

# PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ

MESLEKİ HİZMETLER GENEL MÜDÜRLÜĞÜ  
İmar Düzenleme Dairesi Başkanlığı

2017

Önder ŞAHİN  
Mimar



# İmar Planı ve Belediye Yönetmelikleri ile Değiştirilebilecek Hususlar

## Kapsam:

- ❖ Kotlandırma
- ❖ Tesviye
- ❖ Yapılaşmada İdarenin Yükümlülükleri
- ❖ Yapı Piyaseleri ve Ölçüleri
- ❖ Bina Girişleri ve Rampaları
- ❖ Merdivenler
- ❖ Asansörler
- ❖ Işıklık ve Bacalar
- ❖ Su Depoları
- ❖ Kapı ve Pencereleer
- ❖ Çatılar
- ❖ Çıkmalar
- ❖ Saçaklar
- ❖ Kapıcı Dairesi Bekçi Odası ve Kontrol Kulübeleri
- ❖ Portikler
- ❖ Fırınlar
- ❖ Pasajlar ve AVM'ler
- ❖ Bodrumlar
- ❖ Müştemilatlar

# KOTLANDIRMA

## Binalara kot verilmesine ilişkin esaslar

- İmar planlarında aksine bir hüküm bulunmaması halinde yoldan kotlandırma esastır.
- Kot alınan noktanın tespitinde sokak silueti dikkate alınır.



# KOTLANDIRMA

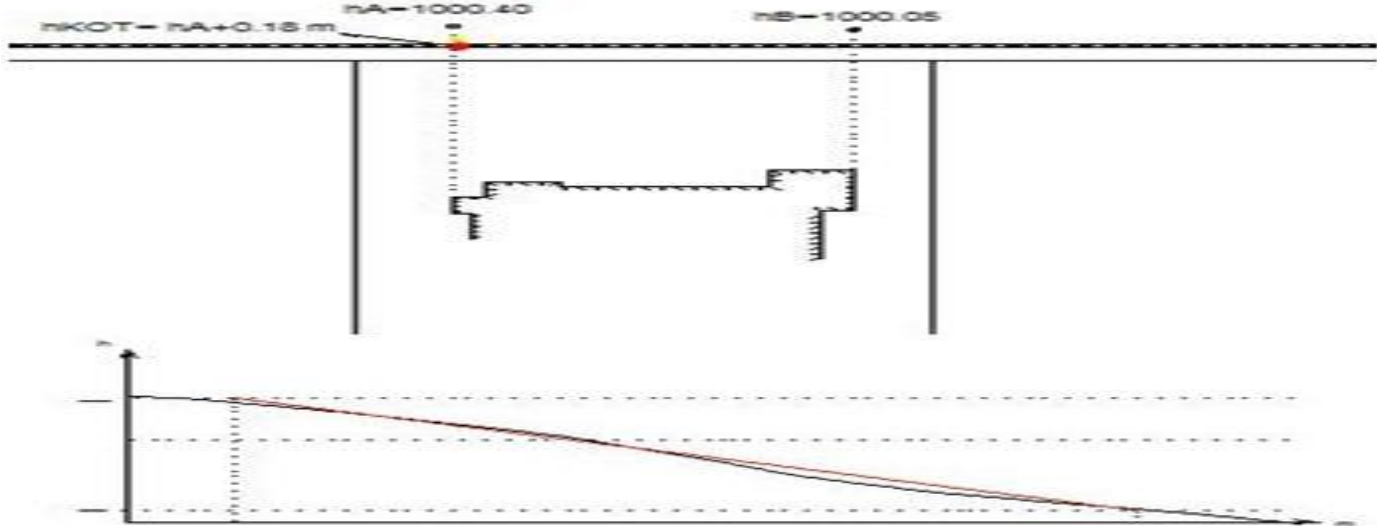
## Binalara kot verilmesine ilişkin esaslar

- **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.
- Viyadük, köprü gibi parsel giriş çıkış yapılamayan yerlerden, parklardan ve parselle bitişik olmayan yollardan **binalara kot verilemez.**
- Tabii zeminden kotlandırma ile kademelendirme işlemlerinde **ada bazında** değerlendirme yapılır.



## Yoldan Kotlandırma

- Binalara parselin kot aldığı yol cephesinin bina köşeleri hizasındaki **en yüksek trotuar seviyesinden** kot verilir.

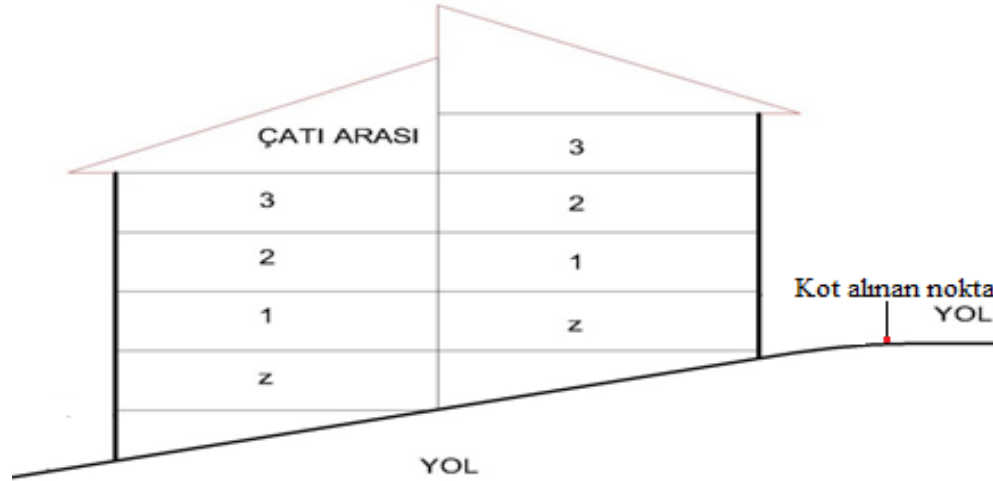


- Trotuar seviyesi, kırmızı kota göre belirlenen yol seviyesinin 0.18 metre üstü olarak kabul edilir.
- Kotlandırma yapılması için, yolun yapımının tamamlanmış olması veya yol projesinin onaylanarak kırmızı kot çalışmasının yapılması zorunludur.

# KOTLANDIRMA

## Yoldan Kotlandırma

- 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 kademenin** 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.

## Yoldan Kotlandırma

- Kademelendirmede her kademe, cephe boyunca 4.50 metreden aşağı olamaz.
- Son kademenin 4.50 metreden az olması durumunda bir önceki kademe seviyesine uyulur. Ayrıca her kademedeki bina yüksekliği imar planı ile belirlenen saçak seviyesini geçemez.
- İkili blok yapılacak parsellerde kotlandırma, iki parselin birleştiği noktadaki kaldırım üst kotundan yapılır.
- % 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.



# KOTLANDIRMA

## Tabii Zeminden Kotlandırma

- 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.**
- Bina köşe kotlarının aritmetik ortalamasının yola göre 3.00 metreden yüksek olması durumunda, tabii zemin kotu, ilgili idarenin imar birimince yapı adasının tamamının bu madde hükümleri çerçevesinde etüt edilmesi ile belirlenir.
- 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.
- Tabii zeminden kotlandırmada,  $\pm 0.00$  kotu binanın köşe kotlarının aritmetik ortalaması alınarak bulunur.

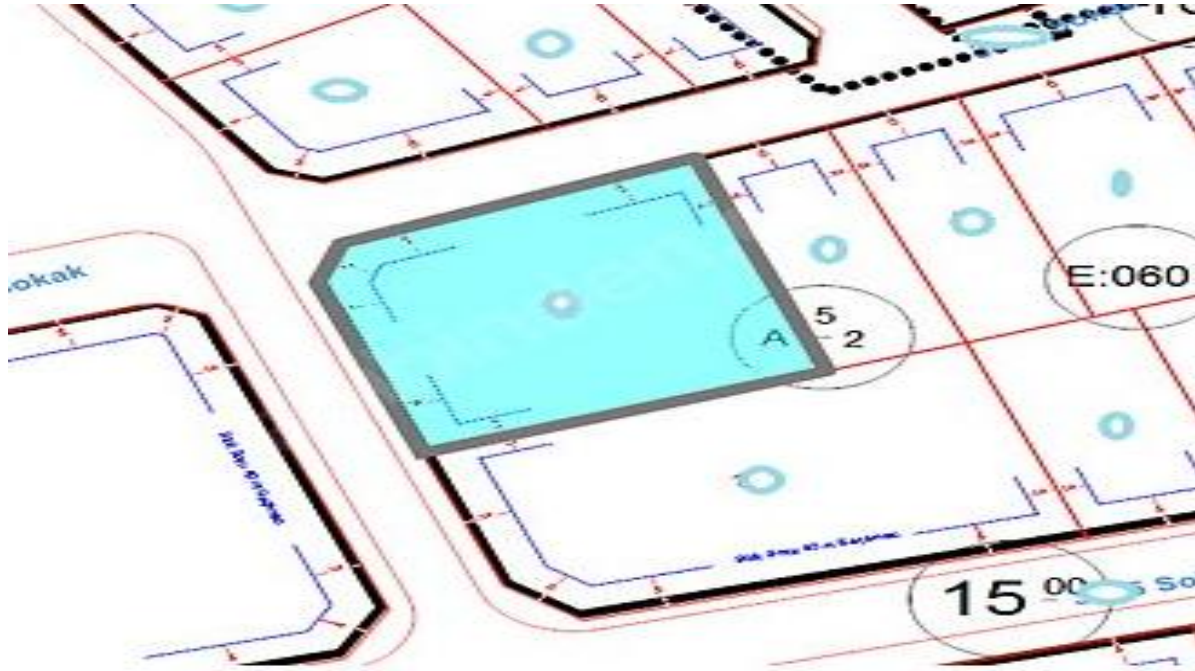




# KOTLANDIRMA

## Köşe Başı Parsellerde Kotlandırma

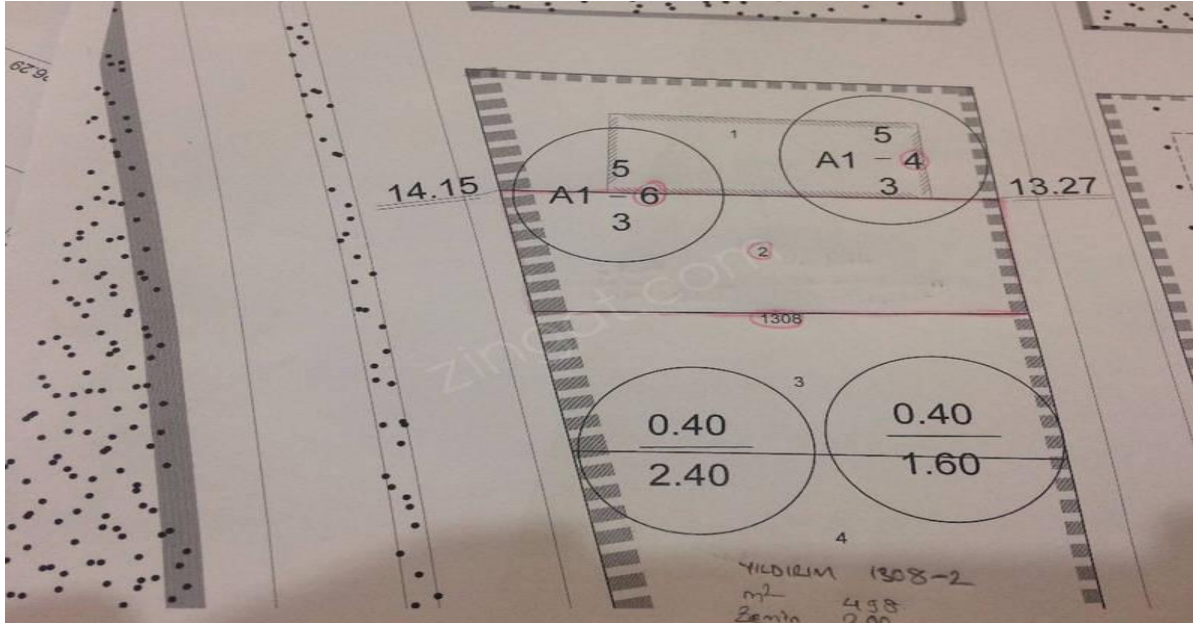
- Parselin cephe aldığı yollardan yüksek olanına göre kot verilir.
- Bu binalarda beşinci ve altıncı fıkralardaki esaslara göre cepheleri ve derinlikleri boyunca kademelendirme yapılarak düşük kottaki yol için belirlenen bina yüksekliklerine uyulur.



# KOTLANDIRMA

## İki Yola Bakan Ara Parsellerde Kotlandırma

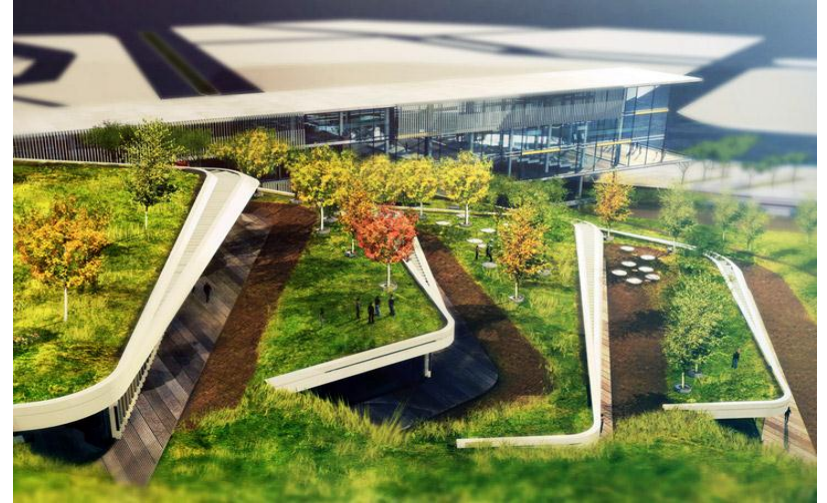
- Parselin cepheli olduğu yollar arasında kot farkı bulunması halinde düşük kottaki yol ve yüksek kottaki yolun silüetleri açısından ilgili idaresince değerlendirilerek kotlandırma yapılır.
- Bu binalarda beşinci ve altıncı fıkralardaki esaslara göre cepheleri ve derinlikleri boyunca kademelendirme yapılır.



# BAHÇE TESVİYELERİ

## GENEL ESASLAR

- ❖ Tabii zemin veya tabii zemin kotuna göre düzenlenmiş tesviye zemin hiçbir şekilde **bağımsız bölüm oluşturmak maksadıyla** hafredilemez.
- ❖ Yol cephelerinin otopark olarak düzenlenmesi halinde otopark alanları yol kotuna göre tesviye edilir.
- ❖ Ön, yan ve arka bahçeler ile kademelerin, birbiri ile veya yol ile bağlantısını sağlayacak merdiven veya rampa düzenlenir.
- ❖ 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.



# BAHÇE TESVİYELERİ

## GENEL ESASLAR

- ❖ Bir parselde birden fazla yapının bulunduğu veya birden fazla parselin bütünleşik olarak projelendirildiği durumlarda, parsel sınırı ile bina cephesi arasında kalan kısımlar, ön cephe, arka cephe ve yan cephelerin tesviye hükümleri esas alınarak otopark giriş çıkışlarını sağlamak şartıyla kendi içerisinde kademelendirilerek tesviye edilebilir.
- ❖ Bahçe tesviyelerinde engelliler için erişilebilirlik standartlarına uygun düzenlemelerin yapılması zorunludur.



# BAHÇE TESVİYELERİ

## GENEL ESASLAR

- ❖ Bahçe girişinden bina girişine kadarki güzergâhta yer alan eğimlerin %5'ten fazla olması durumunda öncelikle rampa düzenlenir. Rampa yapılmasının mümkün olmadığı durumlarda erişilebilirlik mevzuat ve standartlarına uygun diğer tedbirler alınır.
- ❖ Parselde birden fazla bina yapılması halinde, arazi tanzim şekli; plan notları ve bu maddedeki tesviyelerle ilgili hükümler doğrultusunda ilgili idare imar birimince tespit edilir.



## ÖN BAHÇE TESVİYESİ

- ❖ Yoldan kot alan parsellerde;
- % 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.
- % 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.



# BAHÇE TESVİYELERİ

## ÖN BAHÇE TESVİYESİ

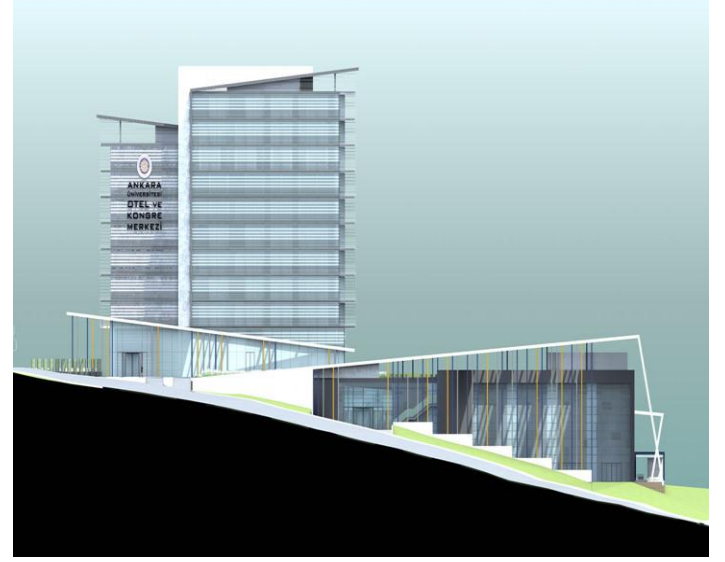
- ❖ Bina yol cephe hatları ile yollar arasında kalan bahçeler yola doğru en fazla % 2 meyil verilerek tesviye edilir.
- ❖ Köşe başı parsellerin yol cepheleri bina cephe hattı boyunca, komşu parsel sınırına kadar yaya kaldırımı eğimince tesviye edilir.
- ❖ Otopark giriş eğimleri, istinat duvarı, korkuluk ve benzeri gerekli güvenlik tedbirleri alınmak ve ilk 3.00 metresi %7 eğimi geçmemek kaydıyla parsel sınırından itibaren başlatılabilir.
- ❖ Otopark rampaları ön bahçe boyunca yola paralel yapılamaz.



# BAHÇE TESVİYELERİ

## YAN BAHÇE TESVİYESİ

- ❖ Arka bahçe tesviye kotunun  **$\pm 0.00$  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.
- ❖ Arka bahçe tesviye kotunun  **$\pm 0.00$  kotundan yüksek olduğu** durumlarda; yan bahçelerde, ön ve arka bahçeler arasında uyum sağlayacak şekilde ve hiçbir biçimde  $\pm 0.00$  kotunun altına inilmemek koşuluyla tesviye edilebileceği gibi kademelendirme de yapılabilir.

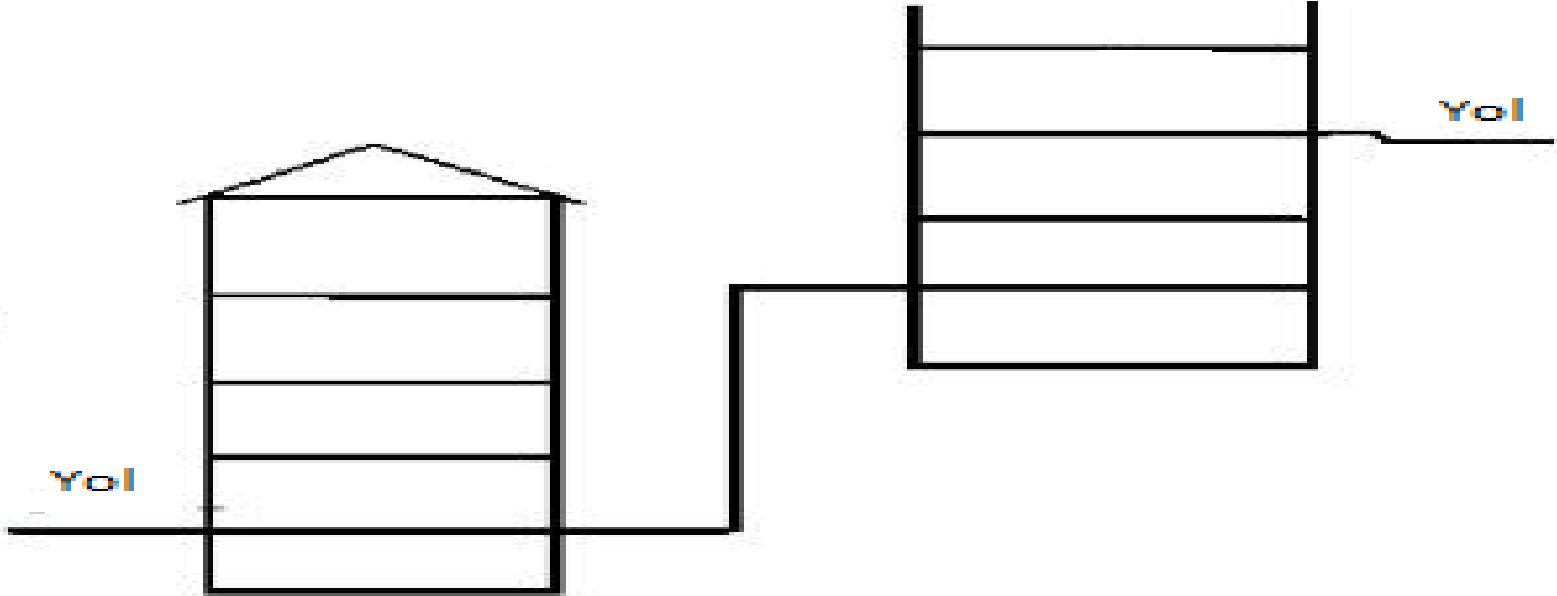




# BAHÇE TESVİYELERİ

## ARKA BAHÇE TESVİYESİ

- ❖ Tabii zemini  $\pm 0.00$  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.



## ARKA BAHÇE TESVİYESİ

- ❖ Tabii zemin kotu  $\pm 0.00$  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.
- ❖ Arka bahçelerde 2.00 metreden fazla olmamak ve ( $\pm 0.00$ ) kotunu geçmemek koşuluyla dolgu yapılabilir.



## Yapılaşmada İdarenin Yükümlülükleri

- ❖ **İdareler;** tasarrufu altındaki yol, meydan, otopark, park, yaya bölgesi, kaldırım gibi yerler ile bunlar üzerindeki kamu hizmetlerinin yürütülebilmesi için, TSE standartlarına ve ilgili mevzuatına göre;
- Bisiklet yolu, otopark, yönlendirme, sinyalizasyon, aydınlatma ve ağaçlandırma uygulamalarıyla ve kent mobilyalarıyla beraber kaldırım ve kavşak düzenlemelerini yapmak veya yaptırmakla yükümlüdür.
- Reklam ve bilgilendirme levha ile pano düzenlemelerini yapmak veya yaptırmakla yükümlüdür.



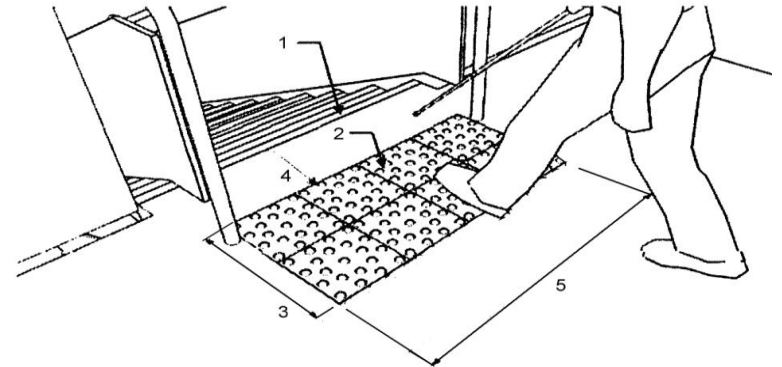
## Yapılaşmada İdarenin Yükümlülükleri

- Topluma açık yerlerde ihtiyaçların karşılanması amacıyla; büfe, mescit, para çekme makinesi, telefon kulübesi, tuvalet, çeşme ve benzeri tesislerin kurulmasına ilişkin iş ve işlemleri yürütmekle yükümlüdür.
- Belirli bir süre için düzenlenen sosyal ve kültürel etkinlikler için geçici olarak ihtiyaç duyulan altyapıyı ve geçici olarak talep edilen hafif ve sökülüp takılır malzemeden yapılan fuar, sergi, sahne ve çadır gibi üstyapının kurulması ve kaldırılması için gereken izinlerin verilmesine ilişkin iş ve işlemleri yürütmekle ve güvenlik tedbirlerinin alınmasını sağlamakla yükümlüdür.



## Yapılaşmada İdarenin Yükümlülükleri

- ❖ Birinci 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.
- ❖ Bu madde kapsamında yürütülen çalışmalarda tescilli ve tarihi yapılar ile doğal dokunun korunması esas alınır.



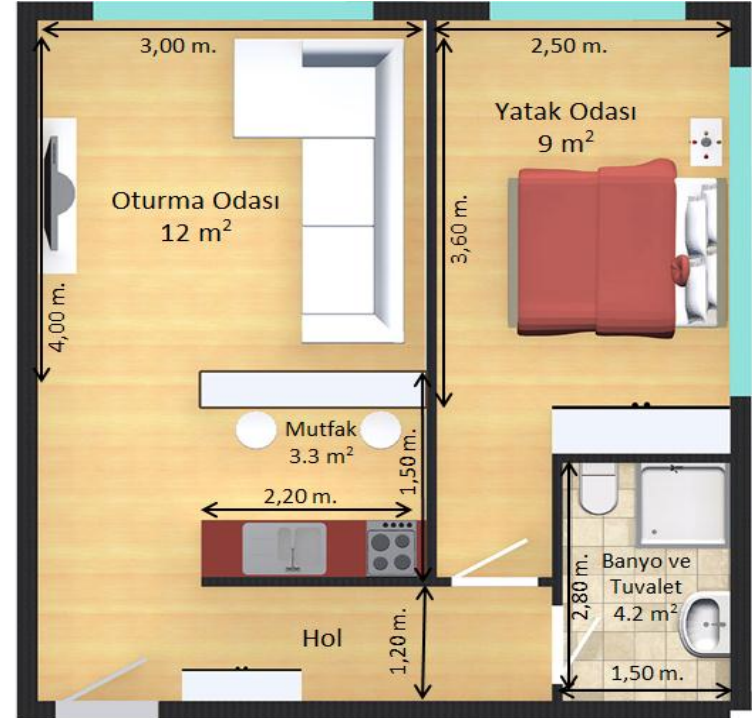
# YAPI PİYESLERİ VE ÖLÇÜLERİ

Her müstakil konutta en az aşağıdaki piyesler bulunur:

Piyes	Dar Kenarı	Net Alanı
1 oturma odası	3.00 m.	12.0 m <sup>2</sup>
1 yatak odası	<b>2.50 m.</b>	<b>9.00 m<sup>2</sup></b>
1 mutfak veya yemek pişirme yeri	1.50 m.	3.30 m <sup>2</sup>
1 banyo veya yıkanma yeri	<b>1.50 m.</b>	3.00 m <sup>2</sup>
1 tuvalet	1.00 m.	1.20 m <sup>2</sup>

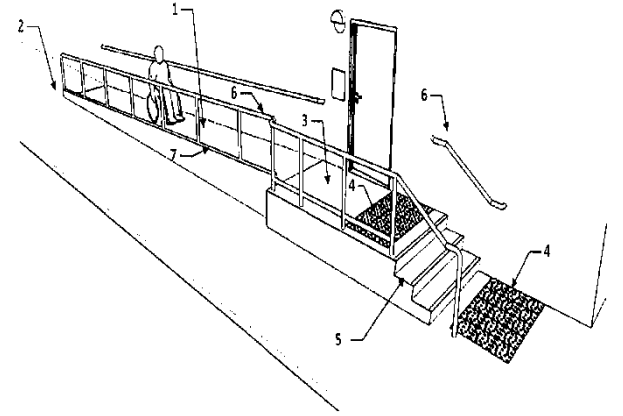
# YAPI PİYESLERİ VE ÖLÇÜLERİ

- ❖ 3 veya daha az odalı konutlarda banyo/yıkanma yeri ile tuvalet aynı yerde düzenlenebilir.
- ❖ Hol ve koridor genişlikleri **1.20** metreden az olamaz.
- ❖ Mutfak nişi ve oda ile banyo ve tuvaletin aynı mekânda düzenlenmesi halinde her mekân için öngörülen en az alanların toplamı kadar alan düzenlenmek zorundadır.
- ❖ Birinci fıkrada belirtilen bu piyesler ile koridor ölçüleri engellilerin de kullanımını sağlayacak standartlara ve erişilebilirlik mevzuatına uygun olmak zorundadır.
- ❖ Mutfak, oda ve tuvalet/banyo havalandırmaları aynı boşluğa açılmaz. Ancak, banyo ve tuvalet havalandırmaları aynı boşluğa açılabilir.
- ❖ Su depoları ve ıslak hacimlerin altında enerji odaları teşkil edilemez.



# BİNA GİRİŞLERİ VE RAMPALARI

Binalarda ve girişlerinde engellilerin erişimine yönelik **TS 9111** Standardına uyulması zorunludur. Rampaların kenar korumaları, genişlikleri, sahanlıkları, korkuluk ile küpeşte ve kaplama malzemeleri engellilerin de dolaşımına olanak sağlayacak şekilde TS 9111 standardına uygun yapılmak zorundadır.



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 m<sup>2</sup> **engelli asansörü** yeri ya da **mekanik kaldırma iletme platformu** yapılır. **Aile ve Sosyal Politikalar Bakanlığı'nın** görüşü alınmak suretiyle engellilerin kullanımını için farklı uygulama yapılabilir.





# BİNA GİRİŞLERİ VE RAMPALARI

- ❖ Bina giriş koridoru genişliği, ana merdivene **ve asansöre** ulaşmaya kadar dış kapı genişliğinden az olmamak koşuluyla umumi binalarda en az 2.20 metre, diğer binalarda ise en az 1.50 metredir.
- ❖ Bina girişinde ve bina içinde bulunan rampaların eğimleri aşağıdaki değerlere uygun olmalıdır:

## En fazla yükseklik

15 cm ve daha az

16-50 cm arası

51-100 cm arası

100 cm üzeri

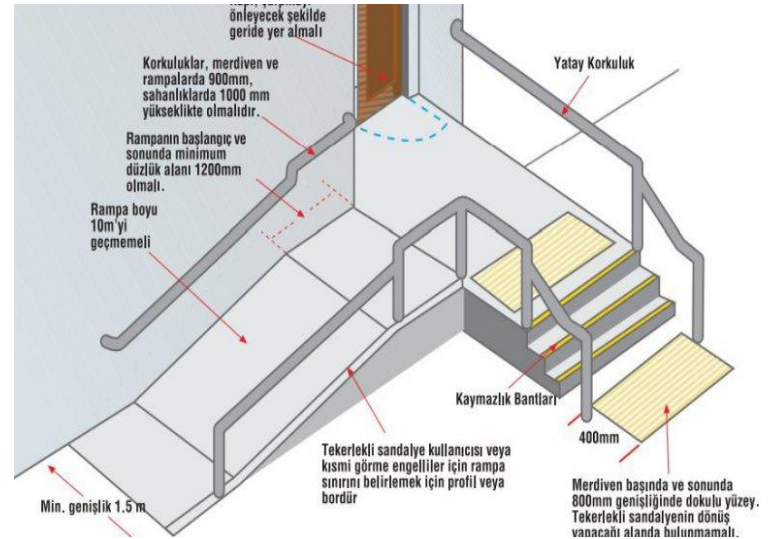
## En fazla eğim

1:12 (% 8)

1:14 (% 7)

1:16 (% 6)

1:20 (% 5)



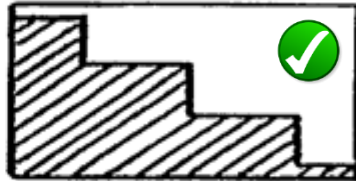
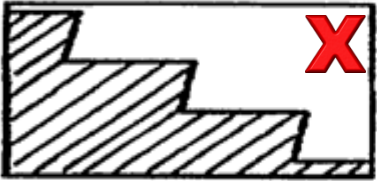
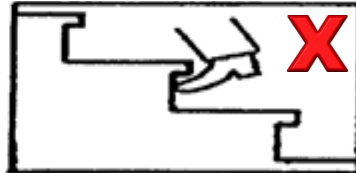
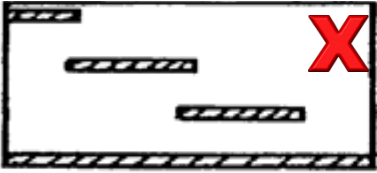
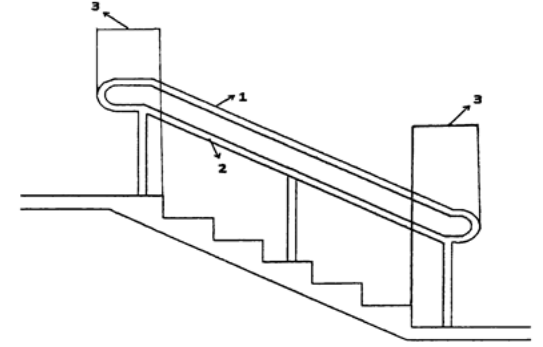
# MERDİVENLER

- ❖ Ortak merdiven kolu ve sahanlık genişlikleri konut yapılarında Yangın Yönetmeliği hükümlerine göre hesap edilecek kaçış genişliğinden az olmamak üzere (1.20) m.den, diğer yapılarda (1.50) m.den, konutlarda bağımsız bölüm içindeki merdivenler ise 1.00 metreden az olamaz.
- ❖ Merdiven evlerinin bina cephesinden, çatıdan veya ışıklıktan doğrudan ışık alması ve merdivenlerin çatıya ve bodrumlara ulaştırılması zorunludur.
- ❖ Merdiven basamakları ve sahanlık ölçülerine dair TSE standartlarının bu maddede belirtilen ölçü ve miktarlardan küçük olması halinde Yönetmelik hükümleri geçerlidir.



# MERDİVENLER

- ❖ 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.
- ❖ Basamak uçları çıkıntısız (damlalıksız) olmak zorundadır.



İdeal çözüm

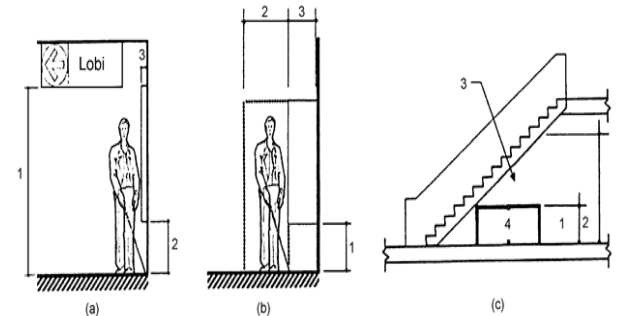


# MERDİVENLER

- ❖ 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.
- ❖ 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.
- ❖ Yüksekliği 1.80 metreden az olan merdiven altları kapatılır.

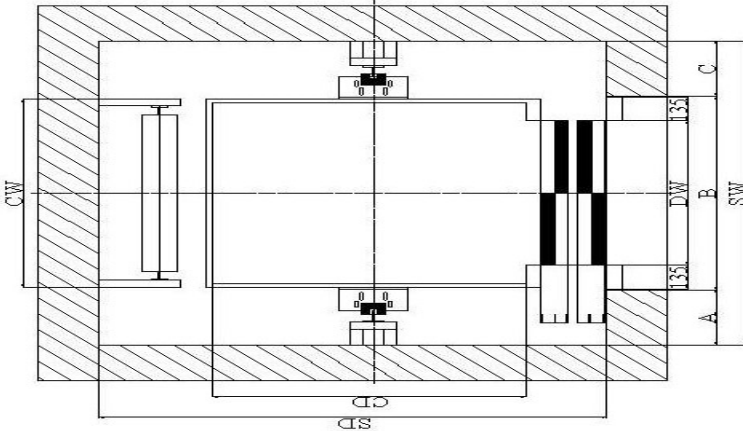


P2



# ASANSÖRLER

- ❖ Uygulama imar planına göre kat adedi 3 olan binalarda asansör yeri bırakılmak, 4 ve daha fazla olanlarda ise asansör tesis edilmek zorundadır. İskân edilen bodrum katlar dâhil kat adedi 4 ve daha fazla olan binalarda asansör yapılması zorunludur. Daha az katlı yapılarda da asansör yapılabilir.
- ❖ Tek asansörlü binalarda asansör kabini dar kenarı 1.20 metre ve alanı 1.80 m<sup>2</sup> den kapı net genişliği 0.90 m den az olamaz.



# ASANSÖRLER

- ❖ Asansör kapısının açıldığı sahanlıkların genişliği, asansör kapısı sürgülü ise en az 1.20 metre, asansör kapısı dışa açılan kapı ise en az 1.50 metre olmak zorundadır. Birden fazla asansör bulunan binalarda, asansör sayısının yarısı kadar asansörün bu fıkroda belirtilen ölçülerde yapılması şarttır.



# ASANSÖRLER

- ❖ Tek sayıda asansör bulunması durumunda sayı bir alta yuvarlanır. TSE standartlarının bu fıkrada belirtilen ölçü ve miktarlardan küçük olması halinde; taban alanında yapılaşma hakkı 120 m<sup>2</sup>'nin altında olan parseller ile tek bağımsız bölümlü müstakil konut binalarında TSE standartlarına uyulmasına ilgili idaresi yetkilidir.
- ❖ Mevcut binalarda yapılacak tadilatlarda, bu madde hükümlerinin ya da TSE standartlarının uygulanmasında idaresi yetkilidir.
- ❖ Kullanılabilir katlar alanı tek katlı olan binalar hariç 800 m<sup>2</sup>'den veya kat adedi birden fazla olan umumi binalarda en az bir adet asansör yapılması zorunludur.



# ASANSÖRLER

❖ Kat alanı 800 m<sup>2</sup>'den ve kat adedi 3'ten fazla olan umumi binalarla **yüksek katlı binalarda** 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 herhangi bir tehlike anında, arıza veya elektriklerin kesilmesi halinde zemin kata ulaşım kapılarını açacak, yangına dayanıklı malzemedен yapılmış, kuyu içinde, duman sızdırmaz nitelikte, kesintisiz bir güç kaynağından beslenecek şekilde tesis edilmesi gerekmektedir.





# ASANSÖRLER

- ❖ 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 m<sup>2</sup>'den, kapı genişliği ise net 1.10 metreden az olmayacak şekilde yapılır.
- ❖ Binalarda usulüne göre asansör yapılmış olması, bu Yönetmelikte belirtilen şekil ve ölçülerde merdiven yapılması şartını kaldırmaz.



# ASANSÖRLER

- ❖ Asansörlerin, bodrum katlar dâhil tüm katlara hizmet vermesi zorunludur.
- ❖ Asansörlere bina girişinden itibaren erişilebilirlik standartlarına uygun engelsiz erişim sağlanması zorunludur.
- ❖ Asansörler, erişilebilirlik standartlarına uygun gerekli donanımlara sahip olmak zorundadır.
- ❖ Özellik arz eden binalarda, binanın kat adedi, yapı inşaat alanı, kullanma şekli göz önünde tutularak asansör sayıları ile asgari ölçüleri ilgili idaresince artırılabilir.



## IŞIKLIK VE BACALAR

- ❖ Her müstakil ev veya dairede, en az 1 oturma odası ile yatak odalarının doğrudan doğruya hariçten ışık ve hava almaları gereklidir. Bu şekilde ışık ve hava almalarına lüzum olmayan diğer odalarla mutfakların ışıklıktan, yıkanma yeri ve tuvaletlerin ışıklık veya hava bacasından faydalanmaları da mümkündür. Ancak tuvalet ve yıkanma yerleri ile odalar aynı ışıklığa açılmaz.
- ❖ Işıklıklar:
  - ✓ 1 ila 6 katlı binalarda dar kenarı 1.50 metreden ve alanı 4.50 m<sup>2</sup>'den,
  - ✓ 7 ve daha fazla katlı binalarda dar kenarı 2.00 metreden ve alanı 9.00 m<sup>2</sup>'den az olamaz.
- ❖ Her türlü binada hava bacalarının asgari ölçüsü 0.60x0.60 m<sup>2</sup>'dir. Bu alan herhangi bir yapı elemanı (baca, giriş ve benzeri) ile daraltılamaz.
- ❖ Hava bacaları, şönt baca tipi olarak düzenlenemez.



## IŞIKLIK VE BACALAR

- ❖ 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.
- ❖ Işıklık ve hava bacaları, bunlara ihtiyacı olan kattan itibaren başlatılabilir. Hava bacalarının ve ışıklıkların bitişik komşu parsele bakan kısımlarının duvar ile kapatılması mecburidir.
- ❖ Binalarda banyo, tuvalet ve benzeri kullanım alanlarının havalandırma bacası ile veya mekanik havalandırma ile havalandırılması zorunludur.
- ❖ Havalandırma bacalarından elektrik ve doğalgaz tesisatı geçirilemez.
- ❖ Elektrik-haberleşme, mekanik, doğalgaz tesisatları için ortak tesisat bacası kullanılamaz.



# İŞIKLIK VE BACALAR



- ❖ Bağımsız bölümlerin mutfaklarında en az bir adet aspiratör bacası yapılır. Bağımsız bölümlerde düzenlenen soba ve aspiratör bacaları, standartlara uygun olarak şönt baca şeklinde düzenlenebilir.

## SU DEPOLARI

- ❖ Bu Yönetmelikte belirtilen;
- ✓ Çok yüksek yapılarda 30 m<sup>3</sup>'ten,
- ✓ Umumi binalar ve yüksek katlı yapılarda 15 m<sup>3</sup>'ten,
- ✓ 10 bağımsız bölüme kadar konut binalarında 3 m<sup>3</sup>'ten,
- ✓ Diğer binalarda 5 m<sup>3</sup>'ten,



az olmamak üzere standartlara uyulmak ve gerekli drenaj ve yalıtım tedbirleri alınmak şartıyla su deposu bulundurulması zorunludur.

- ❖ Konut binalarında 10 bağımsız bölümden sonraki artan her bağımsız bölüm için su deposu hacmi 0.500 m<sup>3</sup> arttırılır.

## SU DEPOLARI

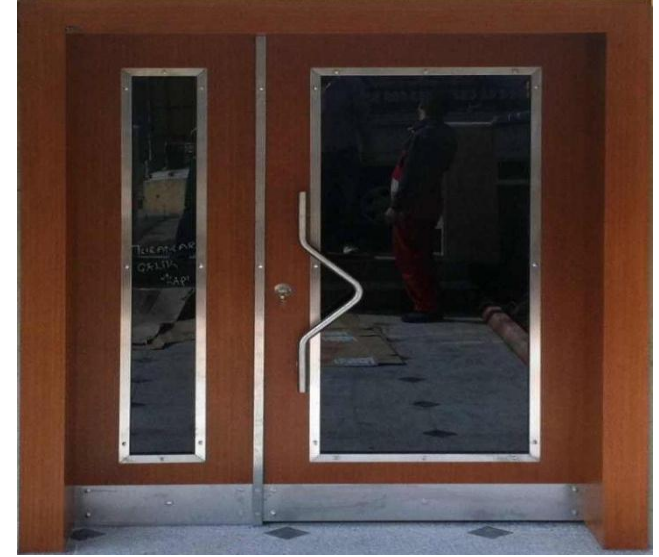
- ❖ Tüm binalarda su deposunun bulunduğu kat itibariyle **cazibeli akımın mümkün olmadığı** durumlarda hidrofor konulması zorunludur.
- ❖ Su depoları ve hidrofor, gerekli drenaj ve yalıtım tedbirleri alınarak binanın bodrum ya da çatı katında tertiplenebileceği gibi, aynı koşulları taşımak şartıyla, bina alanı dışında ön, yan ve arka bahçelerde toprağa gömülü şekilde de yerleştirilebilir.
- ❖ Su depoları, taşıyıcı sistemden bağımsız olarak betonarme, paslanmaz çelik veya sıhhi şartlara uygun benzeri malzemedен yapılır.



# KAPI VE PENCERELER

## ❖ Bütün yapılarda;

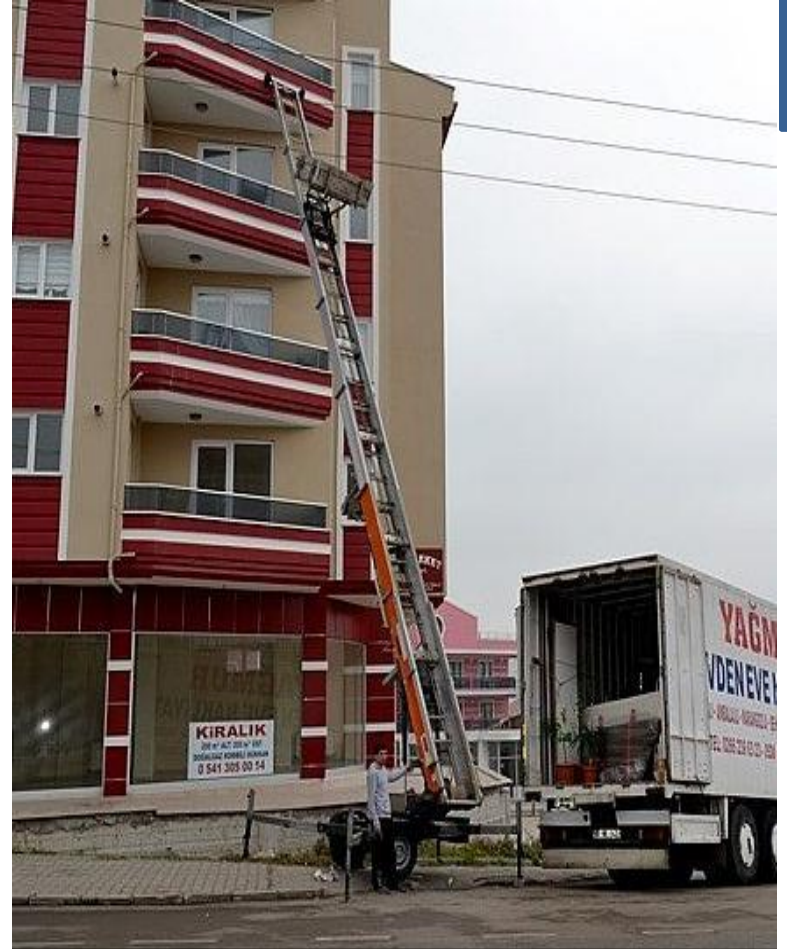
- Kapı yükseklikleri 2.10 metreden az olamaz.
- Kapı net (temiz) genişlikleri bina giriş kapılarında 1.50 metreden, kapıların çift kanatlı olması halinde bir kanat 1.00 metreden az olamaz.
- Bağımsız bölüm giriş kapılarında 1.00 metreden, diğer mahallerin kapılarında 0.90 metreden az olamaz.
- Balkon ve tuvalet kapıları 0.80 metreye düşürülebilir.
- Döner kapılar, belirtilen ölçülerde yapılacak normal kapıların yanında ilave olarak bulunabilir.





## KAPI VE PENCERELER

- ❖ Kapılarda eşik yapılamaz. Eşik yapılması zorunlu hallerde engellilerin hareketini, yangın çıkışlarını ve benzeri eylemleri engellemeyecek önlemler alınır.
- ❖ Pencereelerde Binalarda Enerji Performansı Yönetmeliğine ve TSE standartlarına uyulması zorunludur.
- ❖ Bitişik ve blok nizama tabi binalarda komşu parsel sınırı üzerindeki bitişik duvarlarda pencere ve kapı açılmaz.
- ❖ 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.



## KAPI VE PENCERELER

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



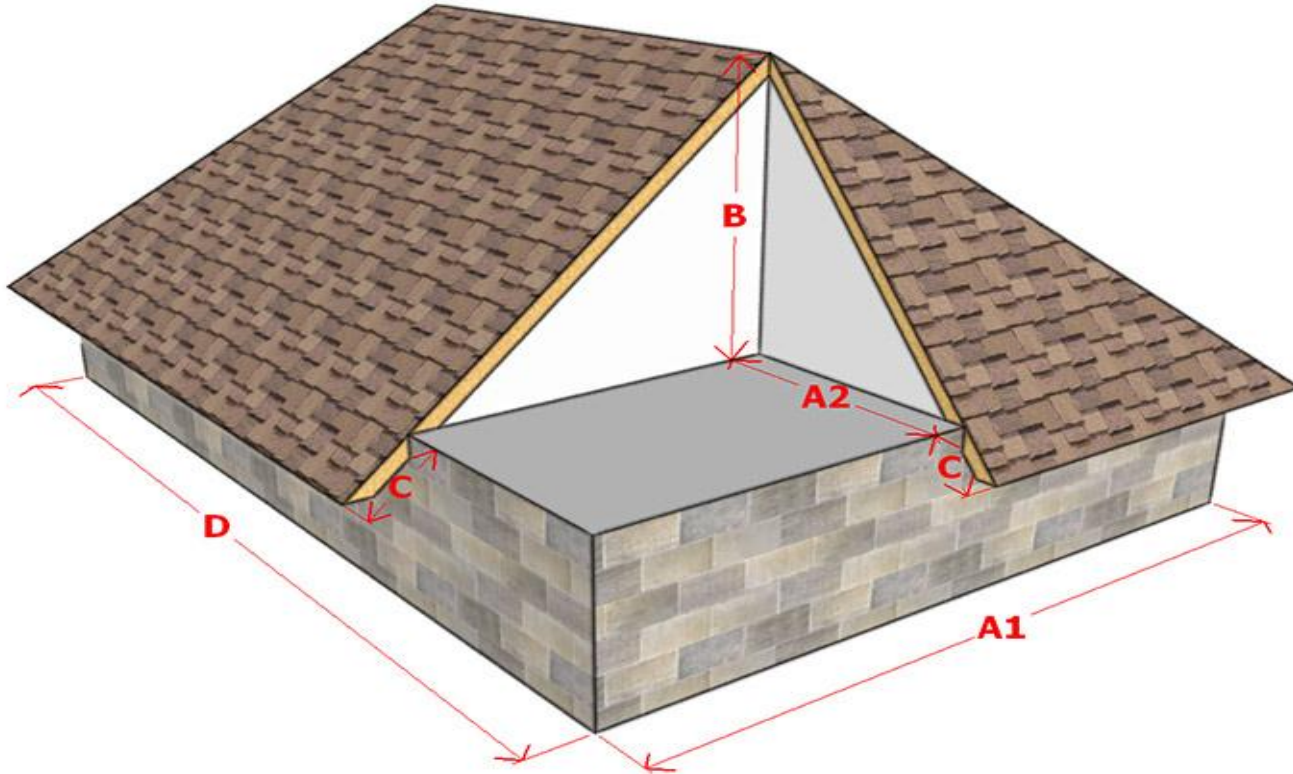
# ÇATILAR

- ❖ Çatıların, civarındaki cadde ve sokakların mimari karakterine, yapılacak binanın nitelik ve ihtiyacına uygun olması şarttır.
- ❖ Çatı eğimleri, kullanılacak çatı malzemesi ile yörenin mimari özelliği ve iklim şartları dikkate alınarak ilgili idarenin tasvibi ile tayin edilir. Çatı eğimi içinde kalmak ve silüeti etkilememek kaydıyla çatı örtüsü olarak **fotovoltaik paneller** de kullanılabilir.
- ❖ Çatı eğimi saçak ucundan hesaplanır. Çatılar parapet üzerine oturtulamaz.



# ÇATILAR

- ❖ **Mahya yüksekliği** 5.00 metreyi geçmemek kaydıyla; ayırık 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.



# ÇATILAR

- ❖ Merdiven evleri, ışıklıklar, 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 gereklere 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.



# ÇATILAR

- ❖ Teras çatılarda 1.10 m. parapet yapılabilir. Teras çatının kullanıma açık olması durumunda 1.10 metre yüksekliğinde parapet veya korkuluk yapılması zorunludur.
- ❖ 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.



# ÇATILAR

- ❖ 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.
- ❖ 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.



## ÇATILAR

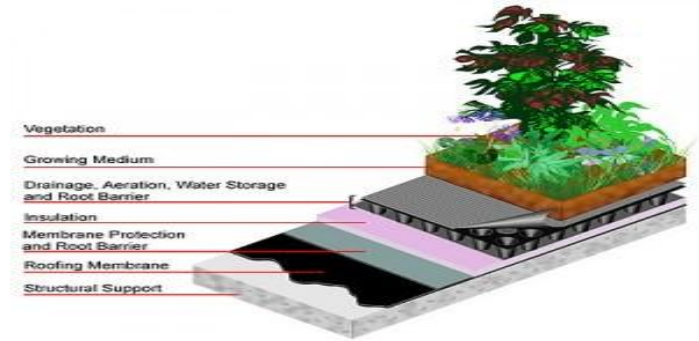
- ❖ Belediyeler meclis kararıyla dış cephe boya ve kaplamaları ile **çatının malzemesini ve rengini tayin etmeye** yetkilidir. Bu yetki, bu Yönetmeliğin yürürlüğe girmesinden önce yapılmış olan yapılar için de kullanılabilir.
- ❖ Çatıda birden fazla bağımsız bölüme ait **birden fazla teras** olması halinde birbirleri arasında **en az 3.00 metre** mesafe bırakılmak zorundadır. Ancak, bodrum hariç 2 katı geçmeyen binalarda çatıdaki değişik çözümlerin kabulünde ilgili idaresi yetkilidir.
- ❖ Çatı arasının son kat bağımsız bölümü ile birlikte kullanılması amacıyla son kat tavan döşemesi kısmen veya tamamen yapılmayabilir.





# ÇATILAR

- ❖ 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 m<sup>2</sup>'yi geçmeyen ve en fazla 3.00 metre yüksekliğinde kapalı mekan oluşturulabilir. Kapalı mekan bina ön cephesine 3.00 metreden fazla yaklaşamaz



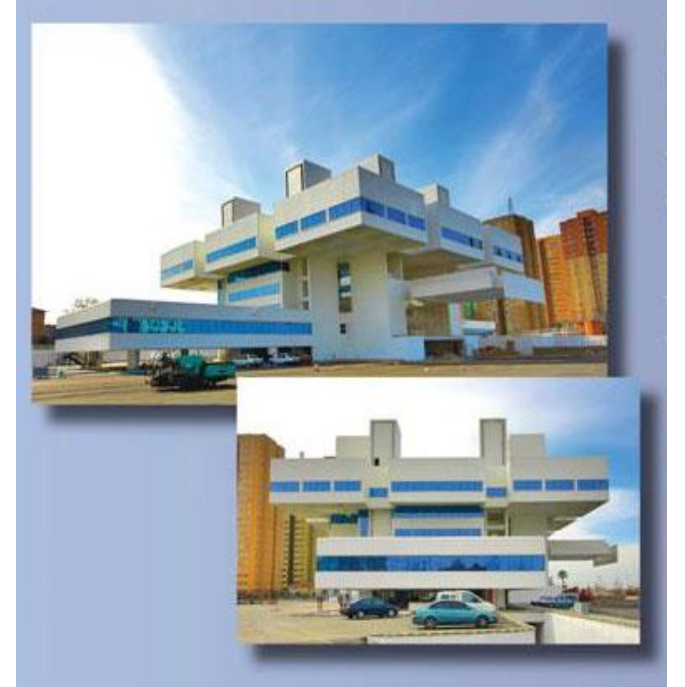
# ÇATILAR

- ❖ 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.



## ÇIKMALAR

- ❖ Binalarda taban alanı dışında kendi bahçe hudutları dışına taşmamak şartı ile binanın her cephesinde açık ve kapalı çıkma yapılabilir.
- ❖ Parsellerin yol cephelerinde parsel sınırları içerisinde kalmak koşuluyla yapı yaklaşma sınırından itibaren en fazla 1.50 metre taşacak şekilde yapılabilir.
- ❖ Arka ve yan bahçe mesafelerine, parsel sınırlarına 3.00 metreden fazla yaklaşmamak kaydı ile 1.50 metre taşabilir.
- ❖ Bina tabanı zeminde yapı yaklaşma sınırlarından daha içeri çekilerek istenilen ölçülerde çıkma yapılabilir.



# ÇIKMALAR

- ❖ Açık çıkmalar; bitişik nizamda bitişik olduğu komşu sınırına 2.00 metreden fazla yaklaşamaz.
- ❖ Açık ve kapalı çıkmaların tabii zeminden veya tesviye edilmiş zeminden çıkma altına kadar en yakın şakûli mesafesi en az **2.40 metre** olmak zorundadır.
- ❖ Ön bahçe mesafesi 3.00 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.



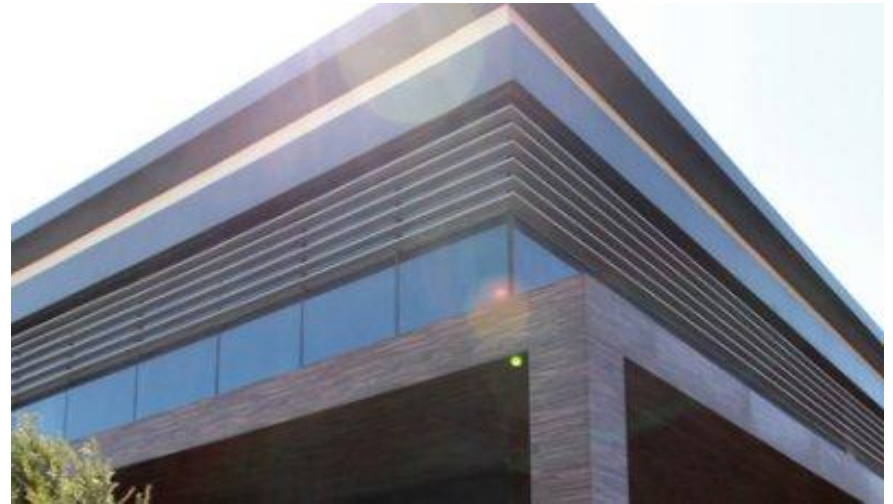
## ÇIKMALAR

- ❖ Zemin katta kendi parsel hududu dışına taşmayan, hangi katta yapılırsa yapılsın **0.20 metreyi** geçmeyen, kullanım alanına dâhil edilmeyen **motif çıkmalar** yapılabilir.
- ❖ Motif çıkmalar, açık ve kapalı çıkma önüne yapılacak ise motif çıkma da dâhil olmak üzere çıkma genişliği Yönetmeliğe göre belirlenir.
- ❖ Bahçe içinde yapılacak üstü açık teras ve zemin kat giriş merdivenleri ile bina cephesinden itibaren genişliği 2.50 metreyi geçmemek, tretuar dışına taşmamak ve en alçak noktası tretuar kotundan en az 2.50 metre yükseklikte yapılacak giriş saçakları çıkma olarak değerlendirilmez.



## ÇIKMALAR

- ❖ Bina cephelerinde, mimari projesinde cephe estetiği ve tasarımı göz önünde bulundurulmak ve detay projeleri verilmek, hafif malzemedен yapılmak, parsel sınırına taşmamak ve kapalı mekân oluşturmamak kaydıyla **0.50** metreye kadar **güneş kırıcı** yapılabilir.



# SAÇAKLAR

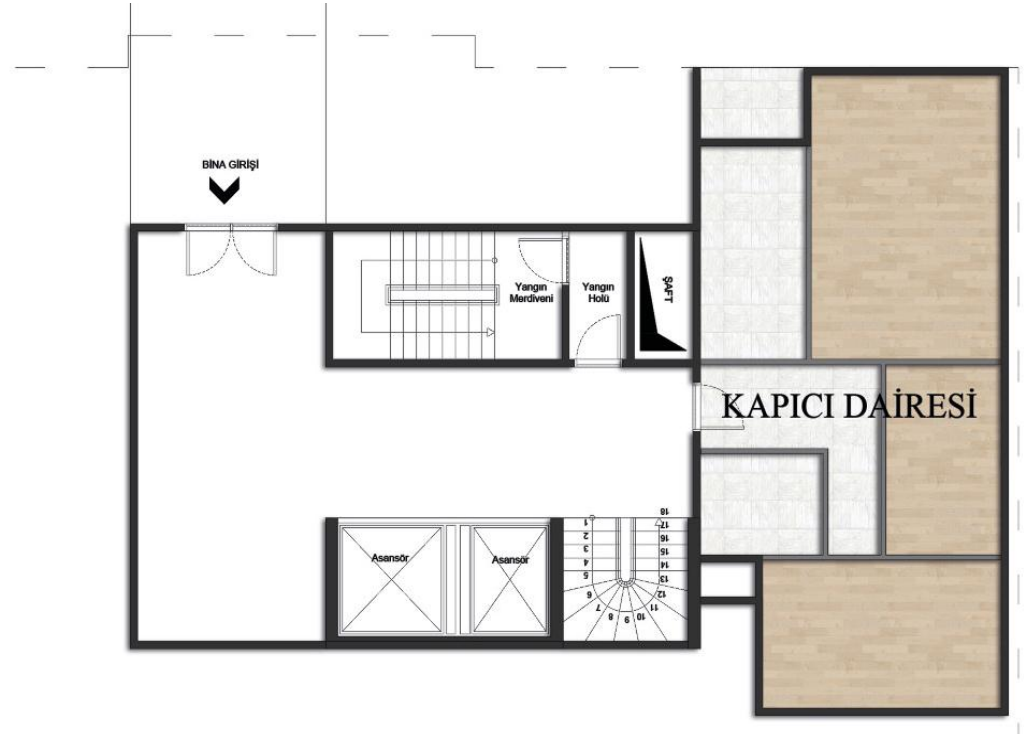
- ❖ Uygulama imar planında belirlenmemiş ise **1.00 metreyi geçmeyen saçak yapılabilir.** Saçakların şekli ve genişliği, yörenin mimari karakterine ve yapılacak yapıların özelliğine göre mimari estetik komisyonu kararı alınarak ilgili idarece de tayin edilebilir.
- ❖ Saçaklar parsel sınırlarını aşamaz.
- ❖ Binada çıkma yapılması halinde saçak genişliği çıkmadan itibaren **0,50 metreyi aşamaz.**



# KAPICI DAİRESİ

- ❖ 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 bağımsız bölüm sayısı **40**'tan fazla olan parsellerde de bu hüküm uygulanır, ancak bağımsız bölüm sayısının **80**'i aşması halinde ikinci kapıcı dairesi yapılır.

- ❖ 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.





## KAPICI DAİRESİ

- ❖ **Bina içinde** düzenlenen kapıcı daireleri, en az brüt **50 m<sup>2</sup>**'dir. Kapıcı dairelerinde, her birisi en az 9 m<sup>2</sup> ve dar kenarı en az 2.50 metre olmak üzere 2 yatak odası ve 12 m<sup>2</sup>'den az olmamak üzere 1 oturma odası, en az 3,3 m<sup>2</sup> mutfak ve banyo veya duş yeri ve tuvalet bulunur.
- ❖ Bina dışında tertiplenen kapıcı daireleri en fazla brüt 40 m<sup>2</sup> olmak zorundadır. Bu fıkranın (ç) bendinde yer alan ölçüleri sağlayacak şekilde 1 yatak odası, 1 oturma odası, mutfak ve banyo veya duş yeri ve tuvalet bulundurulur.
- ❖ **Bekçi odası** en az **4 m<sup>2</sup>** büyüklüğünde, doğrudan ışık ve hava alabilecek şekilde düzenlenir. Bekçi odasında en az 1.5 m<sup>2</sup>'lik bir tuvalet yer alır.



# PORTİKLER

- ❖ Portikli yapıların yapılacağı cadde ve sokaklar uygulama imar planı kararı ile belirlenir.
- ❖ Genel olarak portik bırakılması gereken yerlerde, portik yüksekliği 3.50 metre, derinliği ise 4.00 metredir. Ancak, civarın teşekkül tarzı ve mevkiin özellikleri dolayısıyla bu miktarlar ilgili idarece değiştirilebilir.
- ❖ Portiğe ve doğrudan yola açılan bina giriş kapıları dışa açıldığında, gizlenecek kadar bina giriş holüne doğru çekilir.



## FIRINLAR

- ❖ İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik hükümleri saklı kalmak üzere **fırınlar**; sanayi, küçük sanayi, organize sanayi, konut dışı çalışma alanları ile ticaret bölgelerinde **yapılabilir**.
- ❖ Katkılı pide, kebab, simit fırınları ve geleneksel tandır ocakları, zemin katı işyeri olarak kullanılabilen binalarda yapılabilir.
- ❖ Mevcut binalarda **ekmek fırını hariç** fırın ve tandır yapılması durumunda, 634 sayılı Kanun hükümlerine uyulur.
- ❖ Ekmek fırınları ayırık nizam yapılaşma bölgelerinde ve müstakil olarak yapılır.



## PASAJ VE ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ

Ticaret bölgelerinde yapılacak pasajların:

- ❖ Taban döşemesi üzerinden tavan alana kadar olan yüksekliğin 3.50 metreden, uzunluğunun 30.00 metreden az olmaması,
- ❖ 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,
- ❖ 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 m<sup>2</sup>'den küçük olmamak üzere ihtiyacı karşılayacak büyüklükte mescit ayrılır.
- ❖ Alışveriş merkezlerinde; 26/2/2016 tarihli ve 29636 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Alışveriş Merkezleri Hakkında Yönetmelik hükümlerine uyulur.



## BODRUMLAR

- ❖ 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 m<sup>2</sup>, en fazla 10 m<sup>2</sup> odunluk, kömürlük veya depolama yeri ayrılması zorunludur.



# BODRUMLAR

- ❖ Bodrum kapısı tamamen trotuar üzerinde kalan fazla meyilli yollar dışında yapılacak ön bahçesiz binalarda, yol cephesinde bodrum girişi yapılamaz.
- ❖ Toprağa dayalı tüm bodrum katlarda, dış etkilere karşı ısı ve su yalıtımı yapılması zorunludur.



# BODRUMLAR

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



# BODRUMLAR

- ❖ 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 bunlar gibi önlemler alınır.





# BODRUMLAR

❖ 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 müstemilatlarıyla 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.



# MÜŞTEMİLATLAR

- ❖ Binaların müştemilat kısımları, mümkün ise binanın bodrumunda, aksi halde bahçede tertiplenir.
- ❖ Kapıcı dairesi, garaj, odunluk, kömürlük, depo, mutfak, çamaşırhane ve benzeri hizmetler için olup, maksadı dışında kullanılamaz.
- ❖ 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.
- ❖ Müştemilatlar mimari projede ve vaziyet planında gösterilir. Bahçede yapılmasının zorunlu olduğu hallerde; bu Yönetmelikte veya planında belirtilen şartlara ve çekme mesafelerine uyularak yapılır.



# TEŞEKKÜRLER

