
PLANLI ALANLAR TIP İMAR YÖNETMELİĞİ

19/08/2008 tarihli ve 26972 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan yönetmelik değişikliği ile "3030 sayılı Kanun Kapsamı Dışında Kalan Tip İmar Yönetmeliği"nin adı "Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği" olarak değiştirilmiştir.

- | | |
|----|--|
| 1- | RG.18916-02 Kasım 1985-3030 Sayılı Kanun Kapsamı Dışında Kalan Tip İmar Yönetmeliği |
| 2- | RG.26972-19 Ağustos 2008-3030 Sayılı Kanun Kapsamı Dışında Kalan Tip İmar Yönetmeliği-Değişiklik |
| 3- | RG.26994-11 Eylül 2008-Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği-Değişiklik |
| 4- | RG.28124-26 Kasım 2011-Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği-Değişiklik |
| 5- | RG.28253-03 Nisan 2012-Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği-Değişiklik |
| 6- | RG.28264-14 Nisan 2012-Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği-Değişiklik |

BİRİNCİ BÖLÜM **Genel Hükümler**

Madde 1 - (Değişik madde: 19/08/2008- 26972 S.R.G Yön/2.mad.)

3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı **İmar** Kanunu hükümlerine dayanılarak hazırlanmış bulunan bu Yönetmelik, belediye sınırları ve mücavir alan sınırları içinde veya dışında, **imar** plânı bulunan alanlarda uygulanır.

Madde 2 - (Değişik fıkra: 13/07/2000 - 24108 Sayılı R.G. Yön/1. md.) Tanımlar ve ruhsata ilişkin hükümler hariç, bu Yönetmelikte yer alan diğer hususlar, **imar** planlarında aksine bir açıklama bulunmadığı takdirde uygulanır.

16/6/2005 tarihli ve 5366 sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun ve 3/7/2005 tarihli ve 5393 sayılı Belediye Kanununun 73 üncü maddesi kapsamında Bakanlar Kurulunca yetkilendirilen ve belirlenen alanlarda yapılacak dönüşüm ve iyileştirme uygulamaları ile, 2/3/1984 tarihli ve 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu, 20/7/1966 tarihli ve 775 sayılı Gecekondu Kanunu, 29/6/2011 tarihli ve 644 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığının Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname kapsamında yapılacak iyileştirme, yenileme ve dönüşüm proje ve uygulamaları, finans merkezleri ve benzeri özel proje alanları, merkezî idarenin yetkisi içindeki kamu yatırımları ve özel yapım gerektiren yapılaşmalara ilişkin uygulamalarda bunlara ilişkin imar planı hükümleri, bu planlarda hüküm bulunmayan hususlarda bu Yönetmeliğin ilgili hükümleri uygulanır.

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

Madde 3 - İmar planlarında açıklanmamış ve bu Yönetmelikte de yer almamış hususlarda lüzum ve ihtiyaca ve civarın karakterine göre uygulanacak şekli takdire, Belediye yetkilidir.

Belediye, mevzuat ve standartlarda özörlüler konusunda getirilen hükümlere uymakla ve bunları uygulamakla yükümlüdür. Ayrıca, belediye yörenin koşullarını göz önünde bulundurarak mevzuat ve standartlarda yer almayan hususlarda da özörlülerle ilgili gerekli önlemleri almaya yetkili ve sorumludur.

Madde 4 - (Değişik madde: 13/07/2000 - 24108 Sayılı R.G. Yön/2. md.)

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

Madde 5 - (Değişik madde: 13/07/2000 - 24108 Sayılı R.G. Yön/3. md.;Değişik madde: 19/08/2008- 26972 S.R.G Yön/3.mad.)

Bu Yönetmelik kapsamında gerçekleştirilecek ruhsat işlemlerinde; 27/11//2007 tarihli ve 2007/12937 sayılı Bakanlar Kurulu Kararıyla yürürlüğe konulan "Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik", 8/5/2000 tarihli ve 24043 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan "Binalarda Isı Yalıtım **Yönetmeliği**", 6/3/2007 tarihli ve 26454 sayılı Resmî Gazete'de

yayımlanan "Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik" ile 14/7/2007 tarihli ve 26582 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik" hükümlerine de uyulur.

Madde 6 - (Değişik madde: 13/07/2000 - 24108 Sayılı R.G. Yön/4. md.)

Belediyeler, **İmar** Kanununa ve bu Yönetmelik hükümlerine aykırı olmamak ve Türk Standartları Enstitüsü standartlarına uymak şartı ile **İmar** Kanununun 21 inci maddesinde belirtilen kendi beldelerinin özelliği açısından gerekli gördükleri hususları, belediye meclis kararına bağlayarak bu Yönetmeliğe ilave edebilirler. Bu kararın bir örneği Bakanlığa gönderilir ve mahallinde yayımlandığı tarihte yürürlüğe girer.

Madde 7 - Projeleri, Bayındırlık ve İskân veya Milli Savunma Bakanlıklarınca hazırlanacak ve onaylanacak yapılara ait projelerin Belediyece incelenmesi sırasında, Yönetmeliğin Üçüncü Bölümünde belirtilen ölçü ve hükümlere bağlı kalınması mecburiyeti yoktur.

Ayrıca, umumi binalardan yalnız ayırık nizamda olanları ile sanayi bölgelerindeki tesisler, bu Yönetmeliğin bina derinlik ve yükseklikleri hakkındaki kayıtlarına ve yönetmelikte bu gibi binalar için yer verilenler dışında kalan iç ölçülere tabi değildir.

Ancak, özörlülerin yaşamını kolaylaştırmak amacıyla özörlülerle ilgili Türk Standartları Enstitüsü standartlarına uyulması zorunludur.

Bu maddenin tatbikinde belediyece tereddüde düşülmesi halinde Bayındırlık ve İskan Bakanlığından alınacak görüş doğrultusunda işlem yapılır.

Madde 8 - (Değişik madde: 13/07/2000 - 24108 Sayılı R.G. Yön/5. md.)

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

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

Madde 9 - Belediyeler; tasarrufu altındaki yol, otopark, park, yaya bölgesi, kaldırım gibi yerler ile bunlar üzerindeki kamu hizmetlerinin yürütülebilmesi için gerekli büfe, hela, trafo merkezi gibi tesisleri, ulaşım ve haberleşme noktaları, sinyalizasyon ve aydınlatma elemanları, çöp kutusu, bank, reklam ve bilgilendirme levha ve panoları gibi kent mobilyaları ile peyzaj elemanlarını Türk Standartları Enstitüsü standartlarına da uymak koşuluyla yapar veya yaptırır.

Bunların ve her türlü altyapının yapımı ve kullanımı ile bakım ve onarımı sırasında yaya sirkülasyonunun engellenmemesi, can ve mal güvenliğinin sağlanması zorunludur.

Madde 10 - Belediye, uygun gördüğü yerlerde yapıların estetiği ile ilgili kurallar getirmeye yetkilidir. Ancak bu kurallar özörlülerin ulaşabilirliğini engelleyemez.

Madde 11 - Bu Yönetmelikte Belediyeye bırakılmış olan takdir yetkileri ve sorumlulukları Belediye Başkanına aittir.

Madde 12 - Ruhsat süresi içinde tamamlanması mümkün olmayacağı için beşinci yıl içinde ruhsat yenilemek üzere ilgili idareye başvurarak ruhsat yenilemesi yapılan yapılar hakkında, ruhsat alma tarihinde yürürlükte bulunan mevzuat hükümleri uygulanır.

İnşasına 2 yıl içinde başlanmayan veya ruhsat süresi içinde tamamlanmayan ve süresi içinde ruhsat yenilemesi yapılmayan yapılar, ruhsatsız yapı olarak değerlendirilir. Bu yapılar hakkında yeniden ruhsat alma tarihinde yürürlükte bulunan plan ve mevzuat hükümleri uygulanır.

İKİNCİ BÖLÜM **Tanımlar**

Madde 13 - Yerleşme alanı ile ilgili tanımlar:

Yerleşik (meskûn) alan: Varsa üst ölçek plan kararlarına uygun olarak, imar planı ile belirlenmiş ve iskân edilmiş alandır.

Gelişme (inkişaf) alanı: Varsa üst ölçek plan kararlarına uygun olarak, imar planında kentin gelişmesine ayrılmış olan alandır.

Madde 14 - Kent bölgeleri tanımları ve alan kullanım şartları:

1) Çalışma alanı:

a - Merkezi iş alanı: İmar planlarında yönetim, sosyo-kültürel ve ticari amaçlı yapılar için ayrılmış bölgedir. Bu bölgede büro, işhanı, gazino, lokanta, çarşı, çok katlı mağaza, banka, otel, sinema, tiyatro gibi sosyal kültürel tesisler, yönetimle ilgili tesisler, özel eğitim ve özel sağlık tesisleri ve benzeri yapılar yapılabilir.

b - Sanayi bölgesi: İmar planlarında her türlü sanayi tesisleri için ayrılmış alanlardır. Bu bölge içerisinde amaca göre hizmet görecektir diğer yapı ve tesisler de yapılabilir.

29 Sosyal ve kültürel altyapı alanları:

a - Yeşil alanlar: Toplumun yararlanması için ayrılan oyun bahçesi, çocuk bahçesi, dinlenme, gezinti, piknik, eğlence ve kıyı alanları toplamıdır. Metropol ölçekteki fuar, botanik ve hayvanat bahçeleri ile bölgesel parklar bu alanlar kapsamındadır.

aa - Çocuk bahçeleri: 0-5 yaş grubunun ihtiyaçlarını karşılayacak alanlardır. Bitki örtüsü ile çocukların oyun için gerekli araç gereçlerinden büfe, havuz, pergole ve genel helâdan başka tesis yapılamaz.

ab - Parklar: Kentte yaşayanların yeşil bitki örtüsü ile dinlenme ihtiyaçlarına cevap veren alanlardır. İmar planındaki park alanlarının içerisinde park için gerekli başka tesisler gösterilmemişse, ancak büfeler, havuzlar, pergoleler, açık çayhane ve genel helâdan başka tesis yapılamaz. Lüzumu halinde açık spor tesisleri yapılır.

ac - Piknik ve eğlence (rekreasyon) alanları: Kentin açık ve yeşil alan ihtiyacı başta olmak üzere, kent içinde ve çevresinde günübirlik kullanıma yönelik ve **imar** planı kararı ile

belirlenmiş; eğlence, dinlenme, piknik ihtiyaçlarının karşılanabileceği lokanta, gazino, kahvehane, çay bahçesi, büfe, otopark gibi kullanımlar ile, tenis, yüzme, mini golf, oto kros gibi her türlü sportif faaliyetlerin yer alabileceği alanlardır. Bu alanda yapılacak yapıların emsali (0.05) i, yüksekliği (6.50) m. yi geçemez.

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

(1) ve (2) numaralı bentlerde belirtilen çalışma, sosyal ve kültürel altyapı alanlarında yapılacak tüm yapı, tesis ve açık alan düzenlemelerinin, özürülülerin de ulaşmasını ve kullanmasını sağlayacak şekilde Türk Standartları Enstitüsü standartlarına uygun olarak yapılması zorunludur.

Madde 15 - Parsellere ait tanımlar:

1) Parsel cephesi: Parselin üzerinde bulunduğu yoldaki cephesidir. Köşe başına rastlayan parsellerde geniş yol üzerindeki kenar, parsel cephesidir. İki yolun genişliklerinin eşit olması halinde dar kenar, parsel cephesidir.

2) Parsel derinliği: Parsel ön cephe hattına arka cephe hattı köşe noktalarından indirilen dik hatların uzunluklarının ortalamasıdır.

Madde 16 - Yapı düzenine ait tanımlar:

1) Taban alanı: Yapının parsel oturma bölümünün yatay izdüşümünde kaplayacağı alandır. Bahçede yapılan eklenti ve müştemilat taban alanı içinde sayılır.

2) Taban alanı kat sayısı: Taban alanının imar parseli alanına oranıdır.

3) (Değişik bent: 13/07/2000 - 24108 Sayılı R.G. Yön/6. md.)

Yapı İnşaat Alanı: Işıklıklar hariç, bodrum kat, asma kat, çatı arasında yer alan mekanlar ve ortak alanlar dâhil yapının inşa edilen tüm katlarının toplam alanıdır.

4) (Değişik bent: 13/07/2000 - 24108 Sayılı R.G. Yön/6. md.)

Kat Alanı Kat Sayısı (KAKS) (Emsal): Yapının bütün katlardaki alanları toplamının parsel alanına oranından elde edilen sayıdır. Katlar alanı bodrum kat, asma kat, çekme ve çatı katı ve kapalı çıkmalar dâhil kullanılabilen bütün katların ışıklıklar çıktıktan sonraki alanları toplamıdır. Açık çıkmalar, iç yüksekliği 1.80 m.yi aşmayan ve yalnızca tesisatın geçirildiği tesisat galerileri ve katları, ticari amacı olmayan ve yapının kendi ihtiyacı için otopark olarak kullanılan bölüm ve katlar, yangın merdivenleri, asansörler, kalorifer dairesi, kömürlük, sığınak, su deposu ve hidrofor bu alana katılmazlar. Kullanılabilen katlar deyiminden konut, işyeri, eğlence ve dinlenme yerleri gibi oturmaya, çalışmaya, eğlenmeye ve dinlenmeye ayrılmak üzere yapılan bölümler ile bunlara hizmet veren depo ve benzeri **alanlar** anlaşılır.

5) Bu bent 02/09/1999 tarihli ve 23804 sayılı Resmi Gazete' de yayımlanan Yönetmelikle yürürlükten kalkmıştır.

6) Yapı yaklaşma sınırı: Planda ve yönetmelikte belirtilmiş olan yapının komşu parsellere en fazla yaklaşabileceği sınırdır.

7) Bina derinliği: Binanın ön cephe hattı ile arka cephe hattının en uzak noktası arasındaki dik hattın uzaklığıdır.

8) Tabii zemin: Arazinin hafredilmemiş ve doldurulmamış halidir.

9) Saçak seviyesi: Binaların son kat tavan döşemesi üst kotudur.

10) Bina yüksekliği: Binanın kot aldığı noktadan saçak seviyesine kadar olan mesafesidir. İmar planı ve yönetmelikte öngörülen yüksekliktir.

11) Kat yüksekliği: Binanın herhangi bir katının döşeme üstünden bir üstteki katının döşeme üstüne kadar olan mesafesidir.

12) Bodrum kat: Zemin katın altındaki katlardır.

13) Zemin kat: İmar planı ve yönetmelikte öngörülen kat adedine göre alttaki kattır.

14) Asma kat: Binaların, iç yüksekliği en az (5.50) m. olan, zemin katında düzenlenen ve ait olduğu bağımsız bölümü tamamlayan ve bu bölümden bağlantı sağlayan kattır. Asma katlar, iç yüksekliği (2.40) m.' den az olmamak, yola bakan cephe veya cephelere (3.00) m.' den fazla yaklaşmamak üzere yapılabilirler.

15) Normal kat: Zemin ve bodrum katların dışında kalan kat veya katlardır.

16) Son kat: Çatı altında bulunan normal katların en üstte olan katıdır.

17) Ayrık nizam: Hiçbir yanından komşu binalara bitişik olmayan yapı nizamıdır.

18) Blok nizam: İmar planı veya bu Yönetmelikte cephe uzunluğu, derinliği ve yüksekliği belirlenmiş tek yapı kitlesinin bir veya birden fazla parsel üzerine oturduğu bahçeli yapı nizamıdır.

19) Bitişik nizam: Bir veya birden fazla komşu parsellerdeki binalara bitişik olan yapı nizamıdır.

20) Resmi bina: Genel, katma ve özel bütçeli idarelerle İl Özel İdaresi ve Belediyeye veya bu kurumlarca sermayesinin yarısından fazlası karşılanan kurumlara ait olan ve bir kamu hizmeti için kullanılan binalardır.

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

22) Konut dışı kentsel çalışma alanları: İçerisinde motel ve lokanta da bulunabilen akaryakıt ve bakım istasyonları, resmi ve sosyal tesisler, dumansız, kokusuz atık ve artık bırakmayan ve çevre sağlığı yönünden tehlike yaratmayan imalathaneler ile patlayıcı, parlayıcı ve yanıcı maddeler içermeyen depoların yapılabileceği alanlardır.

23) Basit tamir ve tadil: Yapılarda derz, iç ve dış sıva, boya, badana, oluk dere, doğrama, döşeme ve tavan kaplamaları, elektrik ve sıhhi tesisat tamirleri ile çatı onarımı ve kiremit aktarılması işlemleridir.

24) (Değişik bent: 13/07/2000 - 24108 Sayılı R.G. Yön/6. md.)

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

25) Yüksek katlı bina: 10 kat veya daha yüksek katlı binadır.

26) Ortak Alanlar: Binaların giriş holleri, ışıklıklar, hava bacaları, saçaklar, tesisat galerileri, açık ve kapalı merdivenler, yangın merdivenleri, asansörler, kalorifer dairesi, kapıcı dairesi, kömürlük, sığınak ve otopark gibi ortak kullanıma açık alanlardır.

27) Özürlü: Doğuştan veya sonradan herhangi bir nedenle bedensel, zihinsel, ruhsal, duygusal ve sosyal yeteneklerini çeşitli derecelerde kaybetmesi nedeniyle normal yaşamın gereklerine uyamama durumunda olup; bağımsız hareket edebilmesi için yapılarda ve açık alanlarda özel fiziki düzenlemelere gereksinim duyan kişidir.

28) (Değişik bent: 13/07/2000 - 24108 Sayılı R.G. Yön/6. md.)

Fenni Mesul: Proje müellifleri kendileri olsun veya olmasın, yapının yürürlükteki kanun, **imar** planı, ilgili yönetmelik hükümleri, Türk standartları, bilimsel kurallar, teknik şartnameler, fen, sanat ve sağlık kurallarına ve tüm mevzuat hükümlerine uygun olarak düzenlenen ruhsat eki projelerine göre gerçekleştirilmesini, aldıkları eğitime göre denetleyen ve ilgili idareler ile üyesi oldukları odalarına karşı sorumlu olan ilgili meslek mensuplarıdır.

29) (Değişik bent: 13/07/2000 - 24108 Sayılı R.G. Yön/6. md.)

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

30) (İlave bent: 03/04/2012 - 28253 Sayılı R.G. Yön/1. md.)

Siyah Kot: İmar planında gösterilen yolun doğal zeminini ifade eder.

31) (İlave bent: 03/04/2012 - 28253 Sayılı R.G. Yön/1. md.)

Kırmızı Kot: İmar planında gösterilen yolun gerekli hesaplar yapıldıktan sonra kullanıma hazır halini ifade eder.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

Arsa ve Yapılarla İlgili Hükümler

Parsel Büyüklükleri

Madde 17 - İmar planında gösterilen çeşitli bölgelerde **imar** planı ile getirilmiş farklı hükümler yoksa yapılacak ifrazlarda, elde edilecek yeni parsellerin asgari ölçüleri, arazi meyili, yol durumu, mevcut yapılar vb. gibi mevkiin özellikleri ile bu parsellerde yapılması mümkün olan yapıların ölçüleri ve ihtiyaçları da göz önünde tutularak tespit olunur. Şu kadar ki; bu tespit sırasında aşağıdaki şartlar ihlal edilemez.

Parsel genişlikleri:

1) İkamet ve ticaret bölgelerinde:

- a** - 4 kata kadar (4 kat dahil) inşaata müsait yerlerde:
 - aa** - Bitişik nizamda : (6.00) m.' den,
 - ab** - Blok başlarında : Yan bahçe mesafesi + (6.00) m.' den,
 - ac** - Ayrık nizamda : Yan bahçe mesafeleri toplamı + (6.00) m.' den, az olamaz.
- b** - 9 kata kadar (9 kat dahil) inşaata müsait yerlerde:
 - ba** - Bitişik nizamda : (9.00) m.' den,
 - bb** - Blok başlarında : Yan bahçe mesafesi + (9.00) m.' den,
 - bc** - Ayrık nizamda : Yan bahçe mesafeleri toplamı + (9.00) m.' den, az olamaz.
- c** - 10 veya daha fazla katlı inşaata müsait yerlerde:
 - ca** - Bitişik nizamda : (12.00) m.' den,
 - cb** - Blok başlarında: Yan bahçe mesafesi + (12.00) m' den,
 - cc** - Ayrık nizamda: Yan bahçe mesafeleri toplamı + (12.00) m.' den, az olamaz.

2) Yalnız 1 katlı dükkân yapılacak ticaret ve küçük sanayi bölgelerinde:

- a** - Bitişik nizamda : (5.00) m.' den,
- b** - Blok başlarında: Yan bahçe mesafesi + (5.00) m.' den,
- c** - Ayrık nizamda: Yan bahçe mesafeleri toplamı + (5.00) m.' den, az olamaz.

3) Sanayi bölgelerinde: 30.00 m.' den az olamaz.

4) Konut dışı kentsel çalışma alanlarında: 40.00 m.' den az olamaz.

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

Parsel derinlikleri:

1) İkamet ve ticaret bölgelerinde:

- a** - Ön bahçesiz nizamda : (13.00) m.' den,
- b** - Ön bahçeli nizamda: Ön bahçe mesafesi + (13.00) m.' den, az olamaz.

2) Yalnız 1 katlı dükkân yapılacak ticaret ve küçük sanayi bölgelerinde:

- a** - Ön bahçesiz nizamda : (5.00) m.' den,
- b** - Ön bahçeli nizamda: Ön bahçe mesafesi + (5.00) m.' den, az olamaz.

3) Sanayi bölgelerinde: 30.00 m' den az olamaz.

4) Konut dışı kentsel çalışma alanlarında: 40.00 m den az olamaz.

Parsel alanları: Konut dışı kentsel çalışma alanlarında 2000 m 'den az olamaz.

Bahçe Mesafeleri

Madde 18 -

1) Ön bahçe mesafeleri: İskan alanlarında yapılacak binaların ön bahçe ve yol kenarına rastlayan bahçe mesafeleri en az (5.00) m.'dir.

2) Yan bahçe mesafeleri: Bodrum katlarda iskan edilen katlar da dahil, 4 kata kadar (4 kat dahil) olan binalarda yan bahçe mesafeleri en az (3.00) m.'dir. 4 kattan fazla her kat için yan bahçe mesafeleri (0.50) m. artırılır.

3) Yan bahçe mesafelerinin hesabında dikkate alınacak kat adedi: Bodrumlarda iskan edilen katlar da dahil, binada yer alan iskan edilen katların toplam yüksekliğinin üçe bölünmesi ile bulunacak sayıdır. (Ek cümle: 13/07/2000 - 24108 Sayılı R.G. Yön/7. md.) (2.50) m.' yi aşan artık değerler 1 kat adedine tekabül eder.

Parselasyon Planı, İtiraz - Tevhid ve İstisnalar

Madde 19 -

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

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

3) Yapı nizamı inşaat taban alanı oranı ile belirlenen yerler ile plan üzerinde ölçüsü belirlenmiş blok nizamında olan yerlerin dışında, ayrık ve blok nizamına tabi **imar** parselasyon planı varsa, **imar** parsellerinin tevhidi halinde elde edilecek yeni inşaat taban alanı, parsellerin tevhidi öncesi ayrı ayrı hakları olan inşaat taban alanlarının toplamını geçemez.

4) Ayrık yapı nizamına tabi olup, **imar** planı ile farklı yükseklik veya kullanım kararları getirilmiş **imar** parselleri tevhid edilemez. Aralarında (3.00) m. ve daha fazla kot farkı bulunan **imar** parselleri tevhid edilemez.

Madde 20 - İfraz yolu ile cephesi olmayan parsel ihdası, ancak imara müsait hale getirildiği parsel ile şuyulandırılarak yapılır.

Madde 21 - İmar planlarında, iskân hudutları içinde bulunup da, umumi hizmetlere ayrılan yerlere rastlayan arsaların, bu hizmetler için gereken kısmı ayrıldıktan sonra geriye kalan parçaları **imar** planı ve Yönetmelik esaslarına göre müsait ise parsellere ayrılabilir. Keza, **imar** planı ve Yönetmelik esaslarına göre müsait olduğu takdirde, bunlar üzerinde yapı izni verilebilir. Tamamı umumi hizmetlere ayrılan yerlere rastlayan veya kalan parçası plan ve yönetmelik hükümlerine göre yapı yapılmasına müsait olmayan arsalar, kamulaştırılınca kadar sahipleri tarafından olduğu gibi kullanılmaya devam olunur.

Bu gibi yerlerden 5 yıllık programa dâhil bulunmayanlarında; yükseklikleri tabii zeminden (6.50) m.' yi brüt inşaat alanı (250) m' yi geçmemek, mümkün mertebe sökülerek başka bir yere nakli kabil malzemedem ve buna müsait bir sistemde inşa edilmek şartı ile yine imkan nispetinde mevcut ve müstakbel yol güzergahlarına tesadüf ettirilmemek suretiyle imar planı tatbikatına kadar, sahiplerinin isteği üzerine Belediye Encümenince muvakkat yapı yapılmasına izin verilir. Bu yapının, imar planına göre bulunduğu bölgenin özellikleri ve Belediye Başkanlığının teklifi de göz önüne alınarak hangi maksat için yapılabileceği Belediye Encümenince tayin ve tespit olunur. Mülk sahibi bu maksadın dışına çıkamaz.

Muvakkat ruhsat süresi 10 yıldır. Yapı izni verilmezden önce belediye encümeni kararının gün ve sayısının 10 yıllık müddet için muvakkat inşaat olduğunun ve diğer lüzumlu ölçü ve şartların, tapu kaydına şerh edilmesi gereklidir. Muvakkatlık süresi tapu kaydına şerh verildiği günden başlar.

Bir parselde birden fazla muvakkat yapıya izin verilmesi halinde bu yapıların inşaat alanları toplamı 250 m ' den ve yükseklikleri (6.50) m.' den fazla olamaz.

Plan tatbik olunurken, muvakkat inşaat ve tesisler yıktırılır, 10 yıllık muvakkatlık müddeti dolduktan sonra veya 10 yıl dolmadan yıktırılması veya kamulaştırılması halinde muvakkat bina ve tesislerin 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu hükümlerine göre takdir edilecek bedeli sahiplerine ödenir.

Kapanan Yollar

Madde 22 - İmar planına göre kapanan yollar veya mahreci bulunmasına rağmen yapı adası ortasında kalan parseller ifraz edilemezler. Bu gibi yerler İmar Kanununun ilgili hükümleri uygulanmadığı ve yapı yapılmasına müsait bir durum elde edilemediği takdirde, bu hükümler uygulanıncaya veya kamulaştırılınca kadar sahiplerince olduğu gibi kullanılmaya devam olunur.

Bu gibi arsalardan 5 yıllık programa dâhil olmayan ve bu Yönetmelik hüküm ve ölçülerine göre bina yapılmasına müsait bulunanlara da yükseklikleri tabii zeminden (6.50) m.' yi ve brüt inşaat alanı 250 m' yi geçmemek üzere, 21 inci maddedeki şekil ve esaslar dahilinde muvakkat inşaat izni verilir.

Tehlikeli Alanlar

Madde 23 - 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 yasak edilen **alanlar** ifraz edilemez. Bu gibi yerlerde arazinin takviyesine matuf tesislerden başka yapı yapılamaz. **İmar** planlarında yukarıdaki sebeplerle "Ağaçlandırılacak alan" olarak gösterilen alanlarda da aynı esaslara uyulur.

Parsellerde Yapılanma Şartları

Madde 24 - Bir parselin bulunduğu imar adasına ait parselasyon planı yapılp belediye encümenince kabul edilip Tapuya tescil edilmeden o adadaki herhangi bir parselde yapı ruhsatı verilemez.

Parselasyon planına göre müstakil yapı yapılmasına müsait tapuya tescilli imar parseli oluşması halinde parselasyon planının tamamının tapuya tescil şartı beklenmez.

Genel olarak parsel büyüklükleri hakkındaki hükümlere uymayan arsalarda, yeni inşaat veya ilaveler yapılmasına veya mevcut yapıların esaslı tadillerine izin verilmez. Bu gibi arsalar, İmar Kanunu hükümlerine göre yapı yapılmasına müsait hale getirilinceye kadar veya bu mümkün olmadığı takdirde kamulaştırılınca kadar sahiplerince eskiden olduğu gibi kullanılmasına devam olunur.

Ancak, iki 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 bulunan arsalardan, plan ve yönetmeliğin diğer şartlarına aykırı olmamak kaydı ile, bu Yönetmelikteki parsel büyüklükleri ile ilgili hükümlere uymaksızın yapı yapılmasına izin verilir.

Bir Parselde Birden Fazla Bina Yapılması

Madde 25 - Bir parselde, bu Yönetmeliğin 18 inci maddesindeki ölçülere uyulması kaydı ile birden fazla yapı yapılabilir.

Umumi binalar için Belediye Encümenince kabul edilecek fonksiyon şeması ve prensip kararlarına göre proje tanzim edilir.

Maliklerin talebi halinde, tapu idareleri imar parsellerini imar adası içinde tevhit ederek yeni elde edilen **imar** parselleri üzerinde yatay kat mülkiyeti veya kat irtifakı tesis ederler.

Taban Alanı Kat Sayısı

Madde 26 - Blok veya ayrık yapı nizamına tabi olan ve imar planı ile ölçü ve emsal verilmemiş yerlerde taban alanı kat sayısı % 40'ı hiçbir şekilde geçemez.

Bina Cepheleri

Madde 27 - Ayrık yapı nizamına tabi olan yerlerde yapılacak yapıların max. bina cephesi (30.00) m.'dir. İkili veya üçlü blok yapılması gereken yerlerde, daha uygun çözüm yolları bulmak maksadı ile birkaç dar parseli birlikte mütalaa ederek o yer için tespit edilen yapı karakterine uyacak bir tertipten uzaklaşmamak üzere bina cepheleri toplamı (30.00) m. olan ikili veya üçlü bloklar teşkil etmeye Belediye yetkilidir. Blok yapı nizamına tabi olan yerlerde ise azami blok boyu (50.00) m.'dir.

Bina Derinlikleri

Madde 28 - Bina derinlikleri azami 40.00 m'yi geçmemek ve hiçbir yerde arka bahçe sınırına (3.00) m.' den fazla yaklaşmamak şartı ile,

$l = L - [K + (H/2)]$ formülü ile hesaplanır.

Burada,

l=Bina derinliği

L=Parsel derinliği

K=Ön bahçe mesafesi

H=Bina yüksekliğini gösterir.

Ancak;

1) Formülün kullanılması sonucunda (10.00) m.' den az çıkan bina derinlikleri, arka bahçe mesafesi (2.00) m.' den az olmamak üzere (10.00) m.' ye çıkartılabilir.

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

3) İmar planlarında ticaret bölgesi olarak gösterilen blok ve bitişik nizam yapı adalarında yapılacak binaların gece ve gündüz ikamete ayrılmayan, sadece işyeri olarak kullanılan zemin katları, bodrumları ile birlikte ön ve yan bahçe mesafelerine tecavüz etmemek kaydı ile, arsa derinliğince yapılabilir. Şu kadar ki; meyilli arsalarda bu yüksekliğin, arka komşu sınırında tabii zeminden itibaren (6.50) m.' yi geçmesi halinde, bu miktarı aşan kısmı arka komşu sınırından en az (3.00) m. geriden başlatılır.

4) H/2 arka bahçe mesafesini temin etmek şartı ile bina derinliğini (40.00) m.' ye çıkarmaya Belediye yetkilidir.

5) Ayrık yapı nizamında, köşe başından başka iki yol cephesi bulunan parsellerde taban alanı kat sayısı % 40 dâhilinde kalmak kaydı ile bina derinliği için azami (40.00) m. şartı aranmaz.

Bina Yükseklikleri

Madde 29 -

1) İmar planlarında kat adetleri veya bina yükseklikleri belirtilmemiş yerlerde bina yükseklikleri ve bunlara tekabül eden kat adetleri aşağıda gösterilen miktarları aşmamak üzere tespit olunur.

İmar planına göre genişliği:

7.00 m'ye kadar olan yollarda: Bina yüksekliği 6.50 m'den, kat adedi bodrum hariç 2'den fazla,
7.00 m ve daha geniş yollarda: Bina yüksekliği 9.50 m'den, kat adedi bodrum hariç 3'den fazla,
9.50 m ve daha geniş yollarda: Bina yüksekliği 12.50 m'den, kat adedi bodrum hariç 4'den fazla,
12.00 m ve daha geniş yollarda: Bina yüksekliği 15.50 m'den, kat adedi bodrum hariç 5'ten fazla,
14.50 m ve daha geniş yollarda: Bina yüksekliği 18.50 m'den, kat adedi bodrum hariç 6'dan fazla,
17.00 m ve daha geniş yollarda: Bina yüksekliği 21.50 m'den, kat adedi bodrum hariç 7'den fazla,
19.50 m ve daha geniş yollarda: Bina yüksekliği 24.50 m'den, kat adedi bodrum hariç 8'den fazla, olamaz.

(İmar planlarında gösterilen bina yüksekliklerinin veya kat adetlerinin birbirlerine tahvillerinde veya neye tekabül ettiklerinin tespitinde de bu esaslar göz önünde bulundurulur.)

2) İmar planına göre iskân hudutları dışında kalan veya iskân hudutları içinde bulunup da yapı yapılması men edilen veya başka maksada tahsis olunan yerlerde bu madde uygulanmaz.

3) Yeni yapılacak binalarda: Tayin edilmiş ise **imar** planlarındaki şartlara, aksi halde bu Yönetmelikte gösterilen yüksekliğe veya kat adedine uyulması mecburidir.

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

Belediyece uygun görülen hallerde 3 veya daha az katlı bina yapılması gereken yerlerde inşa olunacak noksan katlı binalarda ise bu şartlar aranmayabilir.

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

5) Bu Yönetmelikte gösterilen yükseklikler, herhangi bir abideyi veya muhafazası gereken tarihi ve mimari bir eserin görüşünü bozması halinde Belediyece lüzumu kadar azaltılabilir.

Binalara Kot Verilmesi

Madde 30 - Binalara kot verilmesinde aşağıdaki esaslara uyulur:

1) Yoldan kotlandırma

Genel olarak binaların cephe aldığı yolun tretuvar seviyesinden (bordür taşı üst seviyesinden) kot verilir.

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

Henüz oluşmamış yollarda kot talebi halinde bordür üst seviyesi, Belediye tarafından hazırlanan projesine göre en geç 20 gün içerisinde belirlenir.

Binalara kot verilirken parselin kot aldığı yol cephesinin orta noktası hizasındaki en yüksek tretuvar seviyesi röper kabul edilir.

Parselin kot aldığı yol cephesinin köşe kotları arasında (3.50) m. veya daha fazla kot farkı bulunması halinde, binanın oturacağı alan kademelendirilmek ve her kademenin orta noktasına rastlayan bordür taşı üst seviyesi (+-0.00) kabul edilmek suretiyle kot belirlenir. Ancak her kademenin kendi hizasındaki en düşük bordür kotundan itibaren yüksekliği en çok (1.75) m. olmak zorundadır.

Kademeli kotlandırmada her kademe, cephe boyunca (6.00) m. den aşağı olamaz. Son kademenin (6.00) m. den az olması durumunda bir önceki kademe seviyesine uyulur. Ayrıca her kademedeki bina bölümü kendi (+-0.00) kotuna göre, imar planı ile belirlenen saçak seviyesini geçemez.

Tabii zemin kotu yol kotu altında olan parsellerde, binalara verilecek azami kot parselin cephe aldığı yol hizasındaki en yüksek tretuvar seviyesidir.

2) Tabii zeminden kotlandırma

Arazinin meyilli olması durumunda, parselin tabii zemini yoldan yüksek ve ön bahçe mesafesi (10.00) m. veya daha fazla veya parselin tabii zemini yoldan aşağıda ve ön bahçe mesafesi (15.00) m. veya daha fazla ise tabii zeminden kot verilir.

Yola göre yüksek olan parsellerde, tabii zemin kotu, o parseller için bordür seviyesinden verilecek kotu (3.00) m. den fazla geçemez.

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) m. yüksek olan parsellerde, tabii zemin kotu ilgili belediyenin imar birimince yapı adasının tamamının bu madde hükümleri çerçevesinde etüdü ve bunun belediye encümenince kabulü ile yapılır.

3) Köşe başı parsellerde kotlandırma

Köşe başı parsellerde kot, yolların farklı genişlikte olduğu durumda geniş yoldan ve parsel orta noktası hizasındaki bordür taşı üst seviyesinden verilir.

Yolların aynı genişlikte olduğu, yollar arasındaki kot farkının en çok (1.50) m. olduğu durumlarda yolların kesiştiği tretuvar üst seviyesinden kot verilir.

Aynı genişlikte yolların kesişmesi sonucu meydana gelen ve yollar arasında (1.50) m. den fazla kot farkı bulunan, imar planında ön cephesi işaretlenmeyen köşe başı parsellerde kot, yollar üzerindeki kat nizamı, bitişik parsellerin kot durumu, parsel cepheleri uzunlukları ile yapı yoğunluğu dikkate alınarak belediyesince belirlenen parsel ön cephesinin orta noktası hizasındaki bordür taşı üst seviyesinden verilir.

Röper noktası ve parselin yol cephesine rastlayan köşe noktaları arasında (3.50) m. veya daha fazla kot farkı olması durumunda (1) numaralı bent hükümleri doğrultusunda kademe yapılır.

4) Köşe başından başka iki yola cephesi olan parsellere, cephe aldığı yoldan bu maddenin yukarıdaki bentlerine uygun olarak kot verilir.

5) İkili veya üçlü blok teşkil eden binaların her birisine yukarıdaki bentlere göre ayrı ayrı kot verilir.

Bir parselde birden fazla yapı yapıldığında her yapı için ayrı olarak yukarıdaki bentlere uygun kot verilir.

Tabii zeminden kotlandırma, ancak ilgili belediyenin **imar** birimince, yapı adasının tamamının etüdü ve bunun ilgili belediye encümenince kabulü ile uygulanır.

Zemin Kat Taban Kotu, Tabii Zemin, Tesviye Kotu ve Giriş

Madde 31 - Bu maddede geçen terimler aşağıda tanımlanmıştır:

Zemin kat taban kotu: Zemin kat taban seviyeleri binaların kot aldığı cephesinde (+-0.00) kotunun altına düşemez ve (+1.00) kotunun üstüne çıkamaz. Ancak her koşulda azami bina yüksekliği aşılamaz.

Tabii zemin: Arsanın hafredilmemiş ve/veya doldurulmamış durumudur. Tabii zeminde, ilgili idarece yol kotu tutanağı düzenlenmeden, hiçbir şekilde kazı veya dolgu yapılamaz. Aksi takdirde **İmar** Kanununun 40 ve 42 nci maddeleri uyarınca işlem yapılır.

Tesviye: Bu Yönetmelikte belirtilen esaslara göre kazı veya dolgu yapılmak suretiyle arsanın kazandığı son zemin durumudur.

1) Tesviye işlemlerinde aşağıdaki şartlara uyulur.

a) Ön Bahçelerin Tesviyesi

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

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

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

b) Arka Bahçelerin Tesviyesi

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) m.'lik şeridin tesviyesi ile yetinilir.

Parsel arka köşe ve bina arka köşelerinden en az birine isabet eden tabii zemin (+-0.00) kotunun altında ise arka bahçede en düşük kota kadar kazı yapılabilir. Ayrıca, arka bahçelerde (2.00) m.' den fazla olmamak ve (+-0.00) kotunu geçmemek koşuluyla dolgu yapılabilir.

c) Yan Bahçelerin Tesviyesi

(+-0.00) kotunu aşan yan bahçelerde, zeminin bu kota kadar kazılması esastır. (+-0.00) kotunun altındaki yan bahçelerin arka bahçe tesviye kotunun altına inilmemek suretiyle kazılması esastır. Tabii zemini arka bahçe tesviye kotunun da altında kalan yan bahçeler arka bahçe tesviye kotuna kadar doldurulur. Arka bahçe tesviye kotu seviyesinde tesviye edilerek bina ön bahçe hizası ile kot farkı oluşan parsellerde ön bahçe ile bağlantıyı sağlayan merdiven ve rampa yapılması zorunludur.

Köşe başı parsellerin ön bahçeleri, bina cephe hattı boyunca, komşu parsel sınırına kadar yaya kaldırımı eğimince tesviye edilir.

d) Arka ve yan bahçeler parselin en düşük köşe kotunu aşmamak üzere tesviye edilir. Bu gibi hallerde, projesine uygun olarak istinat duvarı da dahil gerekli tüm önlemler alınır.

2) Bina girişlerinde aşağıdaki şartlara uyulur.

Yol cephelerinden giriş alan binalarda, girişin hizasındaki bordür taşı üst seviyesinin altında giriş yapılamaz. Bina giriş kapıları ve giriş holü genişlikleri (1.50) m.'den az olamaz.

Yola bakmayan cephelerden, köprü veya giriş şeridi aksı hizasındaki bordür seviyesinden en fazla (1.50) m. inilmek veya çıkılmak suretiyle giriş yapılabilir.

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

Binalara girişi sağlayan köprü ve giriş şeridi ile tretuvar ve bina girişi arasında kot farkı olduğu durumlarda ve binalara girişin merdivenlerle sağlanmasının zorunlu olduğu hallerde, merdivenlerin yanı sıra, özürülülerin de kullanımının sağlanması amacıyla, standardına uygun rampa yapılması zorunludur.

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

Madde 32 - Konutlarda toprağa dayalı ve iskân edilebilen bodrum katlarda zorunlu piyeslerden olan oturma odası ve bir yatak odasının pencere açılmak suretiyle, doğal aydınlatma ve havalandırmasının sağlandığı dış duvarları, en fazla (0.50) m. gömülebilir.

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

Konut alanında kalmakla birlikte, belediyece uygun görülen yol güzergâhlarında, halkın günlük ihtiyaçlarını karşılamaya dönük olarak zemin katta ticaret yapılabilir. Bu kullanımların bodrum katlarında içten bağlantılı piyesleri olabilir. Bu piyeslerin ayrı girişleri olamaz, binanın ortak alanları ve müştemilatlarıyla irtibatlandırılmaz.

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

Arazi eğiminden faydalanmak amacı ile 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, yukarıdaki hükümlere uygun olmak kaydı ile, 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.

Bazı Yapılarda Aranılan Şartlar

Madde 33 - Kat adedi ve yükseklikler:

1) Kerpiç binalarda: 1 bodrum ve 1 normal kat, yani (3.50) m.'yi aşamaz.

Hımsı ahşap, yarım kâgir binalarda: 1 bodrum ve 2 normal kat, yani (6.50) m.'yi aşamaz.

2) Ahşap ve yarım ahşap binalar bitişik olarak yapılamazlar.

Hımış ve yarım kâgir binaların komşu hudutlarına zeminden itibaren çatının her yerinden (0.50) m. yüksekliğe kadar ve en az 1 tuğla kalınlığında yangın duvarı yapılması şartı ile bitişik olarak inşa edilmeleri mümkündür.

3) Umumi binalar çelik, betonarme, kâgir veya benzeri olabilir. Ancak, mimari karakteri veya kullanma şart ve şekilleri itibarı ile özellik arz eden yapılar bu hükme tabi değildir.

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

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

Saçaklar

Madde 34 - Binalara saçak yapılıp yapılmayacağı ve yapılacak saçakların 1.20 m.' yi geçmemek üzere genişliği Belediyece tayin olunur.

Çatılar ve Dış Görünüm

Madde 35 - Çatıların, civarındaki cadde ve sokakların karakterine göre yapılacak binanın durum ve ihtiyacına uygun olması şarttır. Çatı meyilleri kullanılacak çatı malzemesi ile yörenin özelliği ve iklim şartları dikkate alınarak Belediyenin tasvibi ile tayin edilir.

Çatı aralarına bağımsız bölüm yapılmaz. Bu kısımlarda ancak su deposu, asansör kulesi ve son kattaki bağımsız bölümlerle irtibatlı piyesler yapılabilir. Ancak, üst kat tavan döşemesi ile çatı örtüsü arasında kalan bu hacimler, ilave kat döşemeleri yapılmak suretiyle bölünemezler. Özelliği olan binalarda, alınacak Bakanlık görüşü doğrultusunda işlem yapılır.

Merdiven evi ve ışıklıklar, çatı gabarisini (0.50) m. aşabilir.

Teras çatılarda yapılacak en çok (0.90) m. yüksekliğinde kâgir korkuluk, bina yüksekliğine dahil değildir. Duman ve hava bacaları ile son kattaki bağımsız bölümlerle irtibatlı piyeslerin aydınlatılması amacıyla yapılacak pencereler hariç olmak üzere çatı örtüsü üstünde hiçbir çıkma ve çıkıntı yapılamaz. Ancak, Türk Standardı 863 şartlarının gerektirdiği hallerde asansör kulelerinin çatı örtüsünü aşmasına izin verilir.

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.

Belediyeler 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.

Evvelce yapılmış olan yapılar için de bu yetki kullanılır.

Çıkmalar

Madde 36 - Binalarda taban alanı dışında kendi bahçe hudutları dışına taşmamak şartı ile binanın her cephesinde açık veya kapalı çıkma yapılabilir. Ancak:

A - Kapalı Çıkmalar;

1) Plan ve yönetmelikte verilen yan ve arka bahçe mesafeleri içine taşamaz. Ancak arka bahçelerde çıkmalı olarak oluşmuş binaların bulunduğu yapı adalarında yapılacak yeni binalarda kapalı çıkmalar en çok 1.50 m olmak ve parselin arka hududuna (3.00) m.' den fazla yaklaşmamak kaydıyla yapılabilir.

2) 5.00 metreye kadar olan ön bahçelerde parselin yol sınırına (3.50) m.' den fazla yaklaşamaz. 5.00 metreden fazla olan ön bahçelerde bu mesafe civardaki mimari ve yapılaşma durumuna göre Belediyece tayin edilir. Ancak her halükarda parselin yol sınırına (3.50) m.' den fazla yaklaşamaz.

3) Bina tabanı zeminde çekme mesafeleri içine çekilerek 1. ve 2. fıkralardaki mesafelere tecavüz etmemek şartı ile istenilen ölçülerde yapılabilir.

4) Cephe uzunluğunca yapılabilir.

B - Açık Çıkmalar:

1) Parsel sınırlarına (2.00) m'den fazla yaklaşmamak kaydı ile arka ve yan bahçe mesafelerine (1.00) m. taşabilir.

2) Ön bahçelerde parselin yol sınırına (3.50) m.' den fazla yaklaşamaz.

3) Bitişik nizamda bitişik olduğu komşu sınırına (2.00) m.' den fazla yaklaşamaz.

Açık ve kapalı çıkmaların tabii zeminden çıkma alanı kadar en yakın şakûli mesafesi en az (2.40) m. olacaktır.

Zemin katta kendi parsel hududu dışına taşmayan, hangi katta yapılırsa yapılsın (0.20) m.' yi geçmeyen motif çıkmalar yapılabilir. Bahçe içinde yapılacak üstü açık teras ve zemin kat giriş merdivenleri ile bina cephesinden itibaren genişliği (2.50) m.' yi geçmemek, tretuvar dışına taşmamak ve en alçak noktası tretuvar kotundan en az (2.50) m. yükseklikte yapılacak giriş saçakları çıkma değildir.

İşıklıklar

Madde 37 - 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 helaların ışıklık veya hava bacasından faydalanmaları da mümkündür.

İşıklıklar ;

1 ve 2 katlı binalarda dar kenarı (1.00) m. den ve alanı (3.00) m² den;

3 ila 9 katlı binalarda dar kenarı (1.50) m. den ve alanı (4.50) m² den;

10 ve daha fazla katlı binalarda dar kenarı (2.00) m. den ve alanı (9.00) m² ' den az olamaz.

Otel, pansiyon, iş hanı ve benzeri binalarda odalar gereğinde ışıklığa açılabilir.

Her türlü binada hava bacalarının asgari ölçüsü (0.60 x 0.60) m.'dir.

Hava bacası gerektiren her piyeste ayrı hava bacası yapılır.

Hava bacalarını şönt baca tipi düzenlemek mümkün değildir.

Asgari ölçüde 1 ışıklık veya hava bacasından her katta en çok 4 piyes faydalanabilir. Bu piyeslerin adetlerinin artması halinde, 4'ten fazla her piyes için ışıklık veya hava bacası ölçüsü aynı nispette artırılır.

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

Her binanın lüzumlu ışıklık veya hava bacası, kendi parseli üzerinde bulunacaktır. Komşu bina ve parselin ışıklık veya hava bacasından faydalanmak suretiyle, bu elemanların yapılmasına ve ölçülerinin azaltılmasına izin verilmez.

Işıklık ve hava bacaları, bunlara ihtiyacı olan kattan itibaren başlatılabilir. Binaların bitişik olması gereken komşu tarafında yapılacak ışıklıklarda kirişler gerekirse devam ettirilebilir.

Ancak bu kısımların duvar ile kapatılma mecburiyeti yoktur. Binaların bitişik olması gereken komşu tarafında boydan boya ışıklık yapılması halinde, civarın inşaat nizamına aykırı bir görünüm meydana getirmemek üzere, sokak cephesinde bina yüksekliğince kapatılması mecburidir.

Konutlarda Bulunması Gereken Piyeler ve Koridorlar

Madde 38 - Her müstakil konutta en az:

- 1 oturma odası,
- 1 yatak odası veya nişi,
- 1 mutfak veya yemek pişirme yeri,
- 1 banyo veya yıkanma yeri,
- 1 helâ, bulunur.

3 veya daha az odalı konutlarda yıkanma yeri ile helâ aynı yerde düzenlenebilir.

Hol ve koridor genişlikleri (1.10) m. den az olamaz.

Yukarıda belirtilen bu piyesler ile koridor ölçüleri özürülülerin de kullanımını sağlayacak standartlara uygun olmalıdır.

İç Yükseklikler

Madde 39 - Genel olarak iskân edilen katların, taban döşeme kaplaması üzerinden tavan sıvası altına kadar olan temiz iç yüksekliği (2.40) m.' den az olamaz.

Yıkanma yeri, banyo, duş, lavabo yeri, hela, kiler, ofis, antre, koridor, yatak holü, merdiven altı, her türlü iç ve dış geçitler ve iskan edilmeyen bodrum katları ile müstemilat binalarında bu yükseklik (2.20) m.' den aşağı düşmemek üzere indirilebilir.

Garaj, kalorifer dairesi, odunluk, kömürlük, vb. gibi özellik arz eden yerlerin yükseklikleri bu kayıtlara tabi olmayıp, hizmetin gerektirdiği şekilde tespit ve tayin olunur.

Eğitim, sağlık, sanayi yapıları ile sinema, tiyatro ve konferans salonları, katlı otoparklar ve spor salonları gibi özellik arz eden yapılarda iç yükseklikler, teknolojik ve mimari gereklere göre belirlenir.

Pencereler

Madde 40 - (Değişik madde: 13/07/2000 - 24108 Sayılı R.G. Yön/8. md.)

Pencere boşluklarının belirlenmesinde, 8/5/2000 tarihli ve 24043 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan "Binalarda Isı Yalıtımı **Yönetmeliği**" hükümlerine ve Türk Standartları Enstitüsü standartlarına uyulması zorunludur.

Kapılar

Madde 41 - Bütün yapılarda,

Kapı yükseklikleri : (2.10) m.'den,

Kapı genişlikleri: Bina giriş kapılarında ve yangın merdivenlerine açılan kapılarda (1.50) m.'den,

Kapıların çift kanatlı olması halinde bir kanat (1.00) m.'den

Daire giriş kapılarında (1.00) m. den, diğer mahallerin kapılarında (0.90) m.'den az olamaz.

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

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

Madde 42 - Bitişik ve blok nizama tabi binalarda komşu parsel sınırı üzerindeki bitişik duvarlarda pencere ve kapı açılmaz.

Merdivenler

Madde 43 - Merdiven kolu ve sahanlık genişlikleri ile merdiven basamaklarının ölçüleri ve bunların yapımında uyulacak kurallar aşağıda belirlenmiştir.

a) Merdiven kolu ve sahanlıklar

Ortak merdiven ve sahanlık genişlikleri konut yapılarında (1.20) m. den, diğer yapılarda (1.50) m. den az olamaz. Çatıya ve bodrum katlarına ulaşan ortak merdivenler ile servis merdivenlerinde de bu ölçülere uyulur. Bu merdivenler ahşap olamaz.

Merdiven evlerinin bina cephesinden, çatıdan veya ışıklıktan doğrudan ışık alması ve merdivenlerin çatıya ve bodrumlara ulaştırılması zorunludur.

Merdiven basamakları ve sahanlık ölçülerine dair Türk Standartları Enstitüsü standartlarının yukarıdaki ölçü ve miktarlardan küçük olması halinde bu madde hükümleri geçerlidir.

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

b) Merdiven basamaklarının ölçüleri:

Asansörü olmayan binalarda basamak yüksekliği (0.16) m. den, asansörlü binalarda (0.18) m. den fazla olamaz.

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

Ancak bu genişlik (0.28) m. den az olamaz.

Balansmanlı merdivenlerde basamak genişliği en dar kenarda (0.15) m, basamak ortasında (0.28) m. den az olamaz.

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

Evvelce yürürlükte olan mevzuata uygun olarak yapılmış yapılara bu Yönetmelik hükümlerine göre kat ilavesi halinde mevcut merdiven ölçüleri ilave katlar için de aynen uygulanabilir.

Madde 44 - (Mülga madde: 19/08/2008- 26972 S.R.G Yön/5.mad.)

Asansörler

Madde 45 - (Değişik fıkra: 13/07/2000 - 24108 Sayılı R.G. Yön/10. md.) Zemin kotundan itibaren kat adedi 4'den fazla olan yapılar ile bodrumda iskan edilen katlarla birlikte 5 ve daha fazla katlı yapılarda bodrumdan başlayan ve giriş dahil tüm katlara hizmet veren asansör yapılması zorunludur. Yapı sahibince istenirse daha az katlı yapılarda da asansör yapılır.

Asansör kabinin dar kenarı (1.20) m. ve alanı (1.80) m den, kapı genişliği ise (0.90) m. den az olamaz. Asansör önü sahanlık genişliği, asansör kapısı sürgülü ise en az (1.20) m., asansör kapısı dışa açılan kapı ise en az (1.50) m. olmalıdır.

Türk Standartları Enstitüsü standartlarının yukarıdaki ölçü ve miktarlardan küçük olması halinde bu madde hükümleri geçerlidir.

(Değişik fıkra: 13/07/2000-24108 Sayılı R.G. Yön/10. md.) Kullanılabilir katlar alanı 800 m ' den ve kat adedi 1'den fazla olan umumi binalarda en az bir adet asansör yapılması zorunludur. Ayrıca, kat alanı 800 m 'den ve kat adedi 3'den fazla olan umumi binalarla yüksek katlı binalarda yukarıdaki esaslara 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 ulaşıp kapılarını açacak, yangına dayanıklı malzemedan yapılmış, shaft içinde, duman sızdırmaz nitelikte, kesintisiz bir güç kaynağından beslenecek şekilde tesis edilmesi gerekmektedir.

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

Asansörün yapılması ve işletilmesi ile ilgili hususlarda yukarıdaki hükümler de dikkate alınarak, 20/12/1995 tarihli ve 22499 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan "Asansör **Yönetmeliği**" ve Türk Standartları Enstitüsü standartları hükümlerine uyulur.

Korkuluklar

Madde 46 - Her türlü binada:

Balkon ve teras etrafında, 5'ten fazla basamağı bulunan açık merdivenlerde kotu (0.90) m.' den az olan pencere boşluklarında, döşeme kotundan itibaren en az (0.90) m. yüksekliğe kadar, fenni icaplara uygun olarak korkuluk yapılması mecburidir.

Bacalar

Madde 47 - Binalarda baca yapma koşulları aşağıda belirtilmiştir.

a) Kaloriferli binaların konut olarak kullanılan bağımsız bölümlerinin oturma ve yatma hacimlerinin en az birinde ve sıcak su tesisatı bulunmayan banyo ve mutfaklarında, sobalı binalarda ise helâ ve koridor hariç tüm piyeslerde duman bacası yapılması zorunludur.

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

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

Bacaların Türk Standartları Enstitüsü standartlarına uygun olarak yapılması zorunludur.

Şönt baca yapılamaz.

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

c) Sınırları ilgili idare tarafından belirlenecek doğalgaz uygulama bölgeleri içinde inşa edilecek, iskan edilebilir bodrum katlar dahil 5 katlı binaların mutfaklarında, doğalgazla çalışan her cihaz için bir müstakil baca yapılacaktır. Mutfak kokularını atmak için 2 ayrı şönt baca yapılması zorunludur. 10 katın üzerindeki binalarda aynı baca sistemi yapılmakla birlikte hermetik cihaz kullanılacaktır.

Kat kaloriferleri kazanı mutfak dışında özel bir bölmeye konulduğunda, bu mahallin en az (6) m hacminde olması, bina dış cephesinden havalandırılması ve bir müstakil bacasının bulunması gerekir.

Isıtmada denge bacalı sistemde olmayan doğal gaz sobalarının kullanılması halinde, her sobanın yukarıda belirlenen esaslara göre düzenlenen ayrı bir bacaya bağlanması gerekir.

Portikler

Madde 48 - Genel olarak portik bırakılması gereken yerlerde portik yüksekliği (3.50) m. derinliği ise (4.00) m.'dir.

Ancak, civarın teşekkül tarzı ve mevkiin özellikleri dolayısıyla bu miktarlar Belediyece değiştirilebilir.

Pasajlar

Madde 49 - Ticaret bölgelerinde yapılacak pasajların:

1) Taban döşemesi üzerinde tavan alana kadar olan yüksekliği (3.50) m.' den, uzunluğu (30.00) m.' den, kısa pasajlarda koridor genişliği (3.00) m.' den ve daha uzun pasajlarda (3.50) m.' den az olmaması,

2) Her biri (1.50) m. den dar olmayan en az 2 giriş-çıkış kapısı ile yeteri kadar havalandırma bacası veya tertibatı haiz bulunması, pasaj giriş ve çıkışlarının merdivenle sağlanması gerektiği hallerde pasaj giriş-çıkış kapılarından en az birinin özürünün giriş-çıkışına ve pasaj içine ulaşımına uygun olması,

3) Birden fazla katlı olmaları halinde her bir kat arasında 43 üncü maddesindeki şartlara uygun merdiven olması ve özürülülerin kullanımına uygun düzenlemelerin yapılması.

4) 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.

Su Depoları, Sıhhi Tesisler ve Fosseptikler

Madde 50 - (Değişik bent: 13/07/2000 - 24108 Sayılı R.G. Yön/11. md.) Bu Yönetmelikte belirtilen umumi yapılarda ve yüksek katlı yapılarda 15 m³' ün altında olmamak üzere, yapının kullanma amacı, günlük su ihtiyacı, seçilen yangın söndürme sistemi gibi kriterlere ve ulusal ve uluslararası standartlara uyulmak ve gerekli drenaj ve yalıtım tedbirleri alınmak şartıyla hacmi belirlenen su deposu bulundurulması zorunludur. Diğer konut tipi binalarda ise yeterli büyüklükte su deposu ve hidrofor yeri ayrılır, yapı sahibinin isteğine bağlı olarak mekanik tesisat projelerine işlenerek tesis edilir. Su depoları, 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.

Ayrıca işhanı, büro, çarşı, pasaj, mağaza gibi binalarla, otel ve benzerlerinden en çok 25 kişiye; sinema, tiyatro gibi umumi binalarda ise en çok 50 kişiye, en az 1 kadın ve 1 erkek ve özürülüler için de en az 1 kadın, 1 erkek olmak üzere standardına uygun helâ, pisuar ve lavabo yapılması gereklidir.

Kalorifer daireleri ve bacalar ısıtma ve buhar tesisleri 19/11/1984 tarihli ve 18580 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan "Mevcut Binalarda Isı Yalıtımı ile Yakıt Tasarrufu Sağlanması ve Hava Kirliliğinin Azaltılmasına Dair Yönetmelik" ile 8/5/2000 tarihli ve 24043 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan "Binalarda Isı Yalıtımı Yönetmeliği" hükümlerine uygun olarak düzenlenir.

b) Genel olarak pis su kuyuları ile fosseptikler komşu hudutlarına 5.00 m'den 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.

Bodrumlarla İlgili Bazı Hususlar

Madde 51 - Bodrum katlarla ilgili olarak 32 nci maddedeki hükümlere uyulur.

Kalorifersiz binaların bodrum katlarında eklenti ihdas etmemek kaydı ile her daire için en az (2.50) m² lik odunluk, kömürlük veya depo ayrılması zorunludur.

(Mülga fıkra: 25/08/1998 - 19910 S. R.G. Yön/21. md.)

Kapıcı Dairesi ve Bekçi Odası

Madde 52-

1) Kapıcı dairesi ayrılacak binalar:

Konut olarak kullanılacak kaloriferli veya kalorifersiz binalardır.

Bu binaların 12 daireden fazla olanlarında kapıcı dairesi yapılması mecburidir.

2) Bekçi odası ayrılacak binalar:

İşyeri ve büro olarak kullanılacak kaloriferli veya kalorifersiz binalardır. Bu binaların brüt 1500 m' den fazla olanlarında bekçi odası yapılması mecburidir.

3) Kapıcı dairelerinin ve bekçi odalarının ölçü ve nitelikleri:

a) Kapıcı dairelerinin ve bekçi odalarının taban döşemesi üst seviyesinin hiçbir yeri tabii zemine (0.50) m.' den fazla gömülü olmayacaktır.

b) Kapıcı daireleri doğrudan ışık ve hava alabilecek şekilde düzenlenecektir.

Kapıcı dairelerinin bina içinde düzenlenmesi durumunda, en az 30 m²

İnşaat alanı olmak üzere, her birisi en az (7.00) m ve dar kenarı en az (2.50) m. olmak üzere 2 yatak odası ve (9.00) m²' den az olmamak üzere 1 oturma odası, en az (3.00) m² mutfak ve banyo veya helâ ve duş yerinden oluşması gerekir.

Kapıcı dairelerinin bina dışında düzenlenmesi durumunda en çok 40 m² inşaat alanında yukarıdaki ölçüleri sağlayacak 1 yatak odası, 1 oturma odası, mutfak ve banyo veya hela ve duş yerinden oluşması sağlanacaktır.

c) Bekçi odası en az (6.00) m² büyüklüğünde ve doğrudan ışık ve hava alabilecek şekilde düzenlenecek ve en az (1.50) m²' lik bir helâsı olacaktır.

Müştemilatlar

Madde 53 - Binaların müştemilat kısımları mümkün ise binanın bodrumunda, aksi halde bahçede tertiplenir. 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 Belediye yetkilidir.

Müştemilat binalarının:

1) Dar kenarı (4.00) m.' den yüksek noktasının tabii zeminden yüksekliği (2.50) m. den fazla olamaz.

2) Esas binaya bitişik oldukları takdirde, komşu hudutlarına, aksi halde esas binaya uzaklıkları 18. maddede belirtilen miktarlardan az olamaz.

3) Yapı cinsleri ahşap olamaz.

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

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

Paratonerler

Madde 54 - İçinde patlayıcı madde bulundurulmuş yerlerle, sivri ve yüksek bina ve tesislere paratoner konması mecburidir.

Bahçe Duvarları

Madde 55 - Bahçe duvarlarının yüksekliği, binaların yol tarafındaki cephe hatlarının önünde (0.50) m. yi, gerisinde ise (2.00) m. yi geçemez. Ayrıca üzerlerine yükseklikleri (1.00) m. yi aşmayan parmaklık yapılabilir.

Fazla meyilli ve tehlike arz eden yerlerde uygulanacak şekli takdire Belediye yetkilidir.

Okul, hastane, cezaevi, ibadet yerleri, elçilik, sefarethane, açık hava sineması ve benzerleri gibi özellik arz eden bina ve tesislerin bahçe duvarları ile sanayi bölgelerinde yapılacak bahçe duvarları bu madde hükmüne tabi değildir.

Şantiye Binaları

Madde 56 - Lüzum ve ihtiyaca göre belirli bir süre içinde yapılıp yıkılması gereken şantiye binaları bu Yönetmelikte belirlenen ölçülere tabi değildir.

Şantiye binalarının bulunduğu parsel içinde yapılması gereken esas bina ve müstemilat binası şartlarına tamamen uyması halinde yıktırılması gerekmez. Lüzumlu formalitelerin tamamlanması suretiyle muhafaza edilmeleri mümkündür. Aksi halde esas binaya kullanma izni verilebilmesi için şantiye binasının yıktırılmış olması şarttır.

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

Yapı Ruhsatı İşleri

Yapı ruhsatı işleri

Madde 57 - (Değişik madde: 13/07/2000 - 24108 Sayılı R.G. Yön/12. md.;Değişik madde: 19/08/2008- 26972 S.R.G Yön/4.mad.)

Yapı ruhsatı işleri bu maddede belirtilen esaslar çerçevesinde yapılır.

Yeni inşaat, ilâve ve esaslı tadilât yapmak üzere parsele ait imar durum belgesi, yol kotu tutanağı, kanal kotu tutanağı ve uygulama imar plânına esas onaylı jeolojik ve jeoteknik etüt raporunun parselin bulunduğu alana esas bölümünü almak için; yapı sahipleri veya vekilleri başvuru dilekçelerine aplikasyon krokisini ve tapu kayıt örneği veya istisnaî hâllerde tapu kayıt örneği yerine geçen belgeleri ekleyerek ilgili idareye müracaat ederler.

İlgili idare başvuru tarihinden itibaren imar durum belgesi (çap) ve onaylı jeolojik ve jeoteknik etüt raporunun bir örneğini en geç iki iş günü; yol kotu tutanağı ve kanal kotu tutanağını en geç beş iş günü içinde verir. Kanal kotu tutanağı idare dışında ayrı bir su ve kanalizasyon idaresi tarafından düzenleniyor ise, bu süre üç iş günüdür. Bu belgelerin bu süreler içinde verilmemesi halinde gerekçesinin, başvuru sahibine aynı süreler içinde yazılı olarak bildirilmesi zorunludur.

Tapu kayıt örneği yerine geçen belgeler; özel kanunlara göre tahsis yapılmış olmakla beraber henüz tapu siciline malik adına mülkiyet olarak kaydedilmemiş olan gayrimenkuller için özel kanunlarda mülkiyet belgesi yerine geçeceği hükme bağlanmış olmak kaydı ile ilgili kamu kuruluşlarınca verilmiş olan tahsis belgesi, mülkiyete dair kesinleşmiş mahkeme kararı ve bu mahkeme kararına dayalı olarak yetkili makamlarca verilen belge ve kesinleşmiş kamulaştırma kararlarıdır. Tapu kayıt bilgilerinin Tapu ve Kadastro Bilgi Sisteminde (TAKBİS) bulunması halinde bu bilgilere ilgili idare tarafından TAKBİS üzerinden elektronik ortamda doğrudan erişilir. Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünce bu konuda gerekli tedbirler alınır. Yapı sahipleri veya vekillerinden ayrıca tapu kayıt örneği veya istisnai hallerde tapu kayıt örneği yerine geçen belgeler istenmez. Ancak, bu durumda, yapı sahipleri veya vekillerden, başvuru dilekçelerinde TAKBİS üzerinden parsele ilişkin kayıtlara erişim için gerekli bilgileri beyan etmeleri istenir.

Yapı sahibi ve vekilince yukarıdaki fıkralarda sayılan belgelere göre ilgili kanun, plân, yönetmelik, Türk standartları, çevre şartları, fen, san'at ve sağlık kurallarına ve ilgili bütün mevzuat hükümlerine uygun olmak üzere aşağıdaki projeler hazırlatılır.

a) 1- Mimarî proje; mimarlar tarafından uygulama imar planına, parselasyon planına ve bu Yönetmelik esaslarına uygun olarak hazırlanan vaziyet plânı, kat irtifakına ve kat mülkiyetine esas paylaşım tablosu, metrekaşe cetveli, bodrum katlar dâhil olmak üzere bütün kat plânları, çatı plânı ile bunlara ilişkin en az iki adet kesit ve yeteri sayıda görünüş, toprak kazı hesabı, gerektiğinde sistem kesitleri ve nokta detayları bulunan avan proje ve tatbikat projeleri ile ilgili mühendislerce hazırlanan ısı yalıtım projesi veya raporu, yapı yaklaşma mesafeleri ve yapı projelerine göre hazırlanacak yapı aplikasyon projesi, yerleşme ve yapının özelliğine göre ilgili idarece istenecek peyzaj projelerinden meydana gelir.

2- Yapı aplikasyon projesi; parsel ait aplikasyon krokisine dayanılarak ve vaziyet planına göre yapının araziye aplikasyonunu sağlamak üzere, yürürlükteki imar planında gösterilen ya da planda belirtilmemiş ise bu Yönetmeliğin 18 inci maddesine göre belirlenen yapı yaklaşma mesafelerinin, yapı projelerine göre köşe koordinatlarının ve röper noktalarının ülke koordinat sistemine işlenmek üzere harita mühendislerince hazırlanıp imzalanan projeyi ifade eder.

b) Statik proje; mimarî projeye ve zemin etüdü raporuna uygun olarak, inşaat mühendislerince hazırlanan, ölçekleri yapının büyüklüğüne ve özelliğine göre belirlenen, betonarme, yığma, çelik ve benzeri yapıların türlerine göre taşıyıcı sistemlerini gösteren, bodrum kat dâhil olmak üzere bütün kat plânları, çatı plânları, bunların kesitleri, detayları ve hesaplarıdır. Statik projeye esas teşkil edecek zemin etüdü (jeoteknik etüt) raporu;

1) Yeraltının dinamik esneklik direnişleri ve yerin dayanımı, taşıma gücü, yer altı suyu varlığı, yer altı yapısı, deprem bölgelenmesi, yer kırıklıklarının hareketleri, oturma, sıvılaşma ve yer kaymalarının boyutları gibi zeminin fizikî özelliklerini belirleyen çalışmalar yönünden jeofizik mühendislerince

2) Sondajlar, arazi çalışmaları, zemin ve kaya mekaniği, laboratuvar deneylerini ihtiva eden zemin-yapı etkileşiminin analizinde kullanılacak temel-zemin, zemin profili ve zemini oluşturan birimlerin fizikî ve mekanik özelliklerini konu alan çalışmalar yönünden jeoloji mühendislerince,

3) Zemin mekaniği, zemin dinamiği ve zemin emniyet gerilmesi hesaplaması gibi çalışmalar yönünden inşaat ve jeoloji mühendislerince, mühendislik hizmetleri standartlarına uygun, detaylı olarak hazırlanan ve parselin bulunduğu zeminin durumunu yukarıda belirtilen çalışmalar ve analizler ile açıklayan, ilgili mühendislik disiplinlerine mensup mühendislerce, Bakanlıkça belirlenen formata göre hazırlanan ve imzalanan belgedir.

c) Mekanik tesisat projesi; mimarî projeye uygun olarak, makina mühendisleri tarafından hazırlanan, ölçekleri yapının büyüklüğüne ve özelliğine göre belirlenen sıhhi tesisat, kalorifer, kat kaloriferi ve benzeri ısıtma, soğutma, havalandırma projeleri ve ısı yalıtım raporudur. İdare, yapının özelliğine göre bu projelerden gerekli olanları ister.

ç) Elektrik tesisat projesi; mimarî projeye uygun olarak, elektrik mühendislerince hazırlanan, ölçekleri yapının büyüklüğüne ve özelliğine göre belirlenen kuvvetli ve zayıf akıma ilişkin elektrik iç tesisatı ile elektrik mühendisi ve makine mühendisince birlikte hazırlanan asansör projeleridir. İdare, yapının özelliğine göre bu projelerden gerekli olanları ister.

Beşinci fıkrada sayılan projeler ile yapının özelliğine ve mahallin şartlarına göre idarece ek olarak istenen ilgili mühendislerce hazırlanan arıtma, otomatik kontrol tesisatı, yangın algılama, tahliye ve söndürme gibi proje, rapor ve belgelerin, Bakanlıkça kabul ve tespit edilen çizim ve tanzim standartlarına, Türk Standartları Enstitüsünce hazırlanan standartlara ve mevzuata uygun olarak hazırlanması gerekir.

Projelerin ilk paftasında, arsanın yeri, tapu kaydı, pafta, ada ve parsel numaraları, arsanın alanı, var ise mevcut yapılar, yapının taşıyıcı sisteminin niteliği, kat adedi, emsal hesabına konu alanı, yapı inşaat alanı ve toplam yapı inşaat alanı, kullanım amacı, yapı sahibi, yapı müteahhidi, proje müellifleri ve proje denetimi yapan denetçi mimar ve mühendisler ile bunlara ilişkin kuruluşlar hakkındaki bilgileri ihtiva eden bilgi tablosu bulunur.

Mimari proje altı takım halinde, beşinci ve altıncı fıkralarda sayılan diğer proje, resim, hesap ve raporlar beş takım halinde düzenlenerek ilgili idareye başvurulur. 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanuna tabi yapılarda, kuruluşun ilgili denetçi mimar ve mühendislerince incelenerek projelere uygun görüş vermiş olması zorunludur

Bu projeler ilgili idare tarafından başvuru tarihinden itibaren en geç onbeş gün içinde incelenir, eksik veya yanlış yok ise uygun görüldüğü yapı sahibine yazılı olarak bildirilir. Bildirim tarihinden itibaren en geç onbeş gün içinde ulusal adres veri tabanı üzerinden yapı ruhsatı düzenlenmesi zorunludur. Yapının kamu adına denetimine ilişkin bütün fenni mesuliyetler mimar ve mühendisler tarafından üstlenilmeden yapı ruhsatı düzenlenemez.

İnceleme sonucu eksik veya yanlışlık tespit edilmesi halinde, tüm eksiklik ve yanlışlıkların gerekçeleri ile birlikte yazılı olarak açıkça belirtilmesi suretiyle projelerin tamamlanmak üzere bu süre içinde ilgililerine iade edilmesi zorunludur. Belirtilen eksiklikler tamamlandıktan sonra, yanlışlıklar giderilmesi üzerine yapı sahibince yapılacak başvuruda, idarece daha önce belirtilenler dışında başkaca yeni bir eksiklik veya yanlışlık öne sürülemez ve sözkonusu eksikliklerin giderildiğinin tespit edilmesi halinde durum yazılı olarak yapı sahibine bildirilerek üst fıkrada yer aldığı şekilde yapı ruhsatı düzenlenir.

Elektrik, telefon ve doğalgaz tesisat projelerinin yapı ruhsatı verilmesi aşamasında idareye sunulması zorunlu değildir. Ancak bu projeler yapı denetim kuruluşu veya projelerin uygulanmasının denetimine yönelik fenni mesuliyet üstlenen mühendisler tarafından ilgili kurumlara onaylatılarak yapı ruhsatının verildiği tarihten itibaren otuz gün içinde ruhsat vermeye yetkili idareye verilir.

Yapı ruhsatı verilmesine ilişkin işlemler sırasında ilgili yapıya ait numarataj bilgileri belediyelerin numarataj işleminden sorumlu birimleri tarafından ilgili idareye elektronik ortamda sunulur. Başvuru sahiplerinden numarataj işlemine ilişkin belge istenmez. Numarataj işleminden sorumlu birimler numarataj bilgilerini elektronik ortamda kayıt altına almakla ve ilgili idarelerle paylaşmakla yükümlüdür.

Gelişme alanlarında kalanlar dışında harcamalara katılım payları içinde yer alan yol, kanalizasyon ve su tesisleri harcamalarına katılım payları yapı ruhsatı verilmesi aşamasında idarece ön koşul olarak öne sürülemez, büyükşehir belediyelerince tahsil edilen kanal katılım payı ve yol katılım paylarına ilişkin bilgiler elektronik ortamda kayıt altına alınır ve bu bilgiler belediyelerle paylaşılır.

Proje müellifliği ve yapım işlerinin denetimine dair fenni mesuliyet üstlenen mimarların ve mühendislerin, 27/1/1954 tarihli ve 6235 sayılı Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliği Kanunu uyarınca, ilgili meslek odasına kayıtlı olmaları, büro tescillerini yaptırıp her yıl için yenilemeleri gerekir. İlgili meslek odaları, hakkında süreli veya süresiz kısıtlılığı bulunan veya üyeliği sona eren üyelerini derhal elektronik ortamda merkez yapı denetim komisyonu ile bütün ilgili yerlere ve kuruluşlara bildirir. İdare yapı ruhsatı düzenleme aşamasında her proje için, proje müelliflerinden, fenni mesullerden ve fen adamlarından, şantiye şefleri ile yapı müteahhitlerinden bildirir. İdare yapı ruhsatı düzenleme aşamasında her proje için, proje müelliflerinden, fenni mesullerden ve şantiye şeflerinden mevzuata aykırı uygulama sebebiyle

sürelî veya süresiz olarak meslekî faaliyet haklarının kısıtlı olmadığına ilişkin ek-1'de yer alan sicil durum taahhütnamesini ister. İdareler sorumluluk alan mimar ve mühendislerin yaptıkları işlemlere ilişkin bilgileri her ayın ilk haftası içinde ilgili meslek odalarına bildirir. Gerçeğe aykırı beyanda bulunduğu tespit edilen mimar ve mühendislerin işlemleri tazmin ve hukuki sorumluluğu kendilerine ait olmak üzere iptal edilir ve bu kişiler hakkında Türk Ceza Kanununun ilgili hükümleri gereği suç duyurusunda bulunulur. Gerçeğe aykırı beyanda bulunanlar hakkında yapılacak işlemler oda sicil durum taahhütnamelerinde, idare tarafından yazılı olarak belirtilir. Yapım işlerinde yapı müteahhidi, taşeron ve şantiye şefi olarak görev alanlar aynı zamanda fenni mesul olarak görev üstlenemezler. İdare, projeleri incelerken 5/12/1951 tarihli ve 5846 sayılı Fikir ve Sanat Eserleri Kanununa uygunluğu da gözetir.

3194 sayılı Kanunun 38 inci maddesinde sayılan mühendisler, mimarlar ve şehir plâncıları dışında kalan fen adamlarının proje hazırlama ve uygulama yapmaya ilişkin yetki, görev ve sorumlulukları saklıdır.

Kamu kurum ve kuruluşlarında görevli olup, bu kurum ve kuruluşlara ait projeleri yapan ve 17/6/1938 tarihli ve 3458 sayılı Mühendislik ve Mimarlık Hakkında Kanun uyarınca mühendislik ve mimarlık hizmeti verme ehliyetine sahip mimar ve mühendisler, meslek odasına kayıt ve büro tescili hakkındaki yükümlülüklerle tâbi değildir.

Fenni Mesuliyet Hizmetleri ve Sicil

Madde 58 - Fenni mesuliyet hizmetlerinin yürütülmesi ile ilgililerin sicillerinin tutulmasına dair esaslar aşağıda belirlenmiştir.

Fenni Mesuliyet: Fenni mesuller, 57 nci maddede belirtilen esaslara göre düzenlenen ruhsat eki projelerin uygulanmasının denetimi için mal sahibi veya vekili tarafından belirlenirler ve ilgili idareye karşı görevli ve sorumludurlar.

Proje ile ilgili sorumluluk proje müellifine ait olmak üzere yapının fenni mesuliyeti, konusu, ilgisi ve yapım aşamasına göre mimar, inşaat, makina ve elektrik mühendisleri tarafından ayrı ayrı yürütülür. Proje ile ilgili sorumluluğu bulunanların faaliyetleri Ek-2, Ek-4, Ek-6, Ek-7 ve Ek-8'de yer alan formlar kullanılarak kayıt altına alınır. Ayrıca idare varsa ek projelerin fenni mesuliyetini, konusuna göre ilgili meslek adamlarının üstlenmesini ister.

Fenni mesuller unvanına ve eğitimine göre, yapının kanuna, plâna, yönetmeliklere, ilgili diğer mevzuat hükümlerine, fen, san'at, sağlık kurallarına, ruhsat eki projelerine, Türk Standartları Enstitüsü standartlarına, teknik şartnamelere uygun yapılıp yapılmadığını denetleyeceğine dair ek-1'de yer alan taahhütnameyi ilgili idareye vermek zorundadır. Taahhütnamede fenni mesul ile mal sahibi arasında yapılan sözleşmede belirlenen fenni mesuliyet bitiş süresine ilişkin bilginin yer alması gerekir. Ayrıca, noter tasdikli imza sirküleri, sosyal güvenlik numarası ve vergi kimlik numarası da idareye verilir.

İdare; aynı zamanda, kanuna ve mevzuata aykırı uygulama nedeniyle süreli olarak faaliyetleri kısıtlanan fenni mesullerin bu durumu hakkında bilgilenmek ve aşağıda belirlenen inşaat alanı sınırlamalarının denetimini sağlamak üzere, ilgili fenni mesulce düzenlenen, sicil durum taahhütnamesini ve fenni mesuliyet üstlenilen işin adı ile fenni mesulün üzerinde bulunan fenni mesuliyete ilişkin inşaat alanını (m²) belirtir belgeyi ister.

İlgili idareler fenni mesuliyet üstlenen mimar ve mühendislerin bir önceki ayda yaptıkları işlemlere ilişkin bilgileri her ayın ilk haftası içinde ilgili meslek odalarına bir liste halinde topluca bildirir.

Meslek odaları, fenni mesuliyete ilişkin yapı inşaat alanı sınırlamasının kontrolünü bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihten başlamak üzere kayıtlarına giren yapı ruhsatı ile bu ruhsata istinaden düzenlenen yapı kullanma izin belgelerini veya fenni mesul sözleşmelerini veya istifa dilekçelerini dikkate alarak yerine getirirler.

Fenni mesulün, yapının bulunduğu il sınırları içinde ikamet etmesi esastır. Farklı bir ilde fenni mesuliyet üstlenilebilmesi için ilgili idarenin uygun görmesi ve yapı yeri ile fenni mesulün işyeri arasındaki mesafenin en fazla 200 km olması gerekir.

Fenni mesullerden, mimar veya inşaat mühendisi 30 000 m²' den, makina mühendisi 60 000 m²' den, elektrik mühendisi 120 000 m²' den fazla inşaatın, fenni mesuliyetini aynı anda üstlenemez. Üzerinde başka bir fenni mesuliyet bulunmamak koşulu ile bu miktarları aşan tek ruhsata bağlı inşaatlarda bu şart aranmaz.

Tek ruhsata bağlı, yapı inşaat alanı 3000 m²' den fazla olan inşaatlarda yapı denetiminde fenni mesullere yardımcı olmak üzere uzmanlık konusuna göre birer fen adamı görevlendirilir. Bu fen adamlarından, aynı anda ve il sınırları içinde kalmak kaydıyla inşaatla ilgili fen adamı 15 000 m²' den, tesisatla ilgili fen adamı 30 000 m²' den, elektrikle ilgili fen adamı 60 000 m²' den fazla inşaatla görevlendirilemez.

İşin konusuna göre ilgili fenni mesuller ve yardımcısı fen adamları yapı ruhsat formunda belirlenenler ile aşağıda belirtilen yapım aşamalarında yapı yerinde bulunmak ve aşağıda sıralanan işlerin yapılmış olduğuna ilişkin açıklamaları ek-3'te yer alan yapım aşamalarında yapı yerinde bulunmak ve aşağıda sıralanan işlerin yapılmış olduğuna ilişkin açıklamaları ek-3'te yer alan yapı denetim defterine işlemek zorundadır.

- a) Aplikasyon,
- b) Hafriyat ve zemin hazırlama ve zemin etüdü ve emniyet gerilmesi testlerinin yapımı,
- c) Temel inşaatın tamamlanması ve temel vizesi düzenlenmesi,
- d) Temel ve çatı dahil her katın kalıp, demir, beton ve tesisat donanımı,
- e) Su ve ısı yalıtım vizesi,
- f) Malzemenin kullanımından önce Türk Standartları Enstitüsü standartlarına uygunluğunun denetimi,
- g) Tesisat, elektrik, kanalizasyon vizeleri.

Bu maddeye göre istihdam edilen fen adamlarının bu görevi kabul ettiklerine dair taahhütnamenin ilgili idareye verilmesi zorunludur.

Sicil: Fenni mesullerin sicilleri, ilgili meslek odalarınca, ilgili idareden alınacak iş bitirme belgeleri de dikkate alınarak tutulur ve yeni bir fenni mesuliyet üstlenilmesinde bu siciller dikkate alınır.

Fen adamlarının sicilleri, belediye ve mücavir alan sınırları içinde, belediyelerin ilgili birimlerince tutulur ve bu sicillerin birer kopyaları her yıl sonunda valiliğe (Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü) gönderilir. Belediye ve mücavir alan sınırları dışındaki yerlerde görev yapacak fen adamlarının sicillerinin tutulması valiliğe (Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü) aittir. Sicil fişleri yapının inşaat ruhsatı alınmasından yapı kullanma izninin alınmasına dek geçecek süreyi, bu süreç içindeki faaliyetlerin hepsini içine alır. Fen adamlarının sicillerinin tutulmasında fenni mesullerin bildireceği görüş ve kanaatler esas alınır.

Madde 59 - Kamuya ait yapı ve tesisler:

Kamu kurum ve kuruluşlarınca yapılacak veya yaptırılacak yapılara, imar planlarında o maksada tahsis edilmiş olmak, plan ve mevzuata aykırı olmamak üzere mimari, statik, tesisat ve her türlü fenni mesuliyeti ve kamu kurum ve kuruluşlarınca üstlenilmesi ve mülkiyetin belgelenmesi kaydı ile avan projeye göre ruhsat verilir.

Ancak, kamu kurum ve kuruluşlarınca yapılan veya yaptırılacak olan karayolu, demiryolu, tünel, köprü, menfez, baraj, hidroelektrik santrali, sulama ve su taşıma hatları, enerji nakil hatları, boru hatları (doğal gaz boru hattı ve benzeri), silo, rafineri gibi enerji, sulama, tabii kaynaklar, ulaştırma hizmetleri ile ilgili tesisler ve bunların müstemilatı niteliğinde olan kontrol kulübesi, trafo, eşanjör, elavatör, konveyör gibi yapılar inşaat ruhsatına tabi değildir. Bu tür yapı ve tesislerin inşasına başlanacağına, ilgili yatırımcı kamu kurum ve kuruluşu tarafından mülkiyete ilişkin bilgiyle birlikte yazılı olarak ilgili idareye bildirilmesi gerekir.

Devletin güvenlik ve emniyeti ile Türk Silahlı Kuvvetlerinin hareket ve savunması bakımından gizlilik arz eden yapılara; Belediyeden alınan imar durumuna göre kat nizamı, cephe hattı, inşaat derinliği ve toplam inşaat metrekaresine uyularak projelerinin kurumlarınca tasdik edildiği, statik ve tesisat sorumluluğunun kurumlarına ait olduğu ilgili Belediyesine yazı ile bildirildiği takdirde, 58 inci maddede sayılan belgeler aranmaksızın yapı ruhsatı verilir.

Madde 60 - Belediyece, büyüklüğü ve bazı özellikleri dolayısıyla uygun görülen yapıların projeleri, 1/100 veya 1/200 ölçekli, ancak 1/50 ölçekli proje tekniğinde çizilmiş olarak istenir.

Madde 61 - (Değişik madde: 13/07/2000 - 24108 Sayılı R.G. Yön/14. md.)

Mevcut yapının yürürlükteki tüm mevzuat hükümlerine aykırı olmaması şartı ile imar planı, bu Yönetmelik hükümleri ve diğer ilgili mevzuat hükümlerine uygun olarak esaslı tamir ve tadili yapılabilir. Ancak, ilave esaslı tamir ve tadil yapılabilmesi için ruhsat alınması zorunludur. Yapı ruhsatı alınmış inşaatlarda yapılacak ruhsata tabi ilave ve esaslı tadilatlarında, ilgili idarece proje müelliflerinin uygun görüşü aranır.

Madde 62 - Yapı ruhsatı alınmış olan yeni inşaat, ilave ve esaslı tadillerde, sonradan değişiklik yapılması istendiğinde mimari projenin yeniden tanzim edilmesi gereklidir.

Bu değişiklik yapının statik ve tesisat esaslarında da değişiklik yapılmasını gerektirdiği takdirde istenen belgelerde de gerekli değişiklik yapılır.

Projenin üzerinde ayrıca tadilat projesi gerektirmeyen basit düzeltmeler, proje müellifinin bilgisi dâhilinde bütün nüshalarda yapılarak, Belediyece mühürlenip imzalanır.

İlave ve tadilat projeleri 5 takım olarak düzenlenerek 57 nci maddedeki esaslara uygun olarak onaylanır.

Madde 63 - Basit tamir ve tadiller ile korkuluk, pergole ve benzerlerinin yapımı ile bölme duvarı, bahçe duvarı, duvar kaplamaları, baca, saçak ve benzeri elamanların tamirleri ruhsata tabi değildir. Bunlardan iskele kurmayı gerektirenler için Belediyeye yazılı müracaat edilmesi zorunludur. Bu kapsamda kalmakla birlikte binanın ısı yalıtımını etkileyen işlemler yapılamaz.

Yapı Kullanma İzni

Madde 64 - Yapı tamamlandığında tamamının veya kısmen kullanılması mümkün kısımları tamamlandığında bu kısımlarının kullanılabilmesi için, inşaat ruhsatını veren belediye veya valilikten izin alınması zorunludur. Bu iznin alınması için ilgili idareye yapılan başvuru dilekçesi

ekinde, fenni mesullerin veya yapı denetim kuruluşlarının yapının projelerine, fen ve sağlık kurallarına uygun olarak yapılıp yapılmadığını ve ilgili standartlara uygun malzeme kullanılıp kullanılmadığını belirten raporları ile yapıya ilişkin fotoğrafları yer alır.

Mal sahibinin müracaatı üzerine belediye veya valilik, yapının ruhsat ve eklerine, fen ve sağlık kurallarına uygun olarak tamamlanıp tamamlanmadığını, Türk Standartları Enstitüsü standartlarına uygun malzeme kullanılıp kullanılmadığını belirler.

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

(Değişik fıkra: 13/07/2000 - 24108 Sayılı R.G. Yön/15. md.) Yapının kısmen kullanılması mümkün olan kısımlarına yapı kullanma izni düzenlenebilmesi için, bu bölümlere hizmet veren ortak kullanım alanlarının tamamlanmış ve kullanılabilir olması ve yapıda mevzuata aykırılığın bulunmaması şarttır.

(Mülga fıkra: 13/07/2000 - 24108 Sayılı R.G. Yön/15. md.)

Yapı kullanma izninin verildiği tarih, yapının tamamlandığı tarihtir. 5 yıllık ruhsat süresi içinde yapı kullanma izninin düzenlenmesi gerekir. Aksi halde, bu Yönetmeliğin 12 nci maddesindeki hükümler uygulanır.

Kullanma izni verilmeyen ve alınmayan yapılar elektrik, su, kanalizasyon, haberleşme ve benzeri hizmetlerden ve tesislerden faydalanamazlar. Bu hizmetlerden yararlanılması durumunda hizmeti veren idare sorumludur. Kısmi yapı kullanma iznine bağlanan yapının yalnızca bu bölümleri bu hizmetlerden yararlandırılır.

Yapı kullanma izinlerinde başvuru sahibinden bilgi ve belge istenmesine ilişkin esaslar

MADDE 64/A – Yapı kullanma izinlerine ilişkin başvurularda, başvuru sahibinin dilekçesi veya idare tarafından hazırlanmış matbu form ile yapının ruhsat ve eklerine uygun olduğu ve kullanılmasında fen bakımından mahzur görülmediğine ilişkin fenni mesul veya yapı denetim kuruluşu raporları dışında herhangi bir belge istenmez.

Yapı kullanma izni vermeye yetkili idarenin görevi gereği kendisinde bulunan bilgi ve belgeler ile daha önce başvuru sahibinden alınarak kurum kayıtlarına aktarılan ve değişmediği başvuru sahibi tarafından beyan edilen belgeler yeniden istenmez.

Diğer idarelerin elektronik ortamda paylaşım açtığı bilgi ve belgeler, başvuru sahibinden istenmez. Ancak, bu bilgi ve belgelere kolayca erişim için gerekli bilgiler istenebilir.

Yapı ruhsatına ilişkin bilgilerin Kimlik Paylaşım Sisteminde (KPS) bulunması halinde söz konusu bilgiler buradan temin edilir. KPS üzerinden erişilebilen bilgiler yapı sahipleri veya vekillerinden istenmez.

Yapı kullanma izin belgesi verilmesine ilişkin işlemler sırasında ilgili yapıya ait numarataj veya kanal bağlantısı yapılmasına ilişkin bilgilere ihtiyaç duyulması halinde bu bilgiler belediyelerin numarataj veya kanal işlemlerinden sorumlu birim veya kurumları tarafından ilgili idareye elektronik ortamda sunulur. Başvuru sahiplerinden numarataj veya kanal işlemlerine ilişkin belge istenmez. Belediyelerin numarataj ve kanal işlemlerinden sorumlu birim veya kurumları

söz konusu bilgileri elektronik ortamda kayıt altına almakla ve yapı kullanma izni vermeye yetkili idarelerle paylaşmakla yükümlüdür.

Yapı kullanma izni vermeye yetkili idarece, başvuru sahibinden kullanılan malzemenin irsaliye ve faturası, doğalgaz uygunluk belgesi, yangın güvenlik (itfaiye) raporu, sığınak raporu, emlak alım vergisi ilişik kesme belgesi, yapı denetim kuruluşu tarafından gerçekleştirilen temel, toprak ve ısı yalıtım vizeleri başta olmak üzere herhangi bir vize işlemi için ilgili idarece hazırlanacak onay belgesi, çevre düzenine ilişkin yazı, işgaliye borcu olmadığına ilişkin yazı, vergi dairelerinden vergi borcu olmadığına ilişkin belge, belediye tarafından alınan vergi ve harçların makbuzları ve buna benzer belgeler istenmez. olmadığına ilişkin belge, belediye tarafından alınan vergi ve harçların makbuzları ve buna benzer belgeler istenmez.

İlgili idareler, bu maddenin yayımından itibaren en geç bir yıl içinde bu maddede yapı kullanma izin belgesi için öngörülen elektronik ortamda veri paylaşımına ilişkin tedbirleri almak ve bu verileri yapı kullanma izni vermeye yetkili idarelerin erişimine açmakla yükümlüdür.

Geçici Maddeler

Geçici Madde 1 - (Değişik madde: 13/07/2000 - 24108 Sayılı R.G. Yön/16. md.)

Bu Yönetmeliğin yürürlüğe girdiği tarihten önce ruhsat alınarak inşa edilen, o tarihteki mevzuata göre yangın merdiveni inşa edilmesi zorunlu olduğu halde yapılmayan yapılar, bu Yönetmeliğin yürürlüğe girdiği tarihten itibaren 6 ay içinde ilgili idarelerce tespit edilir. Bu yapılara, tespitten sonra 2 yıl içinde yangın merdiveni yaptırılır.

Geçici Madde 2 - (Ek madde: 13/07/2000 - 24108 Sayılı R.G. Yön/17. md.)

Ruhsat alınarak inşasına başlanan ancak 5 yıllık ruhsat süresi sonunda yapı kullanma izni düzenlenmeyerek İmar Kanununun 29 uncu maddesi uyarınca ruhsatı hükümsüz hale gelen yapılar, ilgililerince yapılan başvurularla ve/veya idarelerce yerinde ve dosyasında yapılacak inceleme ve araştırmalarla bu Yönetmeliğin yürürlüğe girdiği tarihten itibaren 6 ay içinde tespit edilir.

Bu yapılar, ruhsat alındığı tarihteki yönetmelik ve ruhsat eki projeler kapsamında incelenir ve mevzuata uygun olanlara ilk ruhsat alındığı tarihteki yönetmelik hükümlerine göre yeniden yapı ruhsatı düzenlenir ve inşası tamamlanan yapılara yapı kullanma izni verilir.

Bu süre içerisinde tespiti yapılmayan yapılara Yönetmeliğin 02/09/1999 tarihli ve 23804 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Yönetmelikle değişik 12 nci maddesi hükümleri uygulanır.

Geçici Madde 3 - (Ek madde: 11/09/2008- 26994 S.R.G Yön/1.mad.) 19/8/2008 tarihinden önce yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi için idareye yapılmış müracaatlar, 19/8/2008 tarihinden önce yürürlükte bulunan mevzuata göre neticelendirilir.

BEŞİNCİ BÖLÜM **Yürürlük ve Uygulama**

Madde 65 - Bu Yönetmelik yayımı tarihinde yürürlüğe girer.

Madde 66 - Bu Yönetmelik hükümlerini Bayındırlık ve İskân Bakanı yürütür.

PROJE MÜELLİFLERİ TARAFINDAN İLGİLİ İDAREYE VERİLECEK TAAHHÜTNAME ÖRNEĞİ

TAAHHÜTNAME	
Proje Müellifi	
Oda Sicil No :	
Unvanı :	
Adresi :	
Telefonu :	
Müellifliği Üstlenilen Proje	
İl / İlçe :	
İlgili İdare :	
Pafta/Ada/Parsel No :	
Yapı Adresi :	
Yapı Sahibi :	
Yapı Sahibinin Adresi :	
Projenin Türü :	
<p>Yukarıdaki bilgilere sahip projenin müellifliğini üstlenmemde 6235 sayılı Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliği Kanunu, 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili mevzuat kapsamında süreli veya süresiz olarak mesleki faaliyet haklarımda herhangi bir kısıtlılık bulunmadığını taahhüt ederim./..../20.....</p>	
<p>Proje Müellifi Adı-Soyadı Unvanı İmza</p>	
<p>Gerçeğe aykırı beyanda bulunduğu tespit edilenlerin işlemleri iptal edilecek ve bu kişiler hakkında 5237 sayılı Türk Ceza Kanununun ilgili hükümleri gereği Cumhuriyet Savcılığına suç duyurusunda bulunulacak, ayrıca 6235 sayılı Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliği Kanunu ve ilgili mevzuatı uyarınca işlem yapılmak üzere ilgili Meslek Odasına bilgi verilecektir.</p>	

FENNİ MESUL MİMARLAR TARAFINDAN İLGİLİ İDAREYE VERİLECEK TAAHHÜTNAME ÖRNEĞİ

TAAHHÜTNAME	
Fenni Mesul Mimar	
Oda Sicil No :	
Unvanı :	
Adresi :	
Telefonu :	
Fenni Mesuliyeti Üstlenilecek İş	
İl / İlçe :	
İlgili İdare :	
Pafta/Ada/Parsel No :	
Yapı Adresi :	
Yapı Sahibi :	
Yapı Sahibinin Adresi :	
Sözleşme Başlangıç Tarihi :	
Sözleşme Bitiş Tarihi :	
<p>Yukarıdaki bilgilere sahip inşaatın denetiminde, 3194 sayılı Kanun ve ilgili tüm mevzuat hükümlerini eksiksiz uygulayacağımı, fenni mesuliyetini üstlendiğim yapıyı ruhsata ve eki projelere, standart ve şartnamelere uygun olarak denetleyeceğimi,</p> <p>Bu çerçevede yapılacak denetim hizmetlerinde imza yetkisine sahip olarak çalışacağımı, fenni mesuliyet görevini ifa ederken başkaca mesleki ve inşaat işleri ile ilgili ticari faaliyette bulunmayacağımı,</p> <p>Üzerimde başka bir fenni mesuliyet bulunmamak koşulu ile fenni mesuliyetini üstleneceğim tek ruhsata bağlı inşaatlar müstesna olmak üzere aynı anda fenni mesul olarak denetleyeceğim toplam yapı inşaat alanının 30.000 m²'yi geçmeyeceğini ve mimar fenni mesul olarak görev yaptığım ilin sınırları dışında başka bir görev üstlenmeyeceğimi,</p> <p>Ayrıca iş bu görevimden herhangi bir nedenle ayrılacağım zaman bildirimde bulunacağımı kabul ve taahhüt ederim./..../20....</p>	
<p>Fenni Mesul Adı-Soyadı Unvanı İmza</p>	
<p>Gerçeğe aykırı beyanda bulunduğu tespit edilenlerin işlemleri iptal edilecek ve bu kişiler hakkında 5237 sayılı Türk Ceza Kanununun ilgili hükümleri gereği Cumhuriyet Savcılığına suç duyurusunda bulunulacak, ayrıca 6235 sayılı Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliği Kanunu ve ilgili mevzuatı uyarınca işlem yapılmak üzere ilgili Meslek Odasına bilgi verilecektir.</p>	

FENNİ MESUL İNŞAAT MÜHENDİSLERİ TARAFINDAN İLGİLİ İDAREYE VERİLECEK TAAHHÜTNAME ÖRNEĞİ

TAAHHÜTNAME	
Fenni Mesul İnşaat Mühendisi	
Oda Sicil No	:
Unvanı	:
Adresi	:
Telefonu	:
Fenni Mesuliyeti Üstlenilecek İş	
İl / İlçe	:
İlgili İdare	:
Pafta/Ada/Parsel No	:
Yapı Adresi	:
Yapı Sahibi	:
Yapı Sahibinin Adresi	:
Sözleşme Başlangıç Tarihi	:
Sözleşme Bitiş Tarihi	:
<p>Yukarıdaki bilgilere sahip inşaatın denetiminde, 3194 sayılı Kanun ve ilgili tüm mevzuat hükümlerini eksiksiz uygulayacağımı, fenni mesuliyetini üstlendiğim yapıyı ruhsata ve eki projelere, standart ve şartnamelere uygun olarak denetleyeceğimi,</p> <p>Bu çerçevede yapılacak denetim hizmetlerinde imza yetkisine sahip olarak çalışacağımı, fenni mesuliyet görevini ifa ederken başkaca mesleki ve inşaat işleri ile ilgili ticari faaliyette bulunmayacağımı,</p> <p>Üzerimde başka bir fenni mesuliyet bulunmamak koşulu ile fenni mesuliyetini üstleneceğim tek ruhsata bağlı inşaatlar müstesna olmak üzere aynı anda fenni mesul olarak denetleyeceğim toplam yapı inşaat alanının 30.000 m²'yi geçmeyeceğini ve inşaat mühendisi fenni mesul olarak görev yaptığım ilin sınırları dışında başka bir görev üstlenmeyeceğimi,</p> <p>Ayrıca iş bu görevimden herhangi bir nedenle ayrılacağım zaman bildirimde bulunacağımı kabul ve taahhüt ederim./..../20....</p> <p style="text-align: right;">Fenni Mesul Adı-Soyadı Unvanı İmza</p>	
<p>Gerçeğe aykırı beyanda bulunduğu tespit edilenlerin işlemleri iptal edilecek ve bu kişiler hakkında 5237 sayılı Türk Ceza Kanununun ilgili hükümleri gereği Cumhuriyet Savcılığına suç duyurusunda bulunulacak, ayrıca 6235 sayılı Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliği Kanunu ve ilgili mevzuatı uyarınca işlem yapılmak üzere ilgili Meslek Odasına bilgi verilecektir.</p>	

FENNİ MESUL MAKİNA MÜHENDİSLERİ TARAFINDAN İLGİLİ İDAREYE VERİLECEK TAAHHÜTNAME ÖRNEĞİ

TAAHHÜTNAME	
Fenni Mesul Makina Mühendisi	
Oda Sicil No :	
Unvanı :	
Adresi :	
Telefonu :	
Fenni Mesuliyeti Üstlenilecek İş	
İl / İlçe :	
İlgili İdare :	
Pafta/Ada/Parsel No :	
Yapı Adresi :	
Yapı Sahibi :	
Yapı Sahibinin Adresi :	
Sözleşme Başlangıç Tarihi :	
Sözleşme Bitiş Tarihi :	
<p>Yukarıdaki bilgilere sahip inşaatın denetiminde, 3194 sayılı Kanun ve ilgili tüm mevzuat hükümlerini eksiksiz uygulayacağımı, fenni mesuliyetini üstlendiğim yapıyı ruhsata ve eki projelere, standart ve şartnamelere uygun olarak denetleyeceğimi,</p> <p>Bu çerçevede yapılacak denetim hizmetlerinde imza yetkisine sahip olarak çalışacağımı, fenni mesuliyet görevini ifa ederken başkaca mesleki ve inşaat işleri ile ilgili ticari faaliyette bulunmayacağımı,</p> <p>Üzerimde başka bir fenni mesuliyet bulunmamak koşulu ile fenni mesuliyetini üstleneceğim tek ruhsata bağlı inşaatlar müstesna olmak üzere aynı anda fenni mesul olarak denetleyeceğim toplam yapı inşaat alanının 60.000m²'yi geçmeyeceğini ve makina mühendisi fenni mesul olarak görev yaptığım ilin sınırları dışında başka bir görev üstlenmeyeceğimi,</p> <p>Ayrıca iş bu görevimden herhangi bir nedenle ayrılacağım zaman bildirimde bulunacağımı kabul ve taahhüt ederim./..../20....</p>	
<p>Fenni Mesul Adı-Soyadı Unvanı İmza</p>	
<p>Gerçeğe aykırı beyanda bulunduğu tespit edilenlerin işlemleri iptal edilecek ve bu kişiler hakkında 5237 sayılı Türk Ceza Kanununun ilgili hükümleri gereği Cumhuriyet Savcılığına suç duyurusunda bulunulacak, ayrıca 6235 sayılı Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliği Kanunu ve ilgili mevzuatı uyarınca işlem yapılmak üzere ilgili Meslek Odasına bilgi verilecektir.</p>	

**FENNİ MESUL ELEKTRİK MÜHENDİSLERİ TARAFINDAN İLGİLİ İDAREYE VERİLECEK
TAAHHÜTNAME ÖRNEĞİ**

TAAHHÜTNAME	
Fenni Mesul Elektrik Mühendisi	
Oda Sicil No	:
Unvanı	:
Adresi	:
Telefonu	:
Fenni Mesuliyeti Üstlenilecek İş	
İl / İlçe	:
İlgili İdare	:
Pafta/Ada/Parsel No	:
Yapı Adresi	:
Yapı Sahibi	:
Yapı Sahibinin Adresi	:
Sözleşme Başlangıç Tarihi	:
Sözleşme Bitiş Tarihi	:
<p>Yukarıdaki bilgilere sahip inşaatın denetiminde, 3194 sayılı Kanun ve ilgili tüm mevzuat hükümlerini eksiksiz uygulayacağımı, fenni mesuliyetini üstlendiğim yapıyı ruhsata ve eki projelere, standart ve şartnamelere uygun olarak denetleyeceğimi,</p> <p>Bu çerçevede yapılacak denetim hizmetlerinde imza yetkisine sahip olarak çalışacağımı, fenni mesuliyet görevini ifa ederken başkaca mesleki ve inşaat işleri ile ilgili ticari faaliyette bulunmayacağımı,</p> <p>Üzerimde başka bir fenni mesuliyet bulunmamak koşulu ile fenni mesuliyetini üstleneceğim tek ruhsata bağlı inşaatlar müstesna olmak üzere aynı anda fenni mesul olarak denetleyeceğim toplam yapı inşaat alanının 120.000m²'yi geçmeyeceğini ve elektrik mühendisi fenni mesul olarak görev yaptığım ilin sınırları dışında başka bir görev üstlenmeyeceğimi,</p> <p>Ayrıca iş bu görevimden herhangi bir nedenle ayrılacağım zaman bildirimde bulunacağımı kabul ve taahhüt ederim./..../20.....</p>	
<p>Fenni Mesul Adı-Soyadı Unvanı İmza</p>	
<p>Gerçeğe aykırı beyanda bulunduğu tespit edilenlerin işlemleri iptal edilecek ve bu kişiler hakkında 5237 sayılı Türk Ceza Kanununun ilgili hükümleri gereği Cumhuriyet Savcılığına suç duyurusunda bulunulacak, ayrıca 6235 sayılı Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliği Kanunu ve ilgili mevzuatı uyarınca işlem yapılmak üzere ilgili Meslek Odasına bilgi verilecektir.</p>	

ŞANTIYE ŞEFLERİ TARAFINDAN İLGİLİ İDAREYE VERİLECEK TAAHHÜTNAME ÖRNEĞİ

TAAHHÜTNAME	
Şantiye Şefi	
Oda Sicil No :	
Unvanı :	
Adresi :	
Telefonu :	
Şantiye Şefliği Üstlenilen Yapı	
İl / İlçe :	
İlgili İdare :	
Pafta/Ada/Parsel No :	
Yapı Adresi :	
Yapı Sahibi :	
Yapı Sahibinin Adresi :	
<p>Yukarıdaki bilgilere sahip yapının şantiye şefliğini üstlenmemde 6235 sayılı Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliği Kanunu, 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili mevzuat kapsamında süreli veya süresiz olarak mesleki faaliyet haklarımda herhangi bir kısıtlılık bulunmadığını taahhüt ederim./..../20....</p>	
<p>Şantiye Şefi Adı-Soyadı Unvanı İmza</p>	
<p>Gerçeğe aykırı beyanda bulunduğu tespit edilenlerin işlemleri iptal edilecek ve bu kişiler hakkında 5237 sayılı Türk Ceza Kanununun ilgili hükümleri gereği Cumhuriyet Savcılığına suç duyurusunda bulunulacak, ayrıca 6235 sayılı Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliği Kanunu ve ilgili mevzuatı uyarınca işlem yapılmak üzere ilgili Meslek Odasına bilgi verilecektir.</p>	

İNŞAATLA İLGİLİ YARDIMCI FEN ADAMLARINA AİT TAAHHÜTNAME ÖRNEĞİ

TAAHHÜTNAME	
İnşaatla İlgili Yardımcı Fen Adamı	
Oda Sicil No :	
Unvanı :	
Adresi :	
Telefonu :	
Yardımcı Fen Adamlığı Üstlenilecek İş	
İl / İlçe :	
İlgili İdare :	
Pafta/Ada/Parsel No :	
Yapı Adresi :	
Yapı Sahibi :	
Yapı Sahibinin Adresi :	
Sözleşme Başlangıç Tarihi :	
Sözleşme Bitiş Tarihi :	
<p>Yukarıdaki bilgilere sahip inşaatın denetiminde fenni mesullere yardımcı fen adamı olarak çalışacağımı, bu görevi ifa ederken, başkaca mesleki ve inşaat işleri ile ilgili ticari faaliyette bulunmayacağımı,</p> <p>İnşaatla ilgili yardımcı fen adamı olarak aynı anda denetleyeceğim toplam yapı inşaat alanının 15.000 m²'yi geçmeyeceğini ve ikamet ettiğim il sınırları dışında denetim görevi üstlenmeyeceğimi,</p> <p>Ayrıca yardımcı fen adamlığı görevinden herhangi bir nedenle ayrılacağım zaman fenni mesullere ve idareye bildirimde bulunacağımı kabul ve taahhüt ederim./...../20.....</p>	
<p>Adı-Soyadı Unvanı Oda Sicil No İmza</p>	
<p>Gerçeğe aykırı beyanda bulunduğu tespit edilenlerin işlemleri iptal edilecek ve bu kişiler hakkında 5237 sayılı Türk Ceza Kanununun ilgili hükümleri gereği Cumhuriyet Savcılığına suç duyurusunda bulunulacak, ayrıca 6235 sayılı Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliği Kanunu ve ilgili mevzuatı uyarınca işlem yapılmak üzere ilgili Meslek Odasına bilgi verilecektir.</p>	

TESİSATLA İLGİLİ YARDIMCI FEN ADAMLARINA AİT TAAHHÜTNAME ÖRNEĞİ

TAAHHÜTNAME	
Tesisatla İlgili Yardımcı Fen Adamı	
Oda Sicil No :	
Unvanı :	
Adresi :	
Telefonu :	
Yardımcı Fen Adamlığı Üstlenilecek İş	
İl / İlçe :	
İlgili İdare :	
Pafta/Ada/Parsel No :	
Yapı Adresi :	
Yapı Sahibi :	
Yapı Sahibinin Adresi :	
Sözleşme Başlangıç Tarihi :	
Sözleşme Bitiş Tarihi :	
<p>Yukarıdaki bilgilere sahip inşaatın denetiminde fenni mesullere yardımcı fen adamı olarak çalışacağımı, bu görevi ifa ederken, başkaca mesleki ve inşaat işleri ile ilgili ticari faaliyette bulunmayacağımı,</p> <p>Tesisatla ilgili yardımcı fen adamı olarak aynı anda denetleyeceğim toplam yapı inşaat alanının 30.000 m²'yi geçmeyeceğini ve ikamet ettiğim il sınırları dışında denetim görevi üstlenmeyeceğimi,</p> <p>Ayrıca yardımcı fen adamlığı görevinden herhangi bir nedenle ayrılacağım zaman fenni mesullere ve idareye bildirimde bulunacağımı kabul ve taahhüt ederim./...../20.....</p>	
<p>Adı-Soyadı Unvanı Oda Sicil No İmza</p>	
<p>Gerçeğe aykırı beyanda bulunduğu tespit edilenlerin işlemleri iptal edilecek ve bu kişiler hakkında 5237 sayılı Türk Ceza Kanununun ilgili hükümleri gereği Cumhuriyet Savcılığına suç duyurusunda bulunulacak, ayrıca 6235 sayılı Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliği Kanunu ve ilgili mevzuatı uyarınca işlem yapılmak üzere ilgili Meslek Odasına bilgi verilecektir.</p>	

ELEKTRİKLE İLGİLİ YARDIMCI FEN ADAMLARINA AİT TAAHHÜTNAME ÖRNEĞİ

TAAHHÜTNAME	
Elektrikle İlgili Yardımcı Fen Adamı	
Oda Sicil No :	
Unvanı :	
Adresi :	
Telefonu :	
Yardımcı Fen Adamlığı Üstlenilecek İş	
İl / İlçe :	
İlgili İdare :	
Pafta/Ada/Parsel No :	
Yapı Adresi :	
Yapı Sahibi :	
Yapı Sahibinin Adresi :	
Sözleşme Başlangıç Tarihi :	
Sözleşme Bitiş Tarihi :	
<p>Yukarıdaki bilgilere sahip inşaatın denetiminde fenni mesullere yardımcı fen adamı olarak çalışacağımı, bu görevi ifa ederken, başkaca mesleki ve inşaat işleri ile ilgili ticari faaliyette bulunmayacağımı,</p> <p>Elektrikle ilgili yardımcı fen adamı olarak aynı anda denetleyeceğim toplam yapı inşaat alanının 60.000 m²'yi geçmeyeceğini ve ikamet ettiğim il sınırları dışında denetim görevi üstlenmeyeceğimi,</p> <p>Ayrıca yardımcı fen adamlığı görevinden herhangi bir nedenle ayrılacağım zaman fenni mesullere ve idareye bildirimde bulunacağımı kabul ve taahhüt ederim./...../20.....</p>	
<p>Adı-Soyadı Unvanı Oda Sicil No İmza</p>	
<p>Gerçeğe aykırı beyanda bulunduğu tespit edilenlerin işlemleri iptal edilecek ve bu kişiler hakkında 5237 sayılı Türk Ceza Kanununun ilgili hükümleri gereği Cumhuriyet Savcılığına suç duyurusunda bulunulacak, ayrıca 6235 sayılı Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliği Kanunu ve ilgili mevzuatı uyarınca işlem yapılmak üzere ilgili Meslek Odasına bilgi verilecektir.</p>	

KALIP VE DONATI İMALATI KONTROL TUTANAĞI ÖRNEĞİ

İlgili İdare :
Yapı Sahibi :
Yapı Ruhsat Tarihi ve No :
Yapının Adresi :
Pafta/Ada/Parsel No :
Yapı İnşaat Alanı (m²) ve Cinsi :
İlgili Fenni Mesul Oda Sicil No :

Yukarıda belirtilen yapınınblok,kat,kotunda yapılan denetimde:

- 1- Kalıp imalatında kullanılan malzemenin istenilen nitelikte, kalıp işçiliğinin iyi ve takviyelerinin yeterli olduğu, ölçü, kot, yatay ve düşey düzlemlere uygunluk açısından kalıbın projesine uygun olarak yapıldığı,
- 2- Betonarme demirlerinin projesinde gösterilen adet, çap ve boyda olduğu, projesine uygun olarak döşendiği,
- 3- Tesisat projelerine uygunluk sağlandığı tespit edilmiştir.

Bu durumda beton dökülmesine izin verilmiştir.

İş bu tutanak...../...../..... tarihinde, bir nüshası inşaat mühendisi fenni mesul tarafından ilgili idareye verilmek üzere üç nüsha düzenlenmiştir.

Fenni Mesul
Mimar
Mühendisi

Fenni Mesul
İnşaat
Mühendisi

Fenni Mesul
Makine
Mühendisi

Fenni Mesul
Elektrik
Mühendisi

Yapı
Müteahhidi
veya adına
Şantiye Şefi

Adı-Soyadı
İmza

Adı-Soyadı
İmza

Adı-Soyadı
İmza

Adı-Soyadı
İmza

Adı-Soyadı
İmza

BETON DÖKÜM TUTANAĞI ÖRNEĞİ

İlgili İdare :
Yapı Sahibi :
Yapı Ruhsat Tarihi ve No :
Yapının Adresi :
Pafta/Ada/Parsel No :
Yapı İnşaat Alanı (m²) ve Cinsi :
İlgili Fenni Mesul Oda Sicil No :

Yukarıda belirtilen yapının blok, kat, kotunda ve/..../..... tarihinde gerçekleştirilenm³ beton dökümü, projesine ve standartlarına uygun olarak yapılmıştır. Ayrıca beton ve beton elemanlarının numune alma ve deney metotlarına ilişkin standartlarına uygun olarak adet beton numunesi alınmıştır. Laboratuvar deney sonuçlarına ilişkin raporlar, olumsuzluk halinde, tarafımdan düzenlenme tarihinden itibaren üç iş günü içinde ilgili idareye iletilecektir. İş bu tutanak, tarafımda ilgili idareye verilmek üzere üç nüsha düzenlenmiştir.

Fenni Mesul
İnşaat Mühendisi

Adı-Soyadı
İmza

İŞ BİTİRME TESPİT TUTANAĞI ÖRNEĞİ

İŞ BİTİRME TESPİT TUTANAĞI			
İlgili İdare	:		
Yapı Sahibi	:		
Yapı Ruhsat Tarihi ve No	:		
Yapının Adresi	:		
Pafta/Ada/Parsel No	:		
Yapı İnşaat Alanı (m²) ve Cinsi	:		
DÜZENLEYENLER			
Yapının Fenni Mesulü Mimar ve Mühendisler			Yapı Sahibi
Adı-Soyadı	Unvanı	İmza	
			Adı-Soyadı İmza
			Yapı Mütcahhidi veya adına Şantiye Şefi
			Adı-Soyadı İmza
ONAY (İlgili İdare)			
BİNA MAHALLİNİ TETKİK EDEN TEKNİK GÖREVLİLER			
Adı-Soyadı Unvanı İmza	Adı-Soyadı Unvanı İmza	Adı-Soyadı Unvanı İmza	
BELGEYİ TETKİK EDEN YETKİLİLER		ONAYLAYAN	
Adı-Soyadı Unvanı İmza	Adı-Soyadı Unvanı İmza	Adı-Soyadı Unvanı İmza	
Yukarıda özellikleri belirlenen yapı/....../20.... tarihi itibarıyla tamamlanmış ve 3194 sayılı İmar Kanununun 28 inci maddesinin onuncu fıkrası uyarınca tanzim edilen işbu tutanak (3) nüsha olarak düzenlenmiştir.			

YAPI MÜTEAHHİTLERİNE AİT TAAHHÜTNAME ÖRNEĞİ

TAAHHÜTNAME	
Yapının Müteahhidi	
Oda Sicil No :	
Unvanı :	
Adresi :	
Telefonu :	
Yetki Belge No :	
Yükümlülüğünü Üstlenilecek İş	
İl / İlçe :	
İlgili İdare :	
Pafta/Ada/Parsel No :	
Yapı Adresi :	
Yapı Sahibi :	
Yapı Sahibinin Adresi :	
Sözleşme Başlangıç Tarihi :	
Sözleşme Bitiş Tarihi :	
<p>Yukarıdaki bilgilere sahip inşaatın yapımında yapı müteahhidi olarak görev alacağımı, müteahhitliğini üstlendiğim yapıda fenni mesul olarak görev almayacağımı, herhangi bir kısıtlılık halimin bulunmadığını, Yapıyı; tesisatı ve malzemeleriyle birlikte İmar Kanununa, ilgili diğer mevzuata, uygulama imar planına, ruhsata, ruhsat eki etüt ve projelere, standartlara ve teknik şartnamelere uygun olarak inşa edeceğimi, Yapıda neden olduğum mevzuata aykırılığı gidermeyi, fenni mesulün denetimi olmaksızın inşai faaliyeti sürdürmeyeceğimi, inşaat ve tesisat işlerinde yetki belgesi olmayan usta çalıştırmayacağımı, Ayrıca yapı müteahhitliğinden herhangi bir nedenle ayrılacağım zaman fenni mesullere, idareye ve yapı sahibine bildirimde bulunacağımı kabul ve taahhüt ederim./...../20.....</p>	
<p>Adı-Soyadı Unvanı Oda Sicil No İmza</p>	
<p><i>Gerçeğe aykırı beyanda bulunduğu tespit edilenlerin işlemleri iptal edilecek ve bu kişiler hakkında 5237 sayılı Türk Ceza Kanununun ilgili hükümleri gereği Cumhuriyet Savcılığına suç duyurusunda bulunulacak, mimar veya mühendis unvanına haiz olmaları halinde ilgili mevzuatı uyarınca işlem yapılmak üzere ilgili Meslek Odasına ve Bakanlığa bilgi verilecektir.</i></p>	