

İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ İMAR YÖNETMELİĞİ

BİRİNCİ BÖLÜM

Amaç, Kapsam, Dayanak ve Tanımlar

Amaç

MADDE 1 –(1) Bu Yönetmeliğin amacı; İzmir Büyükşehir Belediyesi sınırları içerisinde plan, fen, sağlık ve sürdürülebilir çevre şartlarına uygun yapı ve yapılaşma ile projelendirmeye ve denetime ilişkin usul ve esasları belirlemektir.

Kapsam

MADDE 2 – (1) Bu Yönetmelik, uygulama imar planı bulunan alanları kapsar.

Dayanak

MADDE 3 –(1) Bu Yönetmelik, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanunu, 10/7/2018 tarihli ve 30474 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan 1 sayılı Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı Hakkında Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin altıncı kısmının dördüncü bölüm hükümleri ile 3/7/2017 tarihli ve 30113 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 69 uncu maddesi hükümlerine dayanılarak hazırlanmıştır.

Tanımlar

MADDE 4 –(1) Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 4 üncü maddesinin birinci fıkrasında yer alan tanımların yanı sıra bu Yönetmelikte geçen;

a) Asansör tescil belgesi: İlgili idare tarafından yapı kullanma izin belgesi öncesi düzenlenen ve asansörün kayıt altına alındığını gösteren belgeyi,

b) Belediye hizmet alanı: Belediyelerin görev ve sorumlulukları kapsamındaki hizmetlerinin götürülebilmesi için gerekli itfaiye, acil yardım ve kurtarma, ulaşma yönelik transfer istasyonu, araç ve makine parkı, bakım ve ikmal istasyonu, garaj ve triyaj alanları, belediye depoları, asfalt tesisi, atık işleme tesisi, zabta birimleri, mezbaha, ekmek üretim tesisi, pazar yeri, idari, sosyal ve kültürel merkez, su ve kanalizasyon idaresine ait hizmet binaları gibi mahalli müşterek nitelikteki ihtiyaçları karşılamak üzere kurulan tesisler ile sermayesinin yarısından fazlası belediyeye ait olan şirketlerin sahip olduğu tesislerin yapılabileceği alanları,

c) Giriş takı: Üzerinde birden fazla yapı yapılması mümkün olup alanı 1000 m²’den büyük olan parsellerde istenmesi halinde; parsel sınırları içerisinde kalmak ve komşu parsel sınırlarına 3.00 metreden fazla yaklaşmamak kaydıyla girişi tariflemek için temiz genişliği 5.00 m. ve yüksekliği minimum 5.00 m., maksimum 6.00 m. ölçülerinde yapılabilen; ilan, reklam ve tanıtım unsuru içermeyen kapı niteliğindeki yapı ruhsatına tabi imalatları,

ç) İskele izin belgesi: İskele kurmayı gerektiren basit tamir ve tadilatlarda ilgili idareden alınması zorunlu izin belgesini,

d) İstinat duvarı: Yol ve bitişik arsa kotlarını da göz önünde bulundurarak vaziyet planına işlenen, farklı düzeydeki zeminlerde oluşan zemin etkilerini güvenlikle karşılamada, zemini tabii şev açısından daha dik tutmak amacı ile inşa edilen ve düşey veya düşeye yakın duvarı,

e) Kanal Kotu Tutanağı: Pis su ve temiz su tesisatının şehir şebeke suyu ve kanalizasyon ile bağlantısının nasıl kurulacağını ve bu hatlara ilişkin X, Y, Z değerlerini belirten, İZSU Genel Müdürlüğü tarafından onaylanmış proje veya raporu,

f) Süs havuzu: Derinliği 0.50 metreyi geçmeyen ve peyzaj ögesi olarak kullanılan havuzları,

g) Teknik altyapı alanları: Kamu veya özel sektör tarafından yapılacak elektrik, petrol ve doğalgaz iletim hatları, reglaj istasyonları, su deposu, içme ve kullanma suyu ile yer altı ve yer üstü her türlü arıtma, kanalizasyon, atık işleme tesisleri, trafo, enerji dağıtım merkezi, her türlü enerji, ulaştırma, haberleşme gibi servislerin temini için yapılan tesisler ile açık veya kapalı otopark kullanışlarının yapılabileceği alanları,

ğ) Yeşil çatı: Binaının enerji performansını, hava kalitesini ve kent ekolojisini iyileştiren, yağmur suyunun yarattığı problemlere yenilikçi çözümler getiren, çim serilip çiçeklerle yeşillendirilebilen, küçük bitkilerle donatılabilen çatıları,

h) Yol kotu tutanağı: Parselin cephe aldığı yolların varsa tretuarları ile birlikte kotlarını gösteren belgeyi (Mevcut yollarda siyah kotların, ham yollarda ise mevcut kotlarla birlikte belediyesince hazırlanan ve onaylanan yol profillerine göre bitmiş yolun kaplama üst kotlarının (kırmızı kotlarının) gösterilmesi gereklidir.),

ifade eder.

İKİNCİ BÖLÜM

Genel İlkeler

Genel ilkeler

MADDE 5 –(1) Genel ilkelere yönelik olarak Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 5 inci maddesine uyulur.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

Arsalara İlişkin Hükümler

Parsel büyüklükleri

MADDE 6 –(1) İmar planı ile getirilmiş farklı hükümler yoksa bu Yönetmelik koşullarına göre yapılacak parselasyon planı ve ifrazlarda elde edilecek yeni parsellerin asgari ölçüleri; ikinci, üçüncü ve dördüncü fıkralarda belirtilen ölçülerin altında kalmamak kaydıyla, arazi meyili, yol durumu, mevcut yapılar ve benzeri çevre özellikleri ile bu parsellerde yapılması mümkün olan yapıların ölçü ve gereksinimleri de göz önünde tutularak idarece onaylı ada kitle etüdüne göre belirlenir.

(2) Parsel genişlikleri;

a) Konut ve ticaret bölgelerinde:

- 1) 4 kata kadar (4 kat dâhil) inşaata müsait yerlerde:
Bitişik nizamda: (6.00) metreden,
Blok başlarında: Yan bahçe mesafesi + (6.00) metreden,
Ayrık nizamda: Yan bahçe mesafeleri toplamı + (6.00) metreden,
az olamaz.
 - 2) 9 kata kadar (9 kat dâhil) inşaata müsait yerlerde:
Bitişik nizamda: (9.00) metreden,
Blok başlarında: Yan bahçe mesafesi toplamı + (9.00) metreden,
Ayrık nizamda: Yan bahçe mesafeleri toplamı + (9.00) metreden,
az olamaz.
 - 3) 10 veya daha fazla katlı inşaata müsait yerlerde:
Bitişik nizamda: (12.00) metreden,
Blok başlarında: Yan bahçe mesafesi + (12.00) metreden,
Ayrık nizamda: Yan bahçe mesafeleri toplamı + (12.00) metreden,
az olamaz.
 - b) Yalnız 1 katlı dükkân yapılacak ticaret ve küçük sanayi bölgelerinde:
 - 1) Bitişik nizamda: (5.00) metreden,
 - 2) Blok başlarında: Yan bahçe mesafesi + (5.00) metreden,
 - 3) Ayrık nizamda: Yan bahçe mesafeleri toplamı + (5.00) metreden,
az olamaz.
 - c) Sanayi bölgelerinde, 30.00 metreden az olamaz.
 - ç) Akaryakıt istasyonlarında 40.00 metreden az olamaz.
 - d) Konut dışı kentsel çalışma alanlarında, 40.00 metreden az olamaz.
 - e) Bu fıkradaki ölçülerin tespitinde, köşe başına rastlayan parsellerde yol tarafındaki yan bahçe yerine, o yol için tayin edilmiş ön bahçe mesafesi alınır.
- (3) Parsel derinlikleri:
- a) Konut ve ticaret bölgelerinde:
 - 1) Ön bahçesiz nizamda: (13.00) metreden,
 - 2) Ön bahçeli nizamda: Ön bahçe mesafesi + (13.00) metreden,
az olamaz.
 - b) Ticaret bölgelerinde (Yalnız 1 katlı dükkân yapılması halinde):
 - 1) Ön bahçesiz nizamda: (5.00) metreden,
 - 2) Ön bahçeli nizamda: Ön bahçe mesafesi + (5.00) metreden,
az olamaz.
 - c) Küçük sanayi bölgelerinde:
 - 1) Ön bahçesiz nizamda: (6.00) metreden,
 - 2) Ön bahçeli nizamda: Ön bahçe mesafesi + (6.00) metreden,
az olamaz.
 - ç) Sanayi bölgelerinde, 30.00 metreden az olamaz.
 - d) Akaryakıt İstasyonlarında 40.00 metreden az olamaz.
 - e) Konut dışı kentsel çalışma alanlarında, 40.00 metreden az olamaz.
 - (4) Parsel alanları, konut dışı kentsel çalışmaları alanlarında 2000 m²'den az olamaz.
 - (5) Parsel büyüklükleri hakkındaki hükümlere uymayan arsalarda, yeni veya ilave yapı ruhsatı düzenlenemez.
 - (6) Köşe başı ve iki yola cepheli ara parsellerde; en az bir yönde minimum parsel genişliği ve derinliği şartı aranır.

İfraz ve tevhit

MADDE 7 –(1) Parselasyon planı bulunan yerlerde, daha sonra plan değişikliği veya revizyonu yapılması halinde bu planlar ile belirlenen; umumi hizmet alanına isabet eden taşınmazlar ile imar istikameti önünde kalan donatı alanları, kamu eline geçmeden tevhit ve ifraz yapılamaz.

(2) Bir imar adasında, mevzuatına uygun binalar dikkate alınarak ve yeni inşa edilecek binaların şematik konumu çizilerek ada bazında etüt yapıp, ada içindeki parsel dağılımının yapıların estetiği ve sokak silüetini bozmayacak şekilde olduğu idarenin ilgili birimince belirlenmeden, ifraz ve tevhit işlemi yapılamaz.

(3) Mevcut haliyle yapılaşmaya elverişli olmayan imar parsellerinde; maliklerden birinin talebi üzerine veya doğrudan, parsel maliklerine kendi aralarında anlaşmaları için yapılan tebliğden itibaren üç ay içerisinde maliklerce anlaşma sağlanamaması halinde, resen tevhit ve fiili duruma göre ifraz yoluyla işlem yapmaya ilgili idare yetkilidir.

(4) İmar planı ile mahreç aldığı yolu kapanan ve imar adası ortasında kalan, yola cephesi bulunmayan parseller ifraz edilemez.

(5) İmar planı ile kapanan yollar nedeniyle yola cephesi olmayan parsellere, imar yoluna cephe sağlayacak şekilde arazi düzenlemesi yapılmadan kapanan yollar, ifraz ve tevhide konu edilemez veya ayrı bir parsel olarak değerlendirilemez.

(6) 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 yapı yapılması yasaklanan alanlar ifraz edilemez, bu gibi yerlerde arazi takviyesine matuf tesisler harici yapı yapılamaz. Ancak;

a) Sadece bir kısmı yapılaşmaya yasaklanan alanda kalan parsellerin yapılaşmaya uygun kısımları,

b) Bu fıkradaki nedenlerle ağaçlandırılacak alan olarak gösterilen alanlarda kalan parsellerin yasaklamaya tabi olmayan kısımları,

c) İmar planlarında özel mülkiyet içinde kalıp tarım yapılacak alanların yasaklamaya tabi

olmayan kısımları Tarım ve Orman il müdürlüğünün görüşü alınarak, ifraz edilebilir.

(7) 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.

(8) Çeşitli kamu ve hizmet tesislerinin yapılması için gereken kamulaştırmalar yüzünden bu hizmet ve tesisler için lüzumlu parçalara ayrılmasını sağlamak üzere yapılacak ifrazlar bu Yönetmelikteki ifraz şartlarına tabi değildir.

(9) Aynı yapı nizamı ve kullanım kararına sahip parsellerin tevhit edilmeleri halinde uygulama imar planında; tevhit sonrası elde edilen parselin taban alanı ve katlar alanı, tevhit öncesi parsellerin ayrı ayrı hesaplanan taban alanları ve katlar alanları toplamını geçemez. Plan üzerinde ölçüsü belirlenmiş blok nizamında olan parsellerin tevhibi halinde, tevhit öncesi parsellerin blok ölçüsü ile belirlenmiş inşaat alanı hakları toplamı aşılamaz.

(10) Yapı nizamı veya kullanım kararı birbirinden farklı parseller ile imar planında ifraz hattıyla birbirinden ayrılan parseller tevhit edilemez.

(11) İmar adasındaki aynı veya farklı yapı nizamı bulunan parsellerin bahçelerinin daha etkin kullanılabilmesi amacıyla; ilgili parsel maliklerinin muvafakati alınmak, her bir parsel sınırları korunmak ve bu sınırlara göre planda verilen yapılaşma koşulları ayrı ayrı uygulanmak kaydıyla, tevhit koşulu olan kot ve cephe sınırlamalarına bakılmaksızın ve parseller tevhit edilmeksizin vaziyet planı idarece onaylanarak ve tapuda beyanlar hanesine şerh düşülerek açık veya tamamen gömülü olmak ve dilatasyonla ayrılmak kaydıyla kapalı, ortak otopark uygulaması yapılabilir.

(12) Aynı yoldan cephe alan ve aralarında 3.50 metre ve daha fazla kot farkı bulunan imar parsellerinin tevhibi halinde parsellerin bitiştiği sınırdaki bu Yönetmeliğe göre kademe yapılması ve kat adedinin ve bina yüksekliğinin, her kademenin kendi içinde değerlendirilmesi zorunludur.

(13) Maliklerinin talebi üzerine mevcut bitişik parsellerde, uygulamayı kolaylaştırmak ve birbirleri ile olan sınırlarının düzeltilmesine yönelik ifraz ve tevhit işlemlerinde, parsel sayısı değiştirilmemek kaydıyla, bu Yönetmelikte bahsedilen asgari ifraz şartları aranmaz.

(14) 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 keşiştiği sınırdaki plan kararına uygun kademe yapılır.

Parsele İlişkin Hükümler

MADDE 8 –(1) Parselasyon planına göre müstakil yapı yapılmasına müsait tapuya tescilli imar parseli oluşması ve mülkiyet değişikliği olmaması halinde; yapılaşma için, parselasyon planının tamamının tapuya tescil şartı beklenmez.

(2) Parsel büyüklükleri hakkındaki hükümlere uymayan arsalar mevzuat hükümlerine göre yapı yapılmasına müsait hale getirilmeye kadar veya bu mümkün olmadığı takdirde kamulaştırılincaya kadar, bu parsellerdeki mevzuatına uygun yapılmış mevcut yapıların olduğu gibi kullanılmasına, tadilatına veya imar planına aykırı olmamak kaydıyla işlev değişikliğine izin verilir.

(3) Tamamı umumi hizmetlere ayrılan yerlere rastlayan veya kalan parçası plan ve bu Yönetmelik hükümlerine göre yapı yapılmasına müsait olmayan arsalar, kamulaştırılincaya kadar sahipleri tarafından olduğu gibi kullanılmaya devam olunur.

(4) İki tarafında imar planı ve mevzuatına aykırı olmamak şartı ile yapılmış bina veya bir tarafında böyle bir bina ile diğer tarafında plana göre tespit edilmiş bir yol bulunması halinde, müstakil kalan ve asgari parsel büyüklüklerine uymayan parsellere; fen, sanat ve sağlık kuralları ile bu Yönetmeliğin diğer hükümlerine uygun yapı yapılmasına idarenin ilgili birimince ada bazında değerlendirme yapılarak izin verilir.

(5) İmar planında yapı nizamı belirlenmeyen hallerde ayrık nizam uygulanır.

(6) Bitişik ve blok nizam parsellerde; ada içindeki istisnai derinlikteki bir parselde yapılacak binanın ada içi boşluğu bölücü nitelikte yapılaşmasına izin verilmez.

(7) Köşe başına rastlayan bitişik nizam parsellerde; bina derinliği parselin yüz aldığı yollar üzerindeki komşu parsellere verilecek derinliklere göre belirlenir. Ada köşesindeki parsellerde; yapı adasında bu yollara göre verilen bina derinlikleri ile oluşan ada içi boşluğu devam edecek şekilde, diğer yönden de kat adedine bağlı olarak belirlenecek bahçe mesafesi bırakılmak kaydıyla yapı izni verilir.

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

Yapılaşmaya İlişkin Hükümler

Yol genişliklerine göre bina kat adetleri

MADDE 9 –(1) 1/10/2017 tarihinden önceki mevcut uygulama imar planlarında kat adetleri veya bina yükseklikleri belirtilmemiş parsellerde;

a) Bina yükseklikleri, 30 uncu maddede katın bulunduğu konuma göre ayrı ayrı belirtilmiş olan azami kat yüksekliklerinin aşağıda belirtilen kat adetleri ile çarpımı ile bulunan toplam yüksekliği aşmamak üzere belirlenir:

| İmar Planına göre Yol genişliği (metre) | En Çok Kat Adedi (Bodrum Hariç) |
|---|---------------------------------|
| Yol Genişliği ≤ 7.00 | 2 |
| 7.00 < Yol G. ≤ 10.00 | 3 |
| 10.00 < Yol G. ≤ 12.00 | 4 |
| 12.00 < Yol G. ≤ 15.00 | 5 |
| 15.00 < Yol G. ≤ 20.00 | 6 |
| 20.00 < Yol G. ≤ 25.00 | 8 |
| 25.00 < Yol G. ≤ 35.00 | 10 |

| | |
|------------------------|----|
| 35.00 < Yol G. ≤ 50.00 | 14 |
| 50.00 < Yol Genişliği | 18 |

b) Bu maddenin uygulanmasındaki yol genişlikleri, parselin ön cephesinde yer alan yolun planda belirtilen genişliği veya planda belirtilmemiş ise ön bahçe, yeşil alan, refüj, meydan, otopark, demiryolu, su kanalı gibi unsurları içermeyen yolun genişliği esas alınır ve yollardaki kısmi genişleme ve daralmalar yol genişliğine dahil edilmez.

c) Kat adetleri, binanın kot aldığı noktaya göre hesaplanır. Ancak artan kat yüksekliğinden faydalanılmak suretiyle binanın hiç bir cephesinde bodrum katlar hariç kat sayısı artırılmaz. İmar planlarında gösterilen bina yüksekliklerinin veya kat adetlerinin birbirlerine tahvillerinde veya neye tekabül ettiklerinin tespitinde bu esaslar ile binanın kot aldığı noktaya en fazla 1.2 metre eklenmek suretiyle belirlenen subasman kotu dikkate alınır.

ç) Bu maddede belirlenen bina yükseklikleri; herhangi bir abideyi veya muhafazası gereken tarihi ve mimari bir eserin görünüşünü bozması halinde, Kültür Varlıklarını Koruma Kurulu kararına göre azaltılabilir.

Yol profillerinin hazırlanmasına ilişkin esaslar

MADDE 10 – (1) Yol profillerinin hazırlanması ve onayına ilişkin esaslar şunlardır:

a) İmar uygulaması sonucu yeni oluşan veya mevcut haliyle ham olan yolların en ve boy kesitleri, arazi ölçümü ile belirlenen siyah kotlara göre belediyesince hazırlanır ya da hazırlatılır.

b) Yol profilinde yer alan kırmızı kotlar; daha önce hazırlanan en ve boy kesitlerdeki siyah kotlara göre yolun başlangıç ve bitişinin bağlandığı yolların kırmızı kotları dikkate alınarak kazı ve dolgu miktarları da en az olacak şekilde belediyesince belirlenir.

c) Yol profilleri, yol genişliği ve uzunluğu gibi özellikler dikkate alınarak uygun ölçekte çizilir ve numara verilerek belediyesince onaylanır.

ç) İlçe belediyelerince onaylanan yol profilinin bir sureti Büyükşehir Belediyesine, Büyükşehir Belediyesince onaylanan yol profilinin bir sureti ise ilgili ilçe belediyesine gönderilir. Büyükşehir Belediyesi sorumluluğunda olan yol/yollar için ilçe belediyesince profil hazırlanması ya da hazırlatılması durumunda Büyükşehir Belediyesinin onayı alınır.

Binalara kot verilmesine ilişkin esaslar

MADDE 11 –(1) İmar planlarında aksine bir hüküm bulunmaması halinde yoldan kotlandırma esastır.

(2) Kot alınan noktanın tespitinde, sokağa cepheli diğer parsellerdeki mevcut teşekkülün subasman kotları, gabarileri ve bu sokağa (yola) bakan yüzleri için konuma dayalı olarak ve uygun ölçekte ilgili idaresince hazırlanan sokak silueti dikkate alınır.

(3) Bir parselde birden fazla bina yapılması durumunda, arazi yapısına ve yollara uyumlu kotlandırma yapmak için, ilgili idarenin imar birimince onaylanacak vaziyet planına göre her bina için kendisine yakın yoldan veya tabii zeminden kotlandırma yapılır.

(4) Viyadük, köprü gibi parselde giriş çıkış yapılamayan yerlerden, parklardan ve parselde bitişik olmayan yollardan binalara kot verilemez.

(5) Tabii zeminden kotlandırma ile kademelendirme işlemlerinde ada bazında değerlendirme yapılır.

(6) Parselin tabii zemininin yol seviyesinden 3.00 m. yüksek veya alçak olması veya yoldan itibaren çok meyilli olması, aynı parselde farklı arazi kotları olması, aynı ada veya parsel içinde kat adetlerinin veya yapı düzeninin farklı olması veya farklı bahçe mesafeleri nedeniyle kot alma noktalarının değişmesi, birden fazla yapılaşma olan parsellerdeki kitlelerin kot alma noktalarının belirlenmesi gibi hallerde, gerek yoldan kotlandırma gerekse tabii zeminden kotlandırma işlemleri ve kademe uygulamalarında mevcut yapılaşma dikkate alınarak nasıl kot verileceği ve kademelendirmeye ilişkin esaslar yapı adasının tamamı etüt edilerek idarenin ilgili birimince belirlenir. Adadaki tüm uygulamalarda idarenin ilgili birimi tarafından onaylanan ada etüdüne uyulur.

Yoldan kotlandırma

MADDE 12 –(1) Genel olarak yoldan kotlandırılan binalara, parselin cephe aldığı yolun kırmızı kotuna göre ve yolun yüksek tarafına rastlayan bina kenarı hizasındaki tretuvar üst seviyesinden kot verilir.

(2) Tretuvar seviyesi, kırmızı kota göre belirlenen yol seviyesinin 0.18 metre üstü olarak kabul edilir.

(3) Kotlandırma yapılması için, yolun yapımının tamamlanmış olması veya yol profilinin onaylanarak kırmızı kot çalışmasının yapılması zorunludur.

(4) Henüz oluşmamış yollarda kot talebi halinde bordür/tretuvar üst seviyesi, ilgili idare tarafından 10 iş günü içerisinde hazırlanacak projeye göre belirlenir.

(5) Parselin kot aldığı yolun eğiminden dolayı zemin kat taban kotunun kot alınan noktaya göre en fazla 3.50 metre yükseldiği noktalarda binalarda kademe yapılması mecburidir. Her kadememin kendi hizasındaki en düşük bordür kotundan itibaren yüksekliği en çok 3.50 metre olmak zorundadır. Kademelendirme, kot aldığı noktaya göre olması gerekli saçak seviyesi dikkate alınarak üst katlarda da yapılır.

(6) Kademelendirmede her kademe, cephe boyunca 6.00 metreden aşağı olamaz. Son kadememin 6.00 metreden az olması durumunda bir önceki kademe seviyesine uyulur. Ayrıca her kademedeki bina yüksekliği imar planı ile belirlenen saçak seviyesini geçemez.

(7) Yoldan kotlandırılan binalarda yoldan düşük olan parsellerin arka köşe noktalarının en düşük yol kotundan 3.50 metreden daha fazla kot farkı olması durumunda bina derinliği boyunca beşinci ve altıncı fıkralardaki kademelendirme esaslarına göre kademelendirilir.

(8) İkilili blok yapılacak parsellerde kotlandırma, iki parselin birleştiği noktadaki tretuvar üst

kotundan yapılır.

(9) % 20'den fazla eğime sahip yollarda; bitişik veya blok nizam uygulanacak yerlerde bina cepheleri toplamı 12.00 metreden düşük olan ara parsellerde bina kotları, bina köşe hizalarındaki en yüksek yol kotundan verilir.

(10) 40.00 metre ve altında olan bina cephe ve derinliklerinde, talep edilmesi halinde; bu maddedeki hükümlere göre yapılması gerekli olan kademe sayısı kadar bina üst katlarında, binanın kademe yapılması gerekli olan cephelerinden her bir kademe için bir alt kata göre en az 3.00 metre geriye çekilmek suretiyle de kademe uygulaması yapılabilir.

Tabii zeminden kotlandırma

MADDE 13 –(1) Arazinin meyilli olması durumunda, parselin tabii zemini yoldan yüksek ve ön bahçe mesafesi 10.00 metre veya daha fazla veya parselin tabii zemini yoldan aşağıda ve ön bahçe mesafesi 12.00 metre veya daha fazla ise tabii zeminden kot verilir.

(2) Bina köşe kotlarının aritmetik ortalamasının yola göre 3.00 metreden yüksek veya düşük olması durumunda, tabii zemin kotu, mevcut teşekkül de dikkate alınarak yapı adasının tamamı etüt edilmek kaydıyla idarenin ilgili birimince belirlenir.

(3) Bir yola cepheli veya birden fazla yola cepheli olup, üzerinde birden fazla yapı yapılması mümkün olan parsellerde kot, her binanın köşe kotlarının aritmetik ortalaması alınarak bulunur. Ancak, yola nazaran 3.00 metreden yüksek olan parsellerde, tabii zemin kotu mevcut teşekkül de dikkate alınarak, yapı adasının tamamı etüt edilmek kaydıyla idarenin ilgili birimince belirlenir.

(4) Tabii zeminden kotlandırmada, ± 0.00 kotu binanın köşe kotlarının aritmetik ortalaması alınarak bulunur.

Köşe başı parsellerde kotlandırma

MADDE 14 – (1) Köşe başı parsellerde;

a) Parselin cephe aldığı yollardan yüksek olanına göre kot verilir.

b) Bu binalarda 12 nci maddenin beşinci ve altıncı fıkralarındaki esaslara göre cepheleri ve derinlikleri boyunca kademelendirme yapılarak düşük kottaki yol için belirlenen bina yüksekliklerine uyulur.

İki yola bakan ara parsellerde kotlandırma

MADDE 15 –(1) Parselin cepheli olduğu yollar arasında kot farkı bulunması halinde düşük kottaki yol ve yüksek kottaki yolun silüetleri açısından ilgili idaresince değerlendirilerek kotlandırma yapılır.

(2) Bu binalarda 12 nci maddenin beşinci ve altıncı fıkralarındaki esaslara göre cepheleri ve derinlikleri boyunca kademelendirme yapılır.

Bahçe tesviyelerine ilişkin esaslar

MADDE 16 –(1) Tabii zemin veya tabii zemin kotuna göre düzenlenmiş tesviye zemin hiçbir şekilde bağımsız bölüm oluşturmak maksadıyla hafredilemez.

(2) Yol cephelerinin otopark olarak düzenlenmesi halinde otopark alanları yol kotuna göre tesviye edilir.

(3) Ön, yan ve arka bahçeler ile kademelerin, birbiri ile veya yol ile bağlantısını sağlayacak merdiven veya rampa düzenlenir.

(4) Bahçe tesviyelerinde oluşacak kademelerde çevre binaların, parseldeki binanın ve bahçelerdeki yaşam alanlarının güvenliğini sağlayacak şekilde, teraslama, istinat duvarı ve benzeri uygulamalar mühendislik esaslarına göre projelendirilerek yapılır.

(5) Bahçe tesviyelerinde engelliler için erişilebilirlik standartlarına uygun düzenlemelerin yapılması zorunludur.

(6) Bahçe girişinden bina girişine kadarki güzergâhta yer alan eğimlerin %5'ten fazla olması durumunda öncelikle 32 nci maddede yer alan ölçü ve özelliklerde rampa düzenlenir. Rampa yapılmasının mümkün olmadığı durumlarda erişilebilirlik mevzuat ve standartlarına uygun diğer tedbirler alınır.

(7) Bir parselde birden fazla yapının bulunduğu veya birden fazla parselin bütünlük olarak projelendirildiği durumlarda; otopark giriş çıkışlarının, yaya sirkülasyonunun ve engellilerin erişilebilirliğinin sağlanması kaydıyla, parsel sınırı ile bina cephesi arasında kalan kısımlar ile binalar arasında kalan kısımlardaki bahçe tesviyeleri, 17 nci, 18 inci ve 19 uncu maddelerde yer alan hükümler dikkate alınarak idarenin ilgili birimince tespit edilir.

Ön bahçelerin tesviyesi

MADDE 17 – (1) Yoldan kot alan parsellerde;

a) % 15'ten daha az eğimli bir yola cephesi bulunan parsellerin yol cephesinde, parsel sınırı ile bina cephesi arasında kalan kısımlar komşu parsel sınırına kadar yol eğimine göre kaldırım seviyesinde tesviye edilir.

b) % 15'ten fazla eğimli 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 metre kot farkı olmak üzere tesviye edilir.

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

(3) Köşe başı parsellerin yol cepheleri bina cephe hattı boyunca, komşu parsel sınırına kadar yaya kaldırımı eğimince tesviye edilir.

(4) Otopark giriş eğimleri, istinat duvarı, korkuluk ve benzeri gerekli güvenlik tedbirleri alınmak ve ilk 3.00 metresi %7 eğimi geçmemek kaydıyla parsel sınırından itibaren başlatılabilir.

(5) Otopark rampaları ön bahçe boyunca yola paralel yapılamaz.

(6) Tabii zeminden kotlandırılan parsellerin ön bahçelerinde, engellilerin erişilebilirliğini sağlayacak şekilde kademeler halinde ya da merdiven, rampa biçiminde düzenlenmesi esasına uyularak yapılacak tesviye işlemleri idarenin ilgili birimince tespit edilir.

Yan bahçelerin tesviyesi

MADDE 18 –(1) Arka bahçe tesviye kotunun ± 0.00 kotundan düşük olduğu durumlarda; yan bahçelerde, ön ve arka bahçeler arasında uyum sağlayacak şekilde ve hiçbir biçimde arka bahçe tesviye kotunun altına inilmemek koşuluyla tesviye yapılabileceği gibi kademelendirme de yapılabilir.

(2) Arka bahçe tesviye kotunun ± 0.00 kotundan yüksek olduğu durumlarda; yan bahçelerde, ön ve arka bahçeler arasında uyum sağlayacak şekilde ve hiçbir biçimde ± 0.00 kotunun altına inilmemek koşuluyla tesviye edilebileceği gibi kademelendirme de yapılabilir.

(3) Birbirinden farklı kotlardaki yollardan cephe alan köşe başı parsellerde; yan bahçelerdeki en düşük kot seviyesinin altına düşülmemek şartıyla, ön bahçelere uyumlu tesviye yapılmasında idarenin ilgili birimi yetkilidir.

Arka bahçelerin tesviyesi

MADDE 19 –(1) Tabii zemini ± 0.00 kotunun üstündeki arka bahçe zemininin bu kota kadar kazılması esastır. Ancak, kayalık zeminlerde veya parsel arka sınırındaki ortalama tabii zeminin $+2.00$ kotundan yukarıda olması halinde, gerekli önlemler alınarak bina arka cephesinden itibaren 3.00 metrelik şeridin tesviyesi ile yetinilir.

(2) Tabii zemin kotu ± 0.00 kotunun altında kalan arka bahçelerde bina köşelerinden en düşük kottakinin seviyesine kadar kazı yapılabilir. Parselin en düşük arka köşe noktası ile binanın en düşük arka köşe noktası arasındaki kot farkının 1.00 metreden fazla olması durumunda, bina arka cephesinden 3.00 metreden itibaren kademelendirme yapılabilir.

(3) Arka bahçelerde 2.00 metreden fazla olmamak ve (± 0.00) kotunu geçmemek koşuluyla dolgu yapılabilir.

Parsel kullanım fonksiyonlarına göre yapılaşma koşulları

MADDE 20 –(1) Parsel kullanım fonksiyonlarına göre yapılaşma koşullarına ilişkin olarak Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 19 uncu maddesi uygulanır.

Taban alanı

MADDE 21 –(1) Taban alanına ilişkin olarak Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 20 nci maddesi uygulanır.

Katlar alanı

MADDE 22 –(1) Katlar alanı; bodrum kat, asma kat, çatı arası piyesi ve açık/kapalı çıkmalar dâhil, kullanılabilen bütün katların, katlar alanına dâhil edilmeyen alanları çıktıktan sonraki alanları toplamıdır. Kullanılabilen alanlar deyiminden; konut, işyeri, eğlence ve dinlenme yerleri gibi oturmaya, çalışmaya, eğlenmeye, dinlenmeye veya ibadet etmeye ayrılan alanlar anlaşılır.

(2) Tamamen toprağın altında kalması nedeniyle; 23 üncü madde uyarınca emsal hesabına konu edilmeyen alanlar ile kat adedine konu edilmeyen katların hiç bir cephesi kazı ve tesviye yapılarak açığa çıkarılamaz.

(3) Emsal hesabına dâhil edilmeyen alanlar, proje değişikliği ile imar planındaki veya bu Yönetmelikle belirlenen emsal değerini aşacak şekilde emsal hesabına konu alan haline getirilemez, müstakil bağımsız bölüm haline dönüştürülemez ve kat mülkiyeti tesis edilemez.

(4) Uygulama imar planında emsal verilmeyen parsellerde katlar alanı, planla veya bu Yönetmelikle belirlenen; taban alanı katsayısı ile kat adedinin çarpılmasıyla hesaplanır.

Katlar alanı hesabına dâhil edilmeyen kullanımlar

MADDE 23 –(1) Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 5 inci maddesinin sekizinci fıkrasında belirtilen esaslar dâhilinde;

a) Emsal ve % 30 hesabına dahil olmayan alanlar;

1) Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik gereğince yapılması zorunlu olan, korunumlu ya da korunumsuz normal merdiven dışındaki yangın merdiveni ve korunumlu koridorun asgari ölçülerdeki alanı ile yangın güvenlik holününün 6 m^2 'si,

2) Son katın üzerindeki herhangi bir kullanıma konu edilmeyen ortak alan niteliğinde teras çatılar,

3) Yapının ihtiyacı için bahçede yapılan açık otoparklar,

4) Konferans, spor, sinema ve tiyatro salonları gibi özellik arz eden umumi yapılarda düzenlenmesi zorunlu olan boşluklar,

5) Alışveriş merkezlerinde yapılan atrium boşluklarının her katta asgari ölçülerdeki alanı,

b) Bodrum katlarda yapıldığı takdirde Emsal ve % 30 hesabına dahil olmayan alanlar;

1) Zorunlu otopark alanları,

2) Sığınak, asansör boşlukları, merdivenler, bacalar, saftlar, ışıklıklar, ısı ve tesisat alanları, yakıt ve su depoları, jeneratör ve enerji odası, kömürlüklerin ilgili mevzuat, standart ya da bu Yönetmeliğe göre hesap edilen asgari alanları,

3) Ortak alan niteliğindeki mescit ve müştemilatın konutlarda 150 m^2 'si, konut dışı yapılarda 300 m^2 'si,

4) Bütün cepheleri tamamen gömülü olmak ve ortak alan niteliğinde olmak kaydıyla; otopark alanları ve (c) bendinde belirtilen tamamen gömülü ortak alanlar,

5) Ticari amaç içermeyen, ortak alan niteliğindeki çocuk oyun alanlarının ve çocuk bakım ünitelerinin toplam 100 m^2 'si,

c) % 30 hesabı dahilinde Emsal harici olan alanlar;

1) Tabii zemin veya tesviye edilmiş zemin seviyesindeki veya bu seviyenin altındaki avlular, iç bahçeler,

2) Bağımsız bölüm olarak düzenlenmeyen veya bağımsız bölümün eklentisi niteliği taşımayan, yapının ana taşıyıcı sistemleri ile bütünlük olmayan, bahçe alanının %20'sini geçmeyen; kamerye, pergola, sundurma ve süs havuzu (**Ek ibare:RG-18/9/2021-31602**) ile açık havuzlar,

- 3) 6 m²'yi geçmeyen kontrol veya bekçi kulübeleri,
- 4) Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmeliğin gerekli gördüğü, asgari ölçülerde ve adetlerde yapılan yangın güvenlik holleri,
- 5) Asgari ölçülerdeki; asansör boşlukları, ışıklıklar, çöp ve atık ayrıştırma bacaları, hava bacaları ve shaftların subasman seviyesinin üstündeki kısımları,
- 6) Binaya ait yağmur suyu toplama havuzu, evsel atık ve geri dönüşüm hazneleri,
- 7) Akaryakıt pompaları ve taşıyıcıları hariç olmak üzere kanopiler ve arkatlar,
- 8) Güneş panellerinin temel ve kaidesi haricindeki kısımları,
- 9) Üstü sökülür-takılır hafif malzeme ile kenarları rüzgâr kesici cam panellerle kapatılmış olsa dahi açık oturma yerleri,
- 10) Bu Yönetmelik uyarınca yapılması zorunlu olan kapıcı dairelerinin toplam 70 m²'si,
- 11) Atrium ve galeri boşlukları,
- 12) Konut dışı kullanımlarda, bodrum kat haricinde diğer katlarda yapılan ortak alan niteliğindeki mescit ve müştemilatın 200 m²'si,
- 13) Bodrum kat haricinde diğer katlarda yapılan bina için gerekli minimum sığınak alanı,
- 14) Konut dışı kullanımlarda; bodrum kat haricinde diğer katlarda yapılan ticari amaç içermeyen, ortak alan niteliğindeki çocuk oyun alanları ve çocuk bakım üniteleri,
- 15) Bodrum kat haricinde diğer katlarda yapılan otopark alanları,
- 16) Yapı yüksekliği 60.50 metreden fazla olan binalar ile özelliği gereği tesisat katı oluşturulması zorunlu binalarda sadece tesisat için oluşturulan tesisat katları,
- 17) Bina veya tesise ait olan ısıtma, soğutma, tesisat alanı, su sarnıcı, havalandırma sistemleri ve enerji verimliliği sistemlerinin bulunduğu alanlar, arıtma tesisi, gri su toplama havuzu, yakıt ve su depoları, silolar, trafolar, jeneratör, asansör, makine dairesi, ısı merkezi, enerji odası, kömürlük, eşanjör ve hidrofor bölümleri,
- 18) Bütün cepheleri tamamen toprağın altında kalan bodrum katlar ile kısmen açığa çıkan yol cephesi haricindeki bodrum katlarda yer alan, tek başına bağımsız bölüm oluşturmayan, bir bağımsız bölümün eklentisi olmayan, ticari amaç içermeyen, sadece binada oturanların kullanımına yönelik, toplamda emsal hesabına konu alanın % 5'ini ve 1000 m²'yi geçmeyen ortak alan niteliğindeki yönetim ve toplantı odaları ile spor ve sosyal mekânlar,
- 19) Bütün cepheleri tamamen toprağın altında kalan bodrum katlarda yer alan, tek başına bağımsız bölüm oluşturmayan, bağımsız bölüm net alanının %50'sini geçmeyen depo amaçlı eklentiler,
- 20) Balkonların 1.50 m. genişliğindeki kısımları (**Ek ibare:RG-18/9/2021-31602**) veya bağımsız bölüm net alanının %20'sini geçmemek kaydıyla açık çıkma şartlarını taşıyan balkonlar, kat ve ara sahanlıkları dâhil açık veya kapalı merdiven evi (**Ek ibare:RG-18/9/2021-31602**) ile açık havuzlar,

katlar alanına dâhil edilmez.

Bahçe mesafeleri

MADDE 24 –(1) Uygulama imar planında, aksine bir hüküm bulunmadığı durumlarda bahçe mesafeleri;

a) Ön bahçe ve yol kenarına rastlayan bahçe mesafeleri ile umumi hizmet alanları ve diğer kamusal alanlara komşu olan bahçe mesafeleri en az 5.00 metredir.

b) Yan bahçe mesafesi en az 3.00 metredir.

c) Arka bahçe mesafesi en az 3.00 metredir.

ç) Yan ve arka bahçe mesafeleri; tabii veya tesviye edilmiş zeminin üzerinde kalan bodrum katları da dâhil, dörtten fazla katlı binalarda 4 katın üzerindeki her kat için 0.50 metre artırılır. Bu hüküm parsellerin park alanına komşu cephelerinde uygulanmaz.

d) Yan ve arka bahçe mesafelerinin hesabında dikkate alınacak kat adedi o cephede kısmen veya tamamen tabii veya tesviye edilmiş zeminin altında kalan katlar hariç diğer katların toplam yüksekliğinin üçe bölünmesi ile bulunur. 2.50 metreyi aşan artık değerler 1 kat adedine tekabül eder.

e) Bina yüksekliği hesabında, arkasında kullanılan hacim oluşturulmamış istinat duvarları yükseklik hesabına dâhil edilmez.

f) Bu Yönetmelikte yer alan kat adedine bağlı olarak yan ve arka bahçe mesafelerinin 0.50 metre artırılmasına ilişkin hükümler yapıda bulunan her katta ayrı ayrı değerlendirme yapılarak da uygulanabilir.

g) Uygulama imar planında aksine bir açıklama getirilmediği takdirde, binanın tabii zemin veya tesviye edilmiş zemindeki en düşük kottaki görünen yüksekliği 60.50 metre veya daha fazla ise; ön, yan ve arka parsel sınırından en az 15.00 metre çekilmek durumundadır. 60.50 metre yükseklikten sonra artan her kat için ön, yan ve arka bahçe mesafelerine 0.50 metre ilave edilir.

ğ) Çok yüksek yapı, az katlı bir ana kitle üzerinde yükseliyorsa, parsel sınırı ile ana kitenin parselde en yakın noktası arasındaki mesafe 10.00 metreye kadar düşürülebilir. Ana kitle yüksekliği dâhil yapı yüksekliğinin 60.50 metre olması durumunda yükselen blok ile parsel sınırı arasındaki mesafe en az 15.00 metre olup 60.50 metre yükseklikten sonra artan her kat için bu mesafeye 0.50 metre ilave edilir. Bu maddede ifade edilen ana kitle; en fazla 5 katlı olup kat adedi binanın en düşük kottaki cephesi esas alınarak belirlenir. Bir parselde birden fazla 60.50 metre yükseklikte bina yapılması halinde binalar arasındaki mesafe, 20.00 metre olup, 60.50 metre yükseklikten sonra ilave her 3.00 metre yükseklik için bu mesafeye 0.50 metre ilave edilir. Bu fıkraya göre fazladan bırakılması gereken çekme mesafeleri bir veya birkaç kat birlikte etüt edilerek binada kademelenme yapılmak suretiyle de gerçekleştirilebilir.

h) Bir parselde az katlı ana bir kitle üzerinde birden fazla yükselen bloklar tertiplenmesi halinde, bloklar arasında en az yapının ana kitesi üzerinde kalan bölümlerinin yüksekliklerine göre

bu Yönetmelikte belirlenen iki bina arasındaki yan bahçelerin toplamı kadar mesafe bırakılmak zorundadır.

(2) Tabii veya tesviye edilmiş zeminin altında kalmak ve parsel sınırları dışına taşmamak kaydıyla, ön bahçe statüsünde olmayan yan ve arka bahçe mesafelerinde su deposu, otopark ve mevzuatı gereğince zorunlu miktardaki sığınaklar yapılabilir. Ayrıca ön bahçelerde de tabii veya tesviye edilmiş zeminin altında; parsel sınırına 3.00 metreden fazla yaklaşmamak şartıyla ön bahçe mesafesinin yarısına kadar zorunlu otoparklar yapılabilir. Ancak sit alanları ve özel çevre koruma alanlarında, koruma amaçlı uygulama imar planı hükümlerine uyulur.

(3) Ön bahçe mesafesi 7.00 metreye çıkarılmak kaydıyla, bina cephesinden itibaren 2.00 metre dışında kalan kısım ön bahçede açık otopark yapılabilir.

(4) Ön, yan ve arka bahçelerde; kapalı mekân oluşturmayan ve tüm cepheleri açık, katlı olmayan, bağımsız bölüm veya bağımsız bölümün eklentisi niteliği taşımayan, tabii veya tesviye edilmiş zemin üzerine;

a) Kameriye,

b) Pergola,

c) Süs havuzu,

ç) Çocuk bahçeleri,

d) Bina giriş köprüleri,

e) Oyun ve sportif amaçlı bahçe düzenlemeleri,

f) İzmir Büyükşehir Belediyesi İlan, Reklam ve Tanıtım Yönetmeliği hükümlerine göre düzenlenen ayaklı pano ve totemler,

g) Giriş takları,

yapılabilir.

(5) Ön, yan ve arka bahçelerde güvenlik kulübesi yapılabilir.

(6) Konut, konut+ticaret, turizm, eğitim, ibadet, sağlık ve spor parsellerinin bahçe mesafelerinde, binanın zemine oturduğu alanın dışında kalan alanın her 15.00 m²'si için bir ağaç dikilir. Parselin ağaç dikimine uygun olmaması halinde bu fıkrada belirtilen şarta göre hesaplanan sayıda ağaç, ilgili idarenin uygun göreceği, imar planlarında kamunun kullanımına ayrılmış bir alana dikilir. Uygulama yapılacak adalarda/parsellerde mevcut korunabilecek ağaçlar gerekli olan ağaç sayısından düşülür. Adasında/parselinde bahçe/çevre düzenlemesi yapılmamış ve gerekli sayıda ağaç dikilmemiş binalara yapı kullanma izni verilmez.

(7) Mevzuat değişikliği veya yapıdaki kat veya alan artışları nedeniyle asansör yapılması zorunlu hale gelen mevcut yapılara ilişkin ilave veya tadilat ruhsatı taleplerinde; bina içinde yapılacak tadilatlarla asansör tesis edilememesi halinde, engellilerin de erişiminin sağlanabilmesi için ön, yan ve arka bahçe mesafeleri içinde parsel sınırına en az 1.50 metre mesafe bırakılmak kaydıyla asgari ölçülerde panoramik asansör veya ulaşılabilecek katın yüksekliğinin uygun olması halinde 634 sayılı Kanun uyarınca muvafakat alınarak mekanik kaldırma iletme platformu yapılabilir.

(8) Eksik katlı yapı ruhsatı taleplerinde, uygulama imar planında belirlenen veya uygulama imar planında belirlenmemişse, bu Yönetmelikteki kat adedi veya bina yüksekliğine göre bu Yönetmelik ile belirlenen bahçe mesafelerine uyulur.

Bir parselde birden fazla bina yapılması

MADDE 25 –(1) Uygulama imar planında aksine bir hüküm yoksa bu Yönetmeliğin bahçe mesafeleri ile ilgili hükümlerine uyulması kaydı ile bir parselde, birden fazla bina yapılabilir.

(2) Bir parselde birden fazla binanın projelendirilmesi halinde, binalar arası mesafe her binanın yüksekliğine göre belirlenecek olan iki yan bahçe mesafesinin toplamı kadardır.

(3) Maliklerin talebi halinde, tapu idareleri aynı kullanım kararı ve yapı nizamını haiz imar parsellerini imar adası içinde tevhit ederek yeni elde edilen imar parselleri üzerinde yatay kat mülkiyeti veya kat irtifakı tesis ederler.

Eksik katlı bina yapılması

MADDE 26 –(1) Planla veya bu Yönetmelikle belirlenen kat adedine veya bina yüksekliğine uygun olarak bahçe mesafesi bırakılmak ve ilgili idarenin uygun görmesi, üçüncü ve dördüncü fıkralarda belirtilen koşullar sağlanmaksızın ilave kat yapılamayacağına ilişkin tebliğ edilmesi kaydıyla daha az katlı bina yapılabilir. Uygulama imar planlarında bu uygulamanın yapılmasına ilişkin hüküm olması halinde, ilgili idarenin uygun görmesi koşulu aranmaz.

(2) Eksik katlı yapılan binalarda yapı ruhsatı, yapı kullanma izin belgesi ve enerji kimlik belgesi yapılan kısım için düzenlenir. Daha sonradan tamamlanmak istenmesi halinde, yürürlükteki plan ve mevzuat hükümlerine uygun olarak ilave ruhsat ve binanın tamamı için enerji kimlik belgesi düzenlenmesi zorunludur.

(3) Eksik katlı binalara imar planına aykırı olmamak koşuluyla kat ilavesi yapılabilmesi için; temel ve statik çözümlerin, yangın tedbirlerinin, enerji verimliliğinin, plan ve bu Yönetmelikte gösterilen azami yüksekliğe uygun olması; otopark, sığınak, merdiven, asansör yeri, ışıklık ve diğer yapı elemanlarının da plan ve bu Yönetmelikte gösterilen azami yüksekliğe göre hesaplanması ve bırakılması zorunludur.

(4) Eksik katlı inşa edilen binanın mevcut haliyle veya tadilat yapılarak yürürlükteki plana ve mevzuata uygunluğunun sağlanamaması halinde bina yıkılmadan kat ilavesi yapılmasına izin verilmez.

(5) Eksik katlı binalara yapılacak ilavelerde fenni mesuliyet, temel ve statik hesapları, yangın tedbirleri ve enerji verimliliği konuları da dâhil mevcut yapı ve ilave yapılan kısımları kapsayan teknik rapor düzenlemek suretiyle yapı denetim kuruluşlarınınca üstlenilir.

Yapılaşmada idarenin yükümlülükleri

MADDE 27 –(1) İdareler sorumluluk ve tasarrufundaki kamu malı olarak terkinli yerler

üzerinde; ulaşım denetim noktaları, muhtarlık, taksi durağı, su, doğalgaz, otobüs bileti, elektrik faturası ve benzeri tahsilat ve satış üniteleri, kamu ihtiyacına yönelik sondaj kuyusu, terfi istasyonu ve benzeri tesisler, emlak, tabela, vergi tahsilat merkezleri ve benzeri kamu hizmeti veren birimler, mescit, taziye evi, kan merkezi, 112 acil ambulans istasyonu gibi kamuya ait sağlık birimleri, turizm, tanıtma, danışma, bilgi edinme, kültür, sanat, kermes ve benzeri sosyokültürel amaçlı sökülüp takılabilir geçici yapılar, sosyal hizmet amaçlı dernek, vakıf ve benzeri tüzel kuruluşlara ücretsiz verilecek teşhir ve satış reyonları, belediye ve şirketlerinin kendi tesislerinde veya kurslarında ürettikleri her türlü ürünlerin satış ve teşhir stantları gibi kamu hizmetlerine yönelik geçici tesisler, ancak tarihi ve doğal dokuyu bozmayacak, trafiği olumsuz etkilemeyecek, civar binaların görüşünü kapatmayacak, bina girişlerini engellemeyecek şekilde söz konusu yerin karakterini muhafaza etmek şartı ile yaptırılabilir.

(2) İdareler, tasarrufu altındaki meydan, yol, otopark, park, yaya bölgesi, kaldırım gibi yerler ile bunlar üzerindeki kamu hizmetlerinin yürütülmesi için gerekli büfe, para çekme makinesi, anıtsal yapı, çeşme, havuz, saat kulesi, heykel, tuvalet ve benzeri tesisleri, ulaşım ve haberleşme noktaları, sinyalizasyon ve aydınlatma elemanları, çöp kutusu, bank, İzmir Büyükşehir Belediyesi İlan, Reklam ve Tanıtım Yönetmeliği hükümlerine uyulması kaydıyla reklam ve bilgilendirme levha ve panoları gibi kent mobilyaları ile peyzaj elemanlarını ulaşımı aksatmayacak şekilde Türk Standartları Enstitüsü standartlarına da uymak şartı ile yapar veya yaptırır.

(3) Birinci ve ikinci fıkralarda belirtilen tesislerden;

a) İzmir Büyükşehir Belediyesi Kıyı ve Sahil Şeridi, Yol, Meydan ve Yeşil Alan Yetki ve Görev Uygulama Yönetmeliği kapsamında Büyükşehir Belediyesi yetkisi dahilinde yapılacaklara, Büyükşehir Belediyesinin ilgili birimlerinin ve Kentsel Tasarım ve Kent Estetiği Şube Müdürlüğü'nün uygun görüşü alınarak Büyükşehir Belediyesi Encümen Kararı ile;

b) İzmir Büyükşehir Belediyesi Kıyı ve Sahil Şeridi, Yol, Meydan ve Yeşil Alan Yetki ve Görev Uygulama Yönetmeliği kapsamında ilçe belediyeleri yetki sınırları dahilinde yapılacaklara ise kent estetiği ve ulaşım açısından Büyükşehir Belediyesinin uygun görüşü alınarak ilgili ilçe belediyesi Encümen Kararı ile;

izin verilebilir.

(4) Birinci ve ikinci fıkrada belirtilenlerin ve her türlü altyapının yapımı ve kullanımı ile bakım ve onarımı sırasında yaya sirkülasyonunun engellenmemesi, engellilerin erişiminin, can ve mal güvenliğinin sağlanması zorunludur.

(5) Bu madde kapsamında yürütülen çalışmalarda tescilli ve tarihi yapılar ile doğal dokunun korunması esas alınır.

Kent estetiğinde belediye yetkisi

MADDE 28 –(1) Büyükşehir Belediyesi yetki sınırları dahilinde kentin mevcut ve yapılacak yapılarının estetiği ile ilgili kurallar getirmeye, çevre özelliklerine göre yapılar arasında uyum sağlamaya, kente yakışır bir görünüm elde etmek amacıyla dış cephe boya ve kaplamalarını, bahçe duvarlarını, pergola ve benzeri kullanım şekillerini, çatı malzeme ve renklerini ve çatı üzerinde kurulan tesislerin görünümünün düzenlenmesine ilişkin, ilgili meslek odalarının ve belediyesinin görüşünü alarak kurallar belirlemeye ve bu kuralları koordinasyon kararı olarak tüm ilçelerde uygulamaya koymaya yetkilidir.

(2) İlgili belediyeler, binaların cephelerinin temiz ve bakımlı kalmasını sağlamak amacıyla, dış cephe boya ve kaplamalarının yenilenmesi için gerekli önlemleri alır ve yapı malikini uyarır. Belediye encümen kararı ile yapılan tebligata rağmen mal sahipleri tarafından yerine getirilmeyen eskimiş cephe, malzeme, boya ve kaplamasının yenilenmesi iş ve işlemleri, belediye tarafından yerine getirilir. Yapılan işlerin masrafı %20 fazlasıyla mal sahibinden tahsil edilir.

(3) Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 57 nci maddesinin yirmi altıncı fıkrasında belirtilen yapılar için Büyükşehir Belediyesince belirlenecek usul ve esaslara göre silüet onayı yapılmadan yapı ruhsatı düzenlenemez.

(4) Mevcut ve yeni yapılacak yapılarda uydu anteni ve klima dış ünite yerlerinin, bina cephelerinde görüntü kirliliği yaratmayacak şekilde belirlenmesi ve tüm klima tesisatlarında yoğunlaşma suyunun serbest akışını önleyecek önlemlerin alınması zorunludur.

(5) Büyükşehir Belediyesi, bina cepheleri aydınlatma uygulamalarına ilişkin ilgili kamu kuruluşları, meslek odaları, sivil toplum kuruluşları ve üniversitelerden görüş alarak kriterler belirlemeye yetkilidir.

BEŞİNCİ BÖLÜM

Yapılara İlişkin Hükümler

Yapı ünite fonksiyonlarına göre yapılaşma koşulları

MADDE 29 – (1) Yapıda aşağıdaki kullanımların bulunması zorunludur:

a) İlgili mevzuatında öngörülen ölçülerde enerji odası,

b) Merkezi ısıtma sistemli binalarda kazan dairesi veya kaskat sistemi veya teshin merkezi,

c) Katı yakıt kullanan sobalı binaların bodrum veya zemin katlarında veya teknik olarak bodrum kat tesis edilememesi durumunda yüksekliği 2.20 metreyi geçmemek üzere bahçelerinde; ortak alan niteliğini haiz olmak ve eklenti ihdas etmemek kaydıyla her bağımsız bölüm için en az 5 m², en fazla 10 m² odunluk, kömürlük veya depolama yeri,

ç) Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik, 25/8/1988 tarihli ve 19910 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Sığınak Yönetmeliği, 22/2/2018 tarihli ve 30340sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Otopark Yönetmeliği, 5/12/2008 tarihli ve 27075 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Binalarda Enerji Performansı Yönetmeliği ve 18/3/2018 tarihli ve 30364 mükerrer sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Türkiye Bina Deprem Yönetmeliğinde binada zorunlu olarak bulunması gereken birimler,

asgari ölçülerde yapılır.

Kat yükseklikleri

MADDE 30 –(1) Kat yükseklikleri uygulama imar planında daha fazla belirlenmemiş ise döşeme üst kotundan döşeme üst kotuna olmak üzere en fazla;

a) Ticaret bölgelerinde; zemin katlarda 4.50 metre, asma katlı zemin katlarda 5.50 metre; diğer katlarda 4.00 metre,

b) Ticaretin de yapılabildiği karma alanlarda; zemin katlarda 4.50 metre, asma katlı zemin katlarda 5.50 metre; diğer katlar konut ise 3.60 metre konut harici ise 4.00 metre,

c) Konut bölgelerinde zemin ve normal katlarda 3.60 metre,

ç) Zemin katında ticaret yapılabilen konut bölgelerinde ise zemin katlarda 4.50 metre, asma katlı zemin katlarda 5.5 metre, diğer katlarda 3.60 metre,

kabul edilerek uygulama yapılabilir.

(2) Bu maddede belirtilen kat yükseklikleri dikkate alınmadan bina yüksekliği verilen planlarda birinci fıkraya göre değerlendirme yapıp bina yüksekliği yeniden değerlendirilinceye kadar uygulamalar birinci fıkrada belirtilen kat yükseklikleri ile plandaki veya planda belirlenmemişse bu Yönetmelikle belirlenen kat adedinin çarpılması sonucu bulunan bina yüksekliğine göre gerçekleştirilebilir. Ancak aynı ada yüzünde bulunan parsellerin en az dörtte üçünün yürürlükteki planın kat adedine göre yapılaşmış olması halinde mevcut teşekkülün kat yükseklikleri dikkate alınır.

(3) Tesisat katının yüksekliği normal kat yüksekliğini aşamaz. Özelliği gereği tesisat katı zorunluluğu olan 60.50 metreyi aşan binalarda tesisat katının 2.00 metresi bina yüksekliğinden ve yapının kat adedinden sayılmaz.

(4) İskân edilen katların iç yüksekliği, asma katlar hariç 2.60 metreden az olamaz. Ancak hava maniası olup planla kat adedi belirlenen parsellerde bu yükseklik 2.40 metreye düşürülebilir.

(5) Yıkanma yeri, banyo, duş, lavabo yeri, tuvalet, kiler, merdiven altı, her türlü iç ve dış geçitler ve iskân edilmeyen bodrum katları ile müştemilât binalarında, iç yükseklik 2.20 metreye kadar düşürülebilir.

(6) Garaj, kalorifer dairesi, odunluk, kömürlük, bodrum katlarda yer alan otoparklar ve benzeri özellik arz eden yerlerin yükseklikleri bu maddede yer alan hükümlere tabi olmayıp, hizmetin gerektirdiği şekilde 2.20 metrenin altında olmamak kaydıyla idaresince tespit ve tayin olunur.

(7) Günlük ticarete yönelik işyerleri, mağaza ve dükkanlar ile pastaneler, lokantalar ve benzeri yemek yerleri, kahvehanelerin kat iç yüksekliği 3.00 metreden az olamaz.

(8) Hamam ve sıhhi banyolar, düğün ve oyun salonları, diskotek, bar, birahaneler ve gazino mahallerinin kat iç yüksekliği 3.50 metreden az olamaz.

(9) Eğitim, sağlık, sanayi yapıları ile sinema, tiyatro ve konferans salonları, katlı otoparklar, resmi kurum ve kuruluşlara ait binalar ve spor salonları gibi özellik arz eden yapılarda kat yükseklikleri, teknolojik ve mimari gerekçelere göre idarenin ilgili birimince belirlenir.

Yapı piyесleri ve ölçüleri

MADDE 31 – (1) Her müstakil konutta en az aşağıdaki piyесler bulunur:

| <u>Piyес</u> | <u>Dar Kenarı</u> | <u>Net Alanı</u> |
|----------------------------------|-------------------|---------------------|
| 1 oturma odası | 3.00 metre | 12.0 m ² |
| 1 yatak odası | 2.50 metre | 9.00 m ² |
| 1 mutfak veya yemek pişirme yeri | 1.50 metre | 3.30 m ² |
| 1 yıkanma yeri | 1.50 metre | 3.00 m ² |
| 1 banyo (tuvalet ile birlikte) | 1.50 metre | 4.00 m ² |
| 1 tuvalet | 1.00 metre | 1.20 m ² |

(2) 3 veya daha az odalı konutlarda banyo/yıkanma yeri ile tuvalet aynı yerde düzenlenebilir.

(3) Hol ve koridor genişlikleri 1.20 metreden az olamaz.

(4) İmar planlarında aksine bir açıklama olmaması halinde her türlü işyerinin cephesi 2.00 metreden az olamaz.

(5) Mutfak nişi ve oda ile banyo ve tuvaletin aynı mekânda düzenlenmesi halinde her mekân için öngörülen en az alanların toplamı kadar alan düzenlenmek zorundadır.

(6) Birinci fıkrada belirtilen bu piyесler ile koridor ölçüleri engellilerin de kullanımını sağlayacak standartlara ve erişilebilirlik mevzuatına uygun olmak zorundadır.

(7) Mutfak, oda ve tuvalet/banyo havalandırmaları aynı boşluğa açılmaz. Ancak, banyo ve tuvalet havalandırmaları aynı boşluğa açılabilir.

(8) Su depoları ve ıslak hacimlerin altında enerji odaları teşkil edilemez.

Bina girişleri ve rampaları

MADDE 32 –(1) Bina giriş koridoru genişliği, ana merdivene ve asansöre ulaşıncaya kadar dış kapı genişliğinden az olmamak koşuluyla umumi binalarda en az 2.20 metre, diğer binalarda ise en az 1.50 metredir.

(2) Ön bahçe mesafesi 10.00 metre ve daha fazla olan parsellerde bordür üst seviyesinden en fazla 2.00 metre inilmek veya çıkılmak suretiyle ön bahçeden bina girişi yapılabilir.

(3) Yoldan yüz almayan cephelerden, köprü veya giriş şeridi aksı hizasındaki bordür seviyesinden en fazla 2.00 metre inilmek veya çıkılmak suretiyle giriş yapılabilir.

(4) Yolda doğrudan giriş alan binalarda, girişin hizasındaki bordür taşı üst seviyesinin altında giriş yapılamaz.

(5) Tabi zeminden kotlandırılan parseller birinci, ikinci, üçüncü ve dördüncü fıkralardaki

şartlara tabi değildir. Girişin, tabi zemine uyumlu olarak düzenlenen merdiven ve rampalarla sağlanması gerekir.

(6) Bölge kat nizamını bozacak şekilde tesviye yapılamaz.

(7) Konut binalarının zemin katlarının dükkân veya mağaza olarak düzenlenmesi halinde dükkân ve mağaza girişlerinin sadece yol cephesinden yapılması gerekir.

(8) Döşeme kaplamalarında kaymayı önleyen, tekerlekli sandalye ve koltuk değneği hareketlerini güçleştirmeyen, standardına uygun malzeme kullanılması zorunludur.

(9) Binalarda ve girişlerinde engellilerin erişimine yönelik TS 9111 standardına uyulması zorunludur.

(10) Rampaların kenar korumaları, genişlikleri, sahanlıkları, korkuluk ile küpeşte ve kaplama malzemeleri engellilerin de dolaşımına olanak sağlayacak şekilde TS 9111 standardına uygun yapılmak zorundadır.

(11) Bina girişlerinde engellilere yönelik ön bahçede parsel sınırına kadar giriş rampası veya merdivene bitişik dar kenarı en az 0.90 metre ve alanı en az 1.20 m² engelli asansörü yeri ya da mekanik kaldırma işletme platformu yapılır. Aile ve Sosyal Hizmetler Bakanlığının görüşü alınmak suretiyle engellilerin kullanımı için farklı uygulama yapılabilir.

(12) Bina girişinde ve bina içinde bulunan rampaların eğimleri aşağıdaki değerlere uygun olmak zorundadır:

| <u>En fazla yükseklik</u> | <u>En fazla eğim</u> |
|---------------------------|----------------------|
| 15 cm ve daha az | 1:12 (% 8) |
| 16-50 cm arası | 1:14 (% 7) |
| 51-100 cm arası | 1:16 (% 6) |
| 100 cm üzeri | 1:20 (% 5) |

(13) Rampalarda ve ara sahanlıklarda kesintisiz olarak 0.90 metre yükseklikte 1. düzey ve 0.70 metre yükseklikte 2. düzey, elle tutulduğunda kolay kavranabilecek şekilde 32-45 mm çapında küpeşte bulunmak zorundadır.

Merdivenler

MADDE 33 – (1) Merdiven kolu ve sahanlıklar:

a) Ortak merdiven kolu ve sahanlık genişlikleri konut yapılarında Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik hükümlerine göre hesap edilecek kaçış genişliğinden az olmamak üzere 1.20 metreden, diğer yapılarda 1.50 metreden, konutlarda bağımsız bölüm içindeki merdivenler ise 1.00 metreden az olamaz. Çatıya ve bodrum katlarına ulaşan ortak merdivenler ile servis merdivenlerinde de bu ölçülere uyulur. Bu merdivenler ahşap olamaz.

b) Ortak alan niteliğindeki merdiven evlerinin bina cephesinden, çatıdan veya ışıktan doğrudan ışık alması ve merdivenlerin çatıya ve bodrumlara ulaştırılması zorunludur. Ancak bodrum katlarında ortak alan, eklenti ve/veya bağımsız bölüm bulunmayan binalarda, Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik hükümlerini sağlamak kaydıyla, ana merdivenin bodrum katlara ulaşması zorunlu değildir.

c) Merdiven basamakları ve sahanlık ölçülerine dair TSE standartlarının bu maddede belirtilen ölçü ve miktarlardan küçük olması halinde bu madde hükümleri geçerlidir.

ç) Merdivenlerin her iki tarafında da engellilerle ilgili TSE erişilebilirlik standartlarına uygun korkuluk ve küpeşte yapılması, ayrıca sahanlık ve merdiven döşemelerinde ve kaplamalarında da standartlara uyulması zorunludur.

(2) Merdiven basamaklarının ölçüleri ve özellikleri:

a) Asansörü olmayan binalarda basamak yüksekliği 0.16 metreden, asansörlü binalarda 0.18 metreden fazla olamaz.

b) Basamak genişliği $2a+b=60$ ile 64 formülüne göre hesaplanır. Formüldeki a: yükseklik, b: genişliktir. Ancak bu genişlik 0.27 metreden az olamaz.

c) Balansmanlı (dengelemiş) merdivenlerde basamak genişliği en dar kenarda 0.10 metre, basamak ortasında 0.27 metreden az olamaz.

ç) Basamak uçları çıkıntısız (damlalıksız) olmak zorundadır.

(3) Bu Yönetmeliğin yürürlüğe girmesinden önce yürürlükte olan mevzuata uygun olarak yapılmış yapılara bu Yönetmelik hükümlerine göre kat ilavesi yapılması halinde mevcut merdiven ölçüleri ilave katlar için de aynen uygulanabilir.

(4) Karma kullanımlı binalarda her kullanım için ayrı merdiven evi düzenlenmesi zorunludur. Bu kullanımların birbirine dönüştürülmesi durumunda yeni oluşan kullanım için bağımsız genel merdiven oluşturulmadan tadilata izin verilmez.

(5) Yüksekliği 1.80 metreden az olan merdiven altları kapatılır.

Işıklıklar ve hava bacaları

MADDE 34 –(1) Her müstakil ev veya dairede, en az 1 oturma odası ile yatak odalarının doğrudan doğruya hariçten ışık ve hava almaları gereklidir. Bu şekilde ışık ve hava almalarına lüzum olmayan diğer odalarla mutfakların ışıktan, yıkanma yeri ve tuvaletlerin ışıklık veya hava bacasından faydalanmaları da mümkündür. Ancak tuvalet ve yıkanma yerleri ile odalar aynı ışıklığa açılmaz.

(2) Işıklıkların;

a) 1 ila 6 katlı binalarda dar kenarı 1.50 metreden ve alanı 4.50 m²'den,

b) 7 ve daha fazla katlı binalarda dar kenarı 2.00 metreden ve alanı 9.00 m²'den, az olamaz.

(3) Her türlü binada hava bacalarının asgari ölçüsü 0.60x0.60 m²'dir. İçerisinden mekanik tesisatın geçirdiği hava bacalarının asgari ölçüsü ise 0.60x0.60 m² ölçüsündeki havalandırma alanını daraltmamak koşuluyla en az 0.80x0.80 m² olup bu alan herhangi bir yapı elemanı (baca, giriş ve benzeri) ile daraltılamaz.

(4) Hava bacaları, şönt baca tipi olarak düzenlenemez.

(5) Asgari ölçüdeki bir ışıklık veya hava bacasından her katta en çok dört piyes faydalanabilir. Bu piyeslerin sayısının artması halinde, dörtten fazla her piyes için ışıklık veya hava bacası ölçüsü aynı oranda arttırılır. Ancak, birinci fıkrada belirtilen şekilde ışık ve hava alması gerekmeyen veya lüzumlu ışık ve havayı bu Yönetmelikte tarif edilen şekilde alması mümkün olan piyeslerden, herhangi bir ışıklık veya hava bacasına pencere açılması, bu ışıklık veya hava bacası ölçülerinin arttırılmasını gerektirmez.

(6) Her binanın lüzumlu ışıklık veya hava bacası, kendi parseli üzerinde bulunur. Komşu bina ve parselin ışıklık veya hava bacasından faydalanmak suretiyle, bu elemanlarının yapılmasına ve ölçülerinin azaltılmasına izin verilmez.

(7) Işıklık ve hava bacaları, bunlara ihtiyacı olan kattan itibaren başlatılabilir. Hava bacalarının ve ışıklıkların bitişik komşu parselde bakan kısımlarının duvar ile kapatılması mecburidir.

(8) Binaların bitişik olması gereken komşu tarafından boydan boya ışıklık yapılması halinde, civarın inşaat nizamına aykırı bir görünüm meydana getirmemek üzere, sokak cephesinde bina yüksekliğince kapatılması mecburidir.

(9) Binalarda banyo, tuvalet ve benzeri kullanım alanlarının havalandırma bacası ile veya mekanik havalandırma ile havalandırılması zorunludur.

(10) Havalandırma bacalarından elektrik ve doğalgaz tesisatı geçirilemez.

Bacalar

MADDE 35 –(1) Duman bacaları: Yapılarda yer alması tasarlanan ısıtma sistemine göre, bacaların sayısı ve niteliği belirlenir. Bacaların proje tasarımlarında TSE standartları, Binalarda Enerji Performansı Yönetmeliği, Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik, Isınmadan Kaynaklanan Hava Kirliliğinin Kontrolü Yönetmeliği, Sanayi Kaynaklı Hava Kirliliğinin Kontrolü Yönetmeliği ve Doğalgaz İç Tesisat Teknik Şartnamesindeki şartlar sağlanacaktır.

Bacaların net iç ölçüsü en az 0.15x0.15 m² olacaktır. İki baca birbirine bağlanmayacağı gibi her bağımsız bölüme ait ayrı ve müstakil bir baca olmalıdır. Duman bacaları çatı örtüsünü en az 1.00 metre, mahyayı ise en az 0.80 metre aşacaktır. Çatı konstrüksiyonu; ister ahşap ister çelik olsun bacalara 0.10 metreden fazla yaklaşamaz. Banyolara duman bacası yapılamaz.

a) Sobalı Isıtma Sistemi Seçilen Yapılarda;

Yapıların konut olarak kullanılan her dairesinde mutfak ve mutfak nişi ile bunların dışında kalan en az iki piyesinde baca yapılması zorunludur. Bu bacalar şönt baca olabilir, ancak, iki piyesten kömürlük dışındaki bir tanesinde yapılacak bacanın müstakil baca olması zorunludur. Yapıların dükkan, mağaza ve benzeri ticari amaçlı kullanılan bölümlerinde her bağımsız bölüm için müstakil bir duman bacası (net ölçüsü 0.35 metre çapında sızdırmaz çelik baca) yapılması ve bu bacanın çatının en yüksek noktasından en az 1.50 metre yüksek olması gereklidir.

b) Merkezi – kat kaloriferi seçilen yapılarda;

Her kalorifer kazanı için ayrı olarak düzenlenmiş müstakil bir duman bacası yapılması (şönt olamaz) zorunludur. Ayrıca; yapıların konut olarak kullanılan her dairesinde mutfak ve mutfak nişi ile bunların dışında kalan en az bir piyeste en az bir baca yapılması, otel, iş hani, pasaj ve benzeri umumi binaların ise her katında en az bir baca yapılması zorunludur. Bu bacalar şönt olabilir. Kat kaloriferi kazanı balkona konulamaz, özel bir bölmeye konulduğunda bu mahallin en az 8 m³ hacminde olması, bu hacmin bina dış cephesinden, ışıklıktan veya hava bacasından havalandırılması ve ışıklık, havalandırma shaftı gibi mahallerde bağımsız müstakil bir duman bacası bulunması zorunludur. Kat kaloriferi kazanı ile yakıt tankı aynı mahale konulamaz.

c) Sınırları ilgili idare tarafından belirlenecek doğalgaz uygulama bölgeleri içinde inşa edilecek yapılarda;

İskan edilebilir bodrum katlar dahil 5 katlı binaların mutfaklarında doğalgazla çalışan her cihaz için bir müstakil baca yapılacaktır. 5 kattan daha yüksek yapılarda (yüksek yapılar hariç) mutfakta doğalgaz için bir şönt baca yapılması yeterlidir. 10 katın üstündeki yapılarda; üstteki 10 kat şönt bacaya bağlanabilir, kalan diğer alt katlarda hermetik (denge bacalı) cihaz kullanılmalıdır. Ayrıca; doğalgaz bacası dışında, kaloriferli yapılarda kalorifer bacası dışında düzenlenmesi ön görülen bütün bacalar yapılır.

Kombi cihazları, koruyucu kabin içerisinde olması, bakım-onarım ve yeterli havalandırmanın sağlanması için yeterli boşluklarının bırakılması şartıyla açık balkonlara konulabilir. Ancak, kat sayısı ayrımı gözetmeksizin balkonda yer alacak kombilerin cihaz tipine göre uygun bacaya bağlanması zorunludur.

Jeotermal veya doğalgaz altyapısı bulunan alanlardaki yeni yapılacak binalarda jeotermal veya doğalgaz ısıtma sistemi seçilmesi zorunludur.

(2) Tesisat bacaları: İçinden tesisat geçen bacaların en az 0.80x0.80 m² ebatlarında olması zorunludur. Sadece tesisat amacı ile kullanılmak ve her katta ortak mahale açılmak kaydıyla, bu bacalar 0.40x0.40 m² ölçülerinde yapılabilir. Elektrik-haberleşme, mekanik, doğalgaz tesisatları için ortak tesisat bacası kullanılmaz.

(3) Atık ayrıştırma bacaları: Kapıcı dairesi zorunlu olan konut binalarında, evsel atıkların yerinde ayrıştırılmasını teminen ilgili standartlara uygun 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 olmayan mevcut binalarda bahçe mesafeleri içinde TAKS ve KAKS'adâhil olmaksızın atık ayrıştırma bacası tesis edilebilir.

(4) Aspiratör bacaları: Bağımsız bölümlerin mutfaklarında en az bir adet aspiratör bacası yapılır. Bağımsız bölümlerde düzenlenen aspiratör bacaları, standartlara uygun olarak şönt baca şeklinde düzenlenebilir.

Asansörler

MADDE 36 –(1) Tek bağımsız bölümlü konutlar hariç iskan edilen ve/veya uygulama imar planına göre kat adedi 3 ve daha fazla olan binalarda asansör tesis edilmesi zorunludur. Daha az katlı yapılarda da asansör yapılabilir.

(2) Tek asansörlü binalarda; asansör kabini dar kenarı 1.20 metre ve alanı 1.80 m²'den, kapı net geçiş genişliği ise 0.90 metreden az olamaz. Asansör kapısının açıldığı sahanlıkların genişliği, kabin derinliğinden az olmamak kaydıyla 1.50 metreden az olamaz. Birden fazla asansör bulunan binalarda, asansör sayısının yarısı kadar asansörün bu fıkrafta belirtilen ölçülerde yapılması şarttır. Tek sayıda asansör bulunması durumunda sayı bir alta yuvarlanır. TSE standartlarının bu fıkrafta belirtilen ölçü ve miktarlardan küçük olması halinde; iskan edilen ve/veya uygulama imar planına göre kat adedi 3 olan konut kullanımlı parseller, taban alanında yapılaşma hakkı 120 m²'nin altında olan parseller ile tek bağımsız bölümlü müstakim konut binalarında onuncu fıkradaki hükme aykırı olmamak kaydıyla TSE standartlarına uyulur.

(3) Mevcut binalarda yapılacak tadilatlar, bu madde hükümlerinin ya da TSE standartlarının uygulanmasında idaresi yetkilidir.

(4) Kat adedi birden fazla olan umumi binalarda en az bir adet asansör yapılması zorunludur. Ayrıca; kat alanı 800 m²'den ve kat adedi 3'ten fazla olan umumi binalarla, uygulama imar planına göre 10 kat ve üzeri binalarda veya zemin kat üzerinde 20'den fazla konut kullanımlı bağımsız bölüm bulunan yapılarda ikinci fıkrada belirtilen asgari ölçülere uygun ve en az 2 adet olmak üzere binanın tipi, kullanım yoğunluğu ve ihtiyaçlarına göre belirlenecek sayıda asansör yapılması zorunludur. Bu asansörlerden en az bir tanesinin, arıza veya elektriklerin kesilmesi halinde zemin kata ulaşım kapılarını açacak, yangına dayanıklı malzemedan yapılmış, kuyu içinde, duman sızdırmaz nitelikte, kesintisiz bir güç kaynağından beslenecek şekilde tesis edilmesi gerekmektedir.

(5) İskan edilen katlar dahil 10 kat ve üzeri binalarda asansörlerden en az bir tanesi yük, eşya ve sedye taşıma amacına uygun olarak dar kenarı 1.20 metre ve alanı 2.52 m²'den, kapı genişliği ise net 1.10 metreden az olmayacak şekilde yapılır.

(6) Binalarda usulüne göre asansör yapılmış olması, bu Yönetmelikte belirtilen şekil ve ölçülerde merdiven yapılması şartını kaldırmaz.

(7) Asansörün yapılması ve işletilmesi ile ilgili hususlarda; bu madde hükümleri de dikkate alınarak, 29/6/2016 tarihli ve 29757 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Asansör Yönetmeliği (2014/33/AB) ve TSE standartları hükümlerine uyulur.

(8) Asansörlerin, bodrum katlar dâhil tüm katlara hizmet vermesi zorunludur. Bodrum katlarda ortak alan, eklenti ve/veya bağımsız bölüm bulunmaması halinde asansörlerin bodrum kata hizmet verme zorunluluğu aranmaz.

(9) Asansörlere bina girişinden itibaren erişilebilirlik standartlarına uygun engelsiz erişim sağlanması zorunludur.

(10) Asansörler, erişilebilirlik standartlarına uygun gerekli donanımlara sahip olmak zorundadır.

(11) Özellik arz eden binalarda, binanın kat adedi, yapı inşaat alanı, kullanma şekli göz önünde tutularak asansör sayıları ile asgari ölçüleri ilgili idaresince artırılabilir.

Akaryakıt servis istasyonları

MADDE 37 –(1) İmar planlarında akaryakıt servis istasyonu olarak belirlenen alanlarda istasyonlar arası mesafe ve diğer kriterlerle ilgili mevzuata uyulması şartıyla; akaryakıt ve servis istasyonları, CNG otogaz istasyonları, LPG otogaz istasyonları, hidrojen üretim ve dolun istasyonları yapılabilir.

(2) Yapı yüksekliği 2 katı geçmemek şartıyla; istasyonların bünyelerinde kullanıcıların asgari ihtiyaçlarını karşılayacak oto-market, çay ocağı, tuvalet, mescit, büfe, oto elektrik, lastikçi, yıkama yağlama fonksiyonları yer alabilir.

(3) Yakıt tankı ve borulama sistemlerinin bakım, tadilat veya onarımlarının, TSE standartları ve ilgili kurumların görüşü doğrultusunda yapılması zorunludur.

(4) Elektrik enerjisi ile çalışan araçların şarj edilmeleri için, ilgili elektrik kurumunun, olumlu görüşü ile otoparklar, akaryakıt istasyonları veya diğer uygun yerlerde elektrikli araç şarj yeri yapılabilir.

(5) Akaryakıt istasyonları, ilgili mevzuat hükümlerine ve ilgili standartlara uyularak yapılır.

Su depoları

MADDE 38 – (1) Bu Yönetmelikte belirtilen,

- Çok yüksek yapılarda 30 m³'ten,
- Umumi binalar ve yüksek katlı yapılarda 15 m³'ten,
- 10 bağımsız bölüme kadar konut binalarında 3 m³'ten,
- Diğer binalarda 5 m³'ten,

az olmamak üzere yapının kullanma amacı, günlük su ihtiyacı, seçilen yangın söndürme sistemi gibi kriterler ile ulusal ve uluslararası standartlara uyulmak ve gerekli drenaj ve yalıtım tedbirleri alınmak şartıyla hacmi belirlenen su deposu bulundurulması zorunludur.

(2) Konut binalarında 10 bağımsız bölümden sonraki artan her bağımsız bölüm için su deposu hacmi 0.50 m³ artırılır.

(3) Tüm binalarda su deposunun bulunduğu kat itibarıyla cazibeli akımın mümkün olmadığı durumlarda hidrofor konulması zorunludur.

(4) Su depoları ve hidrofor, gerekli drenaj ve yalıtım tedbirleri alınarak binanın bodrum ya da çatı katında tertiplenebileceği gibi, aynı koşulları taşımak şartıyla, bina alanı dışında ön, yan ve arka bahçelerde toprağa gömülü şekilde de yerleştirilebilir.

(5) Su depoları, taşıyıcı sistemden bağımsız olarak betonarme, paslanmaz çelik veya sıhhi şartlara uygun benzeri malzemedan yapılır.

(6) Su depoları, sayaç yerleri, hidroforlar ile ilgili uygulamalarda bu Yönetmeliğe aykırı olmamak kaydıyla İZSU Genel Müdürlüğünün düzenlemelerine uyulur.

Sarnıçlar-yağmursuyu tankları-yağmursuyu hasat sistemleri

MADDE 39 –(1) 1000 m²'nin üzerindeki parsellerde; bahçe sulamak, oto yıkama ve benzeri işlerde kullanılmak üzere bir drenaj sistemi oluşturularak çatı ve zemin yüzeyi sularının tabii zemin altında tesis edilecek bir sarnıçta/yağmursuyu tankında toplanması ve gerekmesi halinde artırılarak yeniden kullanımı sağlanır. Söz konusu drenaj sistemi ve sarnıç/yağmursuyu tankı, bina ön cephe hattı gerisinde yan ve arka bahçe mesafeleri içinde düzenlenebilir ve vaziyet planında gösterilir.

(2) Çatı sularını toplayan yağmur su boruları, birinci fıkrada belirtilen sarnıçlara veya yağmursuyu tanklarına ya da yoldaki yağmursuyu şebekesine bağlanır; ancak, atık su şebekesine bağlanamaz. Bağlandığı tespit edildiği takdirde ilgili idare veya İZSU Genel Müdürlüğü tarafından gerekli müdahale yapıp bedeli bina sahibinden tahsil edilir.

(3) **(Ek:RG-18/9/2021-31602)** Yağmur suyu toplama tankı hacim hesap yöntemine ve kullanım alanlarına ilişkin İZSU Genel Müdürlüğünün düzenlemelerine uyulur.

Fosseptikler

MADDE 40 –(1) Genel olarak pis su kuyuları ile fosseptikler komşu hudutlarına 5.00 metreden fazla yaklaştırılmaz. Ancak bahçe mesafelerinin müsait olmaması halinde özellikle bitişik yapı nizamına tabi yerlerde fenni ve sıhhi mahzur bulunmadığı takdirde bu mesafeleri azaltmaya veya birkaç komşuya ait fosseptikleri bir arada veya bitiştirerek yaptırmaya belediye yetkilidir.

(2) Binaların en düşük kanal bağlantı kotu altında kalan pis su deşarjları ise, deşarj pompalarının elektrik kesintisi durumunda çalışmayacağı göz önünde bulundurularak; boyutları binanın kullanım şekillerine göre muvakkat depolama imkânını veren ayrı bir rögarda toplanır ve pompalama sistemi kullanılarak atıksu sistemine verilir.

(3) Uygulamalarda bu Yönetmeliğe aykırı olmamak kaydıyla İZSU Genel Müdürlüğünün düzenlemelerine uyulur.

(4) Yeni kurulan; sitelerde, kentsel dönüşüm bölgelerinde, çok yüksek yapılarda, alışveriş merkezlerinde, üniversite, fuar ve benzeri kampüs alanlarında gri suyun ayrı bir hat ile toplanması ve artırılarak geri kullanılması sağlanmalıdır.

Korkuluklar

MADDE 41 – (1) Binalarda; balkon, teras, galeri boşluğu, sahanlıkların boş kenarları 1'den fazla basamağı bulunan açık merdivenlerde ve rampalarda, istinat duvarı üstünde, 0.50 metreden daha aşağıda veya yukarıda teşekkül etmiş bahçelerde, 1.10 metreden düşük düzenlenmiş bahçe duvarlarında, bulunduğu katın taban döşemesinden itibaren kotu 0.90 metreden az olan pencere boşluklarında, döşeme kotundan itibaren en az 1.10 metre yüksekliğe kadar teknik gereklere ve standartlara uygun olarak korkuluk yapılması mecburidir.

(2) Bina son kat açık teraslarında düzenlenen korkulukların ve parapetlerin 1.10 metresi bina yüksekliğinden sayılmaz.

(3) Korkuluklar, kırılmaz veya kırıldığında dağılmayan malzemeden ve insan çarpması dâhil, tasarım yüklerini karşılayacak taşıyıcı malzeme ve montaj sistemleri ile yapılır.

(4) Korkuluklar düşme, kayma, yuvarlanma gibi sebeplerle insanların can güvenliğini tehlikeye atacak boşluklar içermeyecek şekilde düzenlenir. Boşluklarda, yük altındaki deformasyonlar da dâhil, en fazla 0.10 metre çapında geçişe izin verilir. Yatay korkuluk yapılması halinde merdiven etkisi yaratmayacak şekilde önlemler alınır.

Kapı ve pencereler

MADDE 42 – (1) Bütün yapılarda;

a) Kapı yükseklikleri 2.10 metreden,

b) Kapı net (temiz) genişlikleri bina giriş kapılarında 1.50 metreden, kapıların çift kanatlı olması halinde bir kanat 1.00 metreden,

c) Bağımsız bölüm giriş kapılarında 1.00 metreden, diğer mahallerin kapılarında 0.90 metreden az olamaz. Balkon ve tuvalet kapıları 0.80 metreye düşürülebilir.

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

(2) Kapılarda eşik yapılamaz. Eşik yapılması zorunlu hallerde engellilerin hareketini, yangın çıkışlarını ve benzeri eylemleri engellemeyecek önlemler alınır.

(3) Pencere boşluklarının dar kenarı 0.60 metreden az olmamak koşuluyla Binalarda Enerji Performansı Yönetmeliğine, Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik ve TSE standartlarına uyulması zorunludur.

(4) Bitişik ve blok nizamına tabi binalarda komşu parsel sınırı üzerindeki bitişik duvarlarda pencere ve kapı açılmaz.

(5) Asansörlü eşya taşımacılığı için, 3 kattan fazla 10 kattan az katlı binalarda her bir bağımsız bölümün en az bir balkonunun kapısının eni net 0.90 metreden düşük olamaz.

(6) Bağımsız bölümün tuvalet, banyo ve benzeri ıslak hacimlerinde mekanik havalandırma yapılmadığı takdirde yapılacak havalandırma penceresinin ölçüsü net 0.30 metre x 0.30 metreden az olamaz.

(7) Atriumlu, galeri boşluklu veya iç bahçeli tasarlanan binalarda, bu mekânlara bakan pencere veya camekânların camlarının kırıldığında dağılmayan özellikli olması zorunludur.

(8) Bodrum katlardaki mekânların gün ışığından faydalandırılması ve havalandırılması amacı ile yapılan pencerelerde sel, taşkın ve su baskınlarına karşı tedbirlerin alınmış olması ve bunların zemin seviyesinden en az 0.10 metre yukarıdan başlaması zorunludur.

Çatılar

MADDE 43 –(1) Çatıların, civarındaki cadde ve sokakların mimari karakterine, yapılacak

binanın nitelik ve ihtiyacına uygun olması şarttır.

(2) Çatıların %33 meyilli gabari dahilinde ve her cepheye akıntılı olması şarttır. Çatı eğimi içinde kalmak ve silüeti etkilememek kaydıyla çatı örtüsü olarak fotovoltaik paneller de kullanılabilir.

(3) Çatı eğimi saçak yapılması halinde saçak ucundan, aksi halde son kat döşemesinin bitiği noktadan hesaplanır. Çatılar parapet üzerine oturtulamaz.

(4) Mahya yüksekliği 5.00 metreyi geçmemek kaydıyla; ayrık binalarda kırma, ikili blok binalarda bloğu ile müşterek kırma, iki taraftan da bitişik binalarda ise ön ve arka cepheye akıntılı beşik çatı kurulacağı varsayılarak belirlenir.

(5) Ancak, umumi binalar, sanayi yapıları ve ayrık yapı nizamına tabi 2 katı geçmeyen konut yapılarında, imar durumunda belirtilen gabariye göre %33 meyil hesaplanarak bulunan mahya kotu aşılmamak kaydıyla, çatı eğimi ve çatı biçimi serbesttir. Mahya kotu, 5.00 metreden ve mahya izdüşümü bina derinliğinin 1/2'sinden fazla olmamak kaydıyla beşik çatıya göre hesaplanır.

(6) Ayrıca, ayrık yapı nizamına tabi yapılarda, % 33 eğimde kırma çatıya göre hesaplanan meyil çizgileri aşılmamak şartı ile; son kat çatı döşemesi en fazla 1.50 metreye kadar kısmen veya tamamen aşağı alınarak serbest form ve eğimde çatı tasarımı yapılabilir. Bu durumda çatı en yüksek noktası 5.00 metreyi geçemez.

(7) Bu maddenin beşinci ve altıncı fıkraları aynı anda uygulanamaz.

(8) Işıklıklar, hava bacaları, alın ve kalkan duvarları çatı örtüsü düzlemlerini en fazla 0.60 metre aşabilir. Ayrıca zorunlu olan tesisatla ilgili hacimlerin, güneş enerjili su ısıtıcılarının ve çatı pencerelerinin çatı örtüsünü aşmasına ilgili idarece teknik gereklerle göre uygun görülecek ölçü ve şekilde izin verilebilir. Asansörlü binalarda TSE standartlarına göre projelendirilecek asansör kulelerinin ve bu bölümlerle birlikte düzenlenen merdiven evlerinin en az ölçülerdeki bölümlerinin, çatı örtüsünü aşmasına da izin verilir. Ancak, asansörsüz binalarda merdiven evlerinde son kat tavan döşemesi üst seviyesinden itibaren iç yükseklik 2.20 metreyi aşamaz.

(9) Teras çatılarda 1.10 metre parapet yapılabilir. Teras çatının kullanıma açık olması durumunda 1.10 metre yüksekliğinde parapet veya korkuluk yapılması zorunludur.

(10) Çatı aralarına bağımsız bölüm yapılmaz. Bu kısımlarda ancak su deposu, asansör kulesi, iklimlendirme ve kaskat sistemleri de içerebilen tesisat odası ve son kattaki bağımsız bölümlerle irtibatlı piyesler yapılabilir.

(11) Çatı arasındaki mekanların iskan edilenlerinde iç yükseklik çatı eğimi içerisinde en düşük yerde 1.80 metreden az olamaz. Ancak, üst kat tavan döşemesi ile çatı örtüsü arasında kalan hacimler, uygulama imar planında aksine bir hüküm yoksa ilave kat döşemeleri yapılmak suretiyle bölünemezler.

(12) Çatı piyeslerinin aydınlatılması amacıyla çatı örtüsü üzerinde pencereler (güvercinlik) yapılabilir. Bu pencereler saçak ucundan itibaren en az 2.00 metre çekilerek yapılacaktır. Pencerelerin mahya yüksekliği hiçbir yerde ait olduğu döşeme üst kotundan itibaren 3.50 metreyi geçemez.

(13) Çatı arasında yapılan piyeslerin terasa açılan kapı ve pencere dışındaki pencere (güvercinlik) boşluklarının her biri 1.20 m²'den büyük olamaz. Bu pencereler birbirine eklenerek bant haline getirilemez ve toplam uzunlukları ait olduğu cephenin 2/5'ini geçemez.

(14) Yangın güvenliğine ilişkin tedbirler alınmak şartıyla ve konutlar hariç olmak üzere binaların çatı araları; sergi salonu, toplantı salonu, yemekhane, spor salonu gibi fonksiyonlarda ortak alan olarak kullanılabilir.

(15) Tescilli yapılar, anıtlar ve kamu yararlı yapılar ile dini yapıların çatı örtüleri ve bunların yapılacak ya da tamir ve tadil edilecek çatı örtüleri bu kayıtlara tabi değildir.

(16) Belediyeler meclis kararıyla mahallin ve çevrenin özelliklerine göre yapılar arasında uyum sağlamak, güzel bir görünüm elde etmek amacı ile dış cephe boya ve kaplamaları ile çatının malzemesini ve rengini tayin etmeye yetkilidir. Bu yetki, bu Yönetmeliğin yürürlüğe girmesinden önce yapılmış olan yapılar için de kullanılabilir.

(17) Çatıda birden fazla bağımsız bölüme ait birden fazla teras olması halinde birbirleri arasında en az 3.00 metre mesafe bırakılmak zorundadır. Ancak, bodrum hariç 2 katı geçmeyen binalarda çatıdaki değişik çözümlerin kabulünde ilgili idaresi yetkilidir.

(18) Çatı arasının son kat bağımsız bölümü ile birlikte kullanılması amacıyla son kat tavan döşemesi kısmen veya tamamen yapılmayabilir. Ancak, son kat tavan döşemesi alt kotu esas alınarak kullanımın gerektirdiği minimum iç yüksekliğin sağlanması zorunludur.

(19) Teras çatılarda asansör kulesi, merkezi anten, merdiven evi ve 1.10 metre parapet yüksekliğini aşmamak kaydıyla su deposu, merkezi klima gibi tesisler ile doğalgazlı ısıtma merkezi ve güneş enerjisi panelleri yapılabilir.

(20) Teras çatılarda çatı bahçesi olarak düzenleme yapılabilir. Bahçe düzenlemesi yapılabilmesi için gerekli olan 0.50 metre toprak dolgu, parapet yüksekliğine dâhil edilmez. Ortak alan olarak kullanılan teras çatılarda; bahçe düzenlemesi yapılması halinde merdiven evi yanında, bina sakinleri tarafından kullanılmak üzere, tuvalet, lavabo, çay ocağı, bahçe düzenlemesinde kullanılacak malzemeleri depolamak için merdiven evine bitişik, toplam teras alanının %10'unu ve 20 m²'yi geçmeyen ve en fazla 3.00 metre yüksekliğinde kapalı mekân oluşturulabilir. Kapalı mekân bina ön cephesine 3.00 metreden fazla yaklaşamaz. Ayrıca rezidans, otel, apart otel gibi konaklama tesislerinin teras çatılarında bina cephelerine 3.00 metreden fazla yaklaşmamak, en fazla 1.50 metre derinliğinde olmak ve parapet kotunu aşmamak koşuluyla açık havuz yapılabilir.

(21) Kamu binaları da dahil olmak üzere yeni yapılacak toplam inşaat alanı 60.000 m² üzerinde olan binalarda kent ekolojisini iyileştirmek, iklimsel klima etkisini kırmak, yağmur suyunu tutarak ani su baskınlarını azaltmak, inşaatların yeşil alan tahribini önlemek, nefes alınabilecek doğal bir ortam oluşturmak ve çatılarda ısı ve gürültü yalıtımını sağlamak amacıyla yeşil çatı

sistemleri uygulanması zorunludur. Ayrıca toplam inşaat alanı 30.000 m²'den fazla olan binalarda teras çatı yapılmak istenmesi durumunda yeşil çatı sistemleri uygulaması yapılması zorunludur.

(22) Binaya hizmet eden ortak alan olarak düzenlenecek yeşil çatı uygulamalarında; çim, bitki, çiçek ve küçük ağaç türlerinin yetiştirileceği en az 0.50 metre toprak dolgu oluşturulacaktır. Bina taşıyıcı sistemi toprak yükü de hesaplanarak çözülecek olup çatıda su ve ısı yalıtımı sağlanacaktır. Yapılacak olan toprak dolgu parapet yüksekliğine ilave edilemez.

Çıkmalar

MADDE 44 –(1) Binalarda taban alanı dışında kendi bahçe hudutları dışına taşmamak şartı ile binanın her cephesinde açık ve kapalı çıkma yapılabilir. Ancak;

a) Kapalı çıkmalar;

1) Parsellerin yol cephelerinde parsel sınırları içerisinde kalmak koşuluyla yapı yaklaşma sınırından itibaren en fazla 1.50 metre taşacak şekilde yapılabilir.

2) Arka ve yan bahçe mesafelerine, parsel sınırlarına 3.00 metreden fazla yaklaşmamak kaydı ile 1.50 metre taşabilir.

3) Bina tabanı zeminde yapı yaklaşma sınırlarından daha içeri çekilerek bu fıkranın (a) bendinin (1) ve (2) numaralı alt bentlerindeki mesafelere tecavüz etmemek şartı ile istenilen ölçülerde yapılabilir.

4) Bitişik nizamda bitişik olduğu komşu sınıra 2.00 metreden fazla yaklaşamaz. Ancak, iki taraftaki ilgililerin muvafakati halinde çıkmaların yan komşu hududuna yaklaştırılmasına izin verilir. Bitişik olduğu komşu parsel hudutlarına kadar dayanmış veya imar planına göre aynen muhafazası gereken ve cephe hattı çıkma yapılacak binanınkinden ileride olan ruhsatlı ve gabarisinde teşekkül etmiş mevcut bir bina bulunması halinde çıkmanın bu hattı aşmamak üzere muvafakat aranmaksızın komşu hududa kadar yanaşmasına müsaade edilir. Bu durumlarda bitişik kısımlar duvar ile kapatılır.

b) Açık çıkmalar;

1) Parsellerin yol cephelerinde parsel sınırları içerisinde kalmak koşuluyla yapı yaklaşma sınırından itibaren en fazla 1.50 metre taşacak şekilde yapılabilir.

2) Arka ve yan bahçe mesafelerine, parsel sınırlarına 3.00 metreden fazla yaklaşmamak kaydı ile 1.50 metre taşabilir.

3) Bina tabanı zeminde yapı yaklaşma sınırlarından daha içeri çekilerek bu fıkranın (b) bendinin (1) ve (2) numaralı alt bentlerindeki mesafelere tecavüz etmemek şartı ile istenilen ölçülerde yapılabilir.

4) Bitişik nizamda bitişik olduğu komşu sınıra 2.00 metreden fazla yaklaşamaz.

(2) Açık ve kapalı çıkmaların tabii zeminden veya tesviye edilmiş zeminden çıkma altına kadar en yakın şaküli mesafesi en az 2.40 metre olmak zorundadır. Ön bahçe mesafesi 3 metre ve daha az olan parsellerde; ön bahçeye yapılacak çıkmalarda, yol kotu ile çıkma altı arasındaki düşey mesafe hiçbir yerde 2.40 metreden az olamaz.

(3) Birden fazla bina bulunan parsellerdeki binalar arasındaki mesafelerde, her bina müstakil olarak değerlendirilerek bu madde hükümlerine göre çıkma yapılıp yapılamayacağına karar verilir.

(4) Zemin katta kendi parsel hududu dışına taşmayan, hangi katta yapılsa yapılsın 0.20 metreyi geçmeyen, kullanım alanına dâhil edilmeyen motif çıkmalar yapılabilir. Bahçe içinde yapılacak üstü açık teras ve zemin kat giriş merdivenleri ile bina cephesinden itibaren genişliği 2.50 metreyi geçmemek, tretuvar dışına taşmamak ve en alçak noktası tretuvar kotundan en az 2.50 metre yükseklikte yapılacak giriş saçakları çıkma olarak değerlendirilmez. Motif çıkmalar, açık ve kapalı çıkma önüne yapılacak ise motif çıkma da dâhil olmak üzere çıkma genişliği birinci fıkranın (a) ve (b) bentlerinde açıklanan hükümlere göre belirlenir.

Saçaklar ve güneş kırıcılar

MADDE 45 –(1) Uygulama imar planında belirlenmemiş ise 1.00 metreyi geçmeyen saçak yapılabilir. Saçakların şekli ve genişliği, yörenin mimari karakterine ve yapılacak yapıların özelliğine göre idarenin ilgili birimince de tayin edilebilir.

(2) Saçaklar parsel sınırlarını aşamaz.

(3) Binada çıkma yapılması halinde saçak genişliği çıkmadan itibaren 0.50 metreyi aşamaz.

(4) Ön bahçesiz parsellerde; Büyükşehir ve ilçe belediye meclisince uygun görülen güzergahlarda veya bölgelerde kamunun kullanımına ayrılan en az 2.50 metre genişliğindeki kaldırımlarda ve/veya yaya yollarında, belediyesince hazırlanacak projeye göre, tüm cepheleri açık, binalara en fazla 1 metre yaklaşabilen, yaya ve engelli sirkülasyonunu engellemeyen, hafif strüktür malzemeden üstü açılır kapanır açık oturma yeri izni verilebilir.

(5) Binaların yol cephelerinde genişliği 2.50 metreyi geçmemek, parsel sınırı dışına taşmamak, en alçak noktası tretuvar kotundan en az 2.50 metre yükseklikte ve konsol olmak kaydıyla giriş veya işyeri önü saçakları yapılabilir.

(6) Bina cephelerinde, mimari projesinde cephe estetiği ve tasarımı göz önünde bulundurulmak ve detay projeleri verilmek, hafif malzemeden yapılmak, parsel sınırına taşmamak ve kapalı mekân oluşturmamak kaydıyla 0.50 metreye kadar güneş kırıcı yapılabilir.

Bahçe duvarları

MADDE 46 –(1) Bahçe duvarlarının yüksekliği, tabii veya tesviye edilmiş zeminden itibaren binaların yol tarafındaki cephe hatlarının önünde 0.50 metreyi, gerisinde ise 1.00 metreyi geçemez. Ayrıca üzerlerine yükseklikleri 1.00 metreyi aşmayan parmaklık yapılabilir.

(2) Fazla meyilli ve tehlike arz eden yerlerde uygulanacak şekli takdire idare yetkilidir.

(3) Devletin güvenlik ve emniyeti ile harekât ve savunma bakımından gizlilik veya önem arz eden bina ve tesisler ile okul, hastane, cezaevi, ibadet yerleri, elçilik, sefarethane, açık hava sineması ve benzerleri gibi özellik arz eden bina ve tesislerin bahçe duvarları bu madde hükmüne

tabii değildir.

(4) Sanayi ve depolama yapılarında ise bahçe duvarlarının ykseklęi, tabii veya tesviye edilmiş zeminde itibaren 2.00 metreyi geçemez. Ayrıca üzerlerine yükseklikleri 1.00 metreyi aşmayan parmaklık yapılabilir.

(5) Zemin katlarda dükkan yapılmasına izin verilen yapılarda, yaya kaldırımı ile aynı seviyedeki n bahçeler yayaya açık bulundurulur. Bu bahçelerde yayaların can emniyetini tehlikeye düşürecek duvar ve manialar yapılamaz.

Kapıcı dairesi, bekçi odası ve kontrol kulübeleri

MADDE 47 – (1) Kapıcı dairesi ve bekçi odası yapılacak binalar:

a) Konut kullanımlı bağımsız bölüm sayısı 40'tan fazla olan ve katı yakıt kullanan kaloriferli veya kalorifersiz binalar için bir adet kapıcı dairesi yapılması zorunludur. Birden fazla yapı bulunan ve toplam konut kullanımlı bağımsız bölüm sayısı 40'tan fazla olan parsellerde de bu hüküm uygulanır, ancak konut kullanımlı bağımsız bölüm sayısının 80'i aşması halinde ikinci bir kapıcı dairesi yapılır. İlave her 80 daire için ek bir kapıcı dairesi yapılır. Ayrıca, birden fazla yapının bulunduğu parsellerde 60'tan fazla konut kullanımlı bağımsız bölümü olan her bir bina için mutlaka ayrı bir kapıcı dairesi yapılır.

b) Katı yakıt haricindeki diğer ısıtma sistemleri kullanılan konut kullanımlı binalar için bağımsız bölüm sayısının 60'tan fazla olması halinde bir, 150'den fazla olması halinde 2 kapıcı dairesi yapılması zorunludur. İlave her 150 daire için ek bir kapıcı dairesi yapılır.

c) Sıra evler düzeninde, ayrıık, ikiz nizamda tek bağımsız bölümlü 1'den fazla müstakil konut binası bulunan parsellerde kapıcı dairesi yapılması mecburiyeti aranmaz.

) Yapı inşaat alanı 2000 m²'den fazla olan işyeri ve büro olarak kullanılan binalarda bekçi odası yapılması şarttır.

(2) Kapıcı dairelerinin ve bekçi odalarının ölçü ve nitelikleri:

a) Kapıcı daireleri, doğrudan ışık ve hava alabilecek şekilde düzenlenir.

b) Taşkın riski taşıyan alanlarda kalan binalarda düzenlenecek kapıcı dairelerinin kapı ve pencere boşluklarının alt seviyesi su taşkın seviyesinin en az 1.50 metre üzerinde olmak zorundadır.

c) Kapıcı dairelerinin toprağa dayalı ve iskân edilebilen bodrum katlarda yapılması halinde, oturma odası ve bir yatak odasının dış mekna açılması bu mekânların taban döşemesinin st seviyesinin tabii veya tesviye edilmiş zemine gml olmaması, kapı ve pencere açılmak suretiyle, doğal aydınlatma ve havalandırmasının sağlanması sel, taşkın ve su basmasına karşı önlem alınmış olması zorunludur. Kapıcı dairelerinin toprağa gml duvarlarında kuranglez yapmak suretiyle kapı ve pencere aılamayacağı gibi, bu duvarlarda pencere açılabilmesi için pencere denizliğinin tabii zeminde veya tesviye edilmiş zeminde en az 0,90 metre yukarıda konumlanması gerekir.

) Bina içinde düzenlenen kapıcı daireleri, en az brüt 50 m²'dir. Kapıcı dairelerinde, her birisi en az 9 m² ve dar kenarı en az 2.50 metre olmak üzere 2 yatak odası ve 12 m²'den az olmamak üzere 1 oturma odası, en az 3,3 m² mutfak ve banyo veya duş yeri ve tuvalet bulunur.

d) Bina dışında tertiplenen kapıcı daireleri en fazla brüt 40 m² olmak zorundadır. Bu fıkranın ) bendinde yer alan ölçüleri sağlayacak şekilde 1 yatak odası, 1 oturma odası, mutfak ve banyo veya duş yeri ve tuvalet bulundurulur.

(3) Beki odası en az 4 m² büyüklüğünde, doğrudan ışık ve hava alabilecek şekilde düzenlenir. Beki odasında en az 1.5 m²'lik bir tuvalet yer alır.

(4) Kontrol kulübeleri:

a) zerinde birden fazla yapı yapılması mümkün ve yzltm en az 1000 m² olan parsellerde, istenmesi halinde, trafik emniyeti bakımından tehlike arz etmemek, hiçbir şartta parsel sınırmı aşmamak ve komşu parsel sınırlarına 3.00 metreden fazla yaklaşmamak kaydıyla bahçe mesafeleri içinde kontrol kulübesi yapılabilir.

b) Kontrol kulübesi 9 m²'yi geçemez.

c) Kontrol kulübesinin ykseklęi tabii veya tesviye edilmiş zeminde itibaren en fazla 4.00 metredir.

) Kontrol kulübesi ile esas bina arasındaki mesafe 2.00 metreden az olamaz.

d) Devletin güvenliği bakımından özellik arz eden parsellerde bu fıkrada belirtilen ölçülere uyulma şartı aranmaz.

Portikler

MADDE 48 –(1) Portikli yapıların yapılacağı cadde ve sokaklar uygulama imar planı kararı ile belirlenir.

(2) Genel olarak portik bırakılması gereken yerlerde, portik ykseklęi 3.50 metre, derinliği ise 4.00 metredir. Ancak, civarın teşekkül tarzı ve mevkiin özellikleri dolayısıyla bu miktarlar ilgili idarece değiştirilebilir.

(3) Portiğe ve doğrudan yola açılan bina giriş kapıları dışa açıldığında, gizlenecek kadar bina giriş holüne doğru çekilir.

Fırınlar

MADDE 49 –(1) 14/7/2005 tarihli ve 2005/9207 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile yürürlüğe konulan İşyeri Açma ve alışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik hkmlerisaklı kalmak üzere fırınlar; sanayi, kk sanayi, organize sanayi, konut dışı çalışma alanları ile ticaret bölgelerinde yapılabilir. Katkılı pide, kebab, simit fırınları ve geleneksel tandır ocakları, zemin kat işyeri olarak kullanılabilen binalarda yapılabilir.

(2) Fırınların tanziminde;

a) Mevcut binalarda ekmek fırını hariç fırın ve tandır yapılması durumunda, 634 sayılı Kanun hükümlerine uyulur.

b) Ekmek fırınları ayrıık nizam yapılaşma bölgelerinde ve müstakil olarak yapılır.

- c) Projesinde sınıfı belirtilmek zorundadır.
- ç) Bağımsız bölüm brüt alanı 400 m² üzerindeki ekmek fırınlarının iç yüksekliği 3.50 metreden, brüt alanı 250 – 400 m² arasında olanların ise iç yüksekliği 3.00 metreden az olamaz.
- d) Duvar ve döşemelerinde ısı ve ses yalıtımı uygulanır. Bina taşıyıcı sisteminin ve fırınla ilgili olmayan diğer bağımsız bölümlerin ısı değişiminden olumsuz etkilenmemesi için proje müelliflerince veya bu konunun uzmanı teknik elemanlarca hazırlanan rapora göre gerekli tedbir alınır.
- e) Mekanik tesisat projelerinde, kanalizasyon bağlantısına, her türlü böcek ve kemirgen girişini önlemek için çekvalf konulur.
- f) Fırınların baca ölçülerinin hesapları ve detaylarının TSE standartlarına uyularak mimari projeye işlenmesi esastır. Ayrıca, bacaların bina iç duvarlarında tesis edilmesi ve filtre takılması şartı aranır.
- g) Trafik açısından ilgili birimin görüşünün alınması gerekir.
- ğ) Tesisin ihtiyacı olan otopark kendi parselinde karşılanır.
- h) İlgili yönetmelik, TSE standartları ve Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik ile konut bölgelerinde yapılan fırınlar için gürültüyle ilgili yürürlükte olan mevzuat hükümleri uyarınca gerekli tedbirler alınır.

(3) İkinci fıkra hükümlerine uyulmaması durumunda ruhsat düzenlenemez.

Pasajlar ve alışveriş merkezleri

MADDE 50 – (1) Ticaret bölgelerinde yapılacak pasajların:

- a) Taban döşemesi üzerinden tavan döşemesine kadar olan yüksekliğinin ve genişliğinin 3.50 metreden, uzunluğunun 30.00 metreden az olmaması,
- b) Her biri 1.50 metreden dar olmayan en az 2 giriş-çıkış kapısı ile yeteri kadar havalandırma bacası veya tertibatını haiz bulunması, pasaj giriş ve çıkışlarının erişilebilir olması,
- c) Birden fazla katlı olmaları halinde her bir kat arasında bu Yönetmelikte belirtilen şartlara uygun merdiven olması ve erişilebilirlik standartlarına uygun düzenlemelerin yapılması,
- ç) Bir kısmı veya diğer katları başka maksatlar için kullanılan binalar içerisinde bulunmaları halinde, diğer esas giriş merdiven, asansör ve geçit gibi tesislerle, bu tesislere ayrılan yerlerin pasaj dışında ve müstakil olarak tertiplenmesi, gereklidir.
- d) Kapasiteye bağlı olarak ilgili idaresince uygun görülen büyüklük ve miktarda çocuk oyun alanı, bay ve bayan tuvaletler, bebek bakım alanları, ilk yardım alanı ve çarşı bütününde 30 m²'den küçük olmamak üzere ihtiyacı karşılayacak büyüklükte mescit ayrılır.
- (2) Alışveriş merkezlerinde; 26/2/2016 tarihli ve 29636 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Alışveriş Merkezleri Hakkında Yönetmelik hükümlerine uyulur.

Tuvaletler

MADDE 51 –(1) Yarısı kadınlar, yarısı erkekler için olmak üzere; iş hanı, büro, alışveriş merkezi, çarşı, pasaj ve mağaza gibi binalar ile otel ve benzerleri binalarda her 25 kişi için, en az birer adet, resmî binalar ile sinema, tiyatro gibi umumî binalarda ise her 50 kişi için en az birer adet tuvalet yapılması zorunludur. Bu yapılarda engellilerin erişiminin sağlanmasına yönelik tedbirler alınarak en az 1 kadın, 1 erkek olmak üzere engellilerin kullanımına ve erişilebilirlik standardına uygun ayrı tuvalet alanı ayrılır. Pasajlar, kapalı çarşılar ve alışveriş merkezleri hariç her işyerinde en az 1 adet tuvalet düzenlenecektir. Pasajlar, kapalı çarşılar ve alışveriş merkezlerinde yer alan 50 m²'yi geçen işyerlerinde ortak alanda düzenlenen tuvaletler haricinde en az 1 adet tuvalet yapılması zorunludur.

(2) İbadet yerleri, şehirlerarası yollarda yer alan dinlenme tesisleri, meydan ve park gibi yerlerde yapılacak umumî tuvaletlerin en az yarısının, diğer yapılarda ise en az üçte birinin alaturka tuvalet taşı olması sağlanır.

(3) Tuvaletlerde yeterli sayıda pisuar ve lavabo bulundurulur. Resmî binalar, işyeri, büro, fabrika gibi yerlerde çalışan sayısı, mağaza, alışveriş merkezi, çarşı, pasaj gibi yerlerde tahmini müşteri sayısı, lokanta, sinema, tiyatro gibi yerlerde oturma sayısı, otel ve benzeri konaklama tesislerinde yatak sayısı ve bu hesaplamalara dâhil olarak ziyaretçi sayıları ve diğer farklı özellikler dikkate alınarak yeterli tuvalet ayrılır.

(4) Birden fazla kullanımı haiz binalarda her kullanım için bu maddedeki kriterlere göre ayrı ayrı değerlendirme yapılır. Uluslararası kurallara tabi yapılarda bu Yönetmelikte belirtilenden az olmamak kaydıyla uluslararası kuralların gerektirdiği sayıda tuvalet yapılması zorunludur.

(5) Umumî binalarda çalışan, müşteri ve ziyaretçi gibi tüm kullanıcıların ihtiyaçlarının karşılanması amacıyla kapasite hesabına göre belirlenen büyüklük ve sayıda erişilebilirlik standardına uygun engelli tuvaleti yapılır.

Çay ocakları

MADDE 52 –(1) Büro, iş hanı, alışveriş merkezi, pasaj gibi ticari binalarla, sanayi tesislerinde; kullanma alanı en az 3 m² olmak, 0.45 x 0.45 metre ebadında hava bacasıyla veya mekanik havalandırma ile havalandırmak, bir ateş bacasıyla irtibatlandırılmak kaydıyla çay ocakları bağımsız bölüm olarak düzenlenebilir.

(2) Çay ocaklarının nizamı ışıktan veya doğrudan ışık ve hava alması halinde hava bacasına gerek yoktur.

Yığma, ahşap ve kâgir yapılarda aranan şartlar

MADDE 53 –(1) Binalar, güncel teknik mevzuat ile fen ve sanat kurallarına uygun olarak;

a) Binayı etkileyebilecek bileşik etkilere karşı yeterli dayanıma sahip olacak ve etkileri güvenli bir şekilde zemine aktarabilecek ve aynı zamanda civar yapılara herhangi bir zarar vermeyecek şekilde,

b) Temel zemininde oluşabilecek oturma, kabarma, büzülme ve donma sebebiyle yapı stabilitesi bozulmayacak biçimde,
tasarlanarak inşa edilmek zorundadır.

Bodrumlar

MADDE 54 –(1) Katı yakıt kullanan sobalı binaların bodrum veya zemin katlarında veya teknik olarak bodrum kat tesis edilememesi durumunda yüksekliği 2.20 metreyi geçmemek üzere bahçelerinde; ortak alan niteliğini haiz olmak ve eklenti ihdas etmemek kaydıyla her bağımsız bölüm için en az 5 m², en fazla 10 m² odunluk, kömürlük veya depolama yeri ayrılması zorunludur. Tek bağımsız bölümlü konut yapılarında ortak alan niteliğini haiz olma koşulu aranmaz.

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

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

(4) Ticari alanlarda yapılan binaların ticari amaçla kullanılan bodrum katlarında döşemenin zemine gömülü olmama şartı aranmaz. Bu tür binalarda suni havalandırmanın sağlanması ile engellilerin dolaşımına olanak sağlayan erişilebilirlik standartlarına uygun rampa, yürüyen bant ve benzeri önlemler alınır.

(5) Konut alanında kalmakla birlikte, ilgili idare meclisince yol boyu ticaret kararı alınan yol güzergâhlarında zemin katta, halkın günlük ihtiyaçlarını karşılamaya dönük olarak ticaret yapılabilir. Bu kullanımların bodrum katlarında içten bağlantılı piyesleri olabilir. Bu piyesler binanın ortak alanları ve müştemilatlarıyla irtibatlandırılmaz. Ancak, köşe başı veya köşe başından başka iki yola cephesi olan parsellerde yapılacak binaların yola cephesi bulunan bodrum katlarına ticari kullanımlı bağımsız bölüm yapılabilir. Bu bölümlerin üst ve alt kattaki mekânlarla içten bağlantısı sağlanabilir. Ticari kullanımların altında konut yapılamaz.

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

(7) Bina etrafında mütemadi kuranglez tesis edilemez. Kuranglezlerden giriş çıkış yapılamaz. Ancak, yol cephesinde bulunmayan kuranglezlerinden kaçış amacıyla çıkış tertiplenebilir. Kuranglezlerde sel, taşkın ve su baskınlarına karşı tedbirlerin alınmış olması zorunludur.

(8) Arazi eğiminden 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 şartı ile çeşitli katlarda ve/veya farklı taban ve/veya tavan seviyelerinde düzenlenmesi mümkündür. Ayrıca, 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.

Müştemilatlar

MADDE 55 –(1) Binaların müştemilat kısımları, mümkün ise binanın bodrumunda, aksi halde bahçede tertiplenir.

(2) 4 tarafı yol ile çevrili istisnai parseller dışında esas binaların yol tarafındaki cephe hatlarına tecavüz eden müştemilat binası yapılamaz. Bu gibi istisnai parsellerde müştemilat binalarının yapılacağı yeri tayine idare yetkilidir.

(3) Müştemilat binalarının:

a) Dar kenarı 4.00 metreden, en yüksek noktasının tabii zeminden yüksekliği 2.50 metreden fazla olamaz.

b) Binaya bitişik oldukları takdirde, komşu parsel sınırına, aksi halde binaya ve ayrıca komşu parsel sınırına uzaklıkları bu Yönetmelikle veya planla belirlenen miktarlardan az olamaz.

c) Yapı cinsleri ahşap olamaz.

ç) Parsel durumu müsait olduğu takdirde esas binanın inşasından önce de yapılması mümkündür.

d) Kapıcı dairesi, garaj, odunluk, kömürlük, depo, mutfak, çamaşırhane ve benzeri hizmetler için olup, maksadı dışında kullanılamaz.

(4) Müştemilatlar mimari projede ve vaziyet planında gösterilir. Bahçede yapılmasının zorunlu olduğu hallerde; bu Yönetmelikte veya planında belirtilen şartlara ve çekme mesafelerine uyularak yapılır.

Yıldırımdan korunma sistemleri

MADDE 56 –(1) İçinde patlayıcı madde bulundurulan yerlerle, sivri ve yüksek bina ve tesislere Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik gereği, TSE Standartlarına uygun yıldırımdan korunma sistemi tesis edilmesi mecburidir.

ALTINCI BÖLÜM

Projeler ve Yapı İzin Belgeleri

Projeler ve yapı izin belgelerine ilişkin hususlar

MADDE 57 – (1) Projeler ve yapı izin belgelerine ilişkin hususlarda;

a) Yapı ruhsatına ilişkin genel hükümlere ilişkin olarak Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 54 üncü maddesi,

b) Yapı ruhsatı işlemlerine ilişkin olarak Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 55 inci maddesi,

c) Kamu alanlarında yapılacak yapılarda ruhsata ilişkin olarak Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 56 ncı maddesi,

- ç) Yapı projelerine ilişkin olarak Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 57 nci maddesi,
d) Esaslı tadilatla ilişkin olarak Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 58 inci maddesi,
e) Yapı ruhsatı gerekmeyen inşai faaliyetlere ilişkin olarak Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 59 uncu maddesi,
f) İstinat duvarlarına ilişkin olarak Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 60 ncı maddesi,
g) Muvakkat yapıya ilişkin olarak Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 61 inci maddesi,
ğ) Elektronik haberleşme istasyonlarına ilişkin olarak Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 62 nci maddesi,
h) Şantiye binaları hakkında Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 63 üncü maddesi,
ı) Yapı kullanma iznine ilişkin olarak Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 64 üncü maddesi,
i) Yapı kullanma izinlerinde başvuru sahibinden bilgi ve belge istenmesine ilişkin esaslar hakkında Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 65 inci maddesi,
j) Mimari estetik komisyonları hakkında Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 66 ncı maddesi, uygulanır.

YEDİNCİ BÖLÜM

Denetime Dair Hükümler

Bakanlığın denetim yetkisi

MADDE 58 –(1) Bakanlığın denetim yetkisine ilişkin hususlarda Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 67 nci maddesine uyulur.

Fenni mesuliyet

MADDE 59 –(1) Fenni mesuliyet hizmetlerine ilişkin hususlarda Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 68 inci maddesine uyulur.

Yapı yerinde bulundurulması gerekli levha ve belgeler

MADDE 60 –(1) Yapı ruhsatı ve ekleri ile şantiye defterinin yapı yerinde bulundurulması zorunludur. Ayrıca inşaat süresince yapı yerinde yapı sahibinin, mimari, statik, mekanik, elektrik, jeoloji, jeofizik ile harita proje müelliflerinin, fenni mesulün ve yapı müteahhidinin isimleri ile pafta ada parsel bilgileri ve yapı ruhsatı numara ve tarihini içeren en az 0.50x0.75 m² boyutlarında bir levhanın, herkesçe rahat görülebilecek bir yerde asılı olarak bulundurulması gerekir. Aksine davranışlarda sorumluluk yapı sahibine ve müteahhidine aittir.

SEKİZİNCİ BÖLÜM

Yönetmeliğin Uygulanmasına İlişkin Esaslar

Yönetmeliğin uygulanmasına ilişkin esaslar

MADDE 61 – (1) Yönetmeliğin uygulanmasına ilişkin esaslar hakkında Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 69 uncu maddesine uyulur.

DOKUZUNCU BÖLÜM

Çeşitli ve Son Hükümler

Bakanlık denetçilerinin yetkilendirilmesi ve özellikleri

GEÇİCİ MADDE 1 (1) Bakanlık denetçilerinin yetkilendirilmesi ve özellikleri hakkında Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin geçici 1 inci maddesine uyulur.

Mevcut teşekkül

GEÇİCİ MADDE 2 (1) Mevcut teşekkül hakkında Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin geçici 2 nci maddesine uyulur.

Mevcut yapı ruhsatı başvuruları

GEÇİCİ MADDE 3 (1) Mevcut yapı ruhsatı başvuruları hakkında Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin geçici 3 üncü maddesine uyulur.

Mevcut haberleşme istasyonları

GEÇİCİ MADDE 4 – (Ek:RG-18/9/2021-31602)

(1) Mevcut haberleşme istasyonları hakkında Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin geçici 4 üncü maddesine uyulur.

Yürürlük

MADDE 62 – (1) Bu Yönetmelik yayımı tarihinde yürürlüğe girer.

Yürütme

MADDE 63 – (1) Bu Yönetmelik hükümlerini İzmir Büyükşehir Belediye Başkanı yürütür.

[Eklere için tıklayınız](#)

| Yönetmeliğin Yayınlandığı Resmî Gazete'nin | |
|---|--------|
| Tarihi | Sayısı |
| 3/6/2021 | 31500 |
| Yönetmelikte Değişiklik Yapan Yönetmeliklerin Yayınlandığı Resmî Gazete lerin | |
| Tarihi | Sayısı |
| 1. 18/9/2021 | 31602 |
| 2. | |