

Toplantı Tarihi : 10/02/2022

Rapor No : 18

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Büyükşehir Belediye Meclisinin 10.01.2022 tarih ve 34 sayılı kararı ile; Belediyemiz sınırları içerisinde uygulanacak Kayseri Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği'nin görüşülmesi talebi tetkik ve incelenmek üzere komisyonumuza havale edilmiştir.

Yapılan tetkik ve inceleme neticesinde; 03/07/2017 tarih, 30113 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 69'uncu maddesindeki hükümlere dayanılarak hazırlanan ve ekte yer alan Kayseri Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği Taslağı'nın, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'na sunulmak üzere oy birliği ile kabulünün uygun olacağı, Meclis'e arz olunur.

KAYSERİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ İMAR YÖNETMELİĞİ

BİRİNCİ BÖLÜM

Amaç, Kapsam, Dayanak ve Tanımlar

Amaç

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

Kapsam

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

Dayanak

MADDE 3 - (1) Bu Yönetmelik, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanunu, 10.07.2018 tarihli ve 30474 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan 1 sayılı Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı Hakkında Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin Altıncı Kısım Dördüncü Bölüm hükümleri ile 3/7/2017 tarihli ve 30113 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği’nin 69 uncu maddesindeki hükümlerine dayanılarak hazırlanmıştır.

Tanımlar

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

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

b)Bağ ve Sayfiye Evi Alanları: Seyrek yoğunluklu alanlarda, müstakil tek bağımsız bölümlerden oluşan, en çok iki katlı ve yapılaşma şartları imar planı ve plan notunda belirlenmiş konut bölgelerini,

c) Bahçe Duvarı: Parsel sınırlarında, kendi sınırı içerisinde veya ortak duvar olarak korunma ve gizleme amacı ile yapılan bahçe sınırlayıcılarını,

ç) Büyükşehir Belediyesi: Kayseri Büyükşehir Belediyesini,

d) Depolama alanları: İmar planlarında her türlü açık ve kapalı depolama alanları, yükleme-boşaltma-nakliye tesisleri ile depolama tesislerine ayrılmış alanları,

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

f) İstinat duvarı: Yol ve bitişik arsa kotlarını da göz önünde bulundurarak, vaziyet planına işlenen, zemin çivili, ankrajlı, kazıklı, keson (derin) kuyulu ve kademeli ve benzeri şeklinde uygulamaları olan, farklı düzeydeki zeminlerde oluşan zemin etkilerini güvenlikle karşılamada, zemini tabii şev açısından daha dik tutmak amacı ile inşa edilen, düşey veya düşeye yakın duvarı,

g) Kanal kotu tutanağı Pis su ve temiz su tesisatının şehir şebeke suyu ve kanalizasyon ile bağlantısının nasıl kurulacağını belirten, KASKİ tarafından onaylanmış proje veya raporu,

ğ) Kentsel servis alanları: 1/10/2017 tarihinden önceki mevcut İmar planlarında kentin tanımlanmış yön ve bölgelerinde, bölgesel ihtiyacı karşılamak üzere belirlenmiş, büro, iş hani, lokanta, çarşı, çok katlı mağaza, banka, otel, sinema, tiyatro gibi sosyal kültürel tesisler, yönetimle ilgili tesisler, ilgili kurumlardan uygun görüş alınmak kaydıyla özel/resmi eğitim, sağlık ve benzeri tesislerin yapılabildiği alanları,

h) Oto Yıkama Yerleri Akaryakıt ve/veya servis istasyonları ile fiilen sadece ticaret olarak kullanılan alanlarda, kentsel servis alanlarında, konut dışı kentsel çalışma alanlarında, sanayi ve küçük sanayi alanlarında KASKİ Genel Müdürlüğü’nden görüş alınarak yapılan oto yıkama yerlerini,

ı) Sosyal ve kültürel tesisler alanı: Toplumun kültürel faaliyetlerine yönelik hizmet vermek üzere kütüphane, halk eğitim merkezi, sergi salonu, sanat galerisi, müze, konser, konferans, kongre salonları, sinema, tiyatro ve opera gibi fonksiyonlar ile sosyal yaşamın niteliğini ve düzeyini artırmak amacı ile toplumun faydalanacağı kreş, kurs, yurt, çocuk yuvası, yetiştirme yurdu, yaşlı ve engelli bakımevi, rehabilitasyon merkezi, toplum merkezi, şefkat evleri gibi fonksiyonlarda hizmet vermek üzere ayrılan kamu veya özel mülkiyetteki alanlarını,

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

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

ifade eder.

İKİNCİ BÖLÜM

Genel İlkeler

Genel ilkeler

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

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

Arsalara İlişkin Hükümler

Parsel büyüklükleri

MADDE 6 – (1) İmar 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 ve benzeri gibi mevkiin özellikleri ile bu parsellerde yapılması mümkün olan yapıların ölçüleri ve yöresel ihtiyaçları da göz önünde tutularak tespit olunur. Bu tespit sırasında ikinci, üçüncü ve dördüncü fıkralarda belirtilen şartlar ihlâl edilemez.

(2) Parsel genişlikleri;

a) Konut ve ticaret bölgelerinde:

1) 4 kata kadar (4 kat dâhil) inşaata müsait yerlerde:

Bitişik nizamda: 6.00 metreden,

Blok başlarında: Yan bahçe mesafesi 6.00 metreden,

Ayrık nizamda: Yan bahçe mesafeleri toplamı + (6.00) metreden, az olamaz.

2) 6 kata kadar (6 kat dâhil) inşaata müsait yerlerde:

Bitişik nizamda: 8.00 metreden,

Blok başlarında: Yan bahçe mesafesi + 8.00 metreden,

Ayrık nizamda: Yan bahçe mesafeleri toplamı + 8.00 metreden az olamaz.

3) 9 kata kadar (9 kat dâhil) inşaata müsait yerlerde:

Bitişik nizamda: (9.00) metreden,

Blok başlarında: Yan bahçe mesafeleri toplamı + (9.00) metreden,

Ayrık nizamda: Yan bahçe mesafeleri toplamı + (9.00) metreden, az olamaz.

4) 10 veya daha fazla katlı inşaata müsait yerlerde:

Bitişik nizamda: (12.00) metreden,

Blok başlarında: Yan bahçe mesafesi + (12.00) metreden,

Ayrık nizamda: Yan bahçe mesafeleri toplamı + (12.00) metreden, az olamaz.

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

- 1) Bitişik nizamda: (5.00) metreden,
- 2) Blok başlarında: Yan bahçe mesafesi + (5.00) metreden,
- 3) Ayrık nizamda: Yan bahçe mesafeleri toplamı + (5.00) metreden, az olamaz.

c) Sanayi bölgelerinde, 30.00 metreden az olamaz.

ç) Akaryakıt istasyonlarında 40.00 metreden az olamaz.

d) Konut dışı kentsel çalışma alanlarında kentsel servis alanlarında 30.00 metreden az olamaz.

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

(3) Parsel derinlikleri:

a) Konut ve ticaret bölgelerinde:

- 1) Ön bahçesiz nizamda: (13.00) metreden,
- 2) Ön bahçeli nizamda: Ön bahçe mesafesi + (13.00) metreden, az olamaz.

b) Ticaret bölgelerinde (Yalnız 1 katlı dükkân yapılması halinde):

- 1) Ön bahçesiz nizamda: (5.00) metreden,
- 2) Ön bahçeli nizamda: Ön bahçe mesafesi + (5.00) metreden, az olamaz.

c) Küçük sanayi bölgelerinde:

- 1) Ön bahçesiz nizamda: (6.00) metreden,
- 2) Ön bahçeli nizamda: Ön bahçe mesafesi + (6.00) metreden, az olamaz.

ç) Sanayi bölgelerinde, 30.00 metreden az olamaz.

d) Akaryakıt İstasyonlarında 40.00 metreden az olamaz.

e) Konut dışı kentsel çalışma alanlarında ve kentsel servis alanlarında 30.00 metreden az olamaz.

(4) Parsel alanları, konut dışı kentsel çalışmaları alanları ve kentsel servis alanlarında 1500 m²'den az olamaz.

(5) Parsel büyüklükleri hakkındaki hükümlere uymayan arsalarda, yeni veya ilave yapı ruhsatı düzenlenemez. Ancak bu yönetmeliğin yürürlüğe girmesinden önce imar uygulaması sonucu oluşan ve/veya imar uygulaması görmüş ada içerisinde minimum parsel cephe ve derinliğinin sağlanmasının mümkün olmadığı durumlarda parsel cephe, derinlik ve alan şartlarına bakılmaz.

İfraz ve tevhit

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

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

(3) Mevcut haliyle yapılaşmaya elverişli olmayan ve parsel büyüklükleri hakkındaki hükümlere uymayan parsellere ilişkin olarak, ilgili idarenin tebliğ tarihinden itibaren 3 ay

içerisinde parsellerin maliklerinin kendi aralarında anlaşamadığı takdirde resen tevhit ve ifraz yoluyla işlem yapmaya ilgili idare yetkilidir.

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

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

(6) Taşkın, heyelan ve kaya düşmesi gibi afet alanlarında bulunan sıhhi ve jeolojik mahzurları olan veya bunlar gibi tehlikeli durumlar arz etmesi yüzünden imar planlarına veya ilgili idarelerce hazırlanmış veya onaylanmış raporlara göre yapı yapılması yasaklanan alanlar ifraz edilemez, bu gibi yerlerde arazi takviyesine matuf tesisler harici yapı yapılamaz. Ancak,

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

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

c) İmar planlarında özel mülkiyet içinde kalıp tarım yapılacak alanların yasaklamaya tabi olmayan kısımları Tarım ve Orman il müdürlüğünün görüşü alınarak, ifraz edilebilir.

(7) Kademe hattı belirlenen yerlerde imar planında aksine bir hüküm yoksa ifraz ve tevhit zorunlu değildir. Ancak kademe hattı belirlenen imar parsellerindeki ifraz ve tevhit talepleri kademe hattı dikkate alınarak gerçekleştirilir.

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

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

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

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

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

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

(14) Uygulama imar planı ile farklı kat adedi veya yükseklik getirilmiş imar parselleri tevhit edildiği takdirde tevhit edilen parsellere verilen yükseklik değerleri aşamaz, tevhit edilen parsellerin kesiştiği sınırda plan kararına uygun kademe yapılır.

Parsele ilişkin hükümler

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

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

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

(4) Komşu parsellerin mevzuatına uygun olarak yapılaşmış olması nedeni ile müstakil kalan ve asgari parsel büyüklüklerine uymayan parsellere; fen, sanat ve sağlık kuralları ile bu Yönetmeliğin diğer hükümlerine uygun yapı yapılmasına izin verilir.

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

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

Yapılaşmaya İlişkin Hükümler

Yol genişliklerine göre bina kat adetleri

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

a) Bina yükseklikleri, 28 inci maddede katın bulunduğu konuma göre ayrı ayrı belirtilmiş olan azami kat yüksekliklerinin aşağıda belirtilen kat adetleri ile çarpımı ile bulunan toplam yüksekliği aşmamak üzere belirlenir:

İmar Planına göre Yol genişliği (metre)	En Çok Kat Adedi (Bodrum Hariç)
Yol Genişliği ≤ 7.00	2
$7.00 < \text{Yol G.} \leq 10.00$	3
$10.00 < \text{Yol G.} \leq 12.00$	4
$12.00 < \text{Yol G.} \leq 15.00$	5
$15.00 < \text{Yol G.} \leq 20.00$	6
$20.00 < \text{Yol G.} \leq 25.00$	8
$25.00 < \text{Yol G.} \leq 35.00$	10
$35.00 < \text{Yol G.} \leq 50.00$	14
$50.00 < \text{Yol Genişliği}$	15

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

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

Binalara kot verilmesine ilişkin esaslar

MADDE 10- (1) İmar planlarında aksine bir hüküm bulunmaması halinde yoldan kotlandırma esastır.

(2) Kot alınan noktanın tespitinde sokak silueti dikkate alınır.

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

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

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

Yoldan kotlandırma

MADDE 11 - (1) Binalara parselin kot aldığı yol cephesinin bina köşeleri hizasındaki en yüksek tretuvar seviyesinden kot verilir.

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

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

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

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

(6) Kademelendirmede her kademe, cephe boyunca 4.50 metreden aşağı olamaz. Son kademenin 4.50 metreden az olması durumunda bir önceki kademe seviyesine uyulur. Ayrıca her kademedeki bina yüksekliği imar planı ile belirlenen saçak seviyesini geçemez.

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

(8) İkili blok yapılacak parsellerde kotlandırma, iki parselin birleştiği noktadaki kaldırım üst kotundan yapılır.

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

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

(11) Ön bahçesi bulunmayıp zemin katında birden fazla ticari bağımsız bölüm bulunan ve cephe aldığı yol veya yolların eğiminin fazla olduğu binalarda, azami kat yüksekliğini geçmemek ve subasman kotu tanımına aykırı olmamak kaydıyla, engelli ulaşımını sağlamaya yönelik olarak bağımsız bölümlerin zemin kat döşemelerinin hizasındaki yol kotlarına göre farklı kotlarda düzenlenmesine ilgili idaresi yetkilidir.

Tabii zeminden kotlandırma

MADDE 12- (1) Arazinin meyilli olması durumunda, parselin tabii zemini yoldan yüksek ve ön bahçe mesafesi 10.00 metre veya daha fazla veya parselin tabii zemini yoldan aşağıda ve ön bahçe mesafesi 10.00 metre veya daha fazla ise tabii zeminden kot verilir. Birden fazla yola cepheli olup ilgili idarenin ada bazında etüt yaparak belirleyeceği yoldan 10 metre veya daha fazla bahçe mesafesi bırakılması halinde, diğer cephelerde imar planında veya yönetmelikte belirtilen bahçe mesafelerine uyulmak ve o cephelerdeki komşu parsellerdeki bina yükseklikleri aşılmayacak şekilde kademe yapılmak kaydıyla tabii zeminden kotlandırma yapılabilir.

(2) Bina köşe kotlarının aritmetik ortalamasının yola göre 3.00 metreden yüksek olması durumunda, tabii zemin kotu, ilgili idarenin imar birimince yapı adasının tamamının bu madde hükümleri çerçevesinde etüt edilmesi ile belirlenir.

(3) Bir yola cepheli veya birden fazla yola cepheli olup, üzerinde birden fazla yapı yapılması mümkün olan parsellerde kot, her binanın köşe kotlarının aritmetik ortalaması alınarak bulunur. Ancak, yola nazaran 3.00 metreden yüksek olan parsellerde, tabii zemin kotu ilgili idarenin imar birimince yapı adasının tamamının kotlandırmaya ilişkin hükümleri çerçevesinde etüdü ve bunun ilgili idare encümenince kabulü ile yapılır.

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

Köşe başı parsellerde kotlandırma

MADDE 13- (1) Köşe başı parsellerde;

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

b) Bu binalarda 11 inci maddenin beşinci ve altıncı fıkralarındaki esaslara göre cepheleri ve derinlikleri boyunca kademelendirme yapılarak düşük kottaki yol için belirlenen bina yüksekliklerine uyulur.

İki yola bakan ara parsellerde kotlandırma

MADDE 14- (1) Parselin cepheli olduğu yollar arasında kot farkı bulunması halinde düşük kottaki yol ve yüksek kottaki yolun silüetleri açısından ilgili idaresince değerlendirilerek kotlandırma yapılır.

(2) İki yol arasındaki kot farkı 3.50 m.den az ise kot yüksek olan yoldan alınır, kademelendirme yapılmaz.

(3) İki yol arasındaki kot farkı 3.50 metreden (3.50 m. Dahil) ve parsel derinliği 12 metreden (12.00m. dahil) fazla olması durumunda bina hangi yola yakın ise o yoldan kotlandırma yapılır ve gereken kademelendirme yapılır.

Bahçe tesviyelerine ilişkin esaslar

MADDE 15- (1) Tabii zemin veya tabii zemin kotuna göre düzenlenmiş tesviye zemin hiçbir şekilde bağımsız bölüm oluşturmak maksadıyla hafredilemez.

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

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

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

(5) Bir parselde birden fazla yapının bulunduğu veya birden fazla parselin bütünleşik olarak projelendirildiği durumlarda, parsel sınırı ile bina cephesi arasında kalan kısımlar, ön cephe, arka cephe ve yan cephelerin tesviye hükümleri esas alınarak otopark giriş çıkışlarını sağlamak şartıyla kendi içerisinde kademelendirilerek tesviye edilebilir.

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

(7) Bahçe girişinden bina girişine kadarki güzergâhta yer alan eğimlerin %5'ten fazla olması durumunda öncelikle 30 uncu maddede yer alan ölçü ve özelliklerde rampa düzenlenir. Rampa yapılmasının mümkün olmadığı durumlarda erişilebilirlik mevzuat ve standartlarına uygun diğer tedbirler alınır.

(8) Parselde birden fazla bina yapılması halinde, arazi tanzim şekli; plan notları ve bu maddedeki tesviyelerle ilgili hükümler doğrultusunda ilgili idare imar birimince tespit edilir.

Ön bahçelerin tesviyesi

MADDE 16- (1) Yoldan kot alan parsellerde;

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

b) % 15'ten fazla eğimli bir yola cephesi bulunan parsellerde, parsel sınırı ile bina cephesi arasında kalan kısım, yaya kaldırımı ile uyumlu olmak ve kademeler arasında en çok 0.15 metre kot farkı olmak üzere tesviye edilir.

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

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

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

(5) Otopark rampaları ön bahçe boyunca parsel sınırına 3 metreden fazla yaklaşmamak kaydıyla yola paralel yapılabilir.

Yan bahçelerin tesviyesi

MADDE 17- (1) Arka bahçe tesviye kotunun ± 0.00 kotundan düşük olduğu durumlarda; yan bahçelerde, ön ve arka bahçeler arasında uyum sağlayacak şekilde ve hiçbir biçimde arka bahçe tesviye kotunun altına inilmemek koşuluyla tesviye yapılabileceği gibi kademelendirme de yapılabilir.

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

Arka bahçelerin tesviyesi

MADDE 18 - (1) Tabii zemini ± 0.00 kotunun üstündeki arka bahçe zemininin bu kota kadar kazılması esastır. Ancak, kayalık zeminlerde veya parsel arka sınırındaki ortalama tabii zeminin $+2.00$ kotundan yukarıda olması halinde, gerekli önlemler alınarak bina arka cephesinden itibaren 3.00 metrelik şeridin tesviyesi ile yetinilir.

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

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

Parsel kullanım fonksiyonlarına göre yapılaşma koşulları

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

Taban alanı

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

Katlar alanı

MADDE 21- (1) Katlar alanı; bodrum kat, asma kat, çatı arası piyesi ve açık/kapalı çıkmalar dâhil, kullanılabilen bütün katların, katlar alanına dâhil edilmeyen alanları çıktıktan sonraki alanları toplamıdır. Kullanılabilen alanlar deyiminden; konut, işyeri, eğlence ve dinlenme yerleri gibi oturmaya, çalışmaya, eğlenmeye, dinlenmeye veya ibadet etmeye ayrılan alanlar anlaşılır.

(2) Tamamen toprağın altında kalması nedeniyle; 22 nci madde uyarınca emsal hesabına konu edilmeyen alanlar ile kat adedine konu edilmeyen katların hiç bir cephesi kazı ve tesviye yapılarak açığa çıkarılamaz.

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

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

Katlar alanı hesabına dâhil edilmeyen kullanımlar

MADDE 22 - (1) 5 inci maddenin sekizinci fıkrasında belirtilen esaslar dâhilinde;

(a) Emsal ve %30 hesabına dahil olmayan alanlar;

1) Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik gereğince yapılması zorunlu olan, korunumlu ya da korunumsuz normal merdiven dışındaki yangın merdiveni ve korunumlu koridorun asgari ölçülerdeki alanı ile yangın güvenlik holünün 6 m² si,

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

3) Yapının ihtiyacı için bahçede yapılan açık otoparklar,

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

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

6) Bağımsız bölüm olarak düzenlenmeyen veya bağımsız bölümün eklentisi niteliği taşımayan, yapının ana taşıyıcı sistemleriyle bütünleşik olmayan, bahçede peyzaj düzenlemesi niteliğinde yapılan pergola ve süs havuzlarının Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 20'nci maddesinin 8'inci fıkrasının (b) bendinde belirtilen kullanımlarıyla birlikte bahçe alanının %20'sini geçmeyen kısımları,

7) Katlar alanı kapsamında değerlendirilebilecek bir kullanımı olmayan giriş saçakları(markizler), bahçe ve istinat duvarları,

8) Asma katlı zemin katın içinde yer alan asma kat hizasındaki boşluklar,

9) Bir ana kitle üzerinde yükselen bloklardan arta kalan kısımların (baza) üzerinde yer alan, gezilemeyen ve herhangi bir kullanıma konu olmayan, çatı veya çakıl gibi malzeme ile kaplı alanlar,

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

1) Zorunlu otopark alanları,

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

3) Ortak alan niteliğindeki mescit ve müstemilatın konutlarda 150 m²'si, konut dışı yapılarda 300 m²'si,

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

5) Ticari amaç içermeyen, ortak alan niteliğindeki çocuk oyun alanlarının ve çocuk bakım ünitelerinin toplam 100 m²'si,

6) Bağ ve Sayfiye Evi alanlarındaki müstakil konutların bina izdüşümünü (zemin terası hariç) aşmayan bodrum katlarında yapılan binanın ihtiyacına yönelik kömürlük, su deposu, yakıt deposu, jeneratör odasının ilgili mevzuat, standart ya da bu Yönetmeliğe göre hesap edilen asgari alanları,

(c) %30 hesabı dahilinde emsal harici olan alanlar;

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

2) 6 m²'yi geçmeyen kontrol veya bekçi kulübeleri,

3) Asgari ölçülerdeki; bodrum kat haricinde diğer katlarda yer alan asansör boşlukları, ışıklıklar, çöp ve atık ayrıştırma bacaları, hava bacaları, şaftlar,

4) Ana yapının dışında kalan; binaya ait arıtma tesisi ve trafolar, jeneratör, yağmur suyu toplama havuzu, evsel atık ve geri dönüşüm hazneleri, ısı merkezi,

5) Akaryakıt pompaları ve taşıyıcıları hariç olmak üzere kanopiler ve arkatlar,

6) Güneş panellerinin temel ve kaidesi haricindeki kısımları,

7) Üstü sökülür-takılır hafif malzeme ile kenarları rüzgâr kesici cam panellerle kapatılmış olsa dahi açık oturma yerleri,

- 8) Bu Yönetmelik uyarınca yapılması zorunlu olan kapıcı dairelerinin toplam 120 m²'si,
- 9) Atrium ve galeri boşlukları,
- 10) Ortak alan niteliğindeki mescit ve müstemilat,
- 11) Alışveriş merkezlerinde ve 40'tan fazla bağımsız bölümü bulunan binaların normal katlarında, binanın ortak merdiveni ile bağlantılı, dışarıdan erişimi bulunmayan, toplamda 50 m²'yi geçmeyen, ticari kullanıma konu edilemeyen, ortak alan niteliğinde kütüphane odası,
- 12) Bodrum kat haricinde diğer katlarda yer alan bina için gerekli minimum sığınak alanı,
- 13) Bu maddenin birinci fıkrasının (a) ve (b) bentlerinde belirtilen otopark alanları dışındaki otopark alanları,
- 14) Yapı yüksekliği 60.50 metreden fazla olan binalar ile özelliği gereği tesisat katı oluşturulması zorunlu binalarda sadece tesisat için oluşturulan tesisat katları,
- 15) Bina veya tesise ait olan ısıtma, soğutma, tesisat alanı, su sarnıcı, havalandırma sistemleri ve enerji verimliliği sistemlerinin bulunduğu alanlar, arıtma tesisi, gri su toplama havuzu, yakıt ve su depoları, trafolar, jeneratör, ısı merkezi, enerji odası, kömürlük, eşanjör ve hidrofor bölümleri,
- 16) Bütün cepheleri tamamen toprağın altında kalan bodrum katlar ile kısmen açığa çıkan yol cephesi haricindeki bodrum katlarda yer alan, tek başına bağımsız bölüm oluşturmayan, bir bağımsız bölümün eklentisi olmayan, ticari amaç içermeyen, sadece binada oturanların kullanımına yönelik, toplamda emsal hesabına konu alanın % 5'ini ve 1000 m²'yi geçmeyen ortak alan niteliğindeki yönetim ve toplantı odaları ile spor ve sosyal mekânlar,
- 17) Bütün cepheleri tamamen toprağın altında kalan bodrum katlarda yer alan, tek başına bağımsız bölüm oluşturmayan, bağımsız bölüm net alanının %50'sini geçmeyen depo amaçlı eklentiler,
- 18) Bağımsız bölüm net alanının %20'sini geçmemek kaydıyla açık çıkma şartlarını taşıyan balkonlar, kat koridoru, kat ve ara sahanlıkları dâhil açık veya kapalı merdiven evi ile açık havuzlar,
- 19) Taşıyıcı sistemi kesme taş yığma bina olarak tasarlanan zemin dâhil 3 katı geçmeyen geleneksel mimari öğeler barındıran binalarda, tasarım gereği taşıyıcı yığma taş iç duvarların genişliği 12.50 cm'den fazla olan kısımları, taşıyıcı yığma taş dış duvarların genişliği 25 cm'den fazla olan kısımları, bu yapıların statik tasarım gereği düşey taşıyıcılar da bulunabilen ve bağımsız bölüm net alanının %20'sini geçmeyen balkonları, bu yapıların geleneksel mimari öğesi olan; bahçe ile irtibatı olup gerektiğinde basamak ile çıkılan, binanın girişi ile beraber ya da çıkma veya balkon altında yer alabilen, düşey taşıyıcılar ile desteklenen üst örtüye sahip olabilen taşlık, dış sofa veya eyvan alanları,
- 20) Eğitim, sağlık, sosyal ve kültürel tesislerin bodrum katlarında yer alan ticari amaç için kullanılmayan, ortak alan niteliğinde yapının ihtiyacına yönelik yemekhane, çamaşırhane, mutfak, revir, teknik servis hizmetleri, vb. gibi müstemilat alanları.
- 21) Zemin katta yer alan toplantı salonu, yönetim odası, bisiklet odası,
- 22) Bağımsız bölüm olarak düzenlenmeyen veya bağımsız bölümün eklentisi niteliği taşımayan, yapının ana taşıyıcı sistemleri ile bütünleşik olmayan, bahçe alanının %20'sini geçmeyen; kameriye ve sundurma,
- 23) Mimari projesinde belirlenen kullanım alanları,

katlar alanına dâhil edilmez.

Bahçe mesafeleri

MADDE 23 - (1) Uygulama imar planında, aksine bir hüküm bulunmadığı durumlarda bahçe mesafeleri;

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

b) Yan bahçe mesafesi en az 3.00 metredir.

c) Arka bahçe mesafesi en az 3.00 metredir.

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

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

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

f) ¹ Bu Yönetmelikte yer alan kat adedine bağlı olarak yan ve arka bahçe mesafelerinin 0.50 metre arttırılmasına ilişkin hükümler yapıda bulunan her katta ayrı ayrı değerlendirme yapılarak da uygulanabilir.

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

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

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

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

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

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

a) Kameriye,

b) Pergola,

c) Süs havuzu,

ç) Çocuk bahçeleri,

d) Bina giriş köprüleri,

e) Oyun ve sportif amaçlı bahçe düzenlemeleri,

yapılabilir.

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

(6) Konut, konut+ticaret, turizm, eğitim, ibadet, sağlık ve spor parsellerinin bahçe mesafelerinde, binanın zemine oturduğu alanın dışında kalan alanın her 30.00 m²'si için ve akaryakıt parsellerinin toplam alanının her 100.00 m² için bir ağaç dikilir. Parselin ağaç dikimine uygun olmaması halinde bu fıkra da belirtilen şartta göre hesaplanan sayıda ağaç, ilgili idarenin uygun göreceği, imar planlarında kamunun kullanımına ayrılmış bir alana dikilir.

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

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

Bir parselde birden fazla bina yapılması

MADDE 24- (1) Uygulama imar planında aksine bir hüküm yoksa bu Yönetmeliğin bahçe mesafeleri ile ilgili hükümlerine uyulması kaydı ile bir parselde, birden fazla bina yapılabilir.

(2) Bir parselde birden fazla binanın projelendirilmesi halinde, binalar arası mesafe her binanın yüksekliğine göre yaklaşma mesafeleri ayrı ayrı tespit edilip toplanmak suretiyle bulunur.

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

Eksik katlı bina yapılması

MADDE 25- (1) Planla veya bu Yönetmelikle belirlenen kat adedine veya bina yüksekliğine uygun olarak bahçe mesafesi bırakılmak ve ilgili idarenin uygun görmesi, üçüncü ve dördüncü fıkralarda belirtilen koşullar sağlanmaksızın ilave kat yapılamayacağının ilgisine tebliğ edilmesi kaydıyla daha az katlı bina yapılabilir. Uygulama imar planlarında bu uygulamanın yapılmasına ilişkin hüküm olması halinde, ilgili idarenin uygun görmesi koşulu aranmaz.

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

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

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

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

Yapılaşmada idarenin yükümlülükleri

MADDE 26- (1) İdareler; tasarrufu altındaki yol, meydan, otopark, park, yaya bölgesi, kaldırım gibi yerler ile bunlar üzerindeki kamu hizmetlerinin yürütülebilmesi için, TSE standartlarına ve ilgili mevzuatına göre;

a) Bisiklet yolu, otopark, yönlendirme, sinyalizasyon, aydınlatma ve ağaçlandırma uygulamalarıyla ve kent mobilyalarıyla beraber kaldırım ve kavşak düzenlemelerini yapmak veya yaptırmakla,

b) Reklam ve bilgilendirme levha ile pano düzenlemelerini yapmak veya yaptırmakla,

c) Topluma açık yerlerde ihtiyaçların karşılanması amacıyla; büfe, mescit, para çekme makinesi, telefon kulübesi, tuvalet, çeşme ve benzeri tesislerin kurulmasına ilişkin iş ve işlemleri yürütmekle,

ç) Belirli bir süre için düzenlenen sosyal ve kültürel etkinlikler için geçici olarak ihtiyaç duyulan altyapıyı ve geçici olarak talep edilen hafif ve sökülüp takılır malzemeden yapılan fuar, sergi, sahne ve çadır gibi üstyapının kurulması ve kaldırılması için gereken izinlerin verilmesine ilişkin iş ve işlemleri yürütmekle ve güvenlik tedbirlerinin alınmasını sağlamakla, yükümlüdür.

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

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

BEŞİNCİ BÖLÜM

Yapılara İlişkin Hükümler

Yapı ünite fonksiyonlarına göre yapılaşma koşulları

MADDE 27- (1) Yapıda aşağıdaki kullanımların bulunması zorunludur;

a) İlgili mevzuatında öngörülen ölçülerde enerji odası,

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

c) Katı yakıt kullanan sobalı binaların bodrum veya zemin katlarında veya bodrum katı bulunmayan binaların ortak alan niteliğini haiz olmak ve eklenti ihdas etmemek kaydıyla bahçelerinde her daire için en az 5.00 m², en fazla 10.00 m² odunluk, kömürlük veya depolama yeri,

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

asgari ölçülerde yapılır.

Kat yükseklikleri

MADDE 28- (1) Kat yükseklikleri uygulama imar planında daha fazla belirlenmemiş ise döşeme üst kotundan döşeme üst kotuna olmak üzere en fazla;

a) Ticaret bölgelerinde; zemin katlarda 4.50 metre, asma katlı zemin katlarda 6.50 metre; diğer katlarda 4.00 metre,

b) Ticaretin de yapılabildiği karma alanlarda; zemin katlarda 4.50 metre, asma katlı zemin katlarda 6.50 metre; diğer katlar konut ise 3.60 metre konut harici ise 4.00 metre,

c) Konut bölgelerinde zemin ve normal katlarda 3.60 metre,

ç) Zemin katında ticaret yapılabilen konut bölgelerinde ise zemin katlarda 4.50 metre, asma katlı zemin katlarda 6.50 metre, diğer katlarda 3.60 metre,

d) Konut bölgelerinde; geleneksel mimari öğeler barındıran ve taşıyıcı sistemi kesme taş yığma bina olarak tasarlanan zemin dâhil 3 katı geçmeyen binalarda zemin ve normal katlarda 4.50 metre,

kabul edilerek uygulama yapılabilir.

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

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

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

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

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

(7) Eğitim, sağlık, sanayi yapıları ile sinema, tiyatro ve konferans salonları, katlı otoparklar, düşün salonu, resmi kurum ve kuruluşlara ait binalar ve spor salonları gibi özellik arz eden yapılarda iç yükseklikler, teknolojik ve mimari gereklere göre mimari estetik komisyon kararı ile belirlenir.

Yapı piyesleri ve ölçüleri

MADDE 29- (1) Her müstakil konutta en az aşağıdaki piyesler bulunur:

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

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

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

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

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

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

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

Bina girişleri ve rampaları

MADDE 30- (1) Bina giriş koridoru genişliği, ana merdivene ve asansöre ulaşıncaya kadar dış kapı genişliğinden az olmamak koşuluyla umumi binalarda en az 2.20 metre, diğer binalarda ise en az 1.50 metredir.

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

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

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

(5) Tabi zeminden kotlandırılan parseller birinci, ikinci, üçüncü ve dördüncü fıkralardaki şartlara tabii değildir. Girişin, tabi zemine uyumlu olarak düzenlenen merdiven ve rampalarla sağlanması gerekir.

(6) Bölge kat nizamını bozacak şekilde tesviye yapılamaz.

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

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

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

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

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

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

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

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

Merdivenler

MADDE 31- (1) Merdiven kolu ve sahanlıklar:

a) Ortak merdiven kolu ve sahanlık genişlikleri konut yapılarında Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik hükümlerine göre hesap edilecek kaçış genişliğinden az olmamak üzere 1.20 metreden, diğer yapılarda 1.50 metreden, yapı inşaat alanı 100 m² den küçük ticarethanelerde 1.20 metreden, konutlarda bağımsız bölüm içindeki merdivenler ise 1.00 metreden az olamaz. Çatıya ve bodrum katlarına ulaşan ortak merdivenler ile servis merdivenlerinde de bu ölçülere uyulur. Bu merdivenler ahşap olamaz.

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

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

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

d) Merdiven evinde ışık alması için bırakılan boşluğunun (merdiven kovasının) eni en az 0.30 metre olmalıdır.

(2) Merdiven basamaklarının ölçüleri ve özellikleri:

a) Asansörü olmayan binalarda basamak yüksekliği 0.16 metreden, asansörlü binalarda 0.18 metreden ve dış merdivenlerde 0.15 metreden fazla olamaz.

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

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

ç) Basamak uçları çıkıntısız (damlalıksız) olmak zorundadır.

(3) Binalarda son kattaki bağımsız bölümlerle irtibatlı çatı arası piyeslerine çıkan iç merdivenlerde birinci ve ikinci fıkralardaki şartlar aranmaz. Ancak merdivenler ile ilgili olarak Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik hükümleri geçerlidir.

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

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

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

Işıklıklar ve hava bacaları

MADDE 32 - (1) Her müstakil ev veya dairede, en az 1 oturma odası ile yatak odalarının doğrudan doğruya hariçten ışık ve hava almaları gereklidir. Bu şekilde ışık ve hava almalarına lüzum olmayan diğer odalarla mutfakların ışıklıktan, yıkanma yeri ve tuvaletlerin ışıklık veya hava bacasından faydalanmaları da mümkündür. Ancak tuvalet ve yıkanma yerleri ile odalar aynı ışıklığa açılmaz.

(2) Işıklıkların;

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

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

(3) Her türlü binada hava bacalarının asgari ölçüsü 0.60x0.60 m²'dir. Bu alan herhangi bir yapı elemanı (baca, giriş ve benzeri) ile daraltılamaz.

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

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

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

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

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

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

(10) Havalandırma bacalarından elektrik ve doğalgaz tesisatı geçirilemez.

Bacalar

MADDE 33- (1) 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 tuvalet ve koridor hariç tüm piyeslerde duman bacası yapılması zorunludur.

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

(3) Konut olarak kullanılan sobalı binaların ticari kullanımlı bağımsız bölümlerinde birer adet duman bacası yapılması zorunludur. Ancak tadilat projesi ile dükkanların bölünmesi durumunda İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik'te belirtilen bacasız dükkan kullanımları dikkate alınarak onay vermeye ilgili idaresi yetkilidir.

(4) Bacaların TSE standartlarına uygun olarak yapılması zorunludur.

(5) Yapılarda bina yüksekliğine göre uygun ölçülerde şönt baca yapılabilir.

(6) Kapıcı dairesi zorunlu olan konut binalarında, evsel atıkların yerinde ayrıştırılmasını teminen ilgili standartlara uygun atık ayrıştırma bacası için yer ayrılır. Atık ayrıştırma bacası bağımsız bölümlerin kat sahanlıklarında en az bir adet yapılabileceği gibi her bağımsız bölüm içinde de yapılabilir.

(7) Atık ayrıştırma bacası tesis edilmesi mümkün olmayan mevcut binalarda bahçe mesafeleri içinde TAKS ve KAKS'a dâhil olmaksızın atık ayrıştırma bacası tesis edilebilir.

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

(9) Sınırları ilgili idare tarafından belirlenecek doğalgaz uygulama bölgeleri içinde inşa edilecek, iskân edilebilir bodrum katlar dâhil 5 katlı binaların mutfaklarında, doğalgazla çalışan her cihaz için bir müstakil baca yapılır.

(10) Bağımsız bölümlerin mutfaklarında en az bir adet aspiratör bacası yapılır. Bağımsız bölümlerde düzenlenen soba ve aspiratör bacaları, standartlara uygun olarak şönt baca şeklinde düzenlenebilir. 10 katın üzerindeki binalarda aynı baca sistemi yapılmakla birlikte hermetik cihaz kullanılır.

(11) Kat kaloriferleri kazanı mutfak dışında özel bir bölmeye konulduğunda, bu mahallin en az 6 m³ hacminde olması, bina dış cephesinden havalandırılması ve bir müstakil bacasının bulunması gerekir.

(12) Isıtmada denge bacalı sistemde olmayan doğalgaz sobalarının kullanılması halinde, her sobanın bu maddede belirlenen esaslara göre düzenlenen ayrı bir bacaya bağlanması gerekir.

(13) Elektrik-haberleşme, mekanik, doğalgaz tesisatları için ortak tesisat bacası kullanılamaz.

(14) Kalorifer daireleri ve bacalar ile ısıtma ve buhar tesisleri, Binalarda Enerji Performansı Yönetmeliği ve Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik hükümlerine uygun olarak düzenlenir.

(15) Zemin katta yapılan imalathane (unlu mamülleri, yeme-içme mekanları) niteliğindeki dükkanların bacaları bina ile bütünleşik ve bina hattı boyunca çatıya kadar devam etmesi zorunludur.

Asansörler

MADDE 34- (1) Tek bağımsız bölümlü konutlar hariç uygulama imar planına göre kat adedi 3 olan binalarda asansör yeri bırakılması, 4 ve daha fazla olan binalarda ise asansör tesisi zorunludur. İskân edilen veya bağımsız bölüm bulunan bodrum katlar dâhil kat adedi 4 ve daha fazla olan binalarda asansör yapılması zorunludur. Daha az katlı yapılarda da asansör yapılabilir.

(2) Tek asansörlü binalarda; asansör kabininin dar kenarı 1.20 metre ve alanı 1.80 m²'den, kapı net geçiş genişliği ise 0.90 metreden az olamaz. Asansör kapısının açıldığı sahanlıkların genişliği, asansör kapısı sürgülü ise en az 1.20 metre, asansör kapısı dışa açılan kapı ise en az 1.50 metre olmak zorundadır. Birden fazla asansör bulunan binalarda, asansör sayısının yarısı kadar asansörün bu fıkra da belirtilen ölçülerde yapılması şarttır. Tek sayıda asansör bulunması durumunda sayı bir alta yuvarlanır. TSE standartlarının bu fıkra da belirtilen ölçü ve miktarlardan küçük olması halinde; taban alanında yapılaşma hakkı 120 m²'nin altında olan parseller ile tek bağımsız bölümlü müstakil konut binalarında TSE standartlarına uyulmasına ilgili idaresi yetkilidir.

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

(4) Kullanılabilir katlar alanı tek katlı olan binalar hariç 800 m²'den veya kat adedi birden fazla olan umumi binalarda en az bir adet asansör yapılması zorunludur. Ayrıca; kat alanı 800 m²'den ve kat adedi 3'ten fazla olan umumi binalarda, uygulama imar planına göre 10 kat ve üzeri binalarda veya bina giriş katı üzerinde 20 den fazla bağımsız bölüm bulunan yapılarda ikinci fıkra da belirtilen asgari ölçülere uygun ve en az 2 adet olmak üzere binanın tipi, kullanım yoğunluğu ve ihtiyaçlarına göre belirlenecek sayıda asansör yapılması zorunludur. Bu asansörlerden en az bir tanesinin herhangi bir tehlike anında, arıza veya elektriklerin kesilmesi halinde zemin kata ulaşp kapılarını açacak, yangına dayanıklı malzemeden yapılmış, kuyu içinde, duman sızdırmaz nitelikte, jeneratörden beslenecek şekilde tesis edilmesi gerekmektedir.

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

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

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

(8) Asansör zorunluluğu bulunan binalarda asansörlerin, bodrum katlar dâhil tüm katlara hizmet vermesi zorunludur. Ancak bağımsız bölüm ya da iskân edilen alan bulunmayan bodrum katlara en az bir asansörün ulaştırılması zorunludur .

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

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

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

Akaryakıt servis istasyonları

MADDE 35- (1) İmar planlarında akaryakıt servis istasyonu olarak belirlenen alanlarda istasyonlar arası mesafe ve diğer kriterlerle ilgili mevzuata uyulması şartıyla; akaryakıt ve servis istasyonları ile Büyükşehir Belediyesinin uygun gördüğü alanlarda CNG otogaz istasyonları, LPG otogaz istasyonları, hidrojen üretim ve dolum istasyonları yapılabilir.

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

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

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

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

Su depoları

MADDE 36 – (1) Bu Yönetmelikte belirtilen,

- a) Çok yüksek yapılarda 30 m³'ten,
- b) Umumi binalar ve yüksek katlı yapılarda 15 m³'ten,
- c) 10 bağımsız bölüme kadar konut binalarında 3 m³'ten,
- ç) Diğer binalarda 5 m³'ten,
- d) Bağ ve Sayfiye Evi planlı alanlardaki müstakil konutlarda 1 m³'ten,

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

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

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

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

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

Fosseptikler

MADDE 37 - (1) Genel olarak pis su kuyuları ile fosseptikler komşu hudutlarına 5.00 metreden fazla yaklaştırılmaz. Ancak bahçe mesafelerinin müsait olmaması halinde özellikle bitişik yapı nizamına tabi yerlerde fenni ve sıhhi mahzur bulunmadığı takdirde bu mesafeleri azaltmaya veya birkaç komşuya ait fosseptikleri bir arada veya bitiştirerek yaptırmaya belediye yetkilidir.

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

Korkuluklar

MADDE 38 - (1) Binalarda; balkon, teras, galeri boşluğu, sahanlıkların boş kenarları 1'den fazla basamağı bulunan açık merdivenlerde ve rampalarda, istinat duvarı üstünde, 0,50 metreden daha aşağıda veya yukarıda teşekkül etmiş bahçelerde, 1.10 metreden düşük düzenlenmiş bahçe duvarlarında, bulunduğu katın taban döşemesinden itibaren kotu 0.90 metreden az olan pencere boşluklarında, döşeme kotundan itibaren en az 1.10 metre yüksekliğe kadar teknik gereklere ve standartlara uygun olarak korkuluk yapılması mecburidir.

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

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

(4) Korkuluklar düşme, kayma, yuvarlanma gibi sebeplerle insanların can güvenliğini tehlikeye atacak boşluklar içermeyecek şekilde düzenlenir. Boşluklarda, yük altındaki deformasyonlar da dâhil, en fazla 0.10 metre çapında geçişe izin verilir.

Kapı ve pencereler

MADDE 39 - (1) Bütün yapılarda;

- a) Kapı yükseklikleri 2.10 metreden,
- b) Kapı net (temiz) genişlikleri bina giriş kapılarında 1.50 metreden, kapıların çift kanatlı olması halinde bir kanat 1.00 metreden,
- c) Bağımsız bölüm giriş kapılarında 1.00 metreden, diğer mahallerin kapılarında 0.90 metreden,

az olamaz. Balkon ve tuvalet kapıları 0.80 metreye düşürülebilir.

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

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

(3) Pencereelerde Binalarda Enerji Performansı Yönetmeliğine ve TSE standartlarına uyulması zorunludur.

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

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

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

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

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

Çatılar

MADDE 40- (1) Çatıların, civarındaki cadde ve sokakların mimari karakterine, yapılacak binanın nitelik ve ihtiyacına uygun olması şarttır.

(2) Çatı eğimleri, kullanılacak çatı malzemesi ile yörenin mimari özelliği ve iklim şartları dikkate alınarak ilgili idarenin tasvibi ile tayin edilir. Çatı eğimi içinde kalmak ve silüeti etkilememek kaydıyla çatı örtüsü olarak fotovoltaiik paneller de kullanılabilir.

(3) Çatı eğimi saçak ucundan hesaplanır. Çatılar parapet üzerine oturtulamaz.

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

(5) Merdiven evleri, ışıklıklar, hava bacaları, alın ve kalkan duvarları dördüncü fıkraya göre belirlenen çatı örtüsü düzlemlerini en fazla 0.60 metre aşabilir. Ayrıca zorunlu olan tesisatla ilgili hacimlerin, güneş enerjili su ısıtıcılarının ve çatı pencerelerinin çatı örtüsünü aşmasına ilgili idarece teknik gereklere göre uygun görülecek ölçü ve şekilde izin verilebilir. Asansörlü binalarda TSE standartlarına göre projelendirilecek asansör kulelerinin ve bu bölümlerle birlikte düzenlenen merdiven evlerinin en az ölçülerdeki bölümlerinin, çatı örtüsünü aşmasına da izin verilir.

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

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

(8) Çatı arasındaki mekânlarda, çatı eğimi içerisinde kalmak ve fonksiyonunu sağlamak şartıyla asgari yükseklik şartı aranmaz. Ancak, üst kat tavan döşemesi ile çatı örtüsü arasında kalan hacimler, uygulama imar planında aksine bir hüküm yoksa ilave kat döşemeleri yapılmak suretiyle bölünemezler.

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

(10) 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.

(11) Belediyeler meclis kararıyla mahallin ve çevrenin özelliklerine göre yapılar arasında uyum sağlamak, güzel bir görünüm elde etmek amacı ile dış cephe boya ve

kaplamaları ile çatının malzemesini ve rengini tayin etmeye yetkilidir. Bu yetki, bu Yönetmeliğin yürürlüğe girmesinden önce yapılmış olan yapılar için de kullanılabilir.

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

(13) Çatı arasının son kat bağımsız bölümü ile birlikte kullanılması amacıyla son kat tavan döşemesi kısmen veya tamamen yapılmayabilir.

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

Çıkmalar

MADDE 41 - (1) Binalarda taban alanı dışında kendi bahçe hudutları dışına taşmamak şartı ile binanın her cephesinde açık ve kapalı çıkma yapılabilir. Ancak:

a) Kapalı çıkmalar;

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

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

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

b) Açık çıkmalar;

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

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

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

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

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

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

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

Saçaklar

MADDE 42 - (1) Uygulama imar planında belirlenmemiş ise 1.00 metreyi geçmeyen saçak yapılabilir. Saçakların şekli ve genişliği, yörenin mimari karakterine ve yapılacak yapıların özelliğine göre mimari estetik komisyonu kararı alınarak ilgili idarece de tayin edilebilir.

(2) Saçaklar parsel sınırlarını aşamaz.

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

Bahçe duvarları

MADDE 43- (1) Bahçe duvarlarının yüksekliği; binaların yol tarafındaki cephe hatlarının önünde, yoldan kotlandırılan binalarda kaldırım üst kotundan itibaren 0.50 metreyi, yoldan yüksek olup tabi zeminden kotlandırılan binalarda ise parselin yol sınırındaki tabii zemin kotundan itibaren 0.50 metreyi, yol cepheleri gerisinde ise 1.5 metreyi geçemez. Ayrıca üzerlerine yükseklikleri 1.00 metreyi aşmayan parmaklık yapılabilir.

(2) Eğimli yollarda/arazilerde bahçe duvarı üst kotunun tretuvardan en fazla 1.50 metre yükseldiği durumlarda duvar üstten kademelendirilir. Fazla meyilli ve tehlike arz eden yerlerde uygulanacak şekli takdire idare yetkilidir.

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

(4) Bağ ve sayfiye parselleri ile tek bağımsız bölümlü konut (villa) alanlarında güvenlik ve mahremiyetin sağlanması için yola bakan cephelerine 2.00 metreye kadar duvar yapılabilir.

(5) Zemin veya bodrum katlarında dükkan yapılmasına müsaade edilen yapılarda, yola bakan bahçelerde bahçe duvarı veya yaya trafiğini tehlikeye düşürecek engeller yapılamaz.

Kapıcı dairesi, bekçi odası ve kontrol kulübeleri

MADDE 44- (1) Kapıcı dairesi ve bekçi odası yapılacak binalar:

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

b) Katı yakıt haricindeki diğer ısıtma sistemleri kullanılan konut kullanımlı binalar için bağımsız bölüm sayısının 30 dan (30 dahil) fazla olması halinde bir, 150'den fazla olması halinde 2 kapıcı dairesi yapılması zorunludur. İlave her 150 daire için ek bir kapıcı dairesi yapılır. Ayrıca birden fazla yapının bulunduğu parsellerde her blok için ayrı bir kapıcı dairesi hesabı yapılabilir.

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

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

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

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

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

c) Kapıcı dairelerinin toprağa dayalı ve iskân edilebilen bodrum katlarda yapılması halinde, oturma odası ve bir yatak odasının dış mekâna açılması bu mekânların taban döşemesinin üst seviyesinin tabii veya tesviye edilmiş zemine gömülü olmaması, kapı ve pencere açılmak suretiyle, doğal aydınlatma ve havalandırmasının sağlanması sel, taşkın ve su basmasına karşı önlem alınmış olması zorunludur. Kapıcı dairelerinin toprağa gömülü

duvarlarında kuranglez yapmak suretiyle kapı ve pencere açılmayacağı gibi, bu duvarlarda pencere açılabilmesi için pencere denizliğinin tabii zeminden veya tesviye edilmiş zeminden en az 0,90 metre yukarıda konumlanması gerekir.

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

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

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

(4) Kontrol kulübeleri:

a) Üzerinde birden fazla yapı yapılması mümkün ve yüzölçümü en az 1000 m² olan parsellerde, istenmesi halinde, trafik emniyeti bakımından tehlike arz etmemek ve hiçbir şartta parsel sınırını aşmamak kaydıyla bahçe mesafeleri içinde kontrol kulübesi yapılabilir.

b) Kontrol kulübesi 9 m²'yi geçemez.

c) Kontrol kulübesinin yüksekliği tabii veya tesviye edilmiş zeminden itibaren en fazla 4.00 metredir.

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

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

Portikler

MADDE 45- (1) Portikli yapıların yapılacağı cadde ve sokaklar uygulama imar planı kararı ile belirlenir.

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

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

Fırınlr

MADDE 46- (1) 14/7/2005 tarihli ve 2005/9207 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile yürürlüğe konulan İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik hükümleri saklı kalmak üzere fırınlr; sanayi, küçük sanayi, organize sanayi, konut dışı çalışma alanları ile ticaret bölgelerinde yapılabilir. Katkılı pide, kebab, simit fırınlrı ve geleneksel tandır ocakları, zemin katı işyeri olarak kullanılabilen binalarda yapılabilir.

(2) Fırınlrın tanziminde;

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

b) Ekmek fırınlrı ayrıık nizam yapılaşma bölgelerinde ve müstakil olarak binanın bütünüünün tek bağımsız bölüm olarak fırın tahsis edilmesi şartları ile yapılır.

c) Projesinde sınıfı belirtilmek zorundadır.

ç) Duvar ve döşemelerinde ısı ve ses yalıtımı uygulanır. Binanın taşıyıcı sisteminin ve fırınla ilgisi olmayan diğerk bağımsız bölümlerin ısı değışiminden olumsuz etkilenmemesi için proje müelliflerince veya bu konunun uzmanı teknik elemanlarca hazırlanan rapora göre gerekli tedbir alınır.

d) Mekanik tesisat projelerinde, kanalizasyon bağlantısına, her türlü böcek ve kemirgen girişini önlemek için çekvalf konulur.

e) Baca ölçülerinin hesaplanması, bacaların bina iç duvarlarında tesis edilmesi ve filtre takılması şartı aranır.

f) Trafik açısından ilgili birimin görüşünün alınması gerekir.

g) Tesisin ihtiyacı olan otopark kendi parselinde karşılanır.

- ğ) TSE standartlarına uyulur.
- h) Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik hükümleri uyarınca gerekli tedbirler alınır.
- (3) İkinci fıkra hükümlerine uyulmaması durumunda ruhsat düzenlenemez.

Pasajlar ve alışveriş merkezleri

MADDE 47- (1) Ticaret bölgelerinde yapılacak pasajların:

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

Tuvaletler

- MADDE 48-** (1) Yarıları kadınlar, yarıları erkekler için olmak üzere; iş hanı, büro, alışveriş merkezi, çarşı, pasaj ve mağaza gibi binalar ile otel ve benzerleri binalarda her 25 kişi için, en az birer adet, resmî binalar ile sinema, tiyatro gibi umumî binalarda ise her 50 kişi için en az birer adet tuvalet yapılması zorunludur. Bu yapılarda engellilerin erişiminin sağlanmasına yönelik tedbirler alınarak en az 1 kadın, 1 erkek olmak üzere engellilerin kullanımına ve erişilebilirlik standardına uygun tuvalet ayrılır.
- (2) İbadet yerleri, şehirlerarası yollarda yer alan dinlenme tesisleri, meydan ve park gibi yerlerde yapılacak umumî tuvaletlerin en az yarısının, diğer yapılarda ise en az üçte birinin alaturka tuvalet taşı olması sağlanır.
- (3) Tuvaletlerde yeterli sayıda pisuar ve lavabo bulundurulur. Resmi binalar, işyeri, büro, fabrika gibi yerlerde çalışan sayısı, mağaza, alışveriş merkezi, çarşı, pasaj gibi yerlerde tahmini müşteri sayısı, lokanta, sinema, tiyatro gibi yerlerde oturma sayısı, otel ve benzeri konaklama tesislerinde yatak sayısı ve bu hesaplamalara dâhil olarak ziyaretçi sayıları ve diğer farklı özellikler dikkate alınarak yeterli tuvalet ayrılır.
- (4) Birden fazla kullanımı haiz binalarda her kullanım için bu maddedeki kriterlere göre ayrı ayrı değerlendirme yapılır. Uluslararası kurallara tabi yapılarda bu Yönetmelikte belirtilenden az olmamak kaydıyla uluslararası kuralların gerektirdiği sayıda tuvalet yapılması zorunludur.
- (5) Umumî binalarda çalışan, müşteri ve ziyaretçi gibi tüm kullanıcıların ihtiyaçlarının karşılanması amacıyla kapasite hesabına göre belirlenen büyüklük ve sayıda erişilebilirlik standardına uygun engelli tuvaleti yapılır.

Çay ocakları

- MADDE 49-** (1) Büro, iş hanı, alışveriş merkezi, pasaj gibi ticari binalarla, sanayi tesislerinde; kullanma alanı en az 3 m² olmak, 0.45 x 0.45 metre ebadında hava bacasıyla havalandırılmak, bir ateş bacasıyla irtibatlandırılmak kaydıyla çay ocakları bağımsız bölüm olarak düzenlenebilir.

(2) ay ocaklarının nizamı ışıklıktan veya doğrudan ışık ve hava alması halinde hava bacasına gerek yoktur.

Yığma, ahşap ve kâgır yapılarda aranan şartlar

MADDE 50 - (1) Binalar, güncel teknik mevzuat ile fen ve sanat kurallarına uygun olarak;

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

b) Temel zemininde oluşabilecek oturma, kabarma, büzölme ve donma sebebiyle yapı stabilitesi bozulmayacak biçimde,

tasarlanarak inşa edilmek zorundadır.

Bodrumlar

MADDE 51 - (1) Katı yakıt kullanan sobalı binaların bodrum veya zemin katlarında veya teknik olarak bodrum kat tesis edilememesi durumunda yüksekliği 2.20 metreyi geçmemek üzere bahçelerinde; ortak alan niteliğini haiz olmak ve eklenti ihdas etmemek kaydıyla her bağımsız bölüm için en az 5 m², en fazla 10 m² odunluk, kömürlük veya depolama yeri ayrılması zorunludur.

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

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

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

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

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

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

(8) Arazi eğiminden faydalanmak amacıyla veya mimari nedenlerle, binalar bloğunun, bir binanın veya bağımsız bir dairenin; belirlenen bina yüksekliğini aşmamak, belirli piyesler için tespit olunan asgari kat yüksekliklerine veya bu Yönetmeliğin diğer hükümlerine aykırı olmamak şartı ile çeşitli katlarda ve/veya farklı taban ve/veya tavan seviyelerinde düzenlenmesi mümkündür. Ayrıca, zemin katların binanın kot aldığı yol cephesi üzerinde bulunmayan piyesleri ile yol cephesinde yer alan piyeslerinin yol cephesinde kalmayan ve piyes derinliğinin yarısını aşmayan bir kısım alanları, zemin kat kotundan farklı kotta düzenlenebilir.

Müştemilatlar

MADDE 52 - (1) Binaların müştemilat kısımları, mümkün ise binanın bodrumunda, aksi halde zemin katta ve bahçede tertiplenir.

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

(3) Müştemilat binalarının:

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

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

c) Yapı cinsleri ahşap olamaz.

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

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

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

Paratonerler

MADDE 53 – (1) İçinde patlayıcı madde bulundurulan yerlerle, sivri ve yüksek bina ve tesislere Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik gereği, TSE Standartlarına uygun paratoner konması mecburidir.

ALTINCI BÖLÜM

Projeler ve Yapı İzin Belgeleri

Projeler ve yapı izin belgelerine ilişkin hususlar

MADDE 54 – (1) Projeler ve yapı izin belgelerine ilişkin hususlarda;

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

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

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

ç) Yapı projelerine ilişkin olarak Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 57 nci maddesi,

d) Esaslı tadilata ilişkin olarak Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 58 inci maddesi,

e) Yapı ruhsatı gerekmeyen inşai faaliyetlere ilişkin olarak Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 59 uncu maddesi,

f) İstinat duvarlarına ilişkin olarak Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 60 ıncı maddesi,

g) Muvakkat yapıya ilişkin olarak Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 61 inci maddesi,

ğ) Elektronik haberleşme istasyonlarına ilişkin olarak Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 62 nci maddesi,

h) Şantiye binaları hakkında Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 63 üncü maddesi,

ı) Yapı kullanma iznine ilişkin olarak Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 64 üncü maddesi,

i) Yapı kullanma izinlerinde başvuru sahibinden bilgi ve belge istenmesine ilişkin esaslar hakkında Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 65 inci maddesi,

j) Mimari estetik komisyonları hakkında Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 66 ncı maddesi,

uygulanır.

YEDİNCİ BÖLÜM

Denetime Dair Hükümler

Bakanlığın denetim yetkisi

MADDE 55. - (1) Bakanlığın denetim yetkisine ilişkin hususlarda Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 67 nci maddesine uyulur.

Fenni mesuliyet

MADDE 56- (1) Fenni mesuliyet hizmetlerine ilişkin hususlarda Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 68 inci maddesine uyulur.

SEKİZİNCİ BÖLÜM

Yönetmeliğin Uygulanmasına İlişkin Esaslar

Yönetmeliğin uygulanmasına ilişkin esaslar

MADDE 57- (1) Yönetmeliğin uygulanmasına ilişkin esaslar hakkında Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 69 uncu maddesine uyulur

DOKUZUNCU BÖLÜM

Çeşitli ve Son Hükümler

Bakanlık denetçilerinin yetkilendirilmesi ve özellikleri

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

Mevcut teşekkül

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

Mevcut yapı ruhsatı başvuruları

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

Mevcut haberleşme istasyonları

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

Yürürlük

MADDE ..- (1) Bu Yönetmelik yayımı tarihinde yürürlüğe girer.

Yürütme

MADDE ..- (1) Bu Yönetmelik hükümlerini Kayseri Büyükşehir Belediye Başkanı yürütür.

Ekleri için tıklayınız

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	:
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, Yukarıdaki bilgilere sahip yapıya ilişkin hazırlanacak tüm projelerde, 3194 sayılı Kanun ve deprem, yangın,enerji verimliliği, asansör gibi ilgili tüm mevzuat hükümlerini eksiksiz uygulayacağımı taahhüt ederim./...../20..... Proje Müellifi Adı-Soyadı Unvanı İmza	
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.	

FORM - 2

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	:
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, 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, 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, Ayrıca iş bu görevimden herhangi bir nedenle ayrılacağım zaman bildirimde bulunacağımı kabul ve taahhüt ederim./....../20.... Fenni Mesul Adı-Soyadı Unvanı İmza	
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.	

FORM - 3

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	:
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, 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, 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, Ayrıca iş bu görevimden herhangi bir nedenle ayrılacağım zaman bildirimde bulunacağımı kabul ve taahhüt ederim./....../20.... Fenni Mesul Adı-Soyadı Unvanı İmza	
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.	

FORM - 4

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	:
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, 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, 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, Ayrıca iş bu görevimden herhangi bir nedenle ayrılacağım zaman bildirimde bulunacağımı kabul ve taahhüt ederim./....../20.... Fenni Mesul Adı-Soyadı Unvanı İmza	
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.	

FORM - 5

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	:
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, 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, 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, Ayrıca iş bu görevimden herhangi bir nedenle ayrılacağım zaman bildirimde bulunacağımı kabul ve taahhüt ederim./....../20.... Fenni Mesul Adı-Soyadı Unvanı İmza	
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.	

FORM - 6

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	:
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..... Şantiye Şefi Adı-Soyadı Unvanı İmza	
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.	

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	:
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, 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, Ayrıca yardımcı fen adamlığı görevinden herhangi bir nedenle ayrılacağım zaman fenni mesullere ve idareye bildirimde bulunacağımı kabul ve taahhüt ederim./...../20..... Adı-Soyadı Unvanı Oda Sicil No İmza	
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.	

FORM - 8

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 :	
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, 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, Ayrıca yardımcı fen adamlığı görevinden herhangi bir nedenle ayrılacağım zaman fenni mesullere ve idareye bildirimde bulunacağımı kabul ve taahhüt ederim./...../20..... Adı-Soyadı Unvanı Oda Sicil No İmza	
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.	

FORM - 9

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 :	
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, 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, Ayrıca yardımcı fen adamlığı görevinden herhangi bir nedenle ayrılacağım zaman fenni mesullere ve idareye bildirimde bulunacağımı kabul ve taahhüt ederim./...../20..... Adı-Soyadı Unvanı Oda Sicil No İmza	
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.	

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 yapının.....blok,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

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

NOT: Her sayfası imzalı ve mühürlü olacaktır.

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 itibariyle tamamlanmış ve 3194 sayılı İmar Kanununun 28 inci maddesinin onuncu fıkrası uyarınca tanzim edilen işbu tutanak (3) nüsha olarak düzenlenmiştir.			

FORM – 14

SEVİYE TESPİT TUTANAĞI ÖRNEĞİ
(FENNİ MESUL DEĞİŞİKLİĞİNDE)

İlgili İdare :
Yapı Sahibi :
Yapı Ruhsat Tarihi ve No :
Yapının Adresi :
Pafta/Ada/Parsel No :
Yapı İnşaat Alanı (m²) ve Cinsi :
İnşaatın Durumu

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

...../...../..... tarihi itibarıyla yukarıda özellikleri belirtilen yapıda fenni mesul değişikliği sebebiyle
işbu tutanak üç nüsha olarak düzenlenmiştir.

DÜZENLEYENLER

Görevinden avrılan

Adı Soyadı :
Görevi ve Unvanı :
Oda Sicil No :
İmzası :

Görevi devir alan

Adı Soyadı :
Görevi ve Unvanı :
Oda Sicil No :
İmzası :

Yapı Sahibi
Adı-Soyadı
Unvanı
İmza

ONAYLAYAN
İlgili İdare Yetkilisi
Adı-Soyadı
Unvanı
İmza

T.C.
..... BELEDİYESİ / İL ÖZEL İDARESİ
YAPI TATİL ZAPTI

İL:		MAL SAHİBİ:	
İLÇE/BELDE:		YAPI MÜTEAAHİDİ:	
ADRES:			
PAFTA:		RUHSATSIZ	
ADA:			
PARSEL:		RUHSAT VE EKİ PROJELERE AYKIRI	

ZAPTIN TUTULDUĞU ESNADA YAPININ DURUMU VE AYKIRILIKLAR:

Yukarıda bilgileri yer alan yapıda/....../..... tarihinde yapılan incelemede ruhsatsız/ruhsat eki projesine aykırı olarak gerçekleşen inşai faaliyetler tespit edilerek iş bu yapı tatil zaptı 3194 sayılı İmar Kanununun 32 nci maddesi uyarınca bir nüshası yapı yerine asılmak, bir nüshası da muhtarlığa iletilmek, bir nüshası da İdarede kalmak üzere tarafımızca (3) nüsha olarak düzenlenmiş ve imza altına alınmıştır.

Teknik Personel
İdare

Teknik Personel
İdare

Yapı Sahibi veya
Şantiye Şefi veya
Yapı Müteahhidi

Tarih
İdare Onay

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	:
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..... Adı-Soyadı Unvanı Oda Sicil No İmza	
<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>	

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

Certificate of permission for use of building

Bar kod

1. Belgeyi veren kurum _____				9. Belgeğin verilmiş amacı ☐ Kısmi Kullanım İzni ☐ Yapi Kullanım İzni ☐ Geçici				10. Belgeğin onay tarihi/...../20.....				11. Belge no. _____											
2. Belge verilen yerleşimin adresi _____				12. Belgeye esas ruhsat 1.Yeni yapı _____ 2.Yenileme _____ 3.Yeniden _____ 4.Ek bina _____ 5.Kat ilavesi _____ 6.İlave _____ 7. Geçici _____ 8.Tadilat _____ 9.Dolgu _____ 10.Restorasyon _____ 11.Güçlendirme _____ 12.Kullanım değişimi _____ 13.Fosseptik _____ 14.Mekanik tesisat _____ 15.Elektrik tesisatı _____ 16.İsim değişikliği _____ 17.İstinat duvarı _____ 18.Bahçe duvarı _____ 19. _____																			
3. İlçe : _____																							
Köy: _____ Belediye : _____																							
Mahalle/Mevki : _____ Mahalle tanıtlm kodu : _____																							
Caddesi/Sokak/Bulvarı/Meydan/Küme adı : _____																							
Caddesi/Sokak/Bulvarı/Meydan/Küme tanıtlm kodu : _____ Dış kapı no : _____																							
Site adı : _____ Yapı Kimlik No : _____																							
3. Pafta no. _____ 4. Ada no. _____ 5. Parsel no. _____ 6. Blok no. _____				13. İlk yapı ruhsatı tarihi/...../.....				14. İlk yapı ruhsatı no. _____				15. Son yapı ruhsatı tarihi/...../.....				16. Son yapı ruhsatı no. _____				17. Yenileme ruhsatı tarihi/...../.....			
				18. Yeniden ruhsat tarihi/...../.....				19. Tadilat ruhsatı tarihi/...../.....				20. İmar planı onay tarihi/...../.....				21. İmar durumu tarihi/...../.....				22. İmar durumu no. _____			
				23. Zemin etüdü onay tarihi/...../.....				24. ÇED raporu onay tarihi/...../.....				25. Tapu tescil belgesi tarihi/...../.....				26. Tapu tescil belgesi no. _____							
7. Kısmi kullanma izni ise belge verilen bağımsız bölüm no : _____ 8. Daha önce kısmi kullanma izni alınan bağımsız bölüm no : _____				27. Tapu tescil belgesi veren kurum _____				28. Parselasyon planı onay tarihi/...../.....				29. Parselin kullanma amacı _____				30. Parselin alanı (m ²) _____							

Yapı Sahibinin		Yapı Müteahhidinin				Şantiye Şefinin			
31. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no. ☐ Özel ☐ Kamu ☐ Yabancı		36. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no.				46. Adı soyadı, unvanı, mesleği			
32. Bağlı olduğu vergi dairesi adı		37. Oda sicil no.				47. TC kimlik no.			
33. Vergi kimlik no.		38. Bağlı olduğu vergi dairesi adı		39. Vergi kimlik no.		48. Oda sicil no.			
34. Adres		35. İmza		40. Sigorta sicil no.		41. Sözleşme tarihi		42. Sözleşme no.	
				43. Yapı müteahhidi yetki belge no.		49. Sigorta sicil no.		50. Sözleşme tarihi	
				44. Sicile esas adres		45. İmza		51. Sözleşme no.	
						52. Adres		53. İmza	

Belge Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler		
54. Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları	55. Bağımsız bölüm sayısı	56. Yüzölçümü (m²)
Toplam		

Yapı İle İlgili Özellikler					
57. Benzer yapı sayısı	58. Yapıda bağımsız bölüm sayısı	59. Yapıda konut birimi (daire) sayısı	60. Yapının taban alanı (m²)	61. Yapı inşaat alanı (m²)	
62. Toplam yapı sayısı	63. Toplam bağımsız bölüm sayısı	64. Yapıda konut birimi (daire) sayısı	65. Toplam taban alanı (m²)	66. Toplam yapı inşaat alanı (m²)	
67. Yapının yol kotu altı kat sayısı		68. Yapının yol kotu üstü kat sayısı		69. Yapının toplam kat sayısı	70. İlave kat sayısı
71. Yapının yol kotu altı yüksekliği (m)		72. Yapının yol kotu üstü yüksekliği (m)		73. Yapının toplam yüksekliği (m)	74. İlave kat yüksekliği (m)
75. Yapının sınıfı	76. Yapının grubu	77. 1 m² maliyeti (TL)	78. Yapının maliyeti (TL)	79. Yapının arsa değeri (TL)	80. Arsa dahil yapının maliyeti (TL)
				81. Form düzenlenen kısmın maliyeti (TL)	

Yapının Teknik Özellikleri									
82. Isıtma Sistemi			88. Tesisatlar		89. Ortak Kullanım Alanları		90. Yapının Taşıyıcı Sistemi		
☐ 1. Merkezi ısıtılmalı kalorifer ☐ 2. Bina içi kalorifer ☐ 3. Kat kaloriferi ☐ 4. Soba ☐ 5. Doğal gaz sobası ☐ 6. Klima ☐ 7.			☐ 1. Arıtma ☐ 2. Baz istasyonu ☐ 3. Doğalgaz ☐ 4. Elektrik ☐ 5. Haberleşme		☐ 1. Asansör ☐ 2. Bekçi kulübesi ☐ 3. Açık otopark ☐ 4. Kapalı otopark ☐ 5. Kapıcı dairesi ☐ 6. Kömürlük		☐ 1. İskelet (Karkas) } ☐ 1.1. Betonarme ☐ 1.2. Aşşap ☐ 1.3. Çelik ☐ 3. Prefabrik ☐ 1.1.1. Çerçevesiz sistem ☐ 1.1.2. Perdeli sistem ☐ 1.1.3. Çerçevesiz-Perdeli sistem ☐ 2. Yiğma (Kagir) ☐ 4. Yarı prefabrik ☐ 5. Karma ☐ 6.		
83. Isıtma Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi									
☐ 1. Katı yakıt ☐ 2. Fuel-oil ☐ 3. Doğalgaz ☐ 4. LPG ☐ 5. Elektrik ☐ 6. Güneş ☐ 7. Termal ☐ 8. Rüzgar ☐ 9.									
84. Sıcak Su Temin Şekli			85. Sıcak Su Yakıt Cinsi				91. Duvar Dolgu Maddesi Cinsi		
☐ 1. Termosifon ☐ 2. Şofben ☐ 3. Güneş kolektörü ☐ 4. Kombi ☐ 5. Müsterek ☐ 5. Katı Yakıt ☐ 6. Termal ☐ 6.			☐ 1. Doğalgaz ☐ 2. LPG ☐ 3. Fuel-oil ☐ 4. Elektrik ☐ 5. Katı Yakıt ☐ 6. Termal ☐ 7.		☐ 6. Pis su ☐ 7. Temiz su ☐ 8. Hidrofor ☐ 9. Jeneratör ☐ 10. Paratoner ☐ 11. Yangın tesisatı ☐ 12.		☐ 1. Briket ☐ 2. Tuğla ☐ 3. Taş ☐ 4. Aşşap ☐ 5. Kerpiç ☐ 6. Gazbeton ☐ 7. Beton blok ☐ 8. Hafif panel ☐ 9.		
96. İçme Suyu			97. Atık su				92. Döşeme		
☐ 1. Şehir suyu ☐ 2. Kuyu suyu ☐ 3. Pınar suyu ☐ 4. Taşınma suyu			☐ 1. Kanalizasyon ☐ 2. Fosseptik				☐ 1. Plak Kiriş ☐ 2. Mantar döşeme ☐ 3. Asmolen ☐ 4. Aşşap ☐ 5. Hazır yapı elemanı ☐ 6.		

Yapının kısmen kullanılması mümkün olan kısımlarına Kısmi Kullanım İzni düzenlenebilmesi için, bu bölümlere hizmet veren ortak kullanım alanlarının tamamlanmış ve kullanılabilir olması şarttır. Kullanım İzni düzenlenmeyen yapılar ve/veya bağımsız bölümler elektrik, su, kanalizasyon, haberleşme, doğalgaz vb. hizmetlerinden faydalanamaz. Töpraga gömülü bodrum katlar, yapının kapıcı dairesi hariç ortak alanları ile projesinde belirlenmeyen alanlar ikametgah olamaz. Bağımsız bölümlere bağlı depolar, kömürlük, bağlı olduğu bağımsız bölüm ile birlikte elektrik, su vb. hizmetlerden faydalandırılır. Mekanik ve elektrik tesisatının inceleme ve denetimi yapılmak kaydı ile aşağıda yazılı adet daire, adet dükkan veya adet (diğer kullanımlar) tamamı belediye hizmetlerinden faydalanır.

[illegible]

Yapı Denetimi						
		101. Adı soyadı	102. TC kimlik no.	103. Oda sicil no.	104. Adresi	105. İmza
Mimari	FEN Nİ MESULÜN					
Statik						
Elektrik						
Mekanik tesisat						

Yapı Denetim Kuruluşu

106. Kuruluşun adı	107. Yetkilisinin adı soyadı, TC kimlik no.	108. Vergi kimlik no.	110. Adres	111. İmza
		109. İzin belge no ve sınıfı		

Mimari Proje Müellifi

112. Adı soyadı	113. TC kimlik no.	114. Oda sicil no.	115. Adres	116. İmza

Enerji Kimlik Belgesi (EKB) Bilgileri

117. EKB no.	118. Firma / Kuruluş adı	119. EKB uzmanı adı ve soyadı	120. EKB uzmanı adı ve soyadı	121. Enerji performans sınıfı	122. Sera gazı emisyonu sınıfı

Sürdürülebilir Yeşil Bina (YB) Bilgileri (Mevcut ise)

123. YB sertifika no.	124. YB belgesi veren kuruluş adı	125. YB belgesi veren kuruluş yetki no	126. Sürdürülebilir yeşil bina belgesi sınıfı

Yapı Kullanma İzin Belgesi Harcının

127. Değeri (TL)	128. Maktuz tarihi	129. Maktuz no.

130. Diğer hususlar

--

Yapı sahibinin/...../20.... günlü başvurusu üzerine, yukarıda tarih ve numarası yazılı Yapı Ruhsatı ile süresi içinde yapılan, özellikleri belirtilen, **KİSMİ KULLANMA İZİNİ verilen bağımsız bölümler de dahil**, yapının tüm bölümleri incelenmiş, İmar Kanunu'na, Yapı Denetimi Hakkındaki Mevzuata, İmar Planına, yönetmeliklerine, Ruhsat ve eklerine, bilimsel ve teknik kurallara, **Türk Standartlarına**, Yapı Ruhsatı duyuru hükümlerine uygun olduğu ve kullanılmasında fen ve sağlık bakımından sakınca görülmediği tespit edilmiş, ilgililerinde imzaları alınarak, 3194 Sayılı İmar Kanunu ve Yapı Denetimi Hakkında Mevzuat uyarınca **YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ** verilmiştir. Verilen İzin yapı sahibini ve diğer sorumluları, Kanuna, Ruhsat ve eklerine aykırılıktan doğacak sorumluluktan ve her türlü vergi, resim ve harç ödeme yükümlülüğünden kurtarmaz.

Bina Mahallini Tetkik Eden Teknik Görevliler

131. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih	132. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih	133. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih
134. Belgeyi tetkik eden yetkilinin adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih	135. Onaylayanın adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih, mühür	136. Onay kodu

Föy 2/a

Yapı Kullanma İzin Belgesi Eki : Açıklama ⁽³⁾⁽⁸⁾

- Yapı Ruhsatı verilen bütün yapılar için İmar Kanunu'nun 29., 30. ve 31. maddeleri doğrultusunda Yapı Kullanma İzin Belgesi düzenlenmesi zorunludur.
- Bu Belge, 1 asıl ve 1 nüsha olarak düzenlenecektir. Aslı yapı sahibine verilecektir. 1. nüsha Belgeyi veren kurumda kalacaktır.
- Yapı Kullanma İzin Belgesi formu usulüne uygun olarak düzenlenmek zorundadır. (**Mülga ibare:RG-25/7/2019-30842**) (...) Yeterli olmayan bölümler için, yalnızca o bölümü kullanmak koşulu ile ek form düzenlenecek olup, düzenlenecek ek form mutlaka aynı belge tarih ve numarası yazılarak idarece onaylanacak ve ilgili kurum ve kuruluşlara gönderilecektir.
- Yapı Kullanma İzin Belgesi, benzer dahi olsa parselde birden fazla yapı var ise **aynı** belge numarası ile her yapı için onaylı mimari projede belirtilen blok numarası verilerek **ayrı ayrı** düzenlenecektir.

Yapı Kullanma İzin Belgesi Formu'nun Oluşturulması ve Ulusal Adres Veri Tabanı'na İşlenmesi

- Yapı Kullanma İzin Belgesi ile ilgili süreç, 5490 sayılı ve 25/4/2006 tarihli "Nüfus Hizmetleri Kanunu"nun 'Sekizinci Kısım'daki 50. maddesinin 1. fıkrası ile "Adres ve Numaralamaya İlişkin Yönetmelik"nin 'İkinci Bölüm'deki 9. maddesine göre gerçekleştirilecektir.
- Ulusal Adres Veri Tabanı'nda, Yapı Kullanma İzin Belgesi verilecek yapının adresi işlenmiş olmak zorundadır. İnternet üzerinde İçişleri Bakanlığı tarafından Ulusal Adres Veri Tabanı'nı görme ve değiştirme konularında yetkilendirilmiş kişiler Yapı Kullanma İzin Belgesi verilecek yerin dış kapı numarasına kadar adresini seçecek ve bu alanda yer alan Yapı Belgeleri menüsünden "Yapı Kullanma İzin Belgesi hazırla" seçeneği seçilerek veri giriş sayfasına ulaşılacaktır. Bu sayfaya giriş yapılmadan önce kullanıcının TC kimlik numarası ve şifresi sorgulanacaktır. Yapı Kullanma İzin Belgesi internet ortamında usulüne uygun olarak doldurulup çıktısı formun üstünde "Belge Takip No" olacak şekilde alınacaktır. Yapı Kullanma İzin Belgesi formu, ilgili makamlarca onaylandıktan sonra tekrar ulusal adres veri tabanına kaydedilmiş olan "Belge Takip No" kullanılarak ilgili Yapı Kullanma İzin Belgesi çağrılıp onay butonuna basılarak onaylandığı teyit edilecektir. Sistemin oluşturduğu **onay kodu** Yapı Kullanma İzin Belgesi formunda "**136. Onay kodu**" bölümüne elle yazılarak Yapı Kullanma İzin Belgesi verme işlemi sonlandırılacaktır.

Belgenin Doldurulması İle İlgili Olarak Açıklanması Gerekli Görülen Bilgiler Aşağıda Yer almaktadır.

Barkod: Barkod veya kare kod uygulamasına geçilmesi halinde Yapı Kullanma İzin Belgesinin sağ üst köşesindeki alana girilecektir.

Belge Takip No (Bülten No): Verilen her form için **artan sırada ayrı numara internet üzerinden** Yapı Kullanma İzin Belgesinin sağ üst köşesine verilecektir. Bu numara; kısmi kullanma izni, yapı kullanma izni, yeni yapı, yenileme, yeniden, ek bina, kat ilavesi, ilave, geçici, tadilat, dolgu, restorasyon, güçlendirme, kullanım değişimi, fosseptik, mekanik, tesisat, elektrik tesisatı, isim değişikliği, istinat duvarı, bahçe duvarı ve diğer ruhsat verilmiş amacı için ayırım yapılmaksızın verilecektir. Sisteme kaydedilmiş olan Yapı Kullanma İzin Belgesi formuna belge takip numarası kullanılarak erişilecektir.

1. Bölüm: Yapı Kullanma İzin Belgesini veren kurumun adı kaydedilecektir.

2. Bölüm: Adres Kayıt Sistemi ile Adres ve Numaralamaya İlişkin Yönetmeliğe uygun olarak Yapı Kullanma İzin Belgesi düzenlenen yapıya ilişkin adres eşleştirilecektir. Bu bölüme girilecek Yapı kimlik no; Yapı/binanın kimlik bilgilerini tanımlayan ve otomatik olarak sistem tarafından üretilen numaradır.

3., 4. ve 5. Bölümler: Yapının yapılacağı yerin pafta, ada ve parsel numaraları kaydedilecektir.

6. Bölüm: Birden fazla bina ve tesis bulunan parseller için düzenlenecek olup, onaylı mimari projenin vaziyet planında belirtilen blok numarası kaydedilecektir.

7. Bölüm: Onaylı mimari projede belirtilen bu belgeye esas bağımsız bölüm numaraları kaydedilecektir.

8. Bölüm: Onaylı mimari projede belirtilen bu belgeden önce Yapı Kullanma İzin Belgesi düzenlenen bağımsız bölüm numaraları kaydedilecektir.

9. Bölüm: Belgenin, yapının tamamı için mi yoksa biten kısımları için mi verildiği ilgili kutu işaretlenerek belirtilecektir. Bazı bölümleri için Kısmi Kullanma İzin Belgesi düzenlenen yapılarda, yapı tamamlandıktan sonra yapının tamamı için Yapı Kullanma İzin Belgesi alınması ve belgenin onaylı birer örneğinin ilgili kurum, kuruluş ve kişilere verilmesi ve gönderilmesi zorunludur. Kısmi Yapı Kullanma İzininin seçilebilmesi için bu bölümün ve bu bölüme hizmet eden ortak alanların tamamlanması gerekir.

12. Bölüm: Bu belgeye esas Yapı Ruhsatı'nda belirtilen amaçlardan hangisi için verilmiş ise, ilgili seçenek "X" işareti konularak belirtilecektir. Bunların dışında bir amaç için veriliyor ise, boş olan 19. seçenek işaretlenerek yanına amacı kaydedilecektir. Bir yapı için birden fazla belgenin verilmiş amacı veya belgeye esas ruhsat söz konusu ise, her bir amaç için **aynı** belge numarası ile **ayrı** form düzenlenecek ve detay bilgiler Diğer Hususlar bölümünde açıklanacaktır.

10. ve 11. Bölümler: Belgenin onay tarihi ve numarası kaydedilecektir.

13. ve 14. Bölümler: Belgeye esas ilk yapı ruhsatının tarihi ve numarası kaydedilecektir.

15. ve 16. Bölümler: Belgeye esas son yapı ruhsatının tarihi ve numarası kaydedilecektir. Eğer, belgeye esas yapı için bir kez Yapı Ruhsatı düzenlenmiş ise bu bölüm doldurulmayacaktır.

17., 18. ve 19. Bölümler: Belgeye esas yapı için verilen en son yenileme, yeniden ve tadilat ruhsatlarının tarihleri kaydedilecektir.

20. Bölüm: Yapı Kullanma İzin Belgesinin düzenlendiği parseli içeren yürürlükteki imar planının onay tarihi kaydedilecektir.

21. ve 22. Bölümler: Bu belge için yürürlükteki imar planı ve imar mevzuatına uygun olarak düzenlenmiş imar durumu belgesinin tarihi ve numarası kaydedilecektir. Belgenin onay tarihinde imar durumu belgesi hükümlerinin geçerliliği kalmamış ise mevzuat karşısında geçersiz olan imar durumu belgesine göre ruhsat düzenlenmeyecektir.

23. Bölüm: Statik projeye esas zemin etüt raporunun onay tarihi kaydedilecektir.

28. Bölüm: Uygulama imar planı bulunan parseller için doldurulacak olup, imar parselini oluşturan ve tapu tesciline esas olan parselasyon planının onay tarihi kaydedilecektir. İmar planı olup onaylı ve tescile konu parselasyon planı olmayan alanlarda yapı belgesi düzenlenmeyecektir. İmar Kanunu'nun 33. maddesine göre geçici belge düzenlenecek yapılarda bu bölüm doldurulmayacaktır.

29. Bölüm: Bu belgenin düzenlendiği parselin uygulama imar planında belirtilen kullanma amacı kaydedilecektir. İmar planı olmayan ancak üst ölçekli diğer planlar kapsamında kalan alanlarda plan ve plan notlarına göre doldurulacaktır. Herhangi bir plan kapsamında kalmayan alanlarda "Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği"ne uygun olarak doldurulacaktır.

30. Bölüm: Parselin tapu kayıtlarına esas alanı m² olarak kaydedilecektir. Bu bölüm, 60. ve 65. Bölümlere kaydedilen alanlardan büyük olmalıdır.

25., 26. ve 27. Bölümler: İlgili tapu sicil müdürlüğünden alınan güncel belgede yer alan bilgiler doğrultusunda düzenlenecektir.

24. Bölüm: 'Çevresel Etki ve Değerlendirmesi'ne konu parsel ve yapılar için doldurulacaktır.

31. Bölüm: Parsel sahibinin adı soyadı ve T.C. Kimlik Numarası kaydedilecektir. Birden fazla ortaklıkları veya tüzel kişiliklere ait parsellerde ve yapı sahibi "özel" işaretlenmiş ise bu bölüme en büyük hissedarın bilgileri kaydedilecektir. Yapı sahibi yabancı ise T.C. Kimlik Numarası doldurulmayacak, uygulama İçişleri Bakanlığı tarafından belirlenecektir. "Kamu" işaretlenmiş ise T.C. Kimlik Numarası doldurulmayacaktır. Birden fazla hissedarı olan yapılarda hissedarların onaylı yapı projelerine ve ruhsata muvafakatı alınmadan belge düzenlenemez.

32. ve 33. Bölümler: Yapı sahibinin bağlı olduğu vergi dairesinin adı ve vergi kimlik numarası kaydedilecektir.

34., 45., 53., 105., 111., ve 116. Bölümler: Adres bilgi sistemine uygun olarak düzenlenecektir.

35. Bölüm: Yapı sahibi tarafından imzalanacaktır.

36. Bölüm: Tüzel kişiliklerde en büyük hissedarın T.C. kimlik numarası kaydedilecektir. Yapı sahibi yabancı ise T.C. Kimlik Numarası doldurulmayacak, uygulama İçişleri Bakanlığı tarafından belirlenecektir.

37. Bölüm: Yapı müteahhidinin bağlı olduğu meslek odası üye sicil numarası kaydedilecektir.

38. ve 39. Bölümler: Yapı müteahhidinin bağlı olduğu vergi dairesinin adı ve vergi kimlik numarası kaydedilecektir.

40. Bölüm: İşyerine ait sigorta sicil numarası kaydedilecektir.

41. ve 42. Bölümler: Yapı müteahhidi ve yapı sahibinin karşılıklı taahhütlerini içeren noterden onaylı sözleşmenin tarih ve numarası kaydedilecektir.

43. Bölüm: Yapı müteahhidine Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından verilen yapı müteahhidi yetki belgesinin numarası kaydedilecektir. Bu bölüme ilişkin uygulama Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından yayımlanan yönetmeliklere uygun olarak gerçekleştirilecektir.

45. Bölüm: Yapı müteahhidi tarafından imzalanacaktır.

46., 47., 48., 49., 50., 51., 52.ve 53. Bölümler: Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından yayımlanan “Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği”nde şantiye şefi zorunluluğu getirilen yapılar, kıyı yapıları ve kamuya ait yapılar için doldurulacaktır.

48. Bölüm: Mimar ve mühendisler için bağlı olduğu meslek odası üye sicil numarası kaydedilecektir. “Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği”nde belirlenen büyüklükteki yapılar için yetki sınırları içinde fen adamlarına şantiye şefi yetkisi verilmesi halinde bu bölüm yönetmeliğe uygun olarak, İl Çevre ve Şehircilik Müdürlükleri tarafından verilen belgenin tarihi ve numarası yazılarak doldurulacaktır.

54., 55. ve 56. Bölümler: Onaylı mimari projeye uygun olarak kullanma amacına göre konut, dükkan ve benzeri kullanma amaçları ile ortak alanlar olarak bu belgeye konu bina ve tesis için düzenlenecektir.

54. Bölüm: Yapının bir dairesi konut binası, iki dairesi konut binası, üç ve daha fazla dairesi konut binası, huzurevi, yetimhane, yurt, otel, motel, pansiyon, apart otel, lokanta, idari amaçlı postahane-banka-belediye hizmet-devlet hizmet-mahkeme, konferans-toplantı salonu, alışveriş merkezi, pasaj, mağaza, dükkân, pasaj içindeki dükkân, bina içinde işyeri, ticari depo, sanayi depo, ardiye, demiryolu-otobüs istasyon, radyo-televizyon yayın, telefon santral, yeraltı veya yerüstü garaj, fabrika, atölye, imalathane, mezbahane, mandıra, soğuk hava deposu, sinema, tiyatro, müze, sanat galerisi, konser salonları, arşiv, kütüphane, okul, meteoroloji, devlet-özel-cezaevi-askeri hastane, sanatoryum, dispanser, sağlık ocağı, veteriner, kaplıca, spor (basketbol, tenis, yüzme, jimnastik, buz pateni vb.), ahır-ağıl-tavuk üretme-tahıl ambarı gibi tarımsal amaçlı, cami-kilise gibi dini amaçlı, cezaevi, karakol, askeri, itfaiye, tuvalet vb. kullanma amaçları ile yapıya ilişkin ortak alan ayrıntılı olarak belirtilecektir. **Yapı içi ortak alan;** yapı içindeki giriş holleri, ışıklıklar, merdivenler, yangın merdivenleri, asansörler, kalorifer dairesi, kömürlük, sığınak ve otopark gibi ortak kullanıma açık alanlardır. Bir yapıda birden fazla kullanma amacı var ise herbir kullanma amacı ayrı ayrı yazılacaktır. Bu bölüm ruhsata esas kısımlar için doldurulacaktır.

55. Bölüm: Mimari projeye uygun olarak sadece konut ve diğer kullanma amaçlı bağımsız bölümlerin sayıları kaydedilecektir. Toplam bölümüne yapıda kullanma amacı ayrımı yapılmadan toplam bağımsız bölüm sayısı kaydedilecektir. **Konut birimi (daire);** etrafı kapalı, tavanı örtülmüş, bir aile veya bir grup insanın diğer fertlerden ayrı olarak yaşamasına imkân sağlayan, doğrudan doğruya sokağa, koridora veya genel bir yere açılan, müstakil bir kapısı olan bina veya binanın bir bölümüdür. Bekçi, bahçıvan, kaloriferci, kapıcı gibi hizmetlerinin ikametine ayrılan daireler de konut birimi olarak sayılmalıdır.

56. Bölüm: Onaylı mimari proje uygun olarak yapı inşaat alanı esası üzerinden belirlenen yüzölçümleri kaydedilecektir. Yapının ortak alanlarından olmayan bağımsız bölümün eklentisi olan alanlar bağımsız bölümün yüzölçümünde belirtilecektir. Toplam bölümü belge yapının tamamı için veriliyor ise yapı inşaat alanına eşit olacaktır.

57. Bölüm: Birden fazla yapı olan parsellerde, onaylı mimari projede belirtilen ve projeler bu belgeye konu yapı ile aynı olan yapıların sayısı kaydedilecektir.

58. Bölüm: Yeni yapılarda 55. Bölümün toplamı ile tadilat, ilave ve kat ilavelerinde ise evvelce yapılanlarla birlikte yapıdaki toplam bağımsız bölüm sayısı kaydedilecektir.

59. Bölüm: Binalar için düzenlenecek olup, ilave, tadilat ve kat ilavelerinde bu kısımlar dâhil yapının tamamı için onaylı mimari projeye uygun olarak düzenlenecektir.

60. Bölüm: İlavelerde, ilave edilen kısımla birlikte onaylı mimari proje uygun olarak yapının taban alanı kaydedilecektir.

61. Bölüm: İlave ve kat ilavelerinde, ilave edilen kısımla birlikte onaylı mimari projeye uygun olarak yapı inşaat alanı kaydedilecektir.

62., 63. ve 64. Bölümler: Bu belgeye konu yapı ile birlikte onaylı mimari projenin vaziyet planında bulunan toplam yapı, bağımsız bölüm ve konut birimi sayıları kaydedilecektir.

65. Bölüm: Varsa bu belge ile birlikte izin verilenler de dâhil parselde bulunan bütün yapıların toplam taban alanı onaylı mimari projeye göre kaydedilecektir.

66. Bölüm: Varsa ilave ve kat ilaveleri ile birlikte parselde bulunan bütün yapıların toplam yapı inşaat alanı kaydedilecektir.

67. ve 71. Bölümler: Varsa ilavelerle birlikte yapının yol kotu tutanağı ve yönetmelik ile belirlenen yol kotu altındaki katsayısı ve yüksekliği onaylı mimari projeye uygun olarak kaydedilecektir.

68. ve 72. Bölümler: Varsa kat ilaveleri ile birlikte yapının yol kotu tutanağı ve yönetmelik ile belirlenen yol kotu üstündeki kat sayısı ve yüksekliği onaylı mimari projeye uygun olarak kaydedilecektir. Bu ölçü ve miktarlar imar planı kararlarına aykırı olamaz.

69. ve 73. Bölümler: Varsa ilave ve kat ilaveleri ile birlikte yapının yol kotu altında ve üstünde kalan toplam kat adedi ve toplam yüksekliği kaydedilecektir. 69. Bölüm, 67. ve 68. Bölümlerin toplamına; 73. Bölüm, 71. ve 72. Bölümlerin toplamına eşit olmalıdır.

70. ve 74. Bölümler: Mevcut yapıya ilave ve kat ilavesi yapıldığında onaylı mimari projeye uygun olarak bu belge konusu için doldurulacaktır. 70. Bölüm 69. Bölümden ve 74. Bölüm 73. Bölümden küçük olmalıdır.

57., 58., 59., 60., 61., 62., 63., 64., 65., 66., 67., 68., 69., 70., 71., 72., 73. ve 74. Bölümler: Sadece bina ve tesisler için doldurulacaktır.

75., 76. ve 77. Bölümler: Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca her yıl yayımlanan "Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkındaki Tebliğ" hükümlerine göre doldurulacaktır.

78. Bölüm: İnşaatın yüzölçümü ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca tespit edilip yayımlanan, inşaatın sınıfı ve grubuna göre belirlenen son inşaat m² birim maliyetleri esas alınarak bulunan arsa değeri hariç değer kaydedilecektir.

79. Bölüm: En son verilen "Emlak Vergi Beyannamesi"nde gösterilen vergi değeri esas alınarak yazılan değerdir.

80. Bölüm: 78. ve 79. Bölümün toplamı kaydedilecektir.

81. Bölüm: Bu belge konusu için geçerli olan değer kaydedilecektir.

82. Bölüm: Onaylı mekanik tesisat projelerine uygun olarak işaretlenecektir. Projesinde birden fazla ısıtma sistemi olan bina ve tesislerde ilgili bütün seçenekler işaretlenecektir.

83. Bölüm: Onaylı mekanik tesisat projelerine uygun olarak ısıtma sisteminde kullanılan yakıt veya yakıtlar işaretlenecektir.

84. Bölüm: Onaylı mekanik tesisat projelerinde sıcak su tesisatı bulunan yapılarda projeye uygun seçenek işaretlenecektir.

85. Bölüm: Onaylı sıcak su temin şekli projesine uygun olarak yakıt cinsi işaretlenecektir.

86. Bölüm: Onaylı mekanik tesisat projesine uygun olarak yapının içme suyunu temin şekli işaretlenecektir. Taşıma ile bir parselde yer alan depo doldurularak su temin edilmesi halinde taşıma suyu seçeneği işaretlenecektir.

87. Bölüm: Mekanik tesisat projelerine ve atık su projelerine uygun olarak işaretlenecektir.

88. Bölüm: Belge verilen yapıya ilişkin tesisatlar işaretlenecektir.

89. Bölüm: Belge verilen yapıya ilişkin ortak kullanım alanları işaretlenecektir.

90. Bölüm: Yapının taşıyıcı sistemi seçenekleri işaretlenerek doldurulacaktır.

91. Bölüm: Yapılacak yapıda duvar dolgu maddesi olarak kullanılacak inşaat malzemeleri işaretlenecektir.

92. Bölüm: Yapı katlarındaki kat döşemesi sistemi seçeneklerden işaretlenerek belirtilecektir.

93., 94., 95 ve 96. Bölümler: Yapı ile ilgili daha önce verilen Yapı Kullanma İzin Belgesi(leri)nin tarihi, belge numarası, blok numarası ile belgenin kapsadığı bağımsız bölüm numaraları kaydedilecektir.

97., 98., 99 ve 100. Bölümler: Belgeye konu yapıda yer alan konut birimlerinin (daire) özellikleri oda sayısına göre daire adedi ve bir dairenin yüzölçümü kaydedilecektir. Örneğin; 3 odalı kaç daire olduğu, 4 odalı kaç daire olduğu, 3 odalı bir dairenin 4 odalı bir dairenin yüzölçümlerinin kaç m² olduğu belirtilecektir. Ayrıca, parkesi olan daire sayısı ilgili alana kaydedilecektir. Konut dışındaki yapılar için doldurulmayacaktır.

101., 102., 104. ve 105. Bölümler: Fenni mesullerin veya yapı denetim kuruluşunun uzmanlık alanına göre denetçi mimar veya mühendislerinin ayrı ayrı adı soyadı, T.C. Kimlik Numarası ve adresi kaydedilip imzası alınacaktır.

103. Bölüm: Fenni mesuller için bağlı olduğu meslek odası üye sicil numarası kaydedilecektir. Denetçi mimar ve mühendisler için ise, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'ndan alınan denetçi belgesinin numarası kaydedilecektir. Kamu görevlisi fenni mesuller için bu ruhsat konusu iş için alınan kurum sicil numarasını içeren görevlendirme yazısının tarih ve sayısı yazılacaktır.

106., 107., 108., 109., 110. ve 111. Bölümler: Sadece yapı denetim kuruluşu görevlendirilen yapılar için doldurulacaktır. 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun'un uygulandığı yapılarda, denetim görevini üstlenen ilgili yapı denetim kuruluşuna ilişkin bilgiler yer alacak ve kuruluşun yetkilisi tarafından imzalanacaktır.

112., 113., 114., 115. ve 116. Bölümler: Mimari proje müellifinin adı soyadı, TC kimlik numarası, bağlı olduğu meslek odası üye sicil numarası ve adresi kaydedilip imzası alınacaktır.

117., 118., 119., 120.,121. ve 122. Bölümler: Enerji Kimlik Belgesi (EKB) Bilgileri; www.bep.gov.tr adresinde de yayımlanan, binalar için yapı kullanma izin belgesi alınması aşamasında ilgili idarelere sunulan Enerji Kimlik Belgesi üzerindeki bilgilerden doldurulacaktır.

123.,124., 125. ve 126. Bölümler: Yeşil Bina Bilgileri; Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından yayımlanan “*Binalar İle Yerleşmeler İçin Yeşil Sertifika Yönetmeliği*” kapsamında belge alınmış ise doldurulacaktır. Ancak bu bölüm zorunlu değildir.

130. Bölüm: Yapı Kullanma İzin Belgesi’nin hangi kısımlar için verildiği ve Yapı Kullanma İzin Belgesi almamış ve tamamlanmamış olan kısımlara ilişkin bilgiler de kaydedilecektir.

136. Bölüm: Ulusal Adres Veri Tabanı sistemi tarafından oluşturulan onay kodu kaydedilecektir.

EK-10
(Ek:RG-27/10/2018-30578) (Değişik:RG-11/3/2020-31065)
FORM – 19
YAPI RUHSATI FORMU

Föy 1/a

YAPI RUHSATI Building Licence										Barkod/Karekod																			
1. Ruhsatı veren kurum				9. Ruhsatın veriliş amacı				10. Ruhsatın onay tarihi		11. Ruhsat no.		12. İlk ruhsat tarihi		13. İlk ruhsat no.															
2. Ruhsat verilen yapının adresi				☐ 1.Yeni yapı ☐ 10.Restorasyon				14. İmar planı onay tarihi		15. İmar durum bel. tarihi		16. İmar durum bel. no.		17. Zemin etüdü onay tarihi															
3. Köy: _____ İlçe: _____				☐ 2.Yenileme ☐ 11.Güçlendirme				18. Parselasyon planı onay tarihi		19. Parselin kullanma amacı		20. Parselin alanı (m ²)		21. Tapu tescil belgesi veren kurum															
4. Mahalle/Mevki: _____ Mahalle tanıtım kodu: _____				☐ 3.Yeniden ☐ 12.Kullanım değişikliği				22. Tapu tescil belgesi tarihi		23. Tapu tescil belgesi no.		24. ÇED raporu onay tarihi		25. Planlanan inşaat başlama tarihi															
5. Caddesokak/Bulvarı/Meydan/Küme adı: _____				☐ 4.Ek bina ☐ 13.Fosseptik				26. Planlanan inşaat bitirme tarihi		27. Ruhsatın geçerlilik tarihi		28. ÇED raporu onay tarihi		29. Planlanan inşaat başlama tarihi															
6. Caddesokak/Bulvarı/Meydan tanıtım kodu: _____ Dış kapı no: _____				☐ 5.Kat İavesi ☐ 14.Mekanik tesisat				30. ÇED raporu onay tarihi		31. Planlanan inşaat bitirme tarihi		32. ÇED raporu onay tarihi		33. Planlanan inşaat başlama tarihi															
7. Site adı: _____				☐ 6.İlave ☐ 15.Elektrik tesisatı				34. ÇED raporu onay tarihi		35. Planlanan inşaat bitirme tarihi		36. ÇED raporu onay tarihi		37. Planlanan inşaat başlama tarihi															
8. Pafta no.				☐ 7. Geçici ☐ 16.İsim değişikliği				38. ÇED raporu onay tarihi		39. Planlanan inşaat bitirme tarihi		40. ÇED raporu onay tarihi		41. Planlanan inşaat başlama tarihi															
9. Ada no.				☐ 8.Tadilat ☐ 17.İstinat duvarı				42. ÇED raporu onay tarihi		43. Planlanan inşaat bitirme tarihi		44. ÇED raporu onay tarihi		45. Planlanan inşaat başlama tarihi															
10. Parsel no.				☐ 9.Dolgu ☐ 18.Bahçe duvarı				46. ÇED raporu onay tarihi		47. Planlanan inşaat bitirme tarihi		48. ÇED raporu onay tarihi		49. Planlanan inşaat başlama tarihi															
11. Blok no.				19. _____				50. ÇED raporu onay tarihi		51. Planlanan inşaat bitirme tarihi		52. ÇED raporu onay tarihi		53. Planlanan inşaat başlama tarihi															
12. Bağımsız bölüm no.				20. _____				54. ÇED raporu onay tarihi		55. Planlanan inşaat bitirme tarihi		56. ÇED raporu onay tarihi		57. Planlanan inşaat başlama tarihi															
13. Yapı Kimlik No:				21. _____				58. ÇED raporu onay tarihi		59. Planlanan inşaat bitirme tarihi		60. ÇED raporu onay tarihi		61. Planlanan inşaat başlama tarihi															
Yapı Sahibinin										Yapı Mühendisinin										Şantiye Şefinin									
28. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no.										33. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no.										43. Adı soyadı, unvanı									
29. Bağlı olduğu vergi dairesi adı										34. Oda sicil no.										44. TC kimlik no.									
30. Vergi kimlik no.										35. Bağlı olduğu vergi dairesi adı										45. Oda sicil no.									
31. Adres										37. Sigorta sicil no.										46. Sigorta sicil no.									
32. İmza										38. Sözleşme tarihi										47. Sözleşme tarihi									
33. İmza										39. Sözleşme no.										48. Sözleşme no.									
34. İmza										40. Yapı mühendisi yetki belge no.										49. Adres									
35. İmza										41. Sicile esas adres										50. İmza									
36. İmza										42. İmza										51. İmza									
37. İmza										43. İmza										52. İmza									
38. İmza										44. İmza										53. İmza									
39. İmza										45. İmza										54. İmza									
40. İmza										46. İmza										55. İmza									
41. İmza										47. İmza										56. İmza									
42. İmza										48. İmza										57. İmza									
43. İmza										49. İmza										58. İmza									
44. İmza										50. İmza										59. İmza									
45. İmza										51. İmza										60. İmza									
46. İmza										52. İmza										61. İmza									
47. İmza										53. İmza										62. İmza									
48. İmza										54. İmza										63. İmza									
49. İmza										55. İmza										64. İmza									
50. İmza										56. İmza										65. İmza									
51. İmza										57. İmza										66. İmza									
52. İmza										58. İmza										67. İmza									
53. İmza										59. İmza										68. İmza									
54. İmza										60. İmza										69. İmza									
55. İmza										61. İmza										70. İmza									
56. İmza										62. İmza										71. İmza									
57. İmza										63. İmza										72. İmza									
58. İmza										64. İmza										73. İmza									
59. İmza										65. İmza										74. İmza									
60. İmza										66. İmza										75. İmza									
61. İmza										67. İmza										76. İmza									
62. İmza										68. İmza										77. İmza									
63. İmza										69. İmza										78. İmza									
64. İmza										70. İmza										79. İmza									
65. İmza										71. İmza										80. İmza									
66. İmza										72. İmza										81. İmza									
67. İmza										73. İmza										82. İmza									
68. İmza										74. İmza										83. İmza									
69. İmza										75. İmza										84. İmza									
70. İmza										76. İmza										85. İmza									
71. İmza										77. İmza										86. İmza									
72. İmza										78. İmza										87. İmza									
73. İmza										79. İmza										88. İmza									
74. İmza										80. İmza										89. İmza									
75. İmza										81. İmza										90. İmza									
76. İmza										82. İmza										91. İmza									
77. İmza										83. İmza										92. İmza									
78. İmza										84. İmza										93. İmza									
79. İmza										85. İmza										94. İmza									
80. İmza										86. İmza										95. İmza									
81. İmza										87. İmza										96. İmza									
82. İmza										88. İmza										97. İmza									
83. İmza										89. İmza										98. İmza									
84. İmza										90. İmza										99. İmza									
85. İmza										91. İmza										100. İmza									
86. İmza										92. İmza										101. İmza									
87. İmza										93. İmza										102. İmza									
88. İmza										94. İmza										103. İmza									
89. İmza										95. İmza										104. İmza									
90. İmza										96. İmza										105. İmza									
91. İmza										97. İmza										106. İmza									
92. İmza										98. İmza										107. İmza									
93. İmza										99. İmza										108. İmza									
94. İmza										100. İmza										109. İmza									
95. İmza										101. İmza										110. İmza									
96. İmza										102. İmza										111. İmza									
97. İmza										103. İmza										112. İmza									
98. İmza										104. İmza										113. İmza									
99. İmza										105. İmza										114. İmza									
100. İmza										106. İmza										115. İmza									
101. İmza										107. İmza										116. İmza									
102. İmza										108. İmza										117. İmza									
103. İmza										109. İmza										118. İmza									
104. İmza										110. İmza										119. İmza									
105. İmza										111. İmza										120. İmza									
106. İmza										112. İmza										121. İmza									
107. İmza										113. İmza										122. İmza									
108. İmza										114. İmza										123. İmza									
109. İmza										115. İmza										124. İmza									
110. İmza										116. İmza										125. İmza									
111. İmza										117. İmza										126. İmza									
112. İmza										118. İmza										127. İmza									
113. İmza										119. İmza										128. İmza									
114. İmza										120. İmza										129. İmza									
115. İmza										121. İmza										130. İmza									
116. İmza										122. İmza										131. İmza									
117. İmza										123. İmza										132. İmza									
118. İmza										124. İmza										133. İmza									
119. İmza										125. İmza										134. İmza									
120. İmza										126. İmza										135. İmza									
121. İmza										127. İmza										136. İmza									
122. İmza										128. İmza										137. İmza									
123. İmza										129. İmza										138. İmza									
124. İmza										130. İmza										139. İmza									
125. İmza										131. İmza										140. İmza									
126. İmza										132. İmza										141. İmza									
127. İmza										133. İmza										142. İmza									
128. İmza										134. İmza										143. İmza									
129. İmza										135. İmza										144. İmza									
130. İmza										136. İmza										145. İmza									
131. İmza										137. İmza										146. İmza									
132. İmza										138. İmza										147. İmza									
133. İmza										139. İmza										148. İmza									
134. İmza										140. İmza										149. İmza									
135. İmza										141. İmza										150. İmza									
136. İmza										142. İmza										151. İmza									
137. İmza										143. İmza										152. İmza									
138. İmza										144. İmza										153. İmza									
139. İmza										145. İmza										154. İmza									
140. İmza										146. İmza										155. İmza									
141. İmza										147. İmza										156. İmza									
142. İmza										148. İmza										157. İmza									
143. İmza										149. İmza										158. İmza									
144. İmza										150. İmza										159. İmza									
145. İmza										151. İmza										160. İmza									
146. İmza										152. İmza										161. İmza									
147. İmza										153. İmza										162. İmza									
148. İmza										154. İmza										163. İmza									
149. İmza										155. İmza										164. İmza									
150. İmza										156. İmza										165. İmza									
151. İmza										157. İmza										166. İmza									
152. İmza										158. İmza										167. İmza									
153. İmza										159. İmza										168. İmza									
154. İmza										160. İmza										169. İmza									
155. İmza										161. İmza										170. İmza									
156. İmza										162. İmza										171. İmza									
157. İmza										163. İmza																			

Yapı Denetimi/Fenni Mesuliyet

		99. Adı soyadı	100. TC kimlik no.	101. Oda sic. no./Denetçi belge no.	102. Adresi	103. İmza
Mimarî	F E N N İ M E S U L Ü N					
Statik						
Elektrik						
Mekanik tesisat						

Yapı Denetim Kuruluşu

104. Kuruluşun adı	105. Yetkilisinin adı soyadı, TC kimlik no.	106. Vergi kimlik no.	108. Adres	109. İmza
		107. İzin belge no ve sınıfı		

Ruhsat ile İlgili Muhtelif Gelirler

110. Gelirin Mahiyeti	111. Makbuz Tarihi	112. Makbuz no.	113. Tutarı (TL)
1. Yol-kanal harcı			
2. Bina inşaatı harcı			
3. Otopark bedeli			
4. Ceza			
5. Diğerleri 1			
6. Diğerleri 2			
7. TOPLAM			

Toprak Bilgileri

114. Dolgu miktarı (m³)	115. Kazı miktarı (m³)
116. Kullanılmayan kazı miktarı (m³)	
117. Kullanılmayan kazının döküleceği yer	

3194 Sayılı İmar Kanunu'nun ilgili maddelerine göre işlemleri tamamlanmış olup, yapı müteahhidinin, şantiye şefinin, proje müelliflerinin, fenni mesulünün ve/veya yapı denetim kuruluşunun yetkili yapı sorumlularının **imzaları ve taahhütnameleri alınarak YAPI RUHSATI** verilmiştir. Formda yer alan imzalar, imar mevzuatı kapsamında belirlenen sorumluluklar ve ilgililer arasında yapılan ruhsat eki sözleşmeler açısından taahhüt niteliği taşımaktadır. Yapı Ruhsatı alınan yapının inşaatında, Türk Standartlarına uygunluğu yürürlükteki mevzuat hükümlerine göre belgelenmiş, **CE/GTSE BELGELİ YAPI MALZEMESİ VE YAPI ELEMANI KULLANILMASI** ve İmar Kanunu'nda yer alan süreler içinde inşaatla bağlantılı bitirilmesi **ZORUNLUDUR**. Yapı Kullanma İzin Belgesinin verildiği tarih inşaatın bitim tarihi olup, Yapı Kullanma İzin Belgesi düzenlenmeyen yapılarda, kanunda belirtilen Ruhsat süresi içinde Ruhsat yenilenir. Aksi takdirde verilen ruhsat hükümsüz olup, yeniden Ruhsat alınacaktır.

118. Düzenleyen teknik elemanın adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, tarih	119. Kontrol edenin adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, tarih	120. Onaylayanın adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, mühür	121. Onay kodu

Başlama Tarihinde İnşaatı Mahalinde Kontrol Eden Teknik Görevliler

122. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih	123. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih	124. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih	125. İnşaat başlama tarihi
			/...../20.....

Vize Kontrolü

126. Vize adı	127. Kontrol tarihi	128. Fenni mesulünün adı soyadı, imzası	129. Teknik elemanın adı soyadı, imzası	130. Kontrol edenin adı soyadı, imzası
1. Toprak	/...../20.....			
2. Zemin aykırılık	/...../20.....			
3. Temel	/...../20.....			
4. Bodrum	/...../20.....			
5. Subasman	/...../20.....			
6. Kat	/...../20.....			
7. Çatı	/...../20.....			
8. Su yalıtımı	/...../20.....			
9. Isı yalıtımı	/...../20.....			
10. Kanalizasyon / Fosseptik	/...../20.....			
11. Mekanik tesisat	/...../20.....			
12. Elektrik / İletişim tesisatı	/...../20.....			

131. Diğer Hususlar

Yapı Ruhsatı Formu Eki: Açıklama

- Bu Ruhsat, 3194 sayılı İmar Kanunu ve 5490 sayılı Nüfus Hizmetleri Kanunu'nun ilgili maddelerine göre hazırlanmıştır.
- İmar planı olsun ya da olmasın İmar Kanunu'nun 21. ve 26. Maddeleri uyarınca bütün yapılar için (27. maddede belirtilen istisnalar hariç), belediye veya valilikler tarafından Yapı Ruhsatı verilmesi zorunludur. Usulüne uygun, doğru ve eksiksiz düzenlenmeyen Yapı Ruhsatı, onaylanmış olsa dahi geçersizdir.
- Bu Ruhsat formu, 1 asıl ve 2 nüsha olarak düzenlenecektir. Aslı yapı sahibine verilecektir. İnci nüsha Ruhsatı veren kurumda kalacaktır. Yapı inşasına başlanıldığında, ruhsat formunun inşaat başlama tarihi de işlenerek bu tarihten itibaren onaylı birer örneği bir ay içinde ilgili meslek odalarına gönderilecektir.
- Açıklama sayfasının 1 nüshası yapı sahibine verilecek, 1 nüshası da Ruhsatı veren kurumda kalacaktır.
- Yapı Ruhsatı formu usulüne uygun olarak düzenlenmek zorundadır. Yeterli olmayan bölümler için, yalnızca o bölümü kullanmak koşulu ile ek form düzenlenecek olup, düzenlenecek ek form mutlaka aynı ruhsat tarih ve numarası yazılarak idarece onaylanacak ve ilgili kurum ve kuruluşlara gönderilecektir.
- Yapı Ruhsatı, benzer dahi olsa parselde birden fazla yapı var ise **ayrı** ruhsat numarası ile her yapı için onaylı mimari projede belirtilen blok numarası verilerek **ayrı ayrı** düzenlenecektir. Form duyuru metni ile birlikte onaylanacak ve yürürlüğe girecektir.

Yapı Ruhsatı Formu'nun oluşturulması ve Ulusal Adres Veri Tabanı'na İşlenmesi

- Yapı Ruhsatı ile ilgili süreç, 5490 sayılı ve 25/4/2006 tarihli "Nüfus Hizmetleri Kanunu"nun 'Sekizinci Kısım'daki 50. maddesinin 1. fıkrası ile "Adres ve Numaralamaya İlişkin Yönetmelik"in 'İkinci Bölüm'deki 9. maddesine göre gerçekleştirilecektir.
- Ulusal Adres Veri Tabanı'nda, Yapı Ruhsatı verilecek yapının adresi işlenmiş olmak zorundadır. İnternet üzerinde İçişleri Bakanlığı tarafından Ulusal Adres Veri Tabanı'nı görme ve değiştirme konularında yetkilendirilmiş kişiler Yapı Ruhsatı verilecek yerin dış kapı numarasına kadar adresini seçecek ve bu alanda yer alan yapı belgeleri menüsünden "Yapı Ruhsatı hazırla" seçeneği seçilerek veri giriş sayfasına ulaşılacaktır. Bu sayfaya giriş yapılmadan önce kullanıcının TC kimlik numarası ve şifresi sorgulanacaktır. Yapı Ruhsatı internet ortamında usulüne uygun olarak doldurulup çıktısı formun üstünde "Ruhsat Takip No" olacak şekilde alınacaktır. Yapı Ruhsatı formu, ilgili makamlarca onaylandıktan sonra tekrar ulusal adres veri tabanına kaydedilmiş olan "Ruhsat Takip No" kullanılarak ilgili Yapı Ruhsatı çağrılıp onay butonuna basılarak onaylandığı teyid edilecektir. Sistemin oluşturduğu **onay kodu** Yapı Ruhsatı formunda "**121. Onay kodu**" bölümüne elle yazılarak Yapı Ruhsatı verme işlemi sonlandırılacaktır.

Ruhsatın Doldurulması İle İlgili Olarak Açıklanması Gerekli Görülen Bilgiler Aşağıda Yer Almaktadır.

- **Barkod/Karekod:** Yapı Ruhsatının sağ üst köşesindeki alana girilecektir. (Barkod/Karekod uygulamasına geçilmesi halinde)
- **Ruhsat Takip No:** Yıl içinde verilen Yapı Ruhsatları 1'den başlayarak yıl sonuna kadar verilen her form için **artan sırada ayrı numara internet üzerinden** Yapı Ruhsatının **sağ üst köşesine verilecektir**. Bu numara; yeni yapı, yenileme, yeniden, ek bina, kat ilavesi, ilave, geçici, tadilat, dolgu, restorasyon, güçlendirme, kullanım değişimi, fosseptik, mekanik, tesisat, elektrik tesisatı, isim değişikliği, istinat duvarı, bahçe duvarı ve diğer ruhsat verilisi amacı için ayırım yapılmaksızın verilecektir. Sisteme kaydedilmiş olan Yapı Ruhsatı formuna ruhsat takip numarası kullanılarak erişilecektir.
- **1. Bölüm:** Yapı Ruhsatını veren kurumun adı kaydedilecektir.
- **2. Bölüm:** Adres Kayıt Sistemi ile Adres ve Numaralamaya İlişkin Yönetmeliğe uygun olarak Yapı Ruhsatı düzenlenen yapıya ilişkin adres eşleştirilecektir.
- **3., 4. ve 5. Bölümler:** Yapının yapılacağı yerin pafta, ada ve parsel numaraları kaydedilecektir.
- **6. Bölüm:** İçinde birden fazla bina ve tesis bulunan parsel için düzenlenecek olup, onaylı mimari projenin vaziyet planında belirtilen blok numarası kaydedilecektir.
- **7. Bölüm:** İlave, kat ilavesi, tadilat amacıyla verilen Yapı Ruhsatları için doldurulacak ve onaylı mimari projede belirtilen bağımsız bölüm numaraları kaydedilecektir.
- **8. Bölüm:** Riskli yapı tespiti sürecinde verilen Yapı Kimlik Numarası kaydedilecektir.
- **9. Bölüm:** Ruhsat, seçeneklerde belirtilen amaçlardan hangisi için veriliyor ise "X" işareti konulacaktır. Bunların dışında bir amaç için veriliyor ise, boş olan 19. seçenek işaretlenerek yanına amacı kaydedilecektir. Bir yapıya birden fazla amaç için ruhsat düzenleniyorsa, her bir amaç için **ayrı** ruhsat numarası ile **ayrı** form düzenlenecek ve detay bilgiler "Diğer Hususlar" bölümünde açıklanacaktır.
- **10. ve 11. Bölümler:** Ruhsatın onay tarihi ve numarası kaydedilecektir.
- **12. ve 13. Bölümler:** Ruhsat konusu yapı için düzenlenen ilk Yapı Ruhsatının tarihi ve numarası kaydedilecektir. Yapıya ilişkin ilk kez ruhsat düzenleniyor ise bu bölümler doldurulmayacaktır.
- **14. Bölüm:** Yapı Ruhsatının düzenlendiği parseli içeren yürürlükteki imar planının onay tarihi kaydedilecektir.
- **15. ve 16. Bölümler:** Bu ruhsat için yürürlükteki imar planı ve imar mevzuatına uygun olarak düzenlenmiş imar durumu belgesinin tarihi ve numarası kaydedilecektir. Ruhsatın onay tarihinde imar durumu belgesi hükümlerinin geçerliliği kalmamış ise mevzuat karşısında geçersiz olan imar durum belgesine göre ruhsat düzenlenmeyecektir.
- **17. Bölüm:** Yapının statik projesine esas olmak üzere hazırlanan zemin etüt raporunun onay tarihi kaydedilecektir. Bir parselde birden fazla yapı var ise, her yapı için zemin etüt raporu ayrı ayrı düzenlenecektir.
- **18. Bölüm:** Uygulama imar planı bulunan parseller için doldurulacak olup, imar parselinesi oluşturan ve tapu tesciline esas olan parselasyon planının onay tarihi kaydedilecektir. İmar planı olup onaylı ve tescile konu parselasyon planı olmayan alanlarda Yapı Ruhsatı düzenlenmeyecektir. İmar Kanunu'nun 33. Maddesine göre geçici ruhsat düzenlenecek yapılarda bu bölüm doldurulmayacaktır.

- **19. Bölüm:** Bu ruhsatın düzenlendiği parselin uygulama imar planında belirtilen kullanma amacı kaydedilecektir. İmar planı olmayan ancak üst ölçekli diğer planlar kapsamında kalan alanlarda plan ve plan notlarına göre doldurulacaktır. Herhangi bir plan kapsamında kalmayan alanlarda “Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği”ne uygun olarak doldurulacaktır.
- **20. Bölüm:** Parselin tapu kayıtlarına esas alanı m² olarak kaydedilecektir. Bu bölüm, 58. ve 63. Bölümlere kaydedilen alanlardan büyük olmalıdır.
- **21., 22. ve 23. Bölümler:** İlgili tapu sicil müdürlüğünden alınan güncel belgede yer alan bilgiler doğrultusunda düzenlenecektir.
- **24. Bölüm:** ‘Çevresel Etki ve Değerlendirmesi’ne konu parsel ve yapılar için doldurulacaktır.
- **25. Bölüm:** Bu ruhsat konusu yapı için temelin inşasına yönelik kazının yapılacağı tarih kaydedilecektir.
- **26. Bölüm:** Yapı sahibince inşaatın planlanan bitirme tarihi kaydedilecektir. Bu tarih, 5 yıllık en fazla ruhsat süresinde teknolojik olarak bitirilmesi güç olan yapılar haricinde 5 yılı aşmamalıdır. Fenni mesuller veya yapı denetim kuruluşu ile yapılan yapı denetim hizmet sözleşmelerinde yer alan süreyi hiçbir şekilde aşamaz. 25. Bölüme kaydedilen tarih, 24. Bölüme kaydedilen tarihten sonraki bir tarih olmalıdır.
- **27. Bölüm:** Yapı Ruhsatının onay tarihinden itibaren en fazla ruhsat süresi olan 5 yıllık sürenin son günü kaydedilecektir. 5 yıllık en fazla ruhsat süresini aşacak yapılarda yenileme ruhsat başvurusunda bulunulmasından fenni mesuller veya yapı denetim kuruluşu ile yapı müteahhidi de sorumludur. Bu bölümde yer alan tarihte Yapı Kullanma İzin Belgesi alınmaz veya yenileme ruhsatı düzenlenmez ise, verilmiş olan ruhsat hükümsüz kalır ve yapı en geç 3 gün içinde idarece mühürlenir.
- **28. Bölüm:** Parsel sahibinin adı soyadı ve T.C. Kimlik Numarası kaydedilecektir. Birden fazla ortaklıkları veya tüzel kişiliklere ait parsellerde ve yapı sahibi “özel” işaretlenmiş ise bu bölüme en büyük hissedarın bilgileri kaydedilecektir. Yapı sahibi yabancı ise T.C. Kimlik Numarası doldurulmayacak, uygulama İçişleri Bakanlığı tarafından belirlenecektir. “Kamu” işaretlenmiş ise T.C. Kimlik Numarası doldurulmayacaktır. Birden fazla hissedarı olan yapılarda (Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği 55’inci Maddesinin dokuzuncu ve onuncu fıkralarındaki istisnalar hariç) hissedarların onaylı yapı projelerine ve ruhsata muvafakati alınmadan Yapı Ruhsatı düzenlenemez.
- **29. ve 30. Bölümler:** Yapı sahibinin bağlı olduğu vergi dairesinin adı ve vergi kimlik numarası kaydedilecektir.
- **31., 41., 49., 97., 102. ve 108. Bölümler:** Adres bilgi sistemine uygun olarak düzenlenecektir.
- **32. Bölüm:** Yapı sahibi tarafından imzalanacaktır.
- **33. Bölüm:** Tüzel kişiliklerde en büyük hissedarın T.C. kimlik numarası kaydedilecektir. Yapı müteahhidi yabancı ise T.C. Kimlik Numarası doldurulmayacak, uygulama İçişleri Bakanlığı tarafından belirlenecektir.
- **34. Bölüm:** Yapı müteahhidinin bağlı olduğu meslek odası üye sicil numarası kaydedilecektir.
- **35. ve 36. Bölümler:** Yapı müteahhidinin bağlı olduğu vergi dairesinin adı ve vergi kimlik numarası kaydedilecektir.
- **37. Bölüm:** İşyerine ait sigorta sicil numarası kaydedilecektir.
- **38. ve 39. Bölümler:** Yapı müteahhidi ve yapı sahibinin karşılıklı taahhütlerini içeren noterden onaylı sözleşmenin tarih ve numarası kaydedilecektir.
- **40. Bölüm:** Yapı müteahhidine Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından verilen yapı müteahhidi yetki belgesinin numarası kaydedilecektir. Bu bölüme ilişkin uygulama Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından yayımlanan yönetmeliklere uygun olarak gerçekleştirilecektir.
- **42. Bölüm:** Yapı müteahhidi tarafından imzalanacaktır.
- **43., 44., 46., 47., 48. ve 50. Bölümler:** 3194 sayılı İmar Kanunu ile Şantiye Şefleri Hakkında Yönetmelik uyarınca şantiye şefi zorunluluğu getirilen yapılar, kıyı yapıları ve kamuya ait yapılar için doldurulacaktır.

Föy 2/b

- **45. Bölüm:** Mimar ve mühendisler için şantiye şefinin bağlı olduğu meslek odası üye sicil numarası kaydedilecektir. “Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği”nde belirlenen büyüklükteki yapılar için yetki sınırları içinde fen adamlarına şantiye şefi yetkisi verilmesi halinde bu bölüm yönetmeliğe uygun olarak, İl Çevre ve Şehircilik Müdürlükleri tarafından verilen belgenin tarihi ve numarası yazılarak doldurulacaktır.
- **51., 52., 53. ve 54. Bölümler:** Onaylı mimari projeye uygun olarak kullanma amacına göre konut, dükkan ve benzeri kullanma amaçları ile ortak alanlar olarak bu ruhsata konu bina ve tesis için düzenlenecektir.
- **51. Bölüm:** Yapının bir dairesel konut binası, iki dairesel konut binası, üç ve daha fazla dairesel konut binası, huzurevi, yetimhane, yurt, otel, motel, pansiyon, apart otel, lokanta, idari amaçlı postahane-banka-belediye hizmet-devlet hizmet-mahkeme, konferans-toplantı salonu, alışveriş merkezi, pasaj, mağaza, dükkan, pasaj içindeki dükkan, bina içinde işyeri, ticari depo, sanayi depo, ardiye, demiryolu-otobüs istasyon, radyo-televizyon yayın, telefon santral, yeraltı veya yerüstü garaj, fabrika, atölye, imalâthane, mezbahane, mandıra, soğuk hava deposu, sinema, tiyatro, müze, sanat galerisi, konser salonları, arşiv, kütüphane, okul, meteoroloji, devlet-özel-cezaevi-askeri hastane, sanatoryum, dispanser, sağlık ocağı, veteriner, kaplıca, spor (basketbol, tenis, yüzme, jimnastik, buz pateni vb.), ahır-ağıl-tavuk üretme-tahıl ambarı gibi tarımsal amaçlı, cami-kilise gibi dini amaçlı, cezaevi, karakol, itfaiye, askeri vb. kullanma amaçları ile yapıya ilişkin ortak alan ayrıntılı olarak belirtilecektir. **Yapı içi ortak alan;** yapı içindeki giriş holleri, ışıklıklar, merdivenler, yangın merdivenleri, asansörler, kalorifer dairesi, kömürlük, sığınak ve otopark gibi ortak kullanıma açık alanlardır. Bir yapıda birden fazla kullanma amacı var ise her bir kullanma amacı ayrı ayrı yazılacaktır. Bu bölüm ruhsata esas kısımlar için doldurulacaktır.
- **52. Bölüm:** Mimari projeye uygun olarak konut ve diğer kullanma amaçlı bağımsız bölümlerin sayıları kaydedilecektir. Toplam bölümüne yapıda kullanma amacı ayırımı yapılmadan toplam bağımsız bölüm sayısı kaydedilecektir. **Konut birimi (daire);** etrafı kapalı, tavanı örtülmüş, bir aile veya bir grup insanın diğer fertlerden ayrı olarak yaşamasına imkan sağlayan, doğrudan doğruya

sokağa, koridora veya genel bir yere açılan, müstakil bir kapısı olan bina veya binanın bir bölümüdür. Bekçi, bahçıvan, kaloriferci, kapıcı gibi hizmetlilerin ikametne ayrılan daireler de konut birimi olarak sayılmalıdır.

- **53. Bölüm:** Ruhsatın tadilat amaçlı verilmesi halinde onaylı mimari tadilat projesine uygun olarak yapı inşaat alanı esası üzerinden belirlenen tadilat alanlarının yüzölçümleri kaydedilecektir.
- **54. Bölüm:** Onaylı mimari projeye uygun olarak yapı inşaat alanı esası üzerinden belirlenen yüzölçümleri kaydedilecektir. Yapının ortak alanlarından olmayan bağımsız bölümün eklentisi olan alanlar bağımsız bölümün yüzölçümünde belirtilecektir. Toplam bölümü ruhsat yapının tamamı için veriliyor ise yapı inşaat alanına eşit olacaktır.
- **55. Bölüm:** Birden fazla yapı olan parsellerde, onaylı mimari projede belirtilen ve projeleri, bu ruhsata konu yapı ile aynı olan yapıların sayısı kaydedilecektir.
- **56. Bölüm:** Yeni yapılarda 52. Bölümün toplamı ile tadilat, ilave ve kat ilavelerinde ise evvelce yapılanlarla birlikte yapıdaki toplam bağımsız bölüm sayısı kaydedilecektir.
- **57. Bölüm:** Binalar için düzenlenecek olup; ilave, tadilat ve kat ilavelerinde bu kısımlar dâhil yapının tamamı için onaylı mimari projeye uygun olarak düzenlenecektir.
- **58. Bölüm:** İlavelerde, ilave edilen kısımla birlikte onaylı mimari projeye uygun olarak yapının taban alanı kaydedilecektir.
- **59. Bölüm:** İlave ve kat ilavelerinde, ilave edilen kısımla birlikte onaylı mimari projeye uygun olarak yapı inşaat alanı kaydedilecektir.
- **60., 61. ve 62. Bölümler:** Bu ruhsata konu yapı ile birlikte onaylı mimari projenin vaziyet planında bulunan toplam yapı, bağımsız bölüm ve konut birimi sayıları kaydedilecektir.
- **63. Bölüm:** Varsa ilave ile birlikte parselde bulunan bütün yapıların toplam taban alanı onaylı mimari projeye göre kaydedilecektir.
- **64. Bölüm:** Varsa ilave ve kat ilaveleri ile birlikte parselde bulunan bütün yapıların toplam yapı inşaat alanı kaydedilecektir.
- **65. ve 69. Bölümler:** Varsa ilavelerle birlikte yapının yol kotu tutanağı ve yönetmelik ile belirlenen yol kotu altındaki katsayısı ve yüksekliği onaylı mimari projeye uygun olarak kaydedilecektir.
- **66. ve 70. Bölümler:** Varsa kat ilaveleri ile birlikte yapının yol kotu tutanağı ve yönetmelik ile belirlenen yol kotu üstündeki kat sayısı ve yüksekliği onaylı mimari projeye uygun olarak kaydedilecektir. Bu ölçü ve miktarlar imar planı kararlarına aykırı olamaz.
- **67. ve 71. Bölümler:** Varsa ilave ve kat ilaveleri ile birlikte yapının yol kotu altında ve üstünde kalan toplam kat adedi ve toplam yüksekliği kaydedilecektir. 67. Bölüm, 65. ve 66. Bölümlerin toplamına; 71. Bölüm, 69. ve 70. Bölümlerin toplamına eşit olmalıdır.
- **68. ve 72., Bölümler:** Mevcut yapıya ilave ve kat ilavesi yapıldığında onaylı mimari projeye uygun olarak bu ruhsat konusu için doldurulacaktır. 68. Bölüm 67. Bölümden ve 72. Bölüm 71. Bölümden küçük olmalıdır.
- **55., 56., 57., 58., 59., 60., 61., 62., 63., 64., 65., 66., 67., 68., 69., 70., 71. ve 72. Bölümler:** Sadece bina ve tesisler için doldurulacaktır.
- **73., 74., 75. ve 76. Bölümler:** Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca her yıl yayımlanan "Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkındaki Tebliğ" hükümlerine göre doldurulacaktır. 75. Bölüme, Tebliğ'de belirtilen yapı grubu başlığı altında yer alan ilgili satır numarası girilecektir.
- **77. Bölüm:** İnşaatın yüzölçümü ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca tespit edilip yayımlanan, inşaatın sınıfı ve grubuna göre belirlenen son inşaat m² birim maliyetleri esas alınarak bulunan arsa değeri hariç değer kaydedilecektir.
- **78. Bölüm:** En son verilen "Emlak Vergi Beyannamesi"nde gösterilen vergi değeri esas alınarak yazılan değerdir.
- **79. Bölüm:** 77. ve 78. Bölümün toplamı kaydedilecektir.
- **80. Bölüm:** Bu ruhsat konusu için geçerli olan değer kaydedilecektir.
- **81. Bölüm:** Onaylı mekanik tesisat projelerine uygun olarak işaretlenecektir. Projesinde birden fazla ısıtma sistemi olan bina ve tesislerde ilgili bütün seçenekler işaretlenecektir.
- **82. Bölüm:** Onaylı mekanik tesisat projelerine uygun olarak ısıtma sisteminde kullanılan yakıt veya yakıtlar işaretlenecektir.
- **83. Bölüm:** Onaylı mekanik tesisat projelerinde sıcak su tesisatı bulunan yapılarda projeye uygun seçenek işaretlenecektir.
- **84. Bölüm:** Onaylı sıcak su temin şekli projesine uygun olarak yakıt cinsi işaretlenecektir.
- **85. Bölüm:** Onaylı mekanik tesisat projesine uygun olarak yapının içme suyunu temin şekli işaretlenecektir. Taşıma ile bir parselde yer alan depo doldurularak su temin edilmesi halinde taşıma suyu seçeneği işaretlenecektir.
- **86. Bölüm:** Mekanik tesisat projelerine ve atıksu projelerine uygun olarak işaretlenecektir.
- **87. Bölüm:** Ruhsat verilen yapıya ilişkin tesisatlar işaretlenecektir.
- **88. Bölüm:** Ruhsat verilen yapıya ilişkin ortak kullanım alanları işaretlenecektir.
- **89. Bölüm:** Yapının taşıyıcı sistemi seçenekleri işaretlenerek doldurulacaktır.
- **90. Bölüm:** Yapılacak yapıda duvar dolgu maddesi olarak kullanılacak inşaat malzemeleri işaretlenecektir.
- **91. Bölüm:** Yapı katlarındaki kat döşemesi sistemi seçeneklerden işaretlenerek belirtilecektir.
- **92. Bölüm:** Yapının ihtiyacı olan otoparkın tamamen ya da kısmen parsel dışında tesis edilmesi halinde "var" kutucuğu, parsel içinde tesis edilmesi halinde "yok" kutucuğu seçilecektir.
- **93. Bölüm:** Formda yer alamayan projelerin adları ve ruhsat eki bütün projelerin idarece onay tarihleri kaydedilecektir.

- **96. Bölüm:** Meslek mensubunun bağlı olduğu meslek odası üye sicil numarası kaydedilecektir. Kamu görevlisi müellifler için bu ruhsat konusu iş için alınan kurum sicil numarasını içeren görevlendirme yazısının tarih ve sayısı yazılacaktır.
- **99., 100., 102. ve 103. Bölümler:** Fenni mesullerin veya yapı denetim kuruluşunun uzmanlık alanına göre denetçi mimar veya mühendislerinin ayrı ayrı adı soyadı, T.C. Kimlik Numarası ve adresi kaydedilip imzası alınacaktır. 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun'un uygulandığı yapılarda fenni mesullerin (denetçi mimar ve mühendislerin) imzalarının alınması zorunlu değildir.
- **101. Bölüm:** Fenni mesuller için bağlı olduğu meslek odası üye sicil numarası kaydedilecektir. Denetçi mimar ve mühendisler için ise, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'ndan alınan denetçi belgesinin numarası kaydedilecektir. Kamu görevlisi fenni mesuller için bu ruhsat konusu iş için alınan kurum sicil numarasını içeren görevlendirme yazısının tarih ve sayısı yazılacaktır.
- **104., 105., 106., 107., 108. ve 109. Bölümler:** Sadece 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun'un uygulandığı yapılarda doldurulacak, denetim görevini üstlenen ilgili yapı denetim kuruluşuna ilişkin bilgiler yer alacak ve kuruluşun yetkilisi tarafından imzalanacaktır.
- **121. Bölüm:** Ulusal Adres Veri Tabanı sistemi tarafından oluşturulan onay kodu kaydedilecektir.
- **125. Bölüm:** Yapı yerinde idare görevlisinin eşliğinde, yapıya başlanılan tarih kaydedilecektir.
- **126. ve 127. Bölümler:** Yapı yerinde ve ilgililer birlikteyken doldurulacaktır.
- **128. Bölüm:** Vizelerin konusuna ve uzmanlık alanına göre ilgili fenni mesuller veya yapı denetim kuruluşunun uzmanlık alanına uygun denetçi mimar veya mühendislerin adı soyadı kaydedilip imzalanacaktır.
- **129. ve 130. Bölümler:** Yapı yerinde ve ilgili idare görevlilerince doldurulacaktır.
- **131. Bölüm:** Varsa ruhsata konu yapı ile ilgili açıklanması gereken hususlar kaydedilecektir.

Toplantı Tarihi : 10/02/2022

Rapor No : 19

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU

Kayseri Büyükşehir Belediye Meclisinin 10.01.2022 tarih 34 sayılı kararı ile;

1. Melikgazi Belediye Meclisinin 02.08.2021 tarih, 174 sayılı kararının incelenmesi,
 2. Kentsel Dönüşüm Daire Başkanlığı'nın, Camikebir (Suriçi) Yenileme Projesi Uygulama Esaslarının incelenmesi,
 3. Hacılar Belediyesi'nin, Hürmetçi Mahallesi 4285 ada, 1 parsel numaralı taşınmazın bulunduğu yaklaşık 6,21 hektarlık alanda ilave 1/5000 ölçekli nazım imar planı yapılması,
 4. Kocasinan Belediyesi'nin, Kocasinan İlçesi, Şeker Mahallesi, 4868 ada, 1 parsel ve 4867 ada, 1 parsel numaralı taşınmazların bulunduğu alanda nazım imar planı değişikliği yapılması,
 5. Sarioğlan Belediyesi, Güzelyazı Mahallesi, 142 ada 52 ve 54 parsel numaralı taşınmazların bulunduğu alanda nazım imar planı değişikliği ve ilave nazım imar planı yapılması,
 6. Felahiye Belediyesi, Felahiye Kent Merkezi ile Kayapınar Fatih Sultan Mehmet Mahallesini kapsayan alanda 1/5000 ölçekli revizyon nazım imar planı yapılması,
 7. Talas Belediyesinin Endürlük, Reşadiye, Akçakaya, Zincidere ve Yukarı Mahallelerinde 1/5000 ölçekli ilave-revizyon nazım imar planı yapılması,
- talepleri tetkik ve incelenmek üzere komisyonumuza havale edilmiştir.

Yapılan tetkik ve inceleme neticesinde; gündem maddeleri ile ilgili çalışmalar devam ettiğinden bir sonraki toplantıda yeniden değerlendirilmesinin ve 1. maddenin Hukuk Komisyonu ile birlikte yeniden değerlendirilmesinin oy birliği ile kabulünün uygun olacağı, Meclis'e arz olunur.