellerde 60'dan fazla bağımsız bölümü olan her bir bina için mutlaka ayrı bir kapıcı dairesi yapılır.

KAPICI DAİRESİ

- ❑ **Akaryakıt ve doğalgaz** kullanılan konut binaları için bağımsız bölüm sayısı 50 den fazla ise bir, 150 den fazla ise iki, kapıcı dairesi yapılır.
- ❑ İlave her 150 daire için ek bir kapıcı dairesi yapılır.
- ❑ Sıraevler düzeninde, ayırık, ikiz nizamda tek bağımsız bölümlü 1'den fazla müstakil konut binası bulunan parsellerde kapıcı dairesi yapılması mecburiyeti aranmaz.

KAPICI DAİRESİ

- ☐ Kapıcı daireleri, doğrudan ı ışık ve hava almalıdır.
- ☐ Taşkın riski taşıyan alanlarda kalan binalarda düzenlenecek kapıcı dairelerinin kapı ve pencere boşluklarının alt seviyesi hesaplanan dere kret kotunun en az 1,50 m. üzerinde olmak zorundadır.
- ☐ Kapıcı dairelerinin toprağa dayalı ve iskân edilebilen bodrum katlarda yapılması halinde, oturma odası ve bir yatak odasının dış mekana açılması, bu mekanların taban döşemesinin üst seviyesinin tabii veya tesviye edilmiş zemine gömülü olmaması, kapı ve pencere açılmak suretiyle, doğal aydınlatma ve havalandırmasının sağlanması sel, taşkın ve su basmasına karşı önlem alınmış olması zorunludur.
- ☐ Kapıcı dairelerinin toprağa gömülü duvarlarında kuranglez yapmak suretiyle kapı ve pencere açılmaz. Bu duvarlarda pencere açılabilmesi için pencere denizliği tabii veya tesviye edilmiş zeminden en az 0,90 m. yukarda olmalıdır.

MEVCUT YAPILARA EKLENECEK RAMPALARIN EĞİMİ;

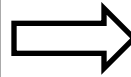
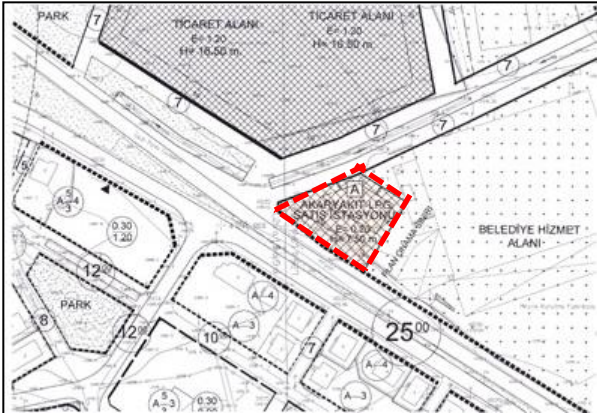
- ☐ kot farkı **15 cm.** ve **daha az** olması halinde en çok **% 10**,
- ☐ 16-50 cm. arasında olması halinde en çok **% 9**,
- ☐ 51-100 cm arasında olması halinde en çok **% 8**,
- ☐ 100 cm. ve üzerinde olması halinde ise en çok **% 6** olarak belirlenmiştir.
- ☐ Rampanın standardına uygun yapılması ve kullanılabilir olmasının tek **şartı eğim değildir.**
- ☐ Söz konusu standarttaki giriş rampası ile ilgili diğer gerekler de yerine getirilmeli,
- ☐ Binaların zemin katlarındaki umuma açık hizmet veren işyerlerinin de ulaşılabilirliği sağlanmalıdır.



AKARYAKIT, ŞARJ VE SERVİS İSTASYONLARI

□ İmar planlarında **akaryakıt istasyonu** olarak belirlenen alanlarda;

- akaryakıt ve servis istasyonları,
- CNG otogaz istasyonları,
- LPG otogaz istasyonları,
- hidrojen üretim ve dolum istasyonları, yapılabilir.



FIRINLAR

- sanayi, küçük sanayi, organize sanayi bölgelerinde,
- konut dışı çalışma alanları ile ticaret bölgelerinde,
- zemin katı ticaret olarak belirlenen yerlerde,
- zemin katları ticaret olarak teşekkül etmiş konut bölgelerinde, yapılabilir.



- ❑ Katkılı pide, kebab, simit fırınları ve geleneksel tandır ocakları, zemin katı işyeri olarak kullanılan binalarda yapılabilir.

FIRINLAR

- ❑ Fırınların tanziminde;
 - Mevcut binalarda fırın ve tandır yapılması durumunda, 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu hükümlerine göre kat maliklerinin tamamının muvafakati alınır.
 - Duvar ve döşemelerinde ısı ve ses yalıtımı uygulanır.
 - Binanın taşıyıcı sisteminin ve fırınla ilgisi olmayan diğer bağımsız bölümlerin ısı değişiminden olumsuz etkilenmemesi için proje müelliflerince veya bu konunun uzmanı teknik elemanlarca hazırlanan rapora göre gerekli tedbir alınır.

FIRINLAR

Fırınların tanziminde;

▪ **İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik hükümlerine uyulur.**

▪ Türk Standardları Enstitüsü standartlarına uyulur.

▪ Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik hükümleri uyarınca gerekli tedbirler alınır.

Aksi halde ruhsat düzenlenemez.

BAKANLIĞIN DENETİM YETKİSİ

Bakanlık;

- ilgili idareler,
- kamu kurum ve kuruluşları ile,
- gerçek ve tüzel kişiler tarafından yapılan veya onaylanan
 - mekansal planları,
 - harita ve parselasyon planlarını,
 - etüt ve projeleri,
 - yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgelerini,
 - enerji kimlik belgelerini,

incelemeye

Varsa tespit edilen mevzuata aykırılıkları süre vererek verilen süre içinde düzeltmek üzere ilgili idarelere veya kamu kurum ve kuruluşlarına bildirmeye,

Yetkilidir.

BAKANLIĞIN DENETİM YETKİSİ

❑ İlgililer tarafından bu belgelerdeki mevzuata aykırılıklar Bakanlıkça belirtildiği şekilde giderilerek Kanuna uygun hale getirilmezse Bakanlık bu belgelerdeki aykırılıkları gidererek mevzuata uygun hale getirmeye yönelik değişiklik yapmaya ve onaylamaya yetkilidir.

Bakanlık;

- Yapı ruhsatı alınarak inşa edilen yapıları,
- Bu yapılarda kullanılan yapı malzemelerini,

denetlemeye yetkilidir.

- Denetim sonucunda ruhsat ve eklerine aykırılık, standartlara aykırı malzeme kullanıldığı tespit edilen yapıları Kanunun 32. maddesine göre işlem tesis edilmek üzere ve süre vererek ilgili idareye bildirir.
- İlgili idarece verilen süre içinde yapı tatil tutanağı tanzim edilmez ve yapı mühürlenmezse veya Kanunda belirtilen süre içinde yapı mevzuata uygun hale getirilmezse Bakanlık 32. madde uyarınca,
 - Yapı tatil tutanağı tanzim etmeye,
 - Mühürlemeye,
 - Yıkım kararı almaya ve
 - Yıkımı Valiliklerce gerçekleştirilmesini sağlamaya,
 - İlgililer hakkında idari yaptırım kararı vermeye

Yetkilidir

BAKANLIĞIN DENETİM YETKİSİ

- ☐ Bu görevlerden;
 - Yapı tatil tutanağı tanzim etme,
 - Mühürleme,
 - Yıkım kararına ilişkin rapor,
düzenleme ve denetleme işi,
- ☐ Bakanlığın merkez ve taşra teşkilatında **denetçi belgesini haiz personel** tarafından gerçekleştirilir.

ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞINCA GERÇEKLEŞTİRİLECEK YAPIYA İLİŞKİN DENETİMLER HAKKINDA USUL VE ESASLAR

□ Anılan Esaslar'ın Bakanlık Yetkisi başlıklı bölümünde "

...

Bakanlıkça mevzuata aykırılığı bildirilmesine rağmen **altı iş günü** içinde ilgili idarelerce yapı tatil tutanağı tanzim edilerek mühürlenmeyen yapılar bu süreyi takip eden **altı iş günü** içinde;

a) Valiliklerce Bakanlık adına yapı tatil tutanağı düzenlenerek 3194 sayılı İmar Kanununun 32 nci maddesine göre mühürlenir.

ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BALANLIĞINCA GRÇEKLEŞTİRİLECEK YAPIYA İLİŞKİN DENETİMLER HAKKINDA USUL VE ESASLAR

...

d) Mühürlenenden tarihten itibaren **otuz gün içinde** ruhsat alınarak veya ruhsat ve eklerinde tadilat yapılarak veya mevzuata aykırı kısımları yıkılarak **mevzuata uygun hale getirilmeyen yapıların** ruhsatları otuz günlük sürenin dolduğu tarihten itibaren en geç **on iş günü** içinde ilgili idare encümenince iptal edilerek yıkım kararı alınmazsa veya encümen kararının alındığı tarihten itibaren en geç **otuz iş günü içinde yıkım gerçekleştirilmezse** bu görevler Bakanlıkça veya Bakanlık adına Valiliklerce aynı süreler içinde resen yerine getirilebilir.

..." denilmektedir.

ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BALANLIĞINCA GRÇEKLEŞTİRİLECEK YAPIYA İLİŞKİN DENETİMLER HAKKINDA USUL VE ESASLAR



Bu görevler ise,

- Bakanlık merkez teşkilatı çalışanları için Bakanlık oluru,
- Taşra teşkilatı çalışanları için valilik oluru,

alınmak kaydıyla

- ☐ Bakanlığımızdan imar denetçisi belgesi almış olan personel tarafından anılan Kanun, Yönetmelik ve Esaslar çerçevesinde, yürütülür.

- ❑ İmar kanununun 8(g) maddesi kapsamında yapılacak incelemeler Bakanlık denetçi belgesi almış kişilerce yapılmalıdır.
- ❑ İnceleme yapılacak her konu için Valilik oluru alınmalıdır.
- ❑ İnceleme sonucunda düzenlenen raporlar yine incelemeyi yapan bakanlık denetçileri tarafından imzalanmalı, valilik oluru rapor eki olarak Bakanlığımıza gönderilmelidir.
- ❑ İnceleme konunun gerektirdiği uzman kişilerce yapılmalıdır.
- ❑ İncelemeler, ruhsat ve eklerine aykırı inşa edilen yapılarda ruhsat alındığı tarihteki yürürlükteki plana göre,
 - hiçbir surette ruhsat alınmaksızın inşa edilen yapılarda ise yürürlükteki plan ve mevzuata göre gerçekleştirilir.

TEŞEKKÜRLER

*Melek KURAL (Mimar)
Şube Müdürü V.*

ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
MESLEKİ HİZMETLER GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
İmar Düzenleme Dairesi Başkanlığı

30 EYLÜL- 2 EKİM 2014