

**SAKARYA İLİ ERENLER İLÇESİ**  
**YENİMAHALLE VE KÜPÇÜLER MAHALLELERİ**  
**KENTSEL DÖNÜŞÜM UYGULAMA YÖNETMELİĞİ**  
**ŞUBAT 2022**

## İÇİNDEKİLER

1. AMAÇ VE KAPSAM.....	1
2. YASAL DAYANAK.....	1
3. TANIMLAR .....	1
4. KENTSEL DÖNÜŞÜM UYGULAMA ESASLARI .....	2
4.1. ARSALARIN DEĞERLEMESİ.....	2
4.2. YAPILARIN DEĞERLEMESİ .....	2
4.3. HAKKEDİŞ HESAPLAMA FORMÜLLERİ .....	3
4.4. HAKSAHİPLERİNE VERİLECEK DAİRELERİN TANIMI .....	3
4.5. ETAPLAMA.....	4
4.6. UZLAŞMA GÖRÜŞMELERİ VE KOŞULLARI.....	4
4.7. YAPILAŞMA DURUM VE KOŞULLARI .....	6
4.8. BORÇLANMA, ALACAK VE ÖDEME KOŞULLARI.....	8
4.8.1. HAK SAHİPLERİNE ÖDEME VE MALİK BORÇLANMA SINIRLARI.....	8
4.8.2. ALACAK HESABI .....	8
4.8.3. HAK SAHİPLERİNİN BORÇLARINI ÖDEME ŞEKLİ .....	8
5. UZLAŞILAN YAPILARIN DURUMU.....	8
6. KAMULAŞTIRMA.....	8
7. TAPU DEVRİ.....	9
8. DİĞER HUSUSLAR .....	9
9. EKLER.....	10
EK-1.....	11
EK-2.....	17
EK-3.....	20
EK-4.....	25
EK-5.....	27
EK-6.....	28

## 1. AMAÇ VE KAPSAM

Bu Yönetmeliğin amacı; Erenler İlçesi için “2017/10574” sayılı ve buna ek “2017/10996” sayılı bakanlar kurulu kararname ile ilan edilen Yenimahalle ve Küpçüler mahalleleri içerisinde bulunan Riskli Alan’ da yapılacak uygulamalarda fen, sağlık ve sürdürülebilir çevre şartlarına uygun yapı ve yapılaşma ile projelendirmeye, etap, ada ve parsel bazında yapılacak işlemleri ve denetime ilişkin usul ve esasları belirlemektedir.

Bu Yönetmelik, Erenler İlçesi için “2017/10574” sayılı ve buna ek “2017/10996” sayılı bakanlar kurulu kararname ile ilan edilen Yenimahalle ve Küpçüler mahalleleri içerisinde bulunan Riskli Alan’ da yapılan çalışmalara ilişkin; bilgilendirme, değerlendirme, varsayım ve kararlara ilişkin analiz ve sonuçları kapsamaktadır.

## 2. YASAL DAYANAK

16.05.2012 tarihli ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun’ a göre Yenimahalle ve Küpçüler mahalleleri sınırları içerisinde bulunan yaklaşık 44,37 hektarlık alan “2017/10574” sayılı ve buna ek “2017/10996” sayılı bakanlar kurulu kararname ile Riskli Alan olarak ilan edilmesi yönünde karar alınmıştır.

İşbu Yönetmelik, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun, 3194 sayılı İmar Kanunu, 5393 sayılı Belediye Kanunu, 6306 sayılı kanunun Uygulama Yönetmeliği ve Dönüşüm Projeleri Özel Hesabı Gelir, Harcama, Kredi ve Kaynak Aktarımı Yönetmeliği, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği ve ilgili Kanun Hükmünde Kararnameler ile 18.07.2021 onay tarihli Erenler İlçesi Riskli Alan Revizyon İmar Planı, Plan Notları ve Plan Açıklama Raporlarına dayanılarak hazırlanmıştır.

## 3. TANIMLAR

<b>Bakanlık</b>	: Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı’ nı,
<b>İdare</b>	: Sakarya Erenler Belediyesi’ ni,
<b>Müdürlük</b>	: Kentsel Tasarım Müdürlüğü’ nü,
<b>Riskli Alan</b>	: Zemin yapısı veya üzerindeki yapılaşma sebebiyle can ve mal kaybına yol açma riski taşıyan, Cumhurbaşkanınca kararlaştırılan alanı,
<b>Riskli Yapı</b>	: Riskli Alan içinde veya dışında olup ekonomik ömrünü tamamlamış olan ya da yıkılma veya ağır hasar görme riski taşıdığı ilmi ve teknik verilere dayanılarak tespit edilen yapıyı,
<b>Kentsel Dönüşüm Alanı</b>	: Riskli Alan ve üzerindeki yapıların tamamını,
<b>Etap</b>	: Kentsel dönüşüm alanı içerisinde sınırlandırılmış çalışma alanlarını,
<b>Uygulama</b>	: Proje ve inşaat yapımını,
<b>Hak Sahibi</b>	: Kentsel dönüşüm alanı içinde taşınmazı bulunup mülkiyet hakkını elinde bulunduran maliki,

**Hakkediş**

: Hak sahibinin dönüşüme konu mülkiyet haklarını İdare' ye devretmesi halinde karşılığında alacağı konut ve/veya işyeri mülkiyet yüzölçümünü ifade etmektedir.

**4. KENTSEL DÖNÜŞÜM UYGULAMA ESASLARI****4.1. ARSALARIN DEĞERLEMESİ**

Proje alanında yer alan arsaların değerlendirilmesinde öncelikle arsa m<sup>2</sup> birim değerleri belirlenerek, bölge içerisinde kalan parsellerde şerefiye parametreleri kullanılmıştır. Daha sonra sosyal donatılara göre konumları, sosyolojik durumu, imar durumu, imar plan fonksiyonu, imar adasında bulunma yüzdesi ve cephe aldıkları yollara göre taşınmazlara şerefiye parametreleri belirlenmiştir.

Taşınmazların özelliklerine göre belirlenen m<sup>2</sup> birim değerleri şerefiye parametreleri ile çarpılarak taşınmazlar için arsa m<sup>2</sup> birim değerleri elde edilmiş, ulaşılan arsa m<sup>2</sup> birim değerleri, arsa alanları ile çarpılarak arsa toplam değerlerine ulaşılmıştır.

**4.2. YAPILARIN DEĞERLEMESİ**

Kentsel dönüşüm alanı içerisindeki taşınmazların kıymet taktirinde maliyet yöntemi kullanılarak değerlendirilmiştir. Bu yöntem ile arsa+bina değerlendirilmesi ayrı ayrı yapılmıştır.

Maliyet yönteminde kullanılan değerlerden arsa değerlerine, taşınmazlar için belirlenen arsa m<sup>2</sup> birim değerlerine tespitleri yapılan şerefiye kriterleri uygulanarak ulaşılmıştır. Yapı değerleri ise Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından Resmî Gazete' de yayımlanan "Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak 2021 Yılı Yapı Yaklaşık m<sup>2</sup> Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğ' inde" yer alan yapı sınıfları ve yapı yaklaşık m<sup>2</sup> birim maliyetleri üzerinden hesaplanmıştır. Konu Tebliğ aşağıda sunulmuştur.

Yapı yaklaşık m<sup>2</sup> birim maliyetleri doğrudan Tebliğ hükümlerinde yer alan yaklaşık m<sup>2</sup> birim değerler üzerinden raporlara yansıtılmamıştır. Değerlemeye esas yapının yaşına göre, m<sup>2</sup> birim değerlere aşınma payı uygulanmış, yapı yaklaşık m<sup>2</sup> birim maliyetleri aşınma payı düşülmüş yapı yaklaşık m<sup>2</sup> birim değerleri üzerinden hesaplanmıştır. Aşınma payı düşülmüş yapı yaklaşık m<sup>2</sup> birim maliyetlerinin hesaplanmasında, "02.12.1982" gün ve "17886" sayılı Resmî Gazete' de yayımlanan "Aşınma Paylarına İlişkin Oranları Gösteren Cetvel" kullanılmıştır.

Taşınmazların değerlendirilmesinde öncelikle taşınmazların arsa değerleri hesaplanmıştır. Daha sonra yapı alanları hesaplanarak, yapısal özelliğine göre yapı sınıfı belirlenmiştir. Belirlenen yapı sınıfının Yapı Birim Maliyetleri Tebliğinden yapı yaklaşık m<sup>2</sup> birim değeri belirlenmiş, yapı yaşına göre bu değere "Aşınma Paylarına İlişkin Oranları Gösteren Cetvel" kullanılarak aşınma payı uygulanmıştır. Ulaşılan sonuç m<sup>2</sup> birim değer toplam yapı alanı ile çarpılarak taşınmaz yapı toplam değerine ulaşılmıştır. Daha sonra arsa toplam değeri ile yapı toplam değeri toplanarak taşınmaz toplam değerine ulaşılmıştır.

### 4.3. HAKKEDİŞ HESAPLAMA FORMÜLLERİ

**A-Arsa:** İmara Tahsis Arsa Alanı × Emsal Oranı × Kat Karşılık Oranı

**B-Yapı:** Hisseye Düşen Yıpranma Uygulanmış Toplam Yapı Değeri / Bölge Ortalama Yapı m<sup>2</sup> Birim Değeri

Toplam Hakkediş = (A+B) m<sup>2</sup>

İmara Tahsis Arsa Alanı: Her parsel için daha önceden yapılan kesinti ve terk alanları (eğer varsa) tapu yüzölçümüne eklendikten sonra %45 DOP kesintisi sonrası geriye kalan alandır.

Emsal Oranı: Mevcut imar planına göre yapının inşa edilen veya edilebilecek tüm kat alanlarının toplamının imar parseli alanına oranını ifade eder.

Ortalama Emsal Oranı: Kentsel dönüşüm bölgesinde mevcut imar planına göre yeşil alan, yol, rekreasyon alanı, kamu alanı vb. gibi yapılaşmaya uygun olmayan kısımlarda kalan parsellerde hak sahiplerinin mağduriyetini gidermek için hesaplanan ve kullanılan proje bölgesi ortalama emsal değeridir. Kentsel Dönüşüm Bölgesi içerisinde kalan toplam yapı alanının, mevcut imar planında bulunan yapılaşma adalarının toplam alanına oranını ifade eder.

Bölge Ortalama Yapı m<sup>2</sup> Birim Değeri: Kentsel dönüşüm bölgesi içerisinde bulunan, toplam yapı bedelinin toplam yapı alanına oranından elde edilen değer, bölgesel katsayı ve değerlendirme oranı, yıkım ve nakliye, altyapı, çevre tanzim ve peyzaj, kontrollük, genel proje ve KDV maliyetleri dikkate alınarak ulaşılan ortalama m<sup>2</sup> birim değerini ifade eder.

#### **İşyeri ve İşyeri Dönüşümü:**

18.07.2021 onay tarihli Erenler İlçesi Riskli Alan Revizyon İmar Planına göre ticaret fonksiyonu içerisinde bulunan, tapuya esas niteliğinin dışında fiilî kullanımı değerlendirildiğinde, mevcut durumdaki işyeri kullanımına karşılık yeni işyeri talep edilebilmesi için, mevcut durumdaki işyerine ait işyeri açma ve çalışma ruhsatı, ticaret sicil belgesi, esnaf sicil kaydı veya vergi levhası belgelerinden İdare' nin belirlediklerini ibraz etmesi gerekmektedir.

Ticaret fonksiyonu içerisinde bulunan, mevcut kullanımı ve hakkedişi konut olan hak sahipleri, konut imalatının gerçekleşeceği en yakın adadan konut kurasına katılabilecekler veya üretilecek yeni uygulama projelerinden tahsis yöntemi ile seçimlerini yapabileceklerdir. Bu koşula uyan ve konut hakkedişine karşılık işyeri tercihinde bulunmak isteyen hak sahiplerinin konut hakkedişleri, İdare' nin belirlediği bölgesel katsayılar yardımı ile işyeri hakkedişine dönüştürülebilecektir.

### 4.4. HAKSAHİPLERİNE VERİLECEK DAİRELERİN TANIMI

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 16. Maddesi 44. Bendi:

Bağımsız Bölümün Brüt Alanı: Bağımsız bölümün içerisindeki; duvarlar, kolonlar, sıva payları, merdiven sahanlıkları ve basamakları ile bu merdivenlerin altlarında kalan yerler ile sadece bağımsız bölüme ait ve bağımsız bölümün içinden doğrudan bağlantılı olan; balkonlar,

çatıda, katta ve zemindeki teraslar, açık çıkımlar, çatı veya kat bahçeleri dahil kapladığı alandır. Bu alana; ışıklıklar, galeri boşlukları, bağımsız bölümün eklentileri ve ortak alanların bağımsız bölüme düşen payları dahil edilmez. Bağımsız bölümü içten bağlantılı olarak çatı araları dahil birden fazla katta yer alan mekanlardan oluşması halinde bu katlardaki bağımsız bölüme ait alanlar birlikte değerlendirilerek bağımsız bölüm brüt alanı bulunur. Bağımsız bölümün eklentileri ayrıca belirtilmek zorundadır.

Not: Uygulama esnasında daire büyüklüklerinde değişiklik olması durumunda aynı esaslar çerçevesinde alacak ve borç hesapları yeniden netleştirilerek sözleşmeler revize edilebilecektir.

#### **4.5. ETAPLAMA**

Kentsel dönüşüm alanında bulunan mevcut imar planındaki adalara İdare tarafından numaralandırma yapılmıştır. Bu numaralandırmaların yapım ve imalat önceliği ile ilişkisi olmayıp, İdare' nin çalışma kolaylığı sağlamak için oluşturduğu bir numaralama yöntemidir. Bu numaralar Ek-4' de görülmektedir.

İdare tarafından belirlenen Ek-5' deki krokide belirtilen sınırlar içerisinde kalan alan, kentsel dönüşüm projesinin 1. Etabını oluşturmaktadır. İdare uygun gördüğü durumlarda bu sınırı değiştirebilir, hak sahipleri ile görüşmeler sırasında adaların uzlaşma durumuna göre yeni etaplar oluşturulabilir. Oluşturulan etapların uygulama sırasını uzlaşma görüşmelerinin durumuna göre belirleyebilir ve sınırlarını değiştirebilir.

#### **4.6. UZLAŞMA GÖRÜŞMELERİ VE KOŞULLARI**

- 4.6.1.** Riskli Alan' da kalan hak sahiplerine ait mülkiyet hakları, yapılan çalışmalar ile güncel piyasa değerine ve uzlaşmada kullanılacak yüzölçümü hakkediş alanlarına dönüştürülmüştür. Uzlaşma anında hak sahiplerine bu iki yöntem de teklif edilecek, ya belirlenen bedel üzerinden uzlaşma ile idare tarafından kamulaştırma yapılacak ya da idare tarafından tespit edilen hakkediş alanına göre uygun yapı projesinden konut ve/veya işyeri bağımsız bölümü tahsis edilecektir. Uzlaşmayan hak sahipleri için idarenin "20.2.2017" tarihli "2017/9943" karar sayılı acele kamulaştırma kararı yetkisi ve hakkı saklıdır.
- 4.6.2.** Uzlaşma görüşmelerinde etap önceliği idare tarafından dikkate alınabilecektir.
- 4.6.3.** Öncelikli etap veya etaplardaki hak sahipleri ile görüşüldükten sonra tüm bölge ile görüşme sağlanacaktır.
- 4.6.4.** Hak sahipleri ile uzlaşma görüşmeleri sırasında tüm görüşmeler, görüşmeyi yapan personel tarafından yazılı olarak tutanak haline getirilecektir.
- 4.6.5.** Uzlaşma görüşmeleri sırasında ihtiyaç duyulduğu takdirde, görüşme süresince ses ve görüntü kaydı alınabilecektir.
- 4.6.6.** Uzlaşma görüşmeleri sonucu, uzlaşan hak sahibi ve İdare arasında Muvafakat Sözleşmesi (Ön Sözleşme) imzalanacaktır.
- 4.6.7.** İdare' nin öngörüsü ve talimatı doğrultusunda, uzlaşma sağlanamayan hak sahipleri için uzlaşmazlık tutanağı düzenlenebilecektir.

- 4.6.8.** Uzlaşma görüşmelerinde hak sahibine, “Kentsel Dönüşüm Uygulama Esasları” doğrultusunda şeffaf, standart ve açıklayıcı bilgiler sunulacaktır.
- 4.6.9.** Hak sahipleri, 3194 sayılı İmar Kanunu, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği ve 18.07.2021 onay tarihli Erenler İlçesi Riskli Alan Revizyon İmar Planı koşullarını sağlamak şartı ile kendi parsellerinde uygulama yapmak istedikleri takdirde, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında İdare’ye başvurarak çalışmalara başlayabilecektir.
- 4.6.10.** Hak sahipleri, 3194 sayılı İmar Kanunu, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği ve 18.07.2021 onay tarihli Erenler İlçesi Riskli Alan Revizyon İmar Planı koşullarını sağlamak şartı ile kendi parselleri ve komşu parselleri ile birleşerek uygulama yapmak veya inşaat firmalarına yaptırmak istedikleri takdirde, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında İdare’ ye başvurarak çalışmalara başlayabilecektir.
- 4.6.11.** İnşaat firmaları veya yatırım firmaları kentsel dönüşüm bölgesinde; İdare ile Kamu ve özel sektör işbirliğine dayanan usuller ile proje yapabilir veya kentsel dönüşüm alanındaki malikler ile kat karşılığı, hasılat paylaşımı, satış vaadi sözleşmeleri gibi usuller de dahil olmak üzere 3194 sayılı İmar Kanunu, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği ve 18.07.2021 onay tarihli Erenler İlçesi Riskli Alan Revizyon İmar Planı, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında inşaat yapabileceklerdir.
- 4.6.12.** 3194 sayılı İmar Kanunu’ na göre “Düzenleme alanındaki nüfusun kentsel faaliyetlerini sürdürebilmeleri için gerekli olan umumi hizmet alanlarının tesis edilmesi ve düzenleme dolayısıyla meydana gelen değer artışları karşılığında "düzenleme ortaklık payı (DOP)" olarak düşülebilir. Ancak, bu maddeye göre alınacak düzenleme ortaklık payları, düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların düzenlemeden önceki yüzölçümlerinin yüzde kırk beşini geçemez.” hükmüne göre Kentsel dönüşüm alanında DOP kesintisi işlemi yapılacaktır. Yapılacak kesintilerde eski kesinti ve terk oranları dikkate alınacak ve toplamda %45 i geçmeyecek şekilde işlem yapılacaktır. Ayrıca, 3194 sayılı İmar Kanunu’ nun, Parselasyon Planlarının hazırlanması başlıklı 18. Maddesi Ek fıkrasına göre (Ek fıkra:4/7/2019-7181/9 md.), mevcut yapılar nedeniyle parsellerden düzenleme ortaklık payı alınamadığı hâllerde bu payın miktarı, düzenlemenin gerçekleştirilebilmesi için yapılacak kamulaştırmada kullanılmak üzere bedele dönüştürülebilir. Parselin konumu ve fonksiyonuna göre farklı bir durumun ortaya çıkması veya farklı şekilde işlem yapılmasını gerektiren durumlarda, İdare karar verecektir. Hak sahiplerinin uygulamalarını kendileri yapmak istediği durumlarda imar kanun maddesinin ek fıkrasına göre (Ek fıkra:4/7/2019-7181/9 md.), DOP kesintisi bedele dönüştürülecektir. DOP kesintisinin bedele dönüşümü, uygulama yapılan parsel/parsellerin 3194 sayılı İmar Kanunu, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği ve 18.07.2021 onay tarihli Erenler İlçesi Riskli Alan Revizyon İmar Planı şart ve hükümleri dahilinde ilgili müdürlüğün düzenleyeceği, konu parsel/ parsellerin inşaat ruhsat harcı kadar olacak ve İdare’ nin kentsel dönüşüm hesabına yatırılacaktır.
- 4.6.13.** İdare’ nin belirlediği etap veya etaplarda, proje bütünlüğünü bozabilecek ve proje değerini olumsuz etki edebilecek müstakil uygulamalara müsaade edilmeyecektir.
- 4.6.14.** Kat Mülkiyetli, Kat İrtifaklı binalarda, kısmi olarak uzlaşılan ve bina bütünlüğü sağlanamayan taşınmazlarda, tüm malikler ile uzlaşma sağlanana kadar herhangi bir devir, satın alma ve yeni proje tahsis işlemleri gerçekleştirilemeyecektir.

- 4.6.15.** Arsa tapulu, üzerinde bina olan veya üzerinde bina olmayan taşınmazlarda kısmi uzlaşma sağlandığı durumlarda, tüm malikler ile uzlaşma sağlanana kadar herhangi bir devir, satın alma, yeni proje tahsis işlemleri gerçekleştirilemeyecektir.
- 4.6.16.** Kentsel ve Sosyal Altyapı Alanlarında (Park, Yeşil Alan vb, Okul Alanı, Eğitim Tesis Alanı, Spor Alanı, Sosyal ve Kültürel Tesis Alanı, Sağlık Tesis Alanı, Kentsel Hizmet Alanı, Belediye Hizmet Alanı, İdari Tesis Alanı, Yönetim Tesis Alanı) kalan parsellerin bulunduğu bölgede çevre yapılanma koşullarındaki imar hakları, parselin donatı alanında kalan kısmını İdare lehine bedelsiz terk etmeleri şartı ile plan onama sınırı içindeki başka yapı adalarında kullanabilecektir ve hakkedişlerine karşılık bu adalardan bağımsız bölüm teklif edilebilecektir.
- 4.6.17.** Kentsel dönüşüm bölgesi içerisinde bulunan, tapusu olmayan kaçak yapı sahipleri uygulamalardan yeni bir konut/işyeri alamayacaktır. Kaçak yapılar için hazırlanan kıymet taktir bedelleri ile alakalı mevcut enkaz bedelinin tasarruf yetkisi İdare' ye aittir.
- Kentsel dönüşüm bölgesindeki kaçak yapıların takip ve denetimi, Erenler Belediyesi İmar Müdürlüğü' ne bağlı Yapı Kontrol biriminin yetkisinde olup, gerekli çalışmalar idarenin kararı doğrultusunda uygulanacaktır.

#### **4.7. YAPILAŞMA DURUM VE KOŞULLARI**

- 4.7.1.** Uygulama yapılacak parsel/parsellerin yapılaşma ve ruhsatlandırma koşulları, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun, 3194 sayılı İmar Kanunu, 5393 sayılı Belediye Kanunu, 6306 sayılı kanunun Uygulama Yönetmeliği ve Dönüşüm Projeleri Özel Hesabı Gelir, Harcama, Kredi ve Kaynak Aktarımı Yönetmeliği, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği ve ilgili Kanun Hükmünde Kararnameler ile 18.07.2021 onay tarihli Erenler İlçesi Riskli Alan Revizyon İmar Planı, Plan Notları ve Plan Açıklama Raporlarına uygun olması gerekmektedir.
- 4.7.2.** Kentsel dönüşüm bölgesi sınırları içerisinde yapılacak uygulamalarda 18.07.2021 onay tarihli Erenler İlçesi Riskli Alan Revizyon İmar Planı ve plan notlarının hükümleri geçerlidir.
- İlgili bölgeye ait 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı hükümlerine göre;
- “Düzeni ve/veya Fonksiyonu Yenilenecek (Düzeltilecek) Alanlar: (Y)
- Bu plan kapsamında; Konut kullanımı içeren alanlarda planın öngördüğü terklerden sonra kalan net parsel ya da ada büyüklüğü; 5000 m<sup>2</sup>'den 10.000m<sup>2</sup>'ye kadar olan alanlarda mevcut imar planında önerilen inşaat alanını; %30 oranında artırmaya,
  - 10.000 m<sup>2</sup>'den büyük alanlarda mevcut imar planında önerilen inşaat alanını %40 oranında artırmaya,
  - Birleşen parsellerin adanın tamamını kapsamaması veya tek adanın tek bir parsel olması durumunda inşaat alanını ayrıca %5 oranında artırmaya,
  - Büyükşehir Belediyesi' nce uygun görülen teknik ve sosyal donatıların da parsel içinde ayrılması koşulu ile Jeolojik-Jeoteknik etütlere bağlı olarak, çevredeki yapılaşmayı da dikkate alarak planda önerilen kat adedinden ilave 2 kat fazlayı vermeye Büyükşehir Belediyesi yetkilidir.” hükmüne göre, bu koşulları sağlayan uygulamalarda, inşaat alanı ve kat durumu artırılabilir.



Yukarıdaki koşulları sağlayan parsel/parsellere ilişkin emsal ve yoğunluk iyileştirme maddeleri yer almaktadır. Bu koşulları sağlayan parsel/parsellerde yapılacak uygulamalarla ilgili 3194 sayılı İmar Kanunu, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun, geçerli ve yürürlükte olan Uygulama ve Nazım İmar Planı hükümlerinin değerlendirilmesi İdare tarafından yapılacaktır.

- 4.7.3.** EK-6' da tanımlanan 7 Ekim 2021 tarihli 31621 sayılı Resmî Gazete' de yayımlanmış olan "Sakarya Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği" hükümlerine göre;

**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.**

Yukarıdaki koşulları sağlayan parsel/parsellere ilişkin emsal ve yoğunluk iyileştirme maddeleri yer almaktadır. Bu koşulları sağlayan parsel/parsellerde yapılacak uygulamalarla ilgili 3194 sayılı İmar Kanunu, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun, geçerli ve yürürlükte olan Sakarya Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmelik hükümlerinin değerlendirilmesi İdare tarafından yapılacaktır.

- 4.7.4.** 6306 sayılı kanun ve yönetmeliğinde; "Tevhidi mümkün olan birden fazla parselin tevhit edilmesi ile veya bu parsel veya parsellerin arasında veya bitişiğinde bulunan yapılaşmamış boş parsellerin, yapıların bulunduğu parsellerle tevhit edilmek suretiyle birlikte değerlendirilebilmesi için boş parsellerdeki bütün maliklerin, oybirliği ile karar alması gerekir." hükmü bulunduğu; İnşaat Ruhsatı verilecek parsel veya parsellerdeki bütün maliklerinin oy birliği ile imzaladığı karar metninin İnşaat Ruhsatı başvurusu aşamasında İdare' ye beyan edilmesi gerekmektedir.
- 4.7.5.** 6306 sayılı kanunun Uygulama Yönetmeliğine göre, yapım işini üstlenen yapı müteahhidince yapı ruhsatı alınmadan önce yapı yaklaşık maliyet bedelinin % 10' u kadar teminatın (teminat süresi işin bitiş tarihi beyanına göre ve idare tarafından belirlenecektir) Erenler Belediyesi muhasebe birimine yatırılması, veya kapsamı koşulları ve uygulama esasları Erenler Belediyesince belirlenen, müteahhit tarafından bina tamamlama sigortasının yaptırılması, (tek parselde bir bodrum katı dışında, en çok iki katlı ve toplam yapı inşaat alanı 500 metrekareyi geçmeyen yapılarda parsel maliki kendi yapısını inşa ediyor ise; inşaat tamamlanmadan üçüncü şahıslara satış yapılmaması ve bu konuda tapu kaydına belirtme konulması şartıyla yapı ruhsatı alınması safhasında yapı yaklaşık maliyet bedelinin % 10' u kadar teminat verilmesi veya mecburiyeti aranmayacaktır).
- 4.7.6.** İnşaat Ruhsatı verilecek parsel veya parsellerdeki bütün malikler veya maliklerin aldığı karar ile birlikte müteahhit firma, idare ile kamu terk alanları ve DOP kesintisi bedellerinde idare ile Feragatname ve Sözleşme imzalamış olması gerekmektedir.

## **4.8. BORÇLANMA, ALACAK VE ÖDEME KOŞULLARI**

### **4.8.1. HAK SAHİPLERİNE ÖDEME VE MALİK BORÇLANMA SINIRLARI**

Hak sahiplerinin borçlanmalarının ve fazla hakkedişleri karşılığı alacaklarının ödeme koşulları ve süresi yasal dayanak çerçevesinde İdare tarafından belirlenecektir.

Hak sahibi borçlanmaları belirli koşullarda gerçekleştirilecektir. Buna göre asgari konut edinme borçlanma sınırı 20 m<sup>2</sup> olup borçlanma İdare' nin belirleyeceği ortalama m<sup>2</sup> birim maliyet bedeli üzerinden bu sınırı aşmayacak şekilde hesaplanacaktır. Hak sahipleri, asgari konut edinme m<sup>2</sup>lerinin üzerinde daire seçim ve talebi yapmak isterlerse, İdare' nin belirleyeceği ortalama m<sup>2</sup> birim satış bedeli üzerinden borçlandırılacaklardır.

### **4.8.2. ALACAK HESABI**

Uzlaşma sürecinde, hakkedişlerine karşılık herhangi bir taşınmaz almayan, daire seçimlerinden sonra alacak hakkediş m<sup>2</sup>si kalan hak sahiplerinin alacakları bedel ayrıca hesaplanacaktır.

Hakkediş veya fazla m<sup>2</sup> hakkedişlerine karşılık herhangi bir taşınmaz almayan hak sahiplerinin bu hakkediş m<sup>2</sup>leri kamulaştırmaya esas, hakkediş birim m<sup>2</sup> değeri ile çarpılarak hak sahibinin toplam alacak bedeli belirlenecektir.

### **4.8.3. HAK SAHİPLERİNİN BORÇLARINI ÖDEME ŞEKLİ**

Hak sahipleri muvafakat sözleşmesi çerçevesinde almış olduğu bağımsız bölümlerden hakkediş m<sup>2</sup>si eksik kalan kısımdan hesaplanmış yekûn borçlanma bedelini İdare' nin belirleyeceği koşullara göre ödeyecektir. Ödeme detaylarına ilişkin kriterler, İdare tarafından belirlenecek olup, bu kriterler hak sahipleri ile imzalanacak muvafakat sözleşmesinde yer alacaktır.

## **5. UZLAŞILAN YAPILARIN DURUMU**

İdare ile muvafakat sözleşmesi imzalayan hak sahipleri, İdare' nin gayrimenkulün tahliyesine ilişkin yazısının tebliğ tarihinden itibaren 1 (Bir) ay içerisinde elektrik, su, doğalgaz, emlak vergi borçlarını ve aboneliklerini kapatıp varsa kiracısını tahliye ederek binasını İdare' ye boş, borçsuz ve sorunsuz olarak teslim edecektir.

## **6. KAMULAŞTIRMA**

Kentsel dönüşüm dahilinde kalan ve uzlaşılamayan hak sahiplerinin gayrimenkulleri 2942 sayılı kamulaştırma kanunu 27. maddesi kapsamında bakanlar kurulunun "20.2.2017" tarihli "2017/9943" karar sayılı acele kamulaştırma kararı ile Erenler Belediyesi tarafından kamulaştırılacaktır.

## 7. TAPU DEVRİ

Hak sahibi ile yapılacak olan yeni proje kat karşılığı inşaat sözleşmesinin ardından, hak sahibi mevcut mülkiyet haklarını İdare ve/veya Yüklenici adına tapuda devredebilir. Tapu devri İdare ve/veya Yüklenici ile hak sahibi tarafından gerçekleştirilebilir. İdare' nin yapılacak bu devir ve sözleşme işlemlerinde 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Kanununun verdiği haklar çerçevesinde tapuya ve/veya sözleşmeye koyacağı her türlü şerh/beyan hakkı saklıdır.

## 8. DİĞER HUSUSLAR

- 8.1.** İşbu yönetmelik, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun, 3194 sayılı İmar Kanunu, 5393 sayılı Belediye Kanunu, 6306 sayılı kanunun Uygulama Yönetmeliği ve Dönüşüm Projeleri Özel Hesabı Gelir, Harcama, Kredi ve Kaynak Aktarımı Yönetmeliği, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği ve ilgili Kanun Hükmünde Kararnameler ile 18.07.2021 onay tarihli Erenler İlçesi Riskli Alan Revizyon İmar Planı, Plan Notları ve Plan Açıklama Raporları doğrultusunda hazırlanmıştır. Herhangi bir ihtilafli durumda kanun, yönetmelik, kararnameler, onaylı planlar ve plan notu hükümleri geçerlidir.
- 8.2.** Bu yönetmelikte bulunmayan veya detaylı açıklaması olmayan hususlarda, bu yönetmeliğin hazırlanmasına dayanak teşkil eden ilgili Kanun ve Yönetmelik hükümleri geçerlidir.
- 8.3.** Bu uygulama yönetmeliğinde geçen parametre, değer ve oranlar kanun, yönetmelik ve bugünkü geçerli piyasa koşullarına göre hazırlanmıştır. Bunların herhangi birinde veya tamamında olacak değişiklikler işbu uygulama yönetmeliğindeki değişiklik hakkını idare lehine saklı tutar.
- 8.4.** Bu uygulama yönetmeliğindeki tüm hesaplama ve oranlar, herhangi bir kentsel tasarım projesi veya mimari avan projesine göre değil, plan ve hükümlerine göre yeni yapılacak yaklaşık inşaat m<sup>2</sup>leri üzerinden hesaplanmıştır. Yapılacak uzlaşma görüşmeleri ve ruhsatlandırma işlemleri öncesinde üretilen kentsel tasarım, mimari ve uygulama projelerine göre yukarıda kullanılan ortalama kat karşılık oranı ve/veya bölgesel uzlaşma katsayılarında değişiklik yapılabilir.
- 8.5.** Kentsel dönüşüm alanı içerisinde yapılacak çalışma ve uygulamalarda, Bakanlık veya İdare adına alınan veya yaptırılan taşınmazların, alımına, satımına, takasına, tahsisine, tahsis şeklinin değiştirilmesine veya tahsisli bir taşınmazın kamu hizmetinde ihtiyaç duyulmaması hâlinde tahsisin kaldırılmasına; süresi en fazla 30 yılı geçmeyecek şekilde kiralanmasına, ayrıca Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı kurulmasına karar vermeye, kentsel dönüşüm alanında İdare adına yapılacak uygulamalarda, yap-işlet veya yap-işlet-devret modeli ile yapılmasına karar verilmesine İdare yetkilidir.

## **9. EKLER**

**EK-1: RİSKLİ ALANLAR**

**EK-2: ACELE KAMULAŞTIRMA KARARI**

**EK-3: PLAN VE PLAN NOTLARI**

**EK-4: İMAR ADA NUMARALARINDIRMA**

**EK-5: ETAP 1 SINIRI**

**EK-6: SAKARYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ İMAR YÖNETMELİĞİ**

## EK-1.

### **Karar Sayısı : 2017/10574**

Sakarya İli, Erenler İlçesi, Yenimahalle ve K p ler mahalleleri sınırları içerisinde bulunan ve ekli kroki ile listede sınır ve koordinatları gösterilen alanın riskli alan ilan edilmesi; evre ve ehircilik Bakanlığının 6/7/2017 tarihli ve 8720 sayılı yazısı üzerine, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların D n st r lmesi Hakkında Kanunun ek 1 inci maddesine göre, Bakanlar Kurulu'na 17/7/2017 tarihinde kararlaştırılmıştır.

**Recep Tayyip ERDOĞAN**  
CUMHURBAŞKANI

Binali YILDIRIM  
Başbakan

N. CANIKLI  
Başbakan Yardımcısı

M. ŐIMŐEK  
Başbakan Yardımcısı

N. KURTULMUŞ  
Başbakan Yardımcısı

Y. T. TÜRKEŞ  
Başbakan Yardımcısı

V. KAYNAK  
Başbakan Yardımcısı

B. BOZDAĞ  
Adalet Bakanı

F. B. SAYAN KAYA  
Aile ve Sosyal Politikalar Bakanı

 . ÇELİK  
Avrupa Birliği Bakanı

F. ÖZLÜ  
Bilim, Sanayi ve Teknoloji Bakanı

M. MÜEZZİNOĞLU  
Çalışma ve Sosyal Güvenlik Bakanı

M.  ZHASEKI  
evre ve ehircilik Bakanı

M. ÇAVUŞOĞLU  
DıŐıřleri Bakanı

N. ZEYBEKCI  
Ekonomi Bakanı

B. ALBAYRAK  
Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanı

A. . KILIÇ  
Gençlik ve Spor Bakanı

F. ÇELİK  
Gıda, Tarım ve Hayvancılık Bakanı

B. T FENKCI  
Gümrük ve Ticaret Bakanı

S. SOYLU  
İçişleri Bakanı

L. ELVAN  
Kalkınma Bakanı

N. AVCI  
Kültür ve Turizm Bakanı

N. AĞBAL  
Maliye Bakanı

İ. YILMAZ  
Milli Eğitim Bakanı

F. IŞIK  
Milli Savunma Bakanı

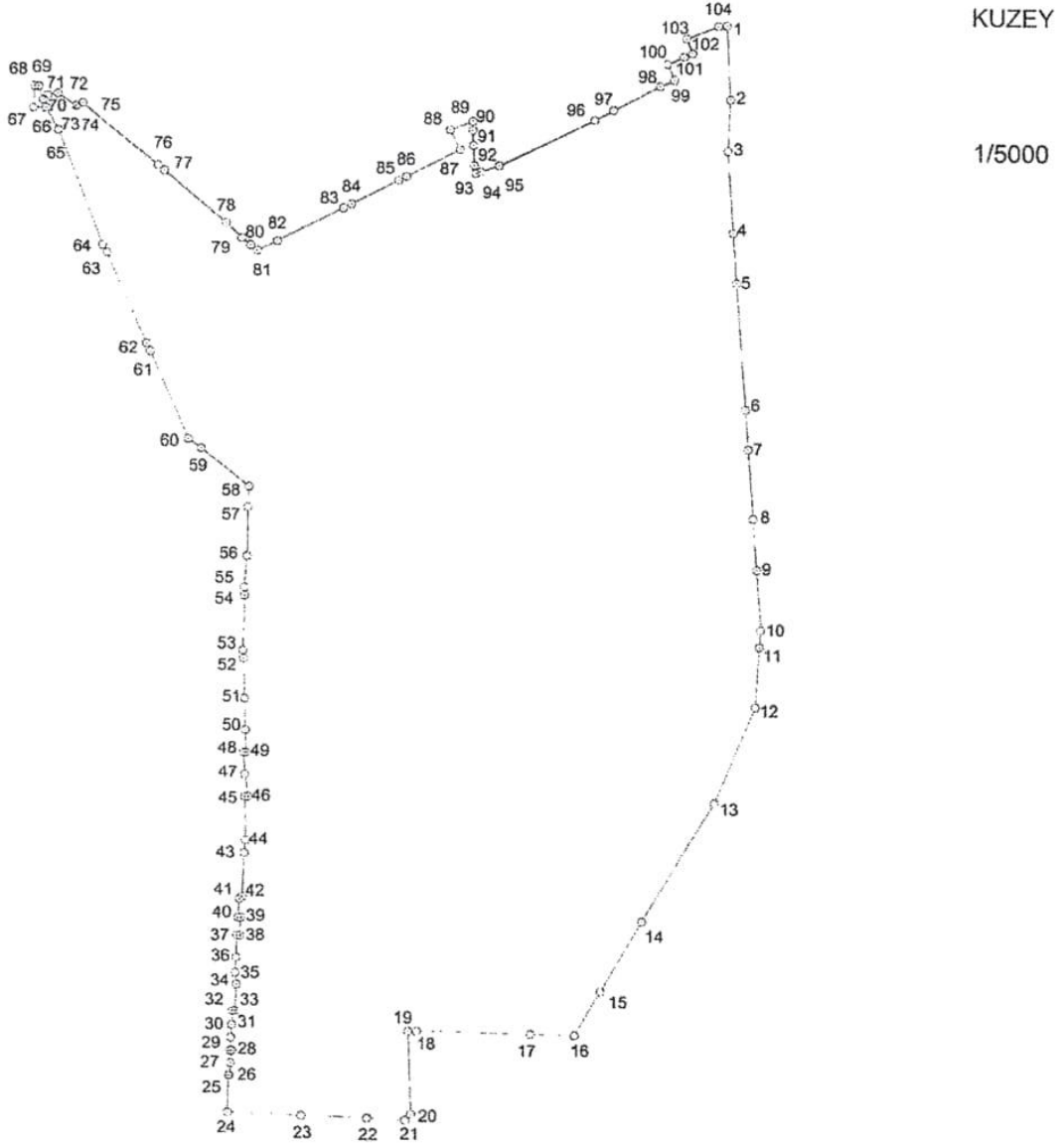
V. EROĞLU  
Orman ve Su İŞleri Bakanı

R. AKDAĞ  
Sağlık Bakanı

A. ARSLAN  
Ulaştırma, Denizcilik ve Haberleşme Bakanı

17/7/2017 TARİHLİ VE 2017/10574 SAYILI  
KARARNAMENİN EKİ

KROKİ VE LİSTE



SAKARYA İLİ, ERENLER İLÇESİ,  
YENİ MAHALLE VE KÜPÇÜLER MAHALLESİ  
1.ETAP RİSKLİ ALAN KROKİSİ

ALAN BÜYÜKLÜĞÜ :31.97 HEKTAR

**SAKARYA İLİ, ERENLER İLÇESİ,  
YENİ MAHALLE VE KÜPÇÜLER MAHALLESİ  
1.ETAP RİSKLİ ALAN KOORDİNAT LİSTESİ**

NoktaNo	Y	X	NoktaNo	Y	X
1	535489.198	4514236.880	53	535095.210	4513710.800
2	535492.190	4514175.680	54	535096.580	4513756.890
3	535490.140	4514132.460	55	535096.120	4513763.870
4	535494.510	4514063.780	56	535098.400	4513789.990
5	535497.590	4514021.950	57	535099.010	4513831.270
6	535504.750	4513915.600	58	535099.920	4513848.450
7	535506.990	4513882.340	59	535061.260	4513880.340
8	535510.910	4513824.200	60	535050.860	4513888.110
9	535513.810	4513781.110	61	535019.570	4513961.220
10	535517.200	4513730.790	62	535016.900	4513967.690
11	535516.260	4513716.180	63	534985.320	4514044.050
12	535512.990	4513665.450	64	534981.720	4514050.360
13	535480.400	4513584.550	65	534944.410	4514146.080
14	535421.800	4513484.850	66	534934.360	4514164.710
15	535387.290	4513426.130	67	534924.360	4514164.850
16	535365.730	4513389.440	68	534925.330	4514182.870
17	535329.320	4513390.320	69	534928.370	4514182.740
18	535236.980	4513392.220	70	534932.060	4514171.610
19	535230.130	4513392.050	71	534935.440	4514175.250
20	535232.300	4513322.390	72	534943.920	4514176.990
21	535227.480	4513317.610	73	534958.640	4514166.330
22	535196.410	4513319.000	74	534959.480	4514167.160
23	535143.460	4513321.036	75	534964.780	4514169.020
24	535083.830	4513323.280	76	535025.040	4514117.490
25	535084.720	4513354.190	77	535030.270	4514113.020
26	535085.530	4513354.180	78	535080.750	4514069.470
27	535086.380	4513364.550	79	535093.550	4514056.930
28	535087.350	4513374.950	80	535100.500	4514051.200
29	535085.920	4513374.800	81	535105.920	4514046.660
30	535086.620	4513385.610	82	535122.110	4514054.910
31	535087.440	4513396.310	83	535175.970	4514082.430
32	535088.130	4513408.160	84	535182.580	4514086.080
33	535090.050	4513408.110	85	535220.630	4514105.990
34	535091.210	4513430.200	86	535226.910	4514109.330
35	535090.110	4513439.890	87	535270.340	4514132.240
36	535090.730	4513452.610	88	535262.280	4514148.540
37	535091.440	4513471.030	89	535280.810	4514156.080
38	535093.830	4513470.930	90	535280.796	4514148.245
39	535094.630	4513485.690	91	535281.334	4514135.817
40	535092.290	4513485.790	92	535281.856	4514119.078
41	535093.150	4513501.560	93	535283.270	4514112.295
42	535095.390	4513503.360	94	535287.118	4514113.742
43	535097.090	4513540.200	95	535302.346	4514119.005
44	535098.020	4513550.770	96	535381.205	4514157.530
45	535097.650	4513587.390	97	535396.910	4514165.971
46	535099.950	4513587.570	98	535435.331	4514186.620
47	535097.270	4513606.380	99	535446.932	4514191.833
48	535096.390	4513624.660	100	535441.139	4514204.725
49	535098.040	4513624.770	101	535454.627	4514210.873
50	535097.630	4513643.730	102	535461.612	4514213.964
51	535096.670	4513670.190	103	535456.627	4514226.045
52	535095.810	4513703.820	104	535482.297	4514236.542

PROJEKSİYON : UTM 3°

DATUM : ITRF 96

DİLİMİM ORTA MERİDYENİ : 30

**Karar Sayısı : 2017/10996**

17/7/2017 tarihli ve 2017/10574 sayılı Kararnameye ektir.

Ekli kroki ile listede sınır ve koordinatları gösterilen alanın, Sakarya İli, Erenler İlçesi, Yenimahalle ve Küpçüler mahalleleri sınırları içerisinde 17/7/2017 tarihli ve 2017/10574 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile ilan edilen riskli alana ilave edilmesi; Çevre ve Şehircilik Bakanlığının 29/9/2017 tarihli ve 12516 sayılı yazısı üzerine; 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun ek 1 inci maddesine göre, Bakanlar Kurulu'na 16/10/2017 tarihinde kararlaştırılmıştır.

**Recep Tayyip ERDOĞAN**  
CUMHURBAŞKANI

Binali YILDIRIM  
Başbakan

B. BOZDAĞ  
Başbakan Yardımcısı

M. ŞİMŞEK  
Başbakan Yardımcısı

F. IŞIK  
Başbakan Yardımcısı

R. AKDAĞ  
Başbakan Yardımcısı

H. ÇAVUŞOĞLU  
Başbakan Yardımcısı

A. GÜL  
Adalet Bakanı

F. B. SAYAN KAYA  
Aile ve Sosyal Politikalar Bakanı

Ö. ÇELİK  
Avrupa Birliği Bakanı

F. ÖZLÜ  
Bilim, Sanayi ve Teknoloji Bakanı

J. SARIEROĞLU  
Çalışma ve Sosyal Güvenlik Bakanı

M. ÖZHASEKİ  
Çevre ve Şehircilik Bakanı

M. ÇAVUŞOĞLU  
Dışişleri Bakanı

N. ZEYBEKÇİ  
Ekonomi Bakanı

B. ALBAYRAK  
Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanı

O. A. BAK  
Gençlik ve Spor Bakanı

A. E. FAKIBABA  
Gıda, Tarım ve Hayvancılık Bakanı

M. ÖZHASEKİ  
Gümrük ve Ticaret Bakanı V.

S. SOYLU  
İçişleri Bakanı

L. ELVAN  
Kalkınma Bakanı

N. KURTULMUŞ  
Kültür ve Turizm Bakanı

N. AĞBAL  
Maliye Bakanı

İ. YILMAZ  
Millî Eğitim Bakanı

N. CANIKLİ  
Millî Savunma Bakanı

V. EROĞLU  
Orman ve Su İşleri Bakanı

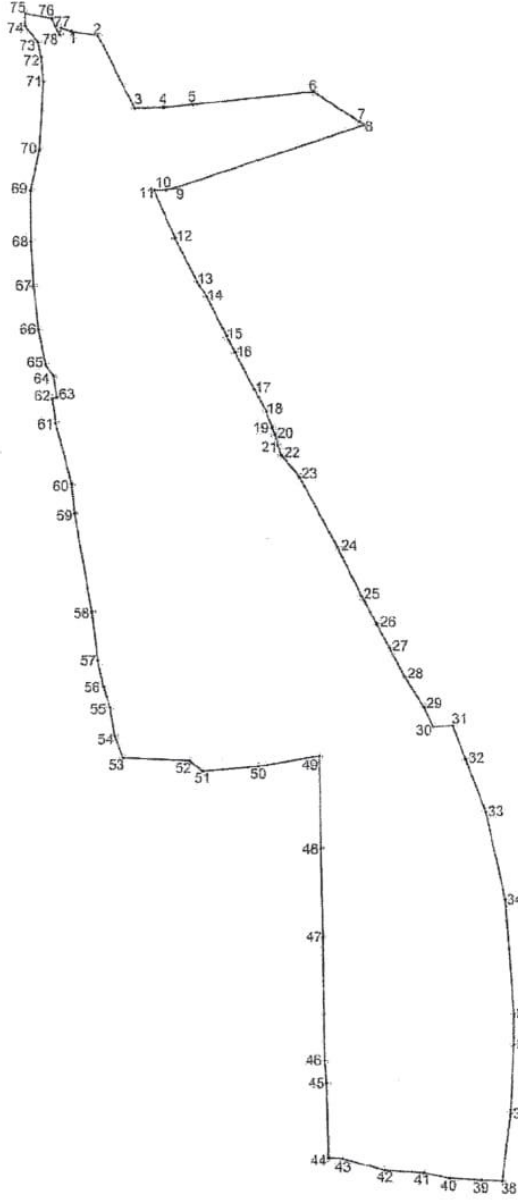
A. E. FAKIBABA  
Sağlık Bakanı V.

A. ARSLAN  
Ulaştırma, Denizcilik ve Haberleşme Bakanı



16/10/2017 TARİHLİ VE 2017/10996 SAYILI  
KARARNAMENİN EKİ

KROKİ VE LİSTE



**SAKARYA İLİ, ERENLER İLÇESİ  
KİPÇÜLER MAHALLESİ  
2. ETAP RİSKLİ ALAN KROKİSİ**

Alan Büyüklüğü: 12.4 Hektar

SAKARYA İLİ, ERENLER İLÇESİ  
KÜPÇÜLER MAHALLESİ  
2. ETAP RİSKLİ ALAN KOORDİNAT LİSTESİ

Nokta No	Y	X	Nokta No	Y	X
1	535842.540	4513738.670	60	535841.890	4513407.040
2	535861.530	4513735.460	61	535830.480	4513451.890
3	535887.670	4513683.190	62	535827.970	4513489.970
4	535908.850	4513683.830	63	535831.450	4513470.930
5	535929.930	4513685.820	64	535823.980	4513486.600
6	536017.990	4513695.320	65	535823.030	4513494.940
7	536050.980	4513673.800	66	535818.340	4513520.820
8	536054.490	4513671.190	67	535814.850	4513552.830
9	535917.940	4513625.120	68	535813.170	4513585.520
10	535910.190	4513623.360	69	535813.010	4513623.010
11	535901.666	4513623.240	70	535819.390	4513653.270
12	535916.770	4513587.780	71	535822.080	4513702.750
13	535932.640	4513555.810	72	535820.620	4513720.360
14	535939.570	4513544.980	73	535818.450	4513731.340
15	535953.720	4513516.060	74	535809.330	4513742.780
16	535959.690	4513504.050	75	535809.610	4513751.710
17	535973.860	4513476.820	76	535828.670	4513748.050
18	535982.260	4513460.760	77	535835.200	4513741.040
19	535986.250	4513449.050	78	535834.220	4513736.330
20	535988.210	4513443.490			
21	535990.230	4513435.650			
22	535992.920	4513428.540			
23	536005.960	4513412.130			
24	536033.420	4513380.620			
25	536050.110	4513325.390			
26	536061.120	4513304.570			
27	536069.990	4513286.860			
28	536080.780	4513265.770			
29	536094.200	4513243.400			
30	536100.870	4513228.830			
31	536115.200	4513229.710			
32	536124.290	4513204.730			
33	536138.650	4513166.200			
34	536152.440	4513101.920			
35	536158.140	4513017.820			
36	536157.720	4512995.230			
37	536154.840	4512945.190			
38	536148.290	4512896.170			
39	536132.980	4512896.980			
40	536109.750	4512898.370			
41	536091.210	4512902.280			
42	536063.610	4512904.000			
43	536033.330	4512912.030			
44	536023.230	4512912.660			
45	536022.270	4512967.150			
46	536021.100	4512983.800			
47	536020.660	4513074.040			
48	536019.390	4513138.880			
49	536018.680	4513207.010			
50	535974.490	4513199.050			
51	535934.880	4513195.500			
52	535925.370	4513203.118			
53	535878.030	4513204.950			
54	535871.760	4513221.150			
55	535868.610	4513242.290			
56	535864.300	4513257.550			
57	535860.410	4513278.920			
58	535856.390	4513312.630			
59	535843.970	4513385.270			

PROJEKSİYON: UTM 3  
DATUM: ITRF 96  
DİLİM ORTA BOYLAM : 30

## EK-2.

### **Karar Sayısı : 2017/9943**

Sakarya İli, Erenler İlçesinde ilan edilen riskli alan sınırları içerisinde bulunan ve ekli listede buldukları yer ile ada ve parsel numaraları belirtilen taşınmazların Erenler Belediye Başkanlığı tarafından acele kamulaştırılması; İçişleri Bakanlığının 2/2/2017 tarihli ve 2824 sayılı yazısı üzerine, 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 27 nci maddesine göre, Bakanlar Kurulu'nca 20/2/2017 tarihinde kararlaştırılmıştır.

**Recep Tayyip ERDOĞAN**  
CUMHURBAŞKANI

Binali YILDIRIM  
Başbakan

N. CANİKLİ  
Başbakan Yardımcısı

M. ŞİMŞEK  
Başbakan Yardımcısı

N. KURTULMUŞ  
Başbakan Yardımcısı

Y. T. TÜRKEŞ  
Başbakan Yardımcısı

V. KAYNAK  
Başbakan Yardımcısı

B. BOZDAĞ  
Adalet Bakanı

F. B. SAYAN KAYA  
Aile ve Sosyal Politikalar Bakanı

Ö. ÇELİK  
Avrupa Birliği Bakanı

F. ÖZLÜ  
Bilim, Sanayi ve Teknoloji Bakanı

M. MÜEZZİNOĞLU  
Çalışma ve Sosyal Güvenlik Bakanı

M. ÖZHASEKİ  
Çevre ve Şehircilik Bakanı

M. ÇAVUŞOĞLU  
Dışişleri Bakanı

N. ZEYBEKÇİ  
Ekonomi Bakanı

B. ALBAYRAK  
Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanı

A. Ç. KILIÇ  
Gençlik ve Spor Bakanı

F. ÇELİK  
Gıda, Tarım ve Hayvancılık Bakanı

B. TÜFENKÇİ  
Gümrük ve Ticaret Bakanı

S. SOYLU  
İçişleri Bakanı

L. ELVAN  
Kalkınma Bakanı

N. AVCI  
Kültür ve Turizm Bakanı

N. AĞBAL  
Maliye Bakanı

İ. YILMAZ  
Millî Eğitim Bakanı

F. IŞIK  
Millî Savunma Bakanı

V. EROĞLU  
Orman ve Su İşleri Bakanı

R. AKDAĞ  
Sağlık Bakanı

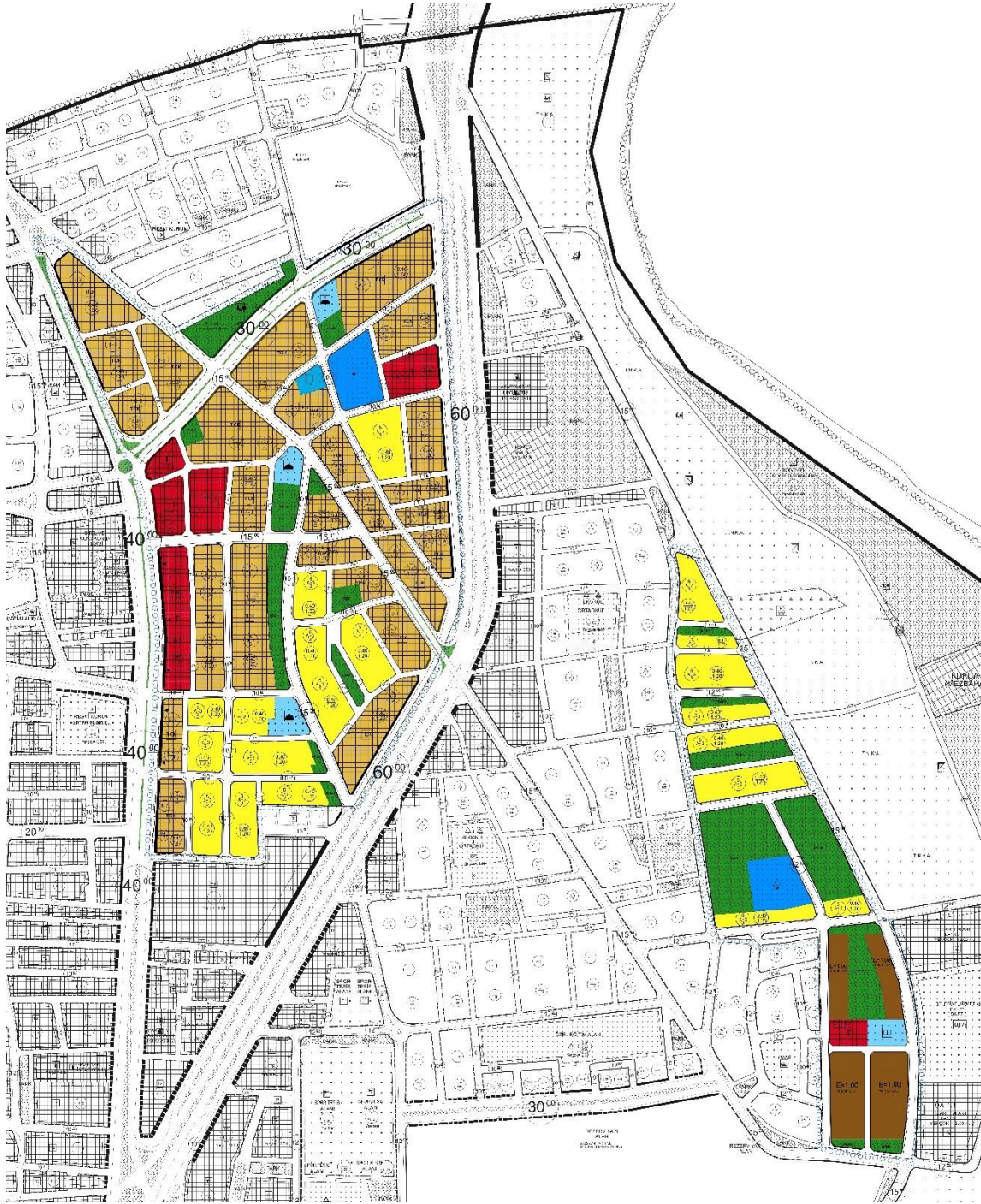
A. ARSLAN  
Ulaştırma, Denizcilik ve Haberleşme Bakanı

**20/2/2017 TARİHLİ VE 2017/9943 SAYILI KARARNAMENİN EKİ LİSTE**

SIRA NO	MAHALLE	ADA NO	PARSEL NO
1	KÜPÇÜLER	1302	1-2-3-4-5-9-10
2	KÜPÇÜLER	1303	1-2-3-4-5-6-7
3	KÜPÇÜLER	1304	1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13
4	KÜPÇÜLER	1305	1-2-3-4-5
5	KÜPÇÜLER	1306	1-2-3-4-5-10-11-12-13
6	KÜPÇÜLER	1307	1-2-3-4-5-6-7-8-9
7	KÜPÇÜLER	1308	1-2-3-4-5-6-7-8-9-10
8	KÜPÇÜLER	1309	1-2-3-4
9	KÜPÇÜLER	1310	1-2-3-4-5-6
10	KÜPÇÜLER	1311	1-2
11	KÜPÇÜLER	1312	1-2-3-4
12	KÜPÇÜLER	1313	1-2-3-4-5-6-7-8-9-10
13	KÜPÇÜLER	1314	1-2-3-4-5
14	KÜPÇÜLER	1315	1-2
15	KÜPÇÜLER	1325	1-2-3-4-5
16	KÜPÇÜLER	1326	1-2-3-4-5
17	KÜPÇÜLER	1327	1-2
18	KÜPÇÜLER	1328	1-2-3-4
19	YENİMAHALLE	303	1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11
20	YENİMAHALLE	311	4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20
21	YENİMAHALLE	312	1-2
22	YENİMAHALLE	440	3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17
23	YENİMAHALLE	441	1-2-3-4-5-6-7-8-9-10
24	YENİMAHALLE	442	1-2-3-4-5-6-7
25	YENİMAHALLE	443	1-2-3-4-5-6-7-8-10-11-12-13-14
26	YENİMAHALLE	444	4-6-7-8-9-10-11
27	YENİMAHALLE	445	2-3-5-6-7-8-9-10-11-12
28	YENİMAHALLE	446	3-4-5-6-7-8-10-11-12-13-14-15-16-17
29	KÜPÇÜLER	605	42-43-44-71-72-74-77-80-83-84-86-89-92-98-101-106-109-196-199-202-207-210-213-216-219-222-225-229-233-237-238-241-244-245-246-247-250-251-252-255
30	KÜPÇÜLER	607	155-156-168-183-184-201-202-398-399-400-401-402-403-404-405-406-407-408-409-410-648-649-650-651-652-653-654-655-656-657-658-659-675-676-677-678-679-680-681-682-683-774-775-776-777-789-790-791-843
31	YENİMAHALLE	610	1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12
32	YENİMAHALLE		313-328
33	YENİMAHALLE		2174-2181-2182-2183-2184-2185-2189-2194

34	YENİMAHALLE	3131-3132-3133-3134-3135-3136-3137-3138-3139- 3140-3141-3142-3143-3144-3145-3146-3147-3148- 3149-3150-3151-3152-3153-3154-3155-3156-3157- 3158-3159-3160-3161-3162-3164-3175-3177-3179- 3180-3181-3183-3184-3185-3186-3187-3188-3189- 3190-3191-3192-3193-3194-3195-3196-3197-3198- 3199-3200-3201-3202-3203-3204-3205-3206-3207- 3211-3212-3213-3214-3215-3216-3217-3218-3219- 3220-
35	YENİMAHALLE	4034-4164-4165-4311-4362-4378-4379-4380-4383- 4384-4385-4386-4387-4388-4401-4402-4403-4404- 4405-4408-4409-4410-4411-4412-4415-4416-4417- 4418-4876-4877-4878-4879-4880-4973-4974
36	YENİMAHALLE	4009
37	YENİMAHALLE	5496-5497-5500-5504-5505
38	YENİMAHALLE	6462-6463-6464-6465-6466
39	YENİMAHALLE	7222-7386-7387-7388-7389-7390-7391-7392-7394- 7395-7396-7397-7398-7399-7400-7401-7463-7607- 7838-7839-7840-7841-7842-7843-7844-7845-7846- 7898
40	YENİMAHALLE	8026-8109-8225-8226-8229-8305-8306-8307-8308- 8309-8320-8321-8322-8323-8324-8325-8326-8416- 8417-8418-8419-8420-8421-8422-8423-8424-8425- 8712-8713-8714-8715-8786-8789-8792-8793-8794- 8795-8796-8799-8802-8803-8806-8807-8811-8812- 8813-8814-8815-8823-8964
41	YENİMAHALLE	9050-9071-9072-9075-9076-9078-9079-9082-9083- 9106-9107-9108-9109-9111-9112-9113-9114-9115- 9116-9117-9118-9252-9261-9262-9378-9581-9582- 9988
42	YENİMAHALLE	10065-10066-10067-10068-10069-10070-10071- 10072-10073-10074-10075-10076-10077-10078- 10079-10080-10081-10082-10083-10084-10089- 10090-10091-10092-10093-10094-10424-10425- 10426-10427-10489-10523-10633-
43	YENİMAHALLE	11125-11301-11313-11343-11344-11356-11357- 11358-11359-11360-11473-11474-11625-11717- 11775-11776-11845-11846-11889-11890-11929- 11930-11931-11932-11933-11934-11974-11975
44	YENİMAHALLE	12044-12045-12064-12078-12874-12875-12903- 12954
45	YENİMAHALLE	13077

### EK-3.



## 1/1.000 ÖLÇEKLİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI PLAN NOTLARI

### PLAN HÜKÜMLERİ

#### GENEL HÜKÜMLER

1. PLANLAMA ALANI SINIRI, SAKARYA İLİ ERENLER İLÇESİNDE 6306 SAYILI AFET RİSKİ ALTINDAKİ ALANLARIN DÖNÜŞTÜRÜLMESİ HAKKINDAKİ KANUN KAPSAMINDA,

BAKANLAR KURULU'NUN 2017/10574 SAYILI KARARI İLE 18.08.2017 TARİHLİ VE 30158 SAYILI RESMİ GAZETEDE VE BAKANLAR KURULU'NUN 2017/10996 SAYILI KARARI İLE 10.01.2018 TARİHLİ VE 30297 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYINLANARAK RİSKLİ ALAN İLAN EDİLEN YENİ MAHALLE VE KÜPÇÜLER MAHALLESİNİ KAPSAMAKTADIR VE TOPLAM 46.76 HEKTAR BÜYÜKLÜĞÜNDEDİR.

2. BU PLAN; PLAN NOTLARI VE PLAN RAPORU İLE BİR BÜTÜNDÜR. BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA “3194 SAYILI İMAR KANUNU, İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ İLE PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ”, “2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU, AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YÖNETMELİK”, “DEPREM YÖNETMELİĞİ”, “SİĞINAK YÖNETMELİĞİ”, “OTOPARK YÖNETMELİĞİ”, “SU KİRLİLİĞİ KONTROL YÖNETMELİĞİ”, “BİNALARIN YANGINDAN KORUNMASI HAKKINDA YÖNETMELİK”, “YÜZEYSEL SULAR VE YERALTI SULARININ İZLENMESİNE DAİR YÖNETMELİK” VE İLGİLİ DİĞER TÜM KANUN VE YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
3. “5378 SAYILI ENGELLİLER VE BAZI KANUN VE KANUN HÜKMÜNDE KARARNAMELERDE DEĞİŞİKLİK YAPILMASI HAKKINDA KANUN” VE BU KANUN KAPSAMINDA, PLANLAMA ALANINDA YER ALACAK KENTSEL, SOSYAL, TEKNİK ALTYAPI ALANLARINDA VE YAPILARDA “TÜRK STANDARTLARI ENSTİTÜSÜ”NÜN İLGİLİ STANDARTLARINA UYULACAKTIR.
4. BİSİKLET YOLLARINDA “ŞEHİR İÇİ YOLLARDA BİSİKLET YOLLARI, BİSİKLET İSTASYONLARI VE BİSİKLET PARK YERLERİ TASARIMINA VE YAPIMINA DAİR YÖNETMELİK” HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
5. PLANLAMA SINIRI İÇERİSİNDE GÖSTERİLEN KAVŞAK NOKTALARI ŞEMATİK OLUP UYGULAMA “SAKARYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ ULAŞIM DAİRE BAŞKANLIĞI”NCA ONAYLANACAK KAVŞAK UYGULAMA PROJELERİ DOĞRULTUSUNDA YAPILACAKTIR.
6. YAPILARDA VE AÇIK ALANLARDA ETKİN SIVI VE KATI ATIK YÖNETİMİ VB. YÖNTEMLERİN PLAN GENELİNE ENTEGRASYONU SAĞLANACAKTIR.
7. YAPI GRUPLARINA ENTEGRE EDİLMİŞ GRİ SU ARITMA SİSTEMLERİNİN GELİŞTİRİLMESİ İLE YAĞMUR HASADI; YAĞMUR VE DRENAJ SUYUNUN DEPOLANARAK, ÇEVRE SULAMASINDA KULLANILMASINA YÖNELİK TEDBİRLER ALINACAKTIR.
8. YERLEŞİM ALANININ TÜMÜNE YÖNELİK OLARAK HAZIRLANAN 09.10.2013 TARİHİNDE ONAYLANAN JEOLÖJİK ETÜT RAPORU'NUN SONUÇ VE ÖNERİLER KISMINDA BELİRTİLEN HÜKÜMLERE UYULACAKTIR. HER BİR PARSEL İÇİN DEPREM YÖNETMELİĞİ'NE UYGUN ZEMİN ETÜDÜ YAPILMADAN VE İLGİLİ KURUM TARAFINDAN TASDİK EDİLMEYEN İNŞAAT UYGULAMASI YAPILAMAZ.
9. İMAR KANUNU'NUN 18. MADDESİ UYARINCA YAPILACAK ARAZİ VE ARSA DÜZENLEMELERİ TEK ETAP OLARAK YAPILABİLECEĞİ GİBİ ETAPLAR HALİNDE DE YAPILABİLİR. SINIR DÂHİLİNDE İMAR KANUNU 18. MADDE UYGULAMASI YAPILMADAN İFRAZ VE TEVHİT İŞLEMLERİ YAPILAMAZ, RUHSAT VERİLEMEZ.
10. 3194 SAYILI İMAR KANUNU 18. MADDESİNE GÖRE YAPILACAK UYGULAMA SONRASINDA D.O.P. (DÜZENLEME ORTAKLIK PAYI) ALANLARINDA KALACAK YAPILAR MALİKLERİNCE

BİLABEDEL YIKILMADAN DAĞITIM SONRASI OLUŞAN YENİ İMAR PARSELLERİ İÇİN RUHSAT DÜZENLENEMEZ. YENİ İMAR PARSELİNE İLİŞKİN İMAR DURUMU BELGELERİNDE BU HUSUS AYRICA BELİRTİLİR.

11. ENERJİ NAKİL HATTI ALTINDAKİ YAPILARDA “ELEKTRİK KUVVETLİ AKIM TESİSLERİ YÖNETMELİĞİ”NE UYULACAKTIR. İLGİLİ KURUM GÖRÜŞÜ ALINMADAN BU BÖLGEDE İNŞAAT RUHSATI VERİLEMEZ.
12. “KARAYOLLARI KENARINA YAPILACAK VE AÇILACAK TESİSLER HAKKINDA YÖNETMELİK” HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
13. KAMUSAL ALANLAR KAMU ELİNE GEÇMEDEN UYGULAMA YAPILAMAZ.
14. UYGULAMA İMAR PLANI ONAYLANMADAN, KENTSEL TASARIM PROJELERİ UYGULANAMAZ.
15. PLANLAMA ALANINDA TARİHİ VE KÜLTÜREL DEĞERİ OLAN ESKİ ESERLERİN TESPİTİ HALİNDE İLGİLİ MÜZE MÜDÜRLÜKLERİNE HABER VERİLECEK VE “2863 SAYILI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ” UYARINCA UYGULAMA YAPILACAKTIR.

## ÖZEL HÜKÜMLER

1. **KONUT ALANLARI:** MESKÛN KONUT ALANLARINDAN VE GELİŞME KONUT ALANLARINDAN OLUŞMAKTADIR. BU ALANLARDA, PARSEL BÜTÜNÜNDE BİRDEN FAZLA YAPI YAPILABİLİR. BU ALANLARDA MİNİMUM PARSEL BÜYÜLÜĞÜ 200 M<sup>2</sup>DİR. KONUT ALANLARINDA BULUNAN PARSELLERİN ZEMİN KAT VE YOL SEVİYESİNDE VEYA AÇIĞA ÇIKAN BODRUM KATLARININ YOLDAN CEPHE ALAN MEKÂNLARINDA, GÜRÜLTÜ VE KİRLİLİK OLUŞTURMAYAN VE İMALATHANE NİTELİĞİ OLMAYAN, GAYRİSİHHİ ÖZELLİK TAŞIMAYAN, HALKIN GÜNLÜK İHTİYAÇLARINI KARŞILAMAYA YÖNELİK DÜKKÂN, KUAFÖR, TERZİ, MUAYENEHANE, AİLE SAĞLIĞI MERKEZİ, LOKANTA, PASTANE, ANAOKULU, KREŞ GİBİ KONUT DIŞI HİZMETLER VERİLEBİLİR.
  - **AYRIK NİZAM 3 KAT (A-3)** OLAN GELİŞME KONUT ALANLARINDA TAKS:0.40, KAKS:1.20'DİR.
  - **EMSAL:1.00 YENÇOK: Z+2 KAT** OLAN MESKÛN KONUT ALANLARINDA YAPI NİZAMI AYRIK, BİTİŞİK, BLOK NİZAM OLABİLİR.
2. **TİCARET ALANLARI:** BU ALANLARDA MİNİMUM PARSEL BÜYÜLÜĞÜ 200 M<sup>2</sup>DİR. BU ALANLARDA İŞ MERKEZLERİ, YÖNETİM BİNALARI, BANKA, FİNANS KURUMLARI, OFİS-BÜRO, ÇARŞI, ÇOK KATLI MAĞAZALAR, OTOPARKLAR, ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ, KONAKLAMA TESİSLERİ (OTEL VB.) YER ALABİLİR. SİNEMA, TİYATRO, MÜZE, KÜTÜPHANE, SERGİ SALONU GİBİ SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİSLER İLE LOKANTA, RESTORAN, GAZİNO, DÜĞÜN SALONU GİBİ EĞLENCEYE YÖNELİK BİRİMLER, İLGİLİ KAMU KURUMUN BELİRLEDİĞİ STANDARTLARI SAĞLAMAK VE UYGUN GÖRÜŞÜ ALINMAK KAYDIYLA ÖZEL SAĞLIK TESİSLERİ, ÖZEL EĞİTİM TESİSLERİ, KURSLAR, ETÜT MERKEZLERİ GİBİ TİCARET VE HİZMETLERE İLİŞKİN YAPILAR YAPILABİLİR.
  - **AYRIK NİZAM 3 KAT (A-3)** OLAN TİCARET ALANLARINDA TAKS:0.40, KAKS:1.20'DİR.



- **AYRIK NİZAM 3 KAT (A-3)** OLAN TİCARET ALANLARINDA TAKS:0.45, KAKS:1.35'DİR.
  - **BİTİŞİK NİZAM 3 KAT (B-3)** OLAN TİCARET ALANLARINDA TAKS:0.40, KAKS:1.20'DİR.
  - **EMSAL:1.00 YENÇOK: Z+1 KAT** OLAN TİCARET ALANLARINDA YAPI NİZAMI AYRIK NİZAM'DIR.
- 3. TİCK:** TİCARET-KONUT KARMA KULLANIM ALANLARINDA TİCARET ORANI, ALANDAKİ PARSELLERİN TOPLAM EMSALİNİN %20'SİNDEN AZ OLAMAZ BU ALANLARDA MİNİMUM PARSEL BÜYÜLÜĞÜ 200 M<sup>2</sup>DİR.
- **AYRIK NİZAM 4 KAT (A-4)** OLAN TİCARET KONUT ALANLARINDA TAKS:0.40, KAKS:1.60'TİR.
  - **AYRIK NİZAM 3 KAT (A-3)** OLAN TİCARET KONUT ALANLARINDA TAKS:0.40, KAKS:1.20'DİR.
  - **BİTİŞİK NİZAM 3 KAT (B-3)** OLAN TİCARET KONUT ALANLARINDA TAKS:0.40, KAKS:1.20'DİR.
- 4. EĞİTİM ALANLARI:** BU ALANLARDA YAPI NİZAMI AYRIK NİZAM'DIR.
- **İLKOKUL ALANI:** BU ALANLARDA **EMSAL:1.00** VE **YENÇOK:12.50 M**'DİR.
- 5. SAĞLIK TESİSİ ALANLARI:** BU ALANLARDA YAPI NİZAMI AYRIK NİZAM **EMSAL:1.00** VE **YENÇOK:10.50 M**'DİR.
- 6. KÜLTÜREL TESİS ALANLARI:** BU ALANLARDA KÜTÜPHANE, SERGİ SALONU, MÜZE, SİNEMA VE TİYATRO, KREŞ, ANAOKULU, KURS, YURT, ÇOCUK YUVASI, YETİŞTİRME YURDU, YAŞLI VE ENGELLİ BAKİMEVİ, REHABİLİTASYON MERKEZİ, KADIN VE ÇOCUK SİĞİNMA EVİ, ŞEFKAT EVLERİ GİBİ KULLANIMLAR, KAMUYA VEYA ÖZEL ŞAHİSLARA AİT TESİSLER, TEK BAŞINA VEYA BİRKAÇI BİRLİKTE YER ALABİLİR. YAPI NİZAMI AYRIK NİZAM **EMSAL: 1.00** VE **YENÇOK: 15.50 M** DİR.
- 7. DİNİ TESİS ALANLARI:** BU ALANLARDA **EMSAL:0.60** VE **YENÇOK: SERBEST**'TİR.
- 8. REKREASYON ALANI:** EĞLENCE, DİNLENME, PİKNİK İHTİYAÇLARININ KARŞILANABİLECEĞİ LOKANTA, KAHVEHANE, ÇAY BAHÇESİ, BÜFE, OTOPARK GİBİ KULLANIMLAR İLE HER TÜRLÜ SPORTİF FAALİYETLER YER ALABİLİR. **EMSAL:0.05** VE **YENÇOK:5.50 M**'DİR.
- 9. KENTSEL AÇIK VE YEŞİL ALANLAR**
- **AÇIK VE YEŞİL ALAN İHTİYACI BAŞTA OLMAK ÜZERE, KENT İÇİNDE VE ÇEVRESİNDE GÜNÜBİRLİK KULLANIMA YÖNELİK EĞLENME, DİNLENME, PİKNİK İHTİYAÇLARININ KARŞILANABİLECEĞİ ALANLARDIR. TEMALİ PARK, MEYDAN, OYUN ALANI, YAYA YOLLARI VB. YER ALABİLİR. EMSAL:0.03** DEĞERİNİ GEÇMEMEK ŞARTIYLA TRAFİ, VANA ODALARI VE SABİT OLMAYAN BÜFE, KAFETERYA VB. KAMU TESİSLERİ YER ALABİLİR. AYRICA YER ALTI OTOPARKLARININ GİRİŞ RAMPALARI YAPILABİLİR.
  - **İLGİLİ KURUMLARIN GÖRÜŞÜ ALINMAK KOŞULU İLE YEŞİL ALANLARIN, MEYDAN, KAVŞAK, YOL VE SPOR ALANLARI GİBİ KAMUYA AÇIK ALANLARIN**

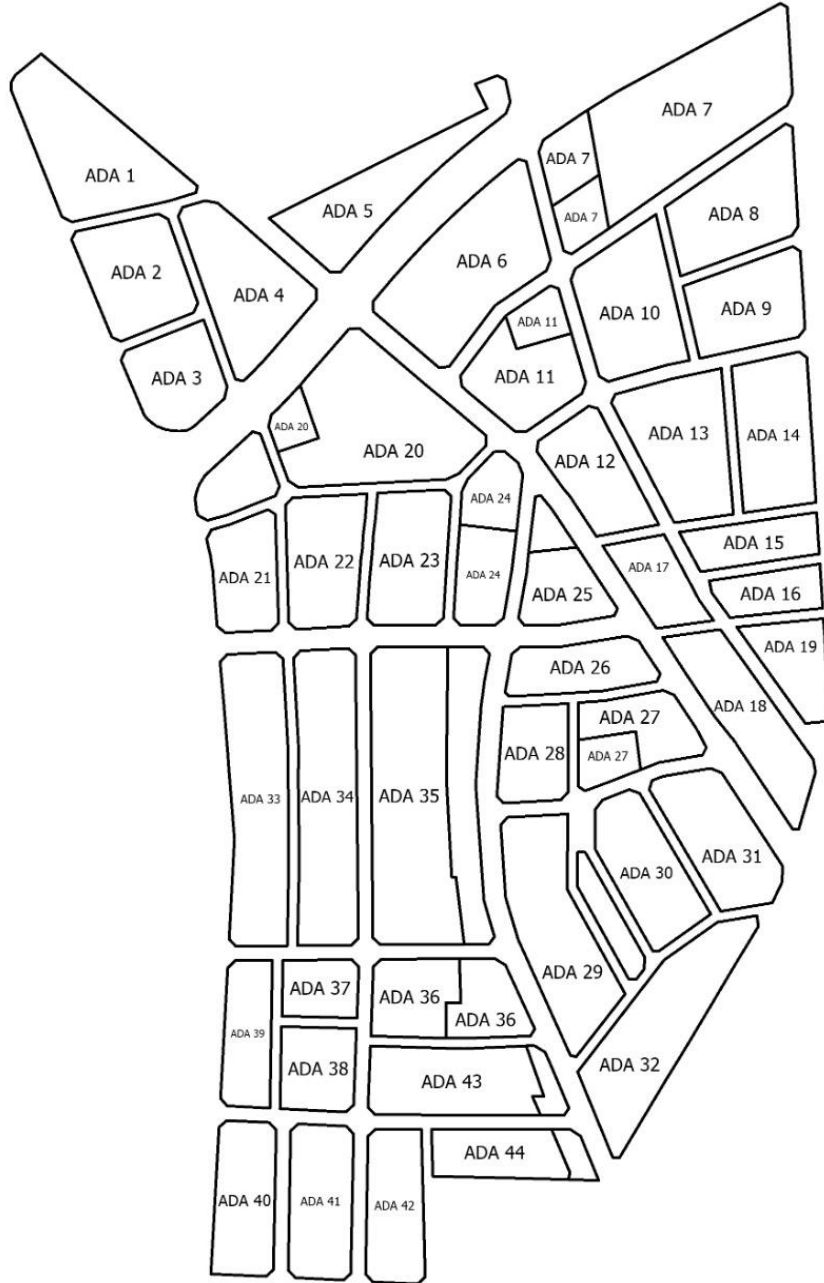
TABİİ ZEMİNLERİNİN ALTINDA, (AĞAÇLANDIRMA YAPILMASINI ENGELLEMeyecek ŞEKİLDE) OLAĞANÜSTÜ DURUMLARDA AFET SONRASI TOPLANMA ALANI/SIĞINAK OLARAK KULLANILMAK VE AVAN PROJESİ BELEDİYESİNCE ONAYLANMAK ÜZERE YERALTI OTO PARKI DÜZENLENEBİLİR.

- AĞAÇLANDIRILACAK ALAN OLARAK GÖSTERİLEN ALANDA KALICI TESİS YAPILMAYACAKTIR.

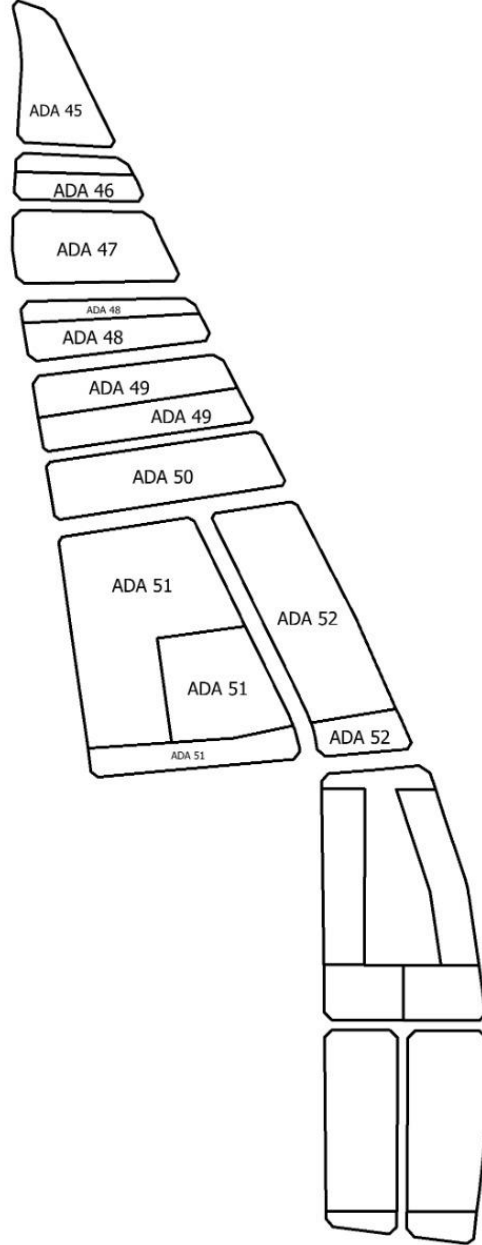
- 10.** PLANLAMA ALANINDA PARK ALANLARI VE AĞAÇLANDIRILACAK ALANLAR AFET SONRASI 1.KADEME TOPLANMA ALANLARI OLARAK BELİRLENMİŞTİR. EĞİTİM ALANLARI, SAĞLIK ALANLARININ BAHÇELERİNDE 2.KADEME TOPLANMA ALANLARI OLARAK BELİRLENMİŞTİR. BELEDİYENİN YÖNLENDİRİCİ LEVHALARI İLE BU ALANLARDA İNSANLARIN AFET SONRASI TOPLANMASI SAĞLANACAKTIR.
- 11.** GEREKSİNİM DUYULMASI HALİNDE, TRAFO, REGLAJ İSTASYONU, VB. KULLANIMLAR, YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ YOLLARA VE PARSEL SINIRLARINA 5 METREDEN AZ OLMAMAK KOŞULU İLE PARK ALANLARI VEYA YAPI ADALARI İÇERİSİNDE YAPILABİLİR. BU KULLANIMLARIN ETRAFINDA 1 METRE KORUMA BANDI BIRAKILARAK DUVAR VEYA TEL ÇİT İLE ÇEVİRİLECEK YA DA YAPI YER ALTINA ALINABİLECEKTİR.

**EK-4.**

**İDARE TARAFINDAN YAPILAN İMAR ADA NUMARALANDIRMASI**



## İDARE TARAFINDAN YAPILAN İMAR ADA NUMARALANDIRMASI



**EK-5.**



## YÖNETMELİK

Sakarya Büyükşehir Belediyesinden:

**SAKARYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ  
İMAR YÖNETMELİĞİ**

**BİRİNCİ BÖLÜM**

**Amaç, Kapsam, Dayanak ve Tanımlar**

**Amaç**

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

**Kapsam**

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

**Dayanak**

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

**Tanımlar**

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

- a) Asansör tescil belgesi: İlgili idare tarafından yapı kullanma izin belgesi öncesi düzenlenen ve asansörün kayıt altına alındığını gösteren belgeyi,
- b) Kanal kotu tutanağı: Pis su ve temiz su tesisatının şehir şebeke suyu ve kanalizasyon ile bağlantısının nasıl kurulacağını belirten, SASKİ tarafından onaylanmış proje veya raporu,
- c) Kat terası: Son kat çatı terası olarak kabul edilen alan hariç, bir alttaki kata göre geri çekilerek inşa edilen katın önünde kalan, suyun tahliyesi için yeterli eğim verilen, bulunduğu iklim bölgesine uygun ısı ve su yalıtımı yapılmış, çakıl, toprak, çim ve benzeri doğal örtü ile kaplanarak iklime uygun bitkilendirilen alanı,
- ç) Özellik arz eden yapılar: Kongre merkezi, sinema, tiyatro, otel, müze, okul, hastane, alışveriş merkezi, sergi ve fuar gibi fonksiyonları gereği diğer yapılardan farklı form ve taşıyıcı gereksinimleri olan yapıları,
- d) Süs havuzu: Görsel ve estetik olarak mimari yapı ile bütünleşen, suyun farklı formlarda ve ölçülerde hareketlendirilmesi ile yapılan durgun veya danslı ve müzikli havuzlara kadar birçok çeşidi bulunan, derinliği 50 cm’yi geçmeyen ve hiçbir şekilde yüzme amaçlı olarak kullanılmayacak olan havuzları, 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) 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.

3) 10 veya daha fazla katlı inşaata müsait yerlerde:

Bitişik nizamda: (12.00) metreden,

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

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

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

1) Bitişik nizamda: (5.00) metreden,

2) Blok başlarında: Yan bahçe mesafesi + (5.00) metreden,

3) Ayrık nizamda: Yan bahçe mesafeleri toplamı + (5.00) metreden, az olamaz.

c) Sanayi bölgelerinde, 30,00 metreden az olamaz.

ç) Akaryakıt istasyonlarında 40.00 metreden az olamaz.

d) Konut dışı kentsel çalışma alanlarında, 40,00 metreden az olamaz.

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

(3) Parsel derinlikleri:

a) Konut ve ticaret bölgelerinde:

1) Ön bahçesiz nizamda: (13.00) metreden,

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

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

1) Ön bahçesiz nizamda: (5.00) metreden,

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

c) Küçük sanayi bölgelerinde:

1) Ön bahçesiz nizamda: (6.00) metreden,

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

ç) Sanayi bölgelerinde, 30.00 metreden az olamaz.

d) Akaryakıt İstasyonlarında 40,00 metreden az olamaz.

e) Konut dışı kentsel çalışma alanlarında, 40,00 metreden az olamaz.

(4) Parsel alanları, konut dışı kentsel çalışmaları alanlarında 2000 m<sup>2</sup>'den az olamaz.

(5) Parsel büyüklükleri hakkındaki hükümlere uymayan arsalarda, yeni veya aynı k yapı ruhsatı düzenlenemez.

#### **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 yapılıp, 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 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 İl Tarım ve Orman 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 tevhid halinde, tevhit öncesi parsellerin blok ölçüsü ile belirlenmiş inşaat alanı hakları toplamı aşılamaz.

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

(11) İmar adasındaki aynı veya farklı yapı nizamı bulunan parsellerin bahçelerinin daha etkin kullanılabilmesi amacıyla; ilgili parsel maliklerinin muvafakati alınmak, her bir parsel 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 tevhid halinde parsellerin bitiştiği sınırdaki bu Yönetmeliğe göre kademe yapılması ve kat adedinin ve bina yüksekliğinin, her kademenin kendi içinde değerlendirilmesi zorunludur.

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

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

#### **Parsele 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:

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



İçermeyen yolun genişliği esas alınır.

İmar Planına göre Yol genişliği (metre)	En Çok Kat Adedi (Bodrum Hariç)
Yol Genişliği ≤ 7.00	2
7.00 < Yol G. ≤ 10.00	3
10.00 < Yol G. ≤ 12.00	4
12.00 < Yol G. ≤ 15.00	5
15.00 < Yol G. ≤ 20.00	6
20.00 < Yol G. ≤ 25.00	8
25.00 < Yol G. ≤ 35.00	10
35.00 < Yol G. ≤ 50.00	14
50.00 < Yol Genişliği	18

c) Kat adetleri, binanın kot aldığı noktaya göre hesaplanır. Ancak artan kat yüksekliğinden faydalanılmak suretiyle binanın hiçbir 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 su basman 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; cadde veya sokak silüeti, yol genişlikleri ve yapılaşma düzeni 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 köşelerinin orta nokta hizasındaki tretuvar seviyesinden kot verilir. Ancak; yapılaşma düzeni, yapı nizamı, kullanım amacı ve cephe alınan yollardaki silüete göre kot alınacak noktanın tespitinde ilgili idare yetkilidir.

(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 kademeden 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 kademeden 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) 40,00 metre ve altında olan bina cephe ve derinliklerinde, talep edilmesi halinde; bu maddedeki hükümlere göre yapılması gerekli olan kademe sayısı kadar bina üst katlarında, binanın kademe yapılması gerekli olan cephelerinden her bir kademe için bir alt kata göre en az 3,00 metre geriye çekilmek suretiyle de kademe uygulaması yapılabilir.

#### **Tabii zeminden kotlandırma**

**MADDE 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.

(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 kotlandırılmaya ilişkin hükümleri çerçevesinde etüdü ve bunun ilgili idare encümenince kabulü ile yapılır.

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

#### **Köşe başı parsellerde kotlandırma**

**MADDE 13** – (1) Köşe başı parsellerde;

a) Yolların farklı genişlikte olduğu durumda geniş yoldan ve bina orta noktası hizasındaki tretuvar üst seviyesinden verilir. Yolların aynı genişlikte olması durumlarında ise yolların kesiştiği tretuvar üst seviyesinden 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) Bu binalarda 11 inci maddenin beşinci ve altıncı fıkralarındaki esaslara göre cepheleri ve derinlikleri boyunca 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 bütünlük 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 kaldırımı eğimince tesviye edilir.

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

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

#### **Yan bahçelerin tesviyesi**

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

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

#### **Arka bahçelerin tesviyesi**

**MADDE 18** – (1) Tabii zemini  $\pm 0.00$  kotunun üstündeki arka bahçe zemininin bu kota kadar kazılması esastır. Ancak, kayalık zeminlerde veya parsel arka sınırındaki ortalama tabii zeminin +2.00 kotundan yukarıda olması halinde, gerekli önlemler alınarak bina arka cephesinden itibaren 3,00 metrelik şeridin tesviyesi ile yetinilir.

(2) Tabii zemin kotu  $\pm 0.00$  kotunun altında kalan arka bahçelerde bina köşelerinden en düşük kottakinin seviyesine kadar kazı yapılabilir. Parselin en düşük arka köşe noktası ile binanın en düşük arka köşe noktası arasındaki

kot farkının 1,00 metreden fazla olması durumunda, bina arka cephesinden 3,00 metreden itibaren kademelendirme yapılabilir.

(3) Arka bahçelerde 2,00 metreden fazla olmamak ve ( $\pm 0.00$ ) 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 hiçbir 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.

(5) Emsal hesaplanırken; emsal harici tutulacak iki alanın arasındaki duvar emsale dahil edilmez, emsal harici bir alan ile emsale dahil bir alan arasında kalan duvarın orta aksı sınır kabul edilerek hesap yapılır.

#### **Katlar alanı hesabına dâhil edilmeyen kullanımlar**

**MADDE 22** – (1) Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 5 inci maddesinin sekizinci fıkrasında belirtilen esaslar dâhilinde;

a) Emsal ve %30 hesabına dâhil olmayan alanlar;

1) 27/11/2007 tarihli ve 2007/12937 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile yürürlüğe konulan Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik gereğince yapılması zorunlu olan, korunumlu ya da korunumsuz normal merdiven dışındaki yangın merdiveni ve korunumlu koridorun asgari ölçülerdeki alanı ile yangın güvenlik holününün 6 m<sup>2</sup>'si,

2) Son katın üzerindeki herhangi bir kullanıma konu edilmeyen 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 taşıyıcı sistemi ile bütünleşik olmayan, bahçe alanının %20'sini geçmeyen; kameriye, pergola, sundurma ve süs havuzu,

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

b) Bodrum katlarda yapıldığı takdirde Emsal ve %30 hesabına dâhil 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 müştemilatın konutlarda 150 m<sup>2</sup>'si, konut dışı yapılarda 300 m<sup>2</sup>'si,

4) Bütün cepheleri tamamen gömülü olmak ve ortak alan niteliğinde olmak kaydıyla; otopark alanları ve bu bentte belirtilen tamamen gömülü ortak alanlar,

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

c) %30 hesabı dâhilinde emsal harici olan alanlar;

1) 6 m<sup>2</sup>'yi geçmeyen kontrol veya bekçi kulübeleri,

2) Asgari ölçülerdeki; temele kadar inen asansör boşlukları, ışıklıklar, çöp ve atık ayrıştırma bacaları, hava bacaları, şaftlar,

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

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

5) Bu Yönetmelik uyarınca yapılması zorunlu olan kapıcı dairelerinin toplam 70 m<sup>2</sup>'si,

6) Atrium ve galeri boşlukları,

7) Ortak alan niteliğindeki mescit ve müştemilat,

- 8) Bina için gerekli minimum sığınak alanı,
- 9) Bu maddenin birinci fıkrasının (b) bendinde belirtilen otopark alanları dışındaki otopark alanları,
- 10) 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,
- 11) 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 m<sup>2</sup>'yi geçmeyen, ortak alan niteliğindeki yönetim ve toplantı odaları ile spor ve sosyal mekânlar,
- 12) Su basman seviyesi hariç bütün cepheleri tamamen gömülü olmak ve ortak alan niteliğinde olmak kaydıyla; otopark alanları ve bu maddede belirtilen tamamen gömülü ortak alanlar,
- 13) Bağımsız bölüm net alanının %15'ini geçmemek kaydıyla açık çıkma şartlarını taşıyan balkonlar, kat koridoru, kat ve ara sahanlıkları dâhil açık veya kapalı merdiven evi,
- 14) Eğitim tesislerinin bodrum katlarında yer alan yemekhane, laboratuvar, atölye,
- 15) Bu maddenin birinci fıkrasının (a) bendinde belirtilen süs havuzları dışındaki süs havuzları,
- 16) Alışveriş merkezlerinde ve 40'tan fazla bağımsız bölümü bulunan binaların normal katlarında, binanın ortak merdiveni ile bağlantılı, dışarıdan erişimi bulunmayan, toplamda 50 m<sup>2</sup>'yi geçmeyen, ticari kullanıma konu edilemeyen, ortak alan niteliğinde kütüphane odası,
- 17) Mimari projesinde belirlenen kullanım alanları,
- 18) Tabii zemin veya tesviye edilmiş zemin seviyesindeki veya bu seviyenin altındaki avlular, iç bahçeler,
- 19) Akaryakıt pompaları ve taşıyıcıları hariç olmak üzere kanopiler ve arkatlar,
- 20) Güneş panellerinin temel ve kaidesi haricindeki kısımları, 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 en az 5.00 metredir.
  - b) Yan bahçe mesafesi ile kamusal alanlara komşu olan bahçe mesafeleri en az 3.00 metredir.
  - c) Arka bahçe mesafesi en az 3.00 metredir.
  - ç) Yan ve arka bahçe mesafeleri; tabii veya tesviye edilmiş zeminin üzerinde kalan bodrum katları da dâhil, dörtten fazla katlı binalarda 4 katın üzerindeki her kat için 0.50 metre artırılır. Bu hüküm parsellerin park alanına komşu cephelerinde uygulanmaz.
  - d) Yan ve arka bahçe mesafelerinin hesabında dikkate alınacak kat adedi o cephede kısmen veya tamamen tabii veya tesviye edilmiş zeminin altında kalan katlar hariç diğer katların toplam yüksekliğinin üçe bölünmesi ile bulunur. 2.50 metreyi aşan artık değerler 1 kat adedine tekabül eder.
  - e) Bina yüksekliği hesabında, arkasında kullanılan hacim oluşturulmamış istinat duvarları yükseklik hesabına dâhil edilmez.
  - f) Bu Yönetmelikte yer alan kat adedine bağlı olarak yan ve arka bahçe mesafelerinin 0,50 metre arttırılmasına ilişkin hükümler yapıda bulunan her katta ayrı ayrı değerlendirme yapılarak da uygulanabilir.
  - g) Birden fazla blok yapılan parsellerde bloklar arası çekme mesafesi her blok için ayrı ayrı hesaplanır. Binalar arasında bırakılacak mesafe; çıkma (kapalı/açık) ucundan ölçülmek üzere, yan bahçe mesafelerinin toplamından az olmamak kaydıyla en az 6.00 metredir.
  - ğ) Çok yüksek yapı, az katlı bir ana kitle üzerinde yükseliyorsa, parsel sınırı ile ana kitlenin parsel en yakın noktası arasındaki mesafe 10.00 metreye kadar düşürülebilir. Ana kitle yüksekliği dâhil yapı yüksekliğinin 60,50 metre olması durumunda yükselen blok ile parsel sınırı arasındaki mesafe en az 15,00 metre olup 60,50 metre yükseklikten sonra artan her kat için bu mesafeye 0,50 metre ilave edilir. Bu maddede ifade edilen ana kitle; en fazla 5 katlı olup kat adedi binanın en düşük kottaki cephesi esas alınarak belirlenir. Bir parselde birden fazla 60,50 metre yükseklikte bina yapılması halinde binalar arasındaki mesafe, 20,00 metre olup, 60,50 metre yükseklikten sonra ilave her 3,00 metre yükseklik için bu mesafeye 0,50 metre ilave edilir. Bu fıkraya göre fazladan bırakılması gereken çekme mesafeleri bir veya birkaç kat birlikte etüt edilerek binada kademelenme yapılmak suretiyle de gerçekleştirilebilir.
  - h) Bir parselde az katlı ana bir kitle üzerinde birden fazla yükselen bloklar tertiplenmesi halinde, bloklar arasında en az yapının ana 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) İlgili idarenin uygun gördüğü yerlerde; 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, ilgili standartlara ve emniyet tedbirlerine uyulması şartıyla binaya ait trafo yapılabilir.

(6) Konut, konut + ticaret, turizm, eğitim, ibadet, sağlık ve spor parsellerinin bahçe mesafelerinde, binanın zemine oturduğu alanın dışında kalan alanın her 30.00 m<sup>2</sup>'si için bir ağaç dikilir. Parselin ağaç dikimine uygun olmaması halinde bu fıkra da belirtilen şarta 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 23/6/1965 tarihli ve 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu 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.

(9) Bitişik veya blok nizam yapılaşma haricinde, ayrı nizam yapı adalarındaki parsellerde; bahçe mesafeleri ve istikamet hattının gerisinde yapı yapılmasında ilgili idare yetkilidir.

#### **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 yapılamayacağına 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 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) Toplumla 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 Sığımacı 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 yapılıdır.

#### 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, diğer katlarda 4,00 metre,

b) Ticaretin de yapılabildiği karma alanlarda; zemin katlarda 4,50 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, diğer katlarda 3.60 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

teşekkülün kat yükseklikleri dikkate alınır.

(3) Tesisat katının yüksekliği normal kat yüksekliğini aşamaz.

(4) İskân edilen katların iç yüksekliği, asma katlar hariç 2,60 metreden, asma katlarda ise 2,40 metreden az olamaz. Hava maniası olan veya enerji nakil hattı geçen, planla kat adedi belirlenen parsellerde bu yükseklik 2,40 metreye düşürülebilir.

(5) Yıkınma 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, düğün 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.

(8) Konut ve ticari yapılarda asma kat yapılamaz. Sanayi, konut dışı kentsel çalışma alanları, küçük sanayi siteleri ve benzeri kullanımlarda asma kat yapılabilir.

#### Yapı piyesleri ve ölçüleri

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

Piyes	Dar kenarı	Net alanı
1 oturma odası	3.00 metre	12.00 m <sup>2</sup>
1 yatak odası	2.50 metre	9.00 m <sup>2</sup>
1 mutfak veya yemek pişirme yeri	1.50 metre	3.30 m <sup>2</sup>
1 banyo veya yıkanma yeri	1.50 metre	3.00 m <sup>2</sup>
1 tuvalet	1.00 metre	1.20 m <sup>2</sup>
1 giriş holü	1.00 metre	1.20 m <sup>2</sup>

- (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.
- (8) Islak hacimlerde tefriş yapılması zorunludur.

#### 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 m<sup>2</sup> engelli asansörü yeri ya da mekanik kaldırma iletme platformu yapılır. Aile ve Sosyal Hizmetler Bakanlığının görüşü alınmak suretiyle engellilerin kullanımı için farklı uygulama yapılabilir.

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

En fazla yükseklik	En fazla eğim
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, 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 ışıktan doğrudan ışık alması ve merdivenlerin çatıya ve bodrumlara ulaştırılması zorunludur. Ancak, Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik hükümlerini sağlamak kaydıyla bina ortak merdivenin, ortak alan ve zemin kattaki bağımsız bölüm ile irtibatlı piyes dışında bağımsız bölüm olarak iskân edilen alan bulunamayan bodrum katlarına ulaşması zorunlu değildir. Son kattaki bağımsız bölümlerle irtibatlı çatı arası piyesleri bulunduran ve ortak kullanım alanı ihtiva etmeyen binalarda da ortak merdivenin çatıya

çıkarılması zorunluluğu yoktur. Bu durumda ortak alandan çatı yüzeyine çıkışı sağlayacak hareketli çatı çıkış merdivenleri tertiplenir.

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

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

(2) Merdiven basamaklarının ölçüleri ve özellikleri:

a) Asansörlü olmayan binalarda basamak yüksekliği 0,16 metreden, asansörlü binalarda 0,18 metreden fazla olamaz.

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

(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 tadilat izin verilmez.

(6) Yüksekliği 1,80 metreden az olan merdiven altları kapatılır.

(7) Tüm sahanlıkların genişliği merdiven kolunun genişliğinden az olamaz.

(8) Ancak, Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik hükümlerine uygun olmak kaydıyla yangın merdiveni bina içinde veya dışında komşu parsel sınırına 1.50 m'den daha fazla yaklaşmamak kaydıyla açık veya kapalı olarak düzenlenebilir.

#### **Işıklıklar ve hava bacaları**

**MADDE 32 – (1) Işıklık ve hava bacalarından yararlanma esasları aşağıdaki gibidir:**

a) Konutlar için; 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.

b) Umumi binalarda; doğalgaz, ısıtma cihazı konan oda dışındaki her türlü mahallin doğrudan ve dışarıdan ışık ve hava alması esası aranmaz.

(2) Işıklıkların;

a) 1 ila 6 katlı binalarda dar kenarı 1,50 metreden ve alanı 4.50 m<sup>2</sup>'den,

b) 7 ve daha fazla katlı binalarda dar kenarı 2,00 metreden ve alanı 9.00 m<sup>2</sup>'den, az olamaz.

(3) Her türlü binada hava bacalarının asgari ölçüsü 0.60x0.60 m<sup>2</sup>'dir. Bu alan herhangi bir yapı elemanı (baca, kiriş 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 elemanların yapılmasına ve ölçülerinin azaltılmasına izin verilmez.

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

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

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

(10) Havalandırma bacalarından elektrik ve doğalgaz tesisatı geçirilemez.

#### **Bacalar**



**MADDE 33** – (1) Kaloriferli binaların konut olarak kullanılan bağımsız bölümlerinin oturma veya 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.

(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 m<sup>3</sup> 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.

#### **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 kabının dar kenarı 1,20 metre ve alanı 1.80 m<sup>2</sup>'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 m<sup>2</sup>'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 m<sup>2</sup>'den veya kat adedi birden fazla olan umumi binalarda en az bir adet asansör yapılması zorunludur. Ayrıca; kat alanı 800 m<sup>2</sup>'den ve kat adedi 3'ten fazla olan umumi binalarda, zemin katından başlamak üzere 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 ulaşım kapılarını açacak, yangına dayanıklı malzemenle yapılmış, kuyu içinde, duman sızdırmaz nitelikte, kesintisiz bir güç kaynağından 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 m<sup>2</sup>'den, kapı genişliği ise net 1,10 metreden az olmayacak şekilde yapılır.

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

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

(8) Asansörlerin, bodrum katlar dâhil tüm katlara hizmet vermesi zorunludur. Ancak, ortak alan ve zemin kattaki bağımsız bölüm ile irtibatlı piyes dışında bağımsız bölüm olarak iskân edilen alan bulunamayan bodrum katlara asansörün ulaşması zorunlu değildir.

(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, 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 m<sup>3</sup>'ten,
- b) Umumi binalar ve yüksek katlı yapılarda 15 m<sup>3</sup>'ten,
- c) 10 bağımsız bölüme kadar konut binalarında 3 m<sup>3</sup>'ten,
- ç) Diğer binalarda 5 m<sup>3</sup>'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 12 bağımsız bölümden sonraki artan her bağımsız bölüm için su deposu hacmi 0.50 m<sup>3</sup> artırılır.

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

(4) Su depoları ve hidrofor, gerekli drenaj ve yalıtım tedbirleri alınarak binanın bodrum ya da çatı katında tertiplenebileceği gibi, aynı koşulları taşımak şartıyla, bina alanı dışında; yol cephesinde parsel sınırına 3,00 metreden fazla yaklaşmamak kaydıyla ön, yan ve arka bahçelerde toprağa gömülü şekilde de yerleştirilebilir.

(5) Su depoları, teras çatılar hariç 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) Pencerelerde 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 kırıldığına 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 fotovoltaik paneller de kullanılabilir.

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

(4) Çatı şekli; çatı eğimi %45'i ve ulaşılabilecek azami mahya yüksekliği 4,00 metreyi geçmemek kaydıyla; ayrıık 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. Özellik arz eden yapılarda azami mahya yüksekliği 5,00 metreyi geçmemek şartı ile hesaplanacak mahya yüksekliklerini aşmamak ve en çok meyil içinde kalmak şartıyla çatı şekli serbesttir.

(5) Merdiven evleri, ışıklıklar, hava bacaları, alın ve kalkan duvarları dördüncü fikraya 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, mahya yüksekliği ile çatı şekil ve 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) Çatı arası piyesi ile bağlantılı teras ve gömme balkon yapılamaz. Ancak, bodrum hariç 2 katı geçmeyen ayrıık nizam binalarda çatı arası piyesi ve çatıdaki değişik çözümlerin kabulünde Belediyesi 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; helikopter iniş pisti ile bahçe düzenlemesi yapılması halinde merdiven evi yanında, bina sakinleri tarafından kullanılmak üzere, tuvalet,

lavabo, çay ocağı, bahçe düzenlemesinde kullanılacak malzemeleri depolamak için merdiven evine bitişik, toplam teras alanının %10'unu ve 20 m<sup>2</sup>'yi geçmeyen ve en fazla 3,00 metre yüksekliğinde kapalı mekân oluşturulabilir. Kapalı mekân bina ön cephesine 3,00 metreden fazla yaklaşamaz. Ayrıca teras çatılarda bina cephelerine 3,00 metreden fazla yaklaşmamak, en fazla 1,50 metre derinliğinde olmak ve parapet kotunu aşmamak koşuluyla açık havuz yapılabilir.

(15) Aydınlatma amacıyla çatı örtüsü üzerinde güvercinlik yapılması durumunda saçak ucundan 3,00 metre çekilmesi şartıyla, pencere ölçüsü net 0,70 metre x 0,90 metreden fazla olamaz. Aydınlatma amaçlı birden fazla güvercinlik ve çatı feneri yapılması halinde ise aralarında en az 2,00 metre mesafe bırakılması ve toplam genişliği ait olduğu cephenin 1/4'ünü, yüksekliği de mahya kotunu aşamaz.

(16) Çatı arasındaki piyes bağlantılı bulunduğu bağımsız bölümün düşeydeki izdüşümünü geçemez.

(17) Çatı eğimi dar cepheden hesaplanır ve bitişik olmayan her cepheye çatı eğimi verilmesi zorunludur.

(18) Çatı üzerinde farklı eğim yapılamaz.

(19) Bitişik nizam tabii ticari kullanımlı binalarda yukarıdaki hükümlere göre hesaplanan mahya kotunu aşmamak üzere tonoz çatı 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 1,20 metre taşacak şekilde yapılabilir.

2) Arka ve yan bahçe mesafelerine, parsel sınırlarına 3,00 metreden fazla yaklaşmamak kaydı ile 1,20 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) Konut kullanımlı açık ve kapalı çıkmaların tabii zeminden veya tesviye edilmiş zeminden çıkma altına kadar en yakın şakuli mesafesi en az 2,40 metre olmak zorundadır. Ticari binalarda ve ön bahçe mesafesi 3,00 metre ve daha az olan parsellerde; ön bahçeye yapılacak çıkmalarda, yol kotu ile çıkma altı arasındaki düşey mesafe hiçbir yerde 2,40 metreden az olamaz.

(3) Zemin katta kendi parsel hududu dışına taşmayan, hangi katta yapılırsa yapılsın 0,20 metreyi geçmeyen, kullanım alanına dâhil edilmeyen motif çıkmalar yapılabilir. Bahçe içinde yapılacak üstü açık teras ve zemin kat giriş merdivenleri ile bina cephesinden itibaren genişliği 2,50 metreyi geçmemek, tretuvar dışına taşmamak ve en alçak noktası tretuvar kotundan en az 2,50 metre yükseklikte yapılacak giriş saçakları çıkma olarak değerlendirilmez. Motif çıkmalar, açık ve kapalı çıkma önüne yapılacak ise motif çıkma da dâhil olmak üzere çıkma genişliği birinci fıkranın (a) ve (b) bentlerinde açıklanan hükümlere göre belirlenir.

(4) Bina cephelerinde, mimari projesinde cephe estetiği ve tasarımı göz önünde bulundurulmak ve detay projeleri verilmek, hafif malzemedir 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 tabii zeminden kotlandırılan binalarda ise parselin yol sınırındaki tabii zemin kotundan itibaren 0,50 metreyi, yol cepheleri gerisinde ise 1,50 metreyi geçemez. Ayrıca üzerlerine yükseklikleri 1,00 metreyi aşmayan parmaklık yapılabilir.

(2) Eğimli yollarda/arazilerde bahçe duvarı üst kotunun tretuvarından 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.

#### **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'tan 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 60'tan fazla olması halinde bir, 150'den fazla olması halinde 2 kapıcı dairesi yapılması zorunludur. İlave her 150 daire için ek bir kapıcı dairesi yapılır.

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

ç) Yapı inşaat alanı 2000 m<sup>2</sup>'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 m<sup>2</sup>'dir. Kapıcı dairelerinde, her birisi en az 9 m<sup>2</sup> ve dar kenarı en az 2,50 metre olmak üzere 2 yatak odası ve 12 m<sup>2</sup>'den az olmamak üzere 1 oturma odası, en az 3,3 m<sup>2</sup> mutfak ve banyo veya duş yeri ve tuvalet bulunur.

d) Bina dışında tertiplenen kapıcı daireleri en fazla brüt 40 m<sup>2</sup> olmak zorundadır. Bu fıkranın (ç) bendinde yer alan ölçüleri sağlayacak şekilde 1 yatak odası, 1 oturma odası, mutfak ve banyo veya duş yeri ve tuvalet bulundurulur.

(3) Bekçi odası en az 4 m<sup>2</sup> büyüklüğünde, doğrudan ışık ve hava alabilecek şekilde düzenlenir. Bekçi odasında en az 1.5 m<sup>2</sup>'lik bir tuvalet yer alır.

(4) Kontrol kulübeleri:

a) Üzerinde birden fazla yapı yapılması mümkün ve yüzölçümü en az 1000 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>'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 fıkrada 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.

#### **Fırınlara**

**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 fırınlar; sanayi, küçük sanayi, organize sanayi, konut dışı çalışma alanları ile ticaret bölgelerinde yapılabilir. Katkılı pide, kebab, simit fırınları ve geleneksel tandır ocakları, zemin katı işyeri olarak kullanılabilen binalarda yapılabilir.

(2) Fırınlara tanziminde;

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

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

c) Projesinde sınıfı belirtilmek zorundadır.

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

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 girişi 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 m<sup>2</sup>'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)** Yarısı kadınlar, yarısı erkekler için olmak üzere; iş hanı, büro, alışveriş merkezi, çarşı, pasaj ve mağaza gibi binalar ile otel ve benzerleri binalarda her 25 kişi için, en az birer adet, resmî binalar ile sinema, tiyatro gibi umumî binalarda ise her 50 kişi için en az birer adet tuvalet yapılması zorunludur. Bu yapılarda engellilerin erişiminin sağlanmasına yönelik tedbirler alınarak en az 1 kadın, 1 erkek olmak üzere engellilerin kullanımına ve erişilebilirlik standardına uygun 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. Resmî binalar, işyeri, büro, fabrika gibi yerlerde çalışan sayısı, mağaza, alışveriş merkezi, çarşı, pasaj gibi yerlerde tahmini müşteri sayısı, lokanta, sinema, tiyatro gibi yerlerde oturma sayısı, otel ve benzeri konaklama tesislerinde yatak sayısı ve bu hesaplamalara dâhil olarak ziyaretçi sayıları ve diğer farklı özellikler dikkate alınarak yeterli tuvalet ayrılır.

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

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

#### **Çay ocakları**

**MADDE 49 – (1)** Büro, iş hanı, alışveriş merkezi, pasaj gibi ticari binalarla, sanayi tesislerinde; kullanma alanı en az 3 m<sup>2</sup> olmak, 0,45 x 0,45 metre ebadında hava bacasıyla havalandırılmak, bir ateş bacasıyla irtibatlandırılmak kaydıyla çay ocakları bağımsız bölüm olarak düzenlenebilir.

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

#### **Yığma, ahşap ve kâgir yapılarda aranan şartlar**

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

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

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

#### **Bodrumlar**

**MADDE 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 m<sup>2</sup>, en fazla 10 m<sup>2</sup> 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 açılamaz.

(4) Ticari alanlarda yapılan binaların ticari amaçla kullanılan bodrum katlarında döşemenin zemine gömülü olmama şartı aranmaz. Bu tür binalarda suni havalandırmanın sağlanması ile engellilerin dolaşımına olanak sağlayan erişilebilirlik standartlarına uygun rampa, yürüyen bant ve 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 müştemilatlarıyla irtibatlandırılmaz. Ancak, köşe başı veya köşe başından başka iki yola cephesi olan parsellerde yapılacak binaların yola cephesi bulunan bodrum katlarına ticari kullanımlı bağımsız bölüm yapılabilir. Bu bölümlerin üst ve alt kattaki mekânlarla içten bağlantısı sağlanabilir. Ticari kullanımların altında konut yapılamaz.

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

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

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

#### **Müştemilatlar**

**MADDE 52** – (1) Binaların müştemilat kısımları, mümkün ise binanın bodrumunda, aksi halde bahçede tertiplenir.

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

(3) Müştemilat binalarının;

a) Dar kenarı 4,00 metreden, en yüksek noktasının tabii zeminden yüksekliği 2,50 metreden fazla olamaz.

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

c) Yapı cinsleri ahşap olamaz.

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

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

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

#### **Paratonerler**

**MADDE 53** – (1) İçinde patlayıcı madde bulundurulmuş 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**

##### **Proje 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 tadilatla ilişkin olarak Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 58 inci maddesi,

- e) Yapı ruhsatı gerekmeyen inşai faaliyetlere ilişkin olarak Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 59'uncu maddesi,  
f) İstinat duvarlarına ilişkin olarak Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 60'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 ilişkin 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 58** – (1) Bu Yönetmelik yayımı tarihinde yürürlüğe girer.

#### **Yürütme**

**MADDE 59** – (1) Bu Yönetmelik hükümlerini Sakarya Büyükşehir Belediye Başkanı yürütür.