

İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ İMAR YÖNETMELİĞİNİN BAZI MADDELERİNDE DEĞİŞİKLİK YAPILMASINA DAİR YÖNETMELİK

MADDE 1- Bu yönetmeliğin 2 nci maddesi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

“Madde 2- Bu yönetmelik, İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ belediye ve mücavir alan sınırları içinde uygulanır.”

MADDE 2- Aynı yönetmeliğin 3 üncü maddesi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

“Madde 3- Bu yönetmelik; 3194 sayılı İmar Kanunu, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu ile 5393 sayılı Belediye Kanununun 15. maddesinin (b) bendi gereğince hazırlanmıştır.”

MADDE 3- Aynı yönetmeliğin 4 üncü maddesi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

“Madde 4- Bu yönetmelikte yazılı hükümler imar planlarında aksine bir karar bulunmadığı takdirde uygulanır. Ancak, imar planlarında ölçü verilmeden şematik olarak gösterilmiş bina kitleleri, halihazır gösterimler vb. ifadeler imar planı kararı olarak kabul edilmez.

İmar planlarında karar getirilmemiş ve bu yönetmelikte yer almamış hususlarda lüzum ve gereksinime ve çevrenin karakterine göre uygulanacak şekil, Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığının görüşü alınmak kaydıyla ilgili ilçe belediyesince düzenlenir. Tereddüt edilen konularda, İzmir Büyükşehir Belediyesince, ilçe belediyelerinin ve/veya ilgili meslek odalarının görüşleri alınarak, uygulamaya yönelik koordinasyon kararı oluşturulur. Koordinasyon kararına ilgili belediyeler uymak zorundadır. Daha sonraki benzer işlerde de büyükşehir belediyesi görüşüne ve/veya koordinasyon kararına uyularak işlem yapılır. Bunun dışında ilgili belediyeler bu yönetmelik esaslarına aykırı karar alıp uygulayamaz. Alınan koordinasyon kararları İzmir Büyükşehir Belediyesinin internet adresinde yayımlanır.”

MADDE 4- Aynı yönetmeliğin 5 inci maddesinin ikinci fıkrası aşağıdaki şekilde değiştirilmiş, anılan maddenin mevcut ikinci fıkrasından sonra gelmek üzere aşağıdaki üçüncü fıkra eklenmiştir.

“Bu yönetmelik esaslarına göre yapılacak bütün uygulamalarda, plan, fen, sağlık ve çevre şartları ile ilgili diğer kanun, tüzük ve yönetmelik hükümleri ile Türk Standartları Enstitüsü standartlarına, uyulması zorunludur.”

“İlgili Belediye, mevzuat ve standartlarda engelliler konusunda getirilen hükümlere uymakla ve bunları uygulamakla yükümlüdür. Ayrıca, ilgili belediye bu yönetmeliğin 66. maddesi hükümleri dışında yörenin koşullarını göz önünde bulundurarak mevzuat ve standartlarda yer almayan hususlarda da engelliler ile ilgili önlemleri almaya yetkili ve sorumludur.”

MADDE 5- Aynı yönetmeliğin 6 ncı maddesinin ikinci fıkrasına “yükseklikler” ibaresinden sonra gelmek üzere “ve kitle boyutları” ibaresi eklenmiş, anılan fıkrada yer alan “bahçe mesafeleri” ibaresinden sonra gelen “ve” ibaresi madde metninden çıkarılmıştır.

MADDE 6- Aynı yönetmeliğin 7 nci maddesinin başlığında ve birinci fıkrasında yer alan “Ruhsat” ibaresi “Yapı Ruhsatı” olarak değiştirilmiş; ikinci fıkrasına “Ancak,” ibaresinden sonra gelmek üzere “yapı güvenliğini etkilemeksizin” ibaresi eklenmiş; üçüncü fıkrası aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

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

MADDE 7- Aynı yönetmeliğin 8 inci maddesinin birinci fıkrasına “Belediyenin” ibaresinden önce gelmek üzere “İlgili” ibaresi eklenmiş, anılan maddenin birinci fıkrasında yer alan “12 m²” ibaresi “20 m²” olarak, “ancak belediyelerin ilgili teknik birimlerince” ibaresi “Büyükşehir Belediyesinin yetki alanındaki meydan, bulvar, cadde ve ana yollarda Büyükşehir Belediyesinin, diğer alanlarda ise ilgili İlçe Belediyesinin İmar ve Şehircilik Müdürlüğünce” olarak değiştirilmiş; “peyzaj” ve “tip uygulama projelerine” ibareleri madde metninden çıkarılmış ve anılan fıkraya “İzmir” ibaresinden sonra gelmek üzere “Büyükşehir Belediyesi” ibaresi eklenmiş; anılan maddenin ikinci fıkrasına “Belediye” ibaresinden önce gelmek üzere “İlgili” ibaresi eklenmiştir.

MADDE 8- Aynı yönetmeliğin 9 uncu maddesinin birinci ve ikinci fıkrasında yer alan “ruhsat” ibareleri “yapı ruhsatı” olarak değiştirilmiş, anılan maddenin birinci fıkrasına “süresi içinde” ibaresinden sonra gelmek üzere “tamamlanamayan ve/veya” ibaresi eklenmiş, anılan maddenin birinci fıkrasında yer alan “yapılan yapılar hakkında ruhsat alma tarihinde” ibaresi “yapılacak yapılar hakkında, ilk yapı ruhsatı alındığı tarihte” olarak değiştirilmiştir.

MADDE 9- Aynı yönetmeliğin 10 uncu maddesinin başlığında yer alan “Yapıların” ibaresi “Kent” olarak değiştirilmiş; birinci fıkrasına “Belediye Başkanlığı” ibaresinden sonra gelmek üzere “bir kentsel tasarım projesi doğrultusunda” ibaresi ve anılan maddenin birinci fıkrasından sonra gelmek üzere aşağıdaki fıkra eklenmiş; anılan maddenin birinci fıkrasında yer alan “yapıların estetiği” ibaresi “yapılar” olarak, mevcut üçüncü fıkrasında yer alan “42/II. Maddesi” ibaresi “42. maddesi” olarak değiştirilmiştir.

“İlçe belediyeleri de Büyükşehir Belediyesinin sorumluluk alanı dışında kalan alanlarda, Büyükşehir Belediyesinin uygun görüşünü almak koşuluyla binaların cepheleri ile ilgili şehircilik ve estetik yönden kurallar getirmeye yetkilidir.”

MADDE 10- Aynı yönetmeliğin 11 inci maddesi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

“A- Çevre Düzeni Planı: Ülke fizikî mekânında, sürdürülebilir kalkınma ilkesi doğrultusunda, koruma-kullanma dengesi gözetilerek kentsel ve kırsal nüfusun barınma, çalışma, dinlenme, ulaşım gibi ihtiyaçların karşılanması sonucu oluşabilecek çevre kirliliğini önlemek amacıyla nazım ve uygulama imar planlarına esas teşkil etmek üzere bölge ve havza bazında 1/50.000-1/100.000 ölçekte hazırlanan, plan notları ve raporuyla bir bütün olan plandır.

B- İl Çevre Düzeni Planı: Konut, sanayi, tarım, turizm, ulaşım gibi sektörler ile kentsel-kırsal yapı ve gelişme ile doğal ve kültürel değerler arasında koruma-kullanma dengesini sağlayan ve arazi kullanım kararlarını belirleyen yönetsel, mekansal ve işlevsel bütünlük gösteren sınırlar içinde, varsa bölge planı kararlarına uygun olarak 5302 sayılı İl Özel İdaresi Kanunu'nun 6. maddesinin (b) bendi gereği Valinin koordinasyonunda, büyükşehir belediyesi ve il özel idaresi ile birlikte yapılan, belediye meclisi ile il genel meclisi tarafından onaylanan, plan notları ve raporuyla bir bütün olan plandır.

C- İmar Planı: Belde halkının sosyal ve kültürel gereksinimlerini karşılamayı, sağlıklı ve güvenli çevre oluşturmayı, yaşam kalitesini artırmayı hedefleyen ve bu amaçla beldenin ekonomik, demografik, sosyal, kültürel, tarihsel, fiziksel özelliklerine ilişkin araştırmalara ve verilere dayalı olarak hazırlanan, kentsel yerleşme ve gelişme eğilimlerini alternatif çözümler oluşturmak suretiyle belirleyen, arazi kullanımı, koruma, kısıtlama kararları, örgütlenme ve uygulama ilkelerini içeren pafta rapor ve notlardan oluşan belgedir. İmar planı, nazım imar planı ve uygulama imar planı olmak üzere iki aşamadan oluşur.

a) İzmir Kentsel Bölge Nazım İmar Planı: Çevre düzeni planlarına uygun olarak halihazır haritalar üzerine çizilen ve arazi parçalarının; genel kullanım biçimlerini, başlıca bölge tiplerini, bölgelerin gelecekteki nüfus yoğunluklarını, gerektiğinde yapı yoğunluğunu, çeşitli yerleşme alanlarının gelişme yön ve büyüklükleri ile ilkelerini, ulaşım sistemlerini ve problemlerinin çözümü gibi hususları göstermek ve 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarının hazırlanmasına esas olmak üzere 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununun 7. maddesinin (b) bendi doğrultusunda düzenlenen, 1/25000 ölçekte hazırlanan, detaylı bir raporla açıklanan ve raporuyla beraber bütün olan plandır.

b) Nazım İmar Planı: Çevre düzeni planlarına ve İzmir Kentsel Bölge Nazım İmar Planına uygun olarak halihazır haritalar üzerine, yine varsa kadastral durumu işlenmiş olarak çizilen ve arazi parçalarının; genel kullanım biçimlerini, başlıca bölge tiplerini, bölgelerin gelecekteki nüfus yoğunluklarını, gerektiğinde yapı yoğunluğunu, çeşitli yerleşme alanlarının gelişme yön ve büyüklükleri ile ilkelerini, ulaşım sistemlerini ve problemlerinin çözümü gibi hususları göstermek ve uygulama imar planlarının hazırlanmasına esas olmak üzere 1/5000 ölçekte düzenlenen, detaylı bir raporla açıklanan uygulama hükümleri ve raporuyla beraber bütün olan plandır.

c) Uygulama İmar Planı: Onaylı halihazır haritalar üzerine, varsa kadastral durumu işlenmiş olan ve nazım imar planına uygun olarak hazırlanan ve çeşitli bölgelerin yapı adalarını, bunların yoğunluk ve düzenini, yolları ve uygulama için gerekli imar uygulama programlarına temel olacak uygulama etaplarını ve esaslarını ve diğer bilgileri ayrıntıları gösteren ve 1/1000 ölçekte düzenlenen, raporuyla bir bütün olan plandır.

D- Mevzi İmar Planı: İzmir Kentsel Bölge Nazım İmar Planının yürürlüğe girdiği tarihten önce yapılmış, mevcut planların yerleşmiş nüfusa yetersiz kalması veya yeni yerleşim alanlarının kullanıma açılması gereğinin ve sınırlarının ilgili belediyesince belirlenmesi halinde, Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmeliğin plan yapım kurallarına uyulmak üzere, yürürlükteki her tür ölçekteki plan sınırları dışında, planla bütünleşmeyen konumdaki, sosyal ve teknik altyapı ihtiyaçlarını kendi bünyesinde sağlayan, raporuyla bir bütün olan imar plandır.

E- Revizyon İmar Planı: Her tür ve ölçekteki planın ihtiyaca cevap vermediği veya uygulamasının mümkün olmadığı veya sorun yarattığı durumlar ile üst ölçek plan kararlarına uygunluğunun sağlanması amacıyla planın tamamının veya plan ana kararlarını etkileyecek bir kısmının yenilenmesi sonucu elde edilen plandır.

F- İlave İmar Planı: Yürürlükte bulunan planın ihtiyaca cevap vermediği durumlarda, mevcut plana bitişik ve mevcut planın genel arazi kullanım kararları ile süreklilik, bütünlük ve uyum sağlayacak biçimde hazırlanan plandır.

G- İmar Planı Değişikliği: Plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, teknik ve sosyal donatı dengesini bozmayacak nitelikte, bilimsel, nesnel ve teknik gerekçelere dayanan, kamu yararının zorunlu kılması halinde yapılan plan düzenlemeleridir.

H- Koruma Amaçlı İmar Planı: Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu uyarınca belirlenen sit alanlarında, alanın etkileşim geçiş sahasını da göz önünde bulundurarak, kültür ve tabiat varlıklarının sürdürülebilirlik ilkesi doğrultusunda korunması amacıyla arkeolojik, tarihi, doğal, mimari, demografik, kültürel, sosyo-ekonomik, mülkiyet ve yapılaşma verilerini içeren alan araştırmasına dayalı olarak; halihazır haritalar üzerine, koruma alanı içinde yaşayan hane halkları ve faaliyet gösteren iş yerlerinin sosyal ve ekonomik yapılarını iyileştiren, istihdam ve katma değer yaratan stratejileri, koruma esasları ve kullanma şartları ile yapılaşma sınırlamalarını, sağlıklaştırma, yenileme alan ve projelerini, uygulama etap ve programlarını, açık alan sistemini, yaya dolaşımı ve taşıt ulaşımını, altyapı tesislerinin tasarım esasları, yoğunluklar ve parsel tasarımlarını, yerel sahiplilik, uygulamanın finansmanı ilkeleri uyarınca katılımcı alan yönetimi modellerini de içerecek şekilde hazırlanan, hedefler, araçlar, stratejiler ile planlama kararları tutumları, plan notları ve açıklama raporu ile bir bütün olan nazım ve uygulama imar planlarının gerektirdiği ölçekteki plandır.

I- Parselasyon Planı: Mevzuata, uygulama imar planı ve plan notlarına uygun yapılaşmaya temel oluşturmak için parsel üretilmesi ile kamu hizmet ve tesis alanlarının kamu eline geçişini sağlamak amacıyla hazırlanan, kesin parselasyon durumunu gösteren ve tapuya tescil işlemlerinde esas alınan arazi ve arsa düzenleme işlemini gösteren plandır.”

MADDE 11- Aynı yönetmeliğin 12 nci maddesinin (a) ve (b) bentleri aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

“a) Yerleşik Alan (Meskun Alan): Büyükşehir belediye sınırları içinde var olan, içinde boş alanları barındırır da büyük oranda yapılaşmış olan alanlardır.”

“b) Gelişme Alanı (İnkişaf Alanı): Büyükşehir belediye sınırları içinde var olan, henüz yapılaşmamış ve nazım imar planlarında yapılaşması önerilen alanlardır.”

MADDE 12- Aynı yönetmeliğin 13 üncü maddesi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

“a) Büyükşehir Belediye Sınırı: İzmir Büyükşehir Belediyesinin sınırı, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununda belirtilen esaslara göre tespit edilmiş olan sınırlardan oluşur.

b) İlçe Belediye Sınırı: 5216 sayılı Kanun kapsamında İzmir Büyükşehir Belediyesine bağlı olan İlçe Belediyelerinin İzmir Büyükşehir Belediyesi sınırı içinde kalan mülki sınırlarıdır.

c) Mücavir Alan Sınırı: İmar mevzuatı bakımından belediyelerin kontrol ve sorumluluğu altına verilmiş olan alanlardır. Mücavir alanın ilgili belediye sınırına bitişik olması gerekmez. Ayrıca bu alanlar köyleri de içerebilir. 5216 sayılı Kanunun Geçici 2. maddesine göre büyükşehir sınırları içinde kalan orman köyleri büyükşehir belediyesinin mücavir alanı sayılırlar. Büyükşehir Belediyesi mücavir alanlarının ilçe belediyeleri arasındaki bölüşümü büyükşehir belediye meclisince yapılır. ”

MADDE 13- Aynı yönetmeliğin 14 üncü maddesinin (C) bendinin (c) ve (e) alt bentleri ile (E) bendinin (c) alt bendi ve (F) bendinin (e) alt bendi madde metninden çıkarılmış ve diğer alt bentler buna göre teselsül ettirilmiştir; (E) bendinin (a-3) alt bendinde yer alan “toplam inşaat alanı arsa alanının % 3’ünü” ibaresi “yapılaşma emsali % 3’ü” olarak, “mülkiyet” ibaresi “parsel” olarak ve (a-4) alt bendinin başlığı “Piknik ve Mesire Alanları” olarak değiştirilmiştir; (A) bendinin (a) ve (b) alt bentleri, (B) bendinin birinci fıkrası ile birlikte tüm alt bentleri, (C) bendinin mevcut (a) ve (d) alt bentleri, (D) bendinin birinci fıkrası ile (a) alt bendi, (E) bendinin (a) alt bendi, (F) bendinin mevcut (a), (b), (c), (h) alt bentleri ile birlikte (G) ve (H) bentleri aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir; anılan maddenin sonuna aşağıdaki (I) bendi eklenmiştir.

“a) Meskun (Yerleşik) Konut Alanları: İmar planlarında belirlenmiş yapılaşma yoğunluğuna göre (yüksek, orta, düşük), yapı düzeni korunacak, düzeltilecek, sağıklaştırılacak ikamet bölgeleridir. Meskun konut alanlarında, binaların zemin katlarında ve/veya yoldan direkt giriş yapılan bodrum katta, sadece günlük ticarete yönelik bağımsız bölümler oluşturulabilir.”

“b) Gelişme Konut Alanları: İmar planlarında gelişme konut alanı olarak belirtilmiş ve yapı düzeni ile yapılaşma yoğunlukları (TAKS/KAKS oranları ya da yapı emsalleri ile) belirlenmiş, kentin gelişmesine ayrılmış yerleşme alanlarıdır. Bu alanlarda, binaların zemin katlarında ve/veya yoldan direkt giriş yapılan bodrum katta, günlük ticarete yönelik bağımsız bölümler oluşturulabilmesi için, imar planlarında ilgili belediyesince uygun yol güzergahları belirlenmesi gerekmektedir.

5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu kapsamında, büyükşehir belediyesi yetki alanına dahil edilen ilçe belediyeleri sınırları içinde, meskun ve gelişme konut alanlarında, günlük ticarete yönelik bağımsız bölümler oluşturulabilmesi için, ilgili belediyesince uygun yol güzergahlarının imar planlarında belirlenmesi gerekmektedir.”

“B- Çalışma Alanları ve Yönetim Binaları: İmar planlarında; merkezi iş alanları-metropolitan aktivite merkezleri, ticaret bölgeleri, tercihli ticaret bölgeleri, depolama ve konut dışı kentsel çalışma alanları, sanayi bölgeleri, küçük sanayi alanları, serbest bölge, organize sanayi bölgeleri, yönetim merkezleri, askeri alanlar, kamu kurumu alanları, gibi çalışma hayatına ve kent yönetimine ayrılan alanlardır.

a) Merkezi İş Alanı-Metropolitan Aktivite Merkezi (MİA): Kentin yönetim birimleri ile ticari işlevlerinin yoğunlaştığı, İzmir Kenti ve etkileşim alanına hitap eden uzmanlaşmış hizmet ve ticaret fonksiyonlarının yoğun bir şekilde yer seçimi yaptığı, çalışma, yönetim ve finans kuruluşları açısından cazibe merkezi niteliğinde olması beklenen alanlardır. Bu kapsamda bu alanlarda çarşı, büro, işhanı, sosyal ve idari tesisler, özel ya da kamusal sağlık, eğitim, spor ve kültür tesisleri, ibadet yerleri, ulusal ve uluslar arası konferans-kongre-seminer, fuar, toplantı ve çok amaçlı salonlar, turistik tesisler, teknik altyapı tesisleri ile bu kullanımların gerektiği diğer fonksiyonlar, her tür ticaret, ticari depolama, (yanıcı, parlayıcı, patlayıcı etkisi olan depolama türleri hariç) eğlence yerleri, çok katlı taşıt parkı, yönetim binaları, yerel ve bölgesel kamu kuruluşları ve konut kullanımı yer alabilir.

b) II. ve III. Derece Merkezler-Tali İş Merkezleri: Yerleşmelerin kendi etkileşim alanı içinde yerleşik nüfusa hizmet verecek nitelikte özelleşmiş, ihtisaslaşmış, hizmet, ticaret, turizm fonksiyonları ile MİA ile ilişkileri güçlü olan daha küçük firma ve büro binaları ile konut kullanımlarının yer aldığı merkezlerdir. Bu alanlarda, konut, çarşı, büro, işhanı, her tür ticaret, ticari depolama, eğlence yerleri, çok katlı taşıt parkı, servis istasyonları, yerel ve bölgesel kamu kuruluşları, otel ve motel bulunabilir. Bu fonksiyonlardan bir ya da birkaçı aynı parsel içinde bulunabilir.

c) Ticaret Bölgeleri: İmar planlarında ticari amaçlı yapılar için ayrılmış bölgelerdir. Bu bölgelerde bürolar, iş hanları, kamu ve özel katlı otoparklar, gazino, lokanta, düğün salonu, çarşı, çok katlı mağazalar, bankalar, oteller, sinema, tiyatro gibi kültürel, sosyal tesisler, yönetimle ilgili tesisler, ayakta teşhis ve tedavi

yapılan poliklinikler, dal merkezleri gibi hastane dışında kalan özel sağlık tesisleri ve ilköğretim, ortaöğretim, temel eğitim, mesleki ve teknik öğretim ve yüksek öğretim tesisleri dışında kalan kreş, anaokulu, yurt, dersane, sürücü kursu gibi özel eğitim tesisleri ve benzeri yapılar yapılabilir.

d) Tercihli Ticaret Bölgeleri: İmar planlarında belirtilen tercihli ticaret bölgeleridir. İmar planlarında belirlenen koşullara göre bu bölgelerde ticaret bölgelerinde yer alan tesislere ilave olarak konutlar da yapılabilir. Ancak, bu bölgelerde yönetmeliğin yürürlüğe girmesinden sonra yeni inşa edilecek yapılarda, konut ve ticaret girişlerinin ayrı olarak tertip edilmesi gerekir.

e) Toptan Ticaret Alanları: Toptan ticaret ve bu amaçla ilgili hizmet görecektir diğer yapı ve tesislerin yer aldığı alanlardır.

f) Pazarlama Alanı: Bölge halkının ihtiyaçları doğrultusunda imar planlarında belirlenmiş olan açık ve kapalı pazar yerleridir.

g) Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanları: Bu alanlarda, servis istasyonları (yol geçiş izin belgesi alınması, sağlık koruma bantlarının sağlanması ve diğer fonksiyonlardan ayrılması halinde), çok katlı taşıt parkları, her türlü ticaret, lokanta, sinema, tiyatro ve eğlence yerleri, banka, sigorta ve bürolar, çok katlı mağazalar, yerel ve bölgesel kamu kuruluşları, depolama, sosyal ve kültürel tesisler yapılabilir. Sanayi ve küçük sanayinin gürültülü, tehlikeli, kokulu, patlayıcı yanıcı maddeler içeren ve bol su kullanan, depolayan, zararlı atık madde çıkartan, çevre sağlığı yönünden sakıncalı nitelikte olan tesisler ile konut yer alamaz.

Bu tür alanlarda yapı yaklaşma sınırları içinde kalmak ve TAKS-KAKS ve/veya emsal değerleri aşmamak kaydıyla bina kütle ölçüleri serbesttir.

h) Sanayi Alanları: İmar planlarında orta ve büyük ölçekte üretim yapan sanayi işletmelerinin yer aldığı, 1593 sayılı Umumi Hıfzıssıhha Kanunu ve ilgili yönetmeliğine uygun olarak, çevre ve sağlık koşulları gözetilerek bir arada yer almaları öngörülen sanayi tesislerine ayrılan alanlardır. İmar Planlarında sanayi alanı olarak önerilmiş olan alanlarda sanayi ve depolama tesisleri yer alabilir.

i) Küçük Sanayi Alanları: Küçük ölçekte sanayi işletmelerinin yer aldığı, daha çok doğrudan kentliye yönelik hizmet üreten 1593 sayılı Umumi Hıfzıssıhha Kanunu ve ilgili yönetmeliğine uygun olarak çevre ve sağlık koşulları açısından ayrılmaları ve gruplaşmaları gerekli görülen iş türlerinin bir arada konumlandığı alanlardır.

j) Depolama Alanları: Endüstriyel ham madde ve mamul ürünler ile tarım ürünlerinin açık ya da kapalı depolanması amacıyla düzenlenmiş alanlardır.

k) Patlayıcı Madde Depolama Alanları: Sanayi ve depolama alanları içinde niteliği gereği yer alamayan, Tekel Dışı Bırakılan Patlayıcı Maddelerle Av Malzemesi ve Benzerlerinin Üretimi, İthalı, Taşınması, Saklanması, Depolanması, Kullanılması, Yok Edilmesi, Denetlenmesi Esaslarına İlişkin Tüzükte tanımlanan maddelerin üretimi, atık bertarafı ve depolanması için yapılacak tesislerin yer alabileceği alanlardır.

l) Serbest Bölge ve Gelişme Alanları: 3218 sayılı Serbest Bölgeler Kanunu ile serbest bölge olarak tanımlanan alanlardır.

m) Organize Sanayi Bölgeleri (OSB): Sanayinin uygun görülen yerlerde yapılmasını sağlamak, çarpık sanayileşme ve çevre sorunlarını önlemek, kentleşmeyi yönlendirmek, kaynakları rasyonel kullanmak, bilgi ve bilişim teknolojilerinden yararlanmak, sanayi türlerinin belirli bir plan dahilinde yerleştirilmesi ve geliştirilmesi amacıyla; sınırları tasdik edilmiş arazi parçalarının imar planlarındaki oranlar dahilinde gerekli idari, sosyal ve teknik altyapı alanları ile küçük imalat ve tamirat, ticaret, eğitim ve sağlık alanları, teknoloji geliştirme bölgeleri ile donatılıp planlı bir şekilde ve belirli sistemler dahilinde sanayi için tahsis edilmesiyle oluşturulan ve ilgili kanununa göre işletilen mal ve hizmet üretim bölgeleridir.

n) Yönetim Merkezleri: Her tür resmi tesis ve yönetim birimlerinin yer alacağı alanlardır.

o) Büyük Alan Kullanımı Gerektiren Kamu Kuruluş Alanları: Genel, katma ve özel bütçeli idarelerle, il özel idaresi ve belediyece veya kurumlarca sermayesinin yarısından fazlası karşılanan kurumlara, kanunla veya kanunun verdiği yetki ile kurulmuş kamu tüzel kişilerine ait tesislerin yer aldığı alanlardır. Bu alanlarda, hizmet binasının yanı sıra lojman yapılabilir. Ancak, lojman alanı toplam inşaat alanının % 10'unu geçemez.

p) Askeri Alanlar: 2565 sayılı Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanununda belirtilen alanlardır.

r) Akaryakıt İstasyonu: Araçların akaryakıt, yağ, su, basınçlı hava gibi ihtiyaçlarının sağlandığı ve taşıtlarla ilgili bazı basit teçhizat parçalarını da bulundurabilecek şekilde düzenlenmiş tesislerdir.

s) Servis İstasyonu: Araçların, bakım-onarım, yağlama ve yıkama gibi işlerinin yapıldığı tesislerdir. Bu tesislerin akaryakıt sağlayacak şekilde düzenlenmiş olanları akaryakıt istasyonu sayılır ve akaryakıt istasyonu ile ilgili hükümler uygulanır.

t) Sıvılaştırılmış Petrol Gazları (LPG) İkmal İstasyonları: Sıvılaştırılmış petrol gazlarının sabit tanklarda depolandığı, yakıt olarak sıvılaştırılmış petrol gazlarını kullanan sabit depolu karayolu taşıtlarına dispenser vasıtasıyla ikmal hizmetlerinin verildiği istasyonlardır.”

“a) Konaklama Tesis Alanları: Bu alanlar termal turizm tesisi, otel, motel, apart otel, pansiyon (bir turizm tesisine bağımlı olmak koşuluyla), tatil köyü, kamping gibi yataklı tesisler ile bunların lokanta, kafeterya, bar, diskotek gibi yan birimlerinin yer aldığı alanlardır.”

“c) Günübirlik Tesis Alanları: Bu alanlar yapılaşma koşulları, imar planında belirtilen sadece günübirlik kullanımlara dönük su ve kara sporlarına ilişkin üstü açık tesisler ile plaj tesisleri (duş, kabin, WC, vb.), lokanta, gazino, kafeterya, çay bahçesi ile yerel özellik taşıyan el sanatları ürünlerinin sergi ve satış üniteleri gibi toplumun yararlanabileceği tesislerin yer aldığı alanlardır.”

“D- Koruma Alanları: Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu ve ilgili yönetmeliklere göre yapılanma şartları belirlenen arkeolojik, tarihi, kentsel ve doğal sit alanları ile, tarım alanları, mera alanları, makilik ve fundalık alanlar, doğal ve ağaçlık karakteri korunacak alanlar, orman alanları, ağaçlandırılacak alanlar vb. gibi yapı yasağı ya da sınırlaması getirilen alanlar “Koruma Alanları”dır.”

“a) Bugünkü Arazi Kullanımı Devam Ettirilerek Korunacak Alanlar: Tarım alanları (tarımsal niteliği korunacak alanlar, dikili tarım alanları, özel nitelikli tarım alanları), mera alanları, makilik ve fundalık alanlar, doğal ve ağaçlık karakteri korunacak alanlar, orman alanları, ağaçlandırılacak alanlar vb. olarak gösterilen ve planda özel yapılaşma koşulları getirilmiş alanlardır.”

“a) Aktif Yeşil Alanlar: Toplumun yararlanması için ayrılan kentsel ve bölgesel parklar (dinlenme alanları), çocuk bahçeleri, oyun alanları (semt spor sahaları), rekreasyon alanları, piknik ve mesire alanları, özel işlevlere ayrılmış yeşil alanlar vb. bu alanlar kapsamındadır.”

“a) Eğitim Tesisleri Alanları: Kamu tarafından yapılan veya imar planlarında gerçek kişiler veya özel hukuk tüzel kişileri tarafından yapılacağı belirlenmiş olan ve ilgili mevzuata uygun olarak yapılacak temel eğitim öncesi öğretim (anaokulu, kreş alanları), ilköğretim, ortaöğretim, temel eğitim, mesleki ve teknik öğretim ile yüksek öğretim tesislerinin yer alacağı alanlardır. Yüksek öğretim tesisleri dışında yeni yapılacak eğitim tesislerinde açık alanlar tüm alanın (parsel alanının) ½'sinden az olamaz.”

“b) Sağlık Tesisleri Alanları: Kamu tarafından yapılan veya imar planlarında gerçek kişiler veya özel hukuk tüzel kişileri tarafından yapılacağı belirlenmiş olan ve ilgili mevzuata uygun olarak yapılacak hastane, dispanser, sağlık ocağı, huzurevi (yaşlılar bakımevi) gibi tesislerin yer alacağı alanlardır.”

“c) Sosyal ve Kültürel Tesis Alanları: Kamu tarafından yapılan veya imar planlarında gerçek kişiler veya özel hukuk tüzel kişileri tarafından yapılacağı belirlenmiş olan ve ilgili mevzuata uygun olarak yapılacak kongre merkezleri, müze, kütüphane, konferans, konser, tiyatro, sinema, sergi salonu, yurt, kreş, huzurevi, yetiştirme yurdu, güçsüzler evi, Turizm Bakanlığı danışma bürosu gibi kamuya ait tesisler ile kamu hizmeti gören vakıf vb. kuruluşlara ait sosyal ve hizmet binalarının vb. tesislerin yer alacağı alanlardır.”

“g) Belediye Hizmet Alanı: 5393 ve 5216 sayılı yasalarda belirtilen belediye hizmetlerini gerçekleştirmek amacıyla yapılacak yapılar ile hizmet binalarının yer alabileceği alanlardır.”

“G- Kentsel Teknik Altyapı Alanları: Elektrik, doğalgaz, trafo, enerji nakil hattı, içme ve kullanma suyu, yağmur suyu arıtma tesisleri, kanalizasyon ve her türlü ulaştırma, haberleşme gibi servislerin temini için yapılan tesisler, atık bertaraf ve depolama tesisleri, oto terminal ile açık veya kapalı yeraltı veya yerüstü otopark kullanımlarının yer aldığı alanlardır.”

“H- Kesin Yapı Yasağı Uygulanacak Alanlar: İmar Kanunu ve diğer genel ve özel yasalar, imar planı, koruma planı ve diğer mevzuat hükümleri ile belirlenmiş karayolları, kamulaştırma sınırları ve yol kenarları koruma kuşaklarında, sahil şeritlerinde, enerji nakil hatları yaklaşma sınırları içerisinde, hava alanı koruma ve askeri stratejik alanları koruma kuşaklarında, hava alanı uçuş konilerinde, yapı yasağı getirilen kültür ve tabiat varlıklarını koruma alanlarında, sıcak su koruma alanlarında, su koruma havzalarında, jeolojik sakıncalı alanlarda, diğer kamu alanlarında ve ayrıca imar adalarında ve imar parsellerinde verilmiş yapı yaklaşma sınırları dışında yapı yapma yasağı getirilmiş alanlardır.”

“I- Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı: 5393 sayılı Belediye Kanununun 73. maddesi kapsamında kalan alanlardır.”

MADDE 14- Yönetmeliğin 15 inci maddesinin (B) bendinin (c) alt bendinde yer alan “teşekküller” ibaresi “binalar” olarak değiştirilmiştir.

MADDE 15- Aynı yönetmeliğin 17 nci maddesinin (a) bendi aşağıdaki şekilde değiştirilmiş; (b) bendinin sonuna aşağıdaki fıkra eklenmiş; (c) bendinin başlığına “(EMSAL)” ibaresi eklenmiş; (d) bendi başlığı ile birlikte aşağıdaki şekilde değiştirilmiş, (e) bendinde yer alan “üstü açık tabi zemin terasları” ibaresi “iç bahçeler” olarak değiştirilmiş ve (h) bendine de “İmar planlarında” ibaresinden sonra gelmek üzere “yapı emsali verilmeyen ve” ibaresi eklenmiştir.

“a) Taban Alanı (T.A.): Işıklıklar, hava bacaları, tabii zemin terasları ve iç bahçeler hariç, yapı veya yapıların parselin tabii veya tesviye edilmiş zeminine oturacak bölümünün kaplayacağı alandır.”

“5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu kapsamında Büyükşehir Belediyesi yetki alanına dahil edilen ilçelerde, blok veya ayrık yapı nizamına tabi olan ve imar planı ile ölçü ve emsal verilmemiş yerlerde taban alanı kat sayısı % 40'ı hiçbir şekilde geçemez. ”

“d) Katlar Alanı(KAKS) - Yapı İnşaat Alanı(EMSAL): Bodrum kat ve çatı arası dahil olmak üzere yapının inşa edilen ve kullanılabilen tüm katlarının ışıklıklar çıktıktan sonraki alanlarının toplamıdır.

- Bu Yönetmeliğin 42. maddesine göre düzenlenen ve genişliği 1.50 m.yi geçmeyen açık çıkmalar,
- Hava bacaları,
- Saçaklar,

- Ticari amacı olmayan ve yapının kendi ihtiyacı için otopark olarak kullanılan bölüm ve katlar ile tabii veya tesviye edilmiş zeminin altında tertiplenen otoparklar,
- Genel merdiven dışında tertiplenen yangın merdivenleri ve bu merdivenlerin yangın güvenlik holleri,
- Tabii zemin terasları,
- İç bahçeler,
- Asansörler,
- Kömürlük veya kat kaloriferi odası,
- Sığınak,
- Yapının ihtiyacı olan ve mekanik-elektrik tesisat projeleri ile uyumlu olarak yer alan kalorifer dairesi, kazan dairesi, trafo, jeneratör, su deposu, hidrofor, çöp bacası, çöp odası, kablo bacası, enerji odası gibi tesisata ilişkin alanlar, bu alana katılmaz.

Kullanılabilen katlar deyiminden konut, işyeri, eğlenme ve dinlenme yerleri gibi oturmaya, çalışmaya, eğlenmeye ve dinlenmeye ayrılmak üzere yapılan bölümler ile bunlara hizmet veren depo ve benzeri alanlar anlaşılır.”

MADDE 16- Aynı yönetmeliğin 18 inci maddesinin (b) bendinde yer alan “ruhsat” ibaresi “yapı ruhsatı” olarak değiştirilmiş; (d) bendinin ikinci fıkrasında yer alan “Son kat tavan döşeme kotu” ibaresi “Bina yüksekliği” olarak değiştirilmiş; (e) bendinin (1) alt bendine “binanın taşıyıcı sistemi ile” ibaresinden sonra gelmek üzere “ortak alanlara ilişkin olarak” ibaresi ile (e) bendinin (2) alt bendine “brüt inşaat alanını değiştiren ve” ibaresinden sonra gelmek üzere “ortak alanlara ilişkin olarak” ibaresi eklenmiş; (e) bendinin (2) altı bendinde yer alan “ruhsata” ibaresi “yapı ruhsatına” olarak değiştirilmiştir.

MADDE 17- Aynı yönetmeliğin 19 uncu maddesine (A) bendinden önce gelmek üzere aşağıdaki fıkra eklenmiş; (A) fıkrasının (b) alt bendine “ticari yapılar” ibaresinden sonra gelmek üzere “havaalanı, gar, otopark, yurt binaları” ibaresi eklenmiş, (A) fıkrasının (c) alt bendinde yer alan “ruhsat” ibaresi “yapı ruhsatı” olarak “su basman” ibaresi “zemin kat taban döşeme” olarak “bugünkü” ibaresi “yürürlükteki” olarak değiştirilmiş; (C) bendinin (b) alt bendi aşağıdaki şekilde değiştirilmiş; (D) bendinin (d) alt bendinde yer alan “3194 sayılı İmar Kanununa göre düzenlenmiş Sığınaklarla İlgili Yönetmelik” ibaresi “Sığınak Yönetmeliği” olarak değiştirilmiş; (D) bendinin (e) alt bendine “çamaşır kurutma yerleri” ibaresinden sonra gelmek üzere “trafo, jeneratör, çöp odası, enerji odası, su deposu ve hidrofor” ibaresi, “kapıcı dairesi” ibaresinden sonra gelmek üzere “ve” ibaresi eklenmiş ve anılan bentte yer alan “ve kalorifer dairesi” ibaresi madde metninden çıkarılmış; (D) bendinin (f) alt bendinde yer alan “yatıp kalkma” ibaresi madde metninden çıkarılmış, (D) bendinin (h) alt bendinde yer alan “tek makinesi olan” ibaresi “imalathane niteliğinde olmayan” olarak değiştirilmiş, anılan bentte yer alan “kuru temizleme irtibat bürosu, kahvehaneler, oyun salonları” ibaresi metninden çıkarılmış ve yine anılan bente aşağıdaki fıkra eklenmiş, (D) bendinin (m) alt bendine “Doğrudan bir ateş bacası, (0.60 x 0.60) metre ebadında bir hava bacası” ibaresinden sonra gelmek üzere “ya da mekanik havalandırma tesisatı” ibaresi eklenmiş ve anılan bentte yer alan “hava bacasına” ibaresi “hava bacası veya mekanik havalandırmaya” ibaresi olarak değiştirilmiş; (D) bendinin (o-1) alt bendine “tabii zeminden veya” ibaresinden önce gelmek üzere “İmar planlarında konut bölgelerinde, zemin katta günlük ticaret kullanımı olmayan binalarda,” ibaresi ve anılan bendin sonuna aşağıdaki cümle eklenmiş; (D) bendinin (p) alt bendinin sonuna aşağıdaki cümle eklenmiş; (D) bendinin sonuna aşağıdaki “r”, “s” ve “t” bentleri eklenmiş; (F) bendinin (c) alt bendine “tüm katlara ulaşan” ibaresinden sonra gelmek üzere “ve en alt katta girişi olan” ibaresi eklenmiş; (F) bendinin (e-3) alt bendi başlığına “(Şaftı)” ibaresi eklenmiş; (F) bendinin (e-4) alt bendi başlığına “(Kanalı)” ibaresi eklenmiş; (F) bendine aşağıdaki (e-5) alt bendi eklenmiştir.

“Bina: Kendi başına kullanılabilen, üstü örtülü ve insanların içine girebilecekleri ve insanların oturma, çalışma, eğlenme ve dinlenmelerine veya ibadet etmelerine yarayan, hayvanların ve eşyaların korunmasına yarayan yapılardır.”

“b) Zemin Kat: Kot alınan noktadan itibaren tertiplenen ilk kattır.”

“Gelişme konut alanlarında, sadece binaların zemin katlarında ve/veya yoldan direkt giriş yapılan bodrum katta oluşturulan günlük ticarete yönelik işyerleri bina taban alanının % 50'sini geçemez.”

“Dubleks konut yapıları dışında kalan konut yapılarında bina taban alanının % 20'sini geçemez.”

“Dubleks konut yapıları dışında kalan konut yapılarında pergolalar bina taban alanının % 20'sini geçemez.”

“r) İç Bahçe: Bir yapının ya da yapı grubunun içerisinde tertiplenen, bina yüksekliğince devam eden, üstü tamamen açık olan bahçedir.”

“s) Güneş Kırıcı: Binaların güneş alan doğu, batı ve güney cephelerinde güneşin zararlı etkilerinden korunmak amacıyla tasarlanan ve ebatları güneşin geliş açısı, pencere boyutları ve civar yapılaşmalar dikkate alınarak belirlenen yapısal elemanlardır.”

“t) Konsol: Yalnızca bir yanındaki mesnet tarafından taşınan, diğer kısımları boşlukta olan yatay yapı ögesidir.”

“5- Mutfak Bacası: Mutfaklarda, sadece bacasız gazlı yakıcıların oluşturduğu, yanma sonucu oluşan gazlar ve pişirmeden oluşan buharın ortamdaki atılması için tesis edilen bacadır.”

MADDE 18- Aynı Yönetmeliğin Üçüncü Bölüm başlığı aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

“Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma (İskan) İzni İle İlgili Tanımlar”

MADDE 19- Aynı yönetmeliğin 20 nci maddesinin başlığı ile (e) bendi, (k) bendinde yer alan “ruhsat”, “inşaat ruhsatı”, “yapı inşaat ruhsatı” ibareleri “yapı ruhsatı” olarak değiştirilmiştir; (a) bendine "Kadastro Müdürlüğü" ibaresinden sonra gelmek üzere "veya lisanslı harita kadastro mühendislik büroları tarafından" ibaresi, (c) bendine “imar durumu” ibaresinden önce gelmek üzere "Harita mühendislerince hazırlanan" ibaresi eklenmiş; anılan maddenin (c) bendinin (1) alt bendinde yer alan “yapılacak” ibaresi ile (2) alt bendinde yer alan “ham” ibaresi “İmar planında gösterilen” olarak değiştirilmiştir, anılan maddenin (e) bendi aşağıdaki şekilde yeniden düzenlenmiş, anılan maddenin (g) bendinde yer alan “hazırlanan Zemin ve Temel Etüdü Raporunun Hazırlanmasına İlişkin Esaslar’a” ibaresi “belirlenen mevzuata” olarak değiştirilmiştir, mevcut (j) bendinin başlığında yer alan “Fen (Yol–Tretuvar) Vizesi” ifadesi “Yol–Tretuvar Onayı” olarak değiştirilmiştir, mevcut (j) bendinde yer alan “yapı kullanma iznine esas” ibaresi madde metninden çıkarılmış, mevcut (j) bendinde yer alan "ruhsat sahibi" ibareleri "yapı sahibi" olarak ve mevcut (k) bendinde yer alan "fenni sorumlunun" ibaresi "fenni mesulün" olarak değiştirilmiştir, mevcut (h), (i) ve (l) bentleri yürürlükten kaldırılmış ve diğer maddeler buna göre teselsül ettirilmiştir.

“e) Yapı Yeri Uygulama Projesi: Yapı ruhsatı alınmadan önce; parsel ait aplikasyon krokisine dayanılarak ve belediyesi tarafından verilen imar durumuna göre proje sorumlusu mimar tarafından projelendirilen vaziyet planının harita mühendisince koordinatlandırılarak gösterildiği, ayrıca, parsel ve yapı köşe noktaları ile imar hatlarının kot ve koordinatlarının parselde uygulamasında yararlanılacak ülke koordinat sistemine bağlı yatay ve düşey yer kontrol noktaları ve bu noktaların kot ve koordinatlarını da içeren, yapı ruhsatı eki projedir.”

MADDE 20- Aynı yönetmeliğin 21 inci maddesinin başlığında yer alan “Yapı İnşaat Ruhsatına” ibaresi “Yapı Ruhsatına” olarak ve anılan maddenin (a), (b), (c) ve (d) bentlerinde yer alan “ruhsat” ve “inşaat ruhsatı” ibareleri “yapı ruhsatı” olarak değiştirilmiştir, (a) bendine “Bu yönetmeliğe veya” ibaresinden sonra gelmek üzere "İzmir Büyükşehir Belediyesi" ibaresi eklenmiş; anılan maddenin (c) ve (e) bentlerinde yer alan “vizelerini” ibaresi “onaylarını” olarak değiştirilmiştir ve (f), (g) ve (h) bentleri aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

“f) Mevcut Durum Projesi (Rölöve): Mevcut bir yapının halihazır durumunun tespiti amacıyla vaziyet planı, kat planları, döşeme planları, tavan planları, çatı planı, biri merdivenden geçen asgari iki kesit ve bitişik olmayan tüm cephe görünüşleri yerinde ölçüm alınarak çizilen ve gerektiğinde taşıyıcı sistemini anlatan statik raporu ile yeterli sayıda fotoğraf ve bozulma, hasar, malzeme vb. analizleri de eklenerek oluşan mimari projedir.”

“g) Restorasyon Projesi: Tarihsel miras niteliğindeki kültür yapılarının özgünlüğünün gelecek kuşaklara aktarılabilmesi ve öncelikli olarak yıpranmasının durdurulması amacıyla söz konusu yapılara yapılacak bakım, onarım, yenileme, sağlıklaştırma ve yeniden işlevlendirme gibi her türlü teknik ve sanatsal müdahalelerin ulusal ve uluslararası koruma ilkelerine dayanılarak hazırlanan ve uygulama esnasında ortaya çıkan veriler doğrultusunda revize edilebilen rapor ve proje bütünüdür.”

“h) Restitüsyon Projesi: Rölöve analizi, tarihi araştırma ve örneklerin karşılaştırmalı etüdü sonucunda, sonradan değişikliğe uğramış, kısmen yıkılmış ya da yok olmuş yapıların, belgelere ve eldeki kanıtlara dayanarak özgün biçimini ve dönem eklerini belirlemeye yönelik, araştırma raporu, harita, fotoğraf, tarihi belge gibi eklerle desteklenmiş projedir.”

MADDE 21- Aynı Yönetmeliğin 22 nci maddesinin başlığı ile (b) ve (c) bentlerinde yer alan “Yapı İnşaat Ruhsatı” ibaresi “Yapı Ruhsatı” olarak, (a), (b), (c) ve (e) bentleri ile (a) bendinin (1), (3), (4) alt bentlerindeki “ruhsat” “inşaat ruhsatı” ve “yapı ruhsat” ibareleri “yapı ruhsatı” olarak değiştirilmiştir; (a) bendinde yer alan "ilgili birimince" ibaresi " İmar ve Şehircilik Müdürlüğüne" olarak değiştirilmiştir ve anılan bende "bulunan" ibaresinden sonra gelmek üzere "ilgili" ibaresi eklenmiş; (a) bendinin (3) alt bendine “kullanma izni” ibaresinden önce gelmek üzere “yapı” ibaresi eklenmiş; (c) ve (e) bentlerinde yer alan "başlama" ibaresi "başlangıç" olarak değiştirilmiştir; (a) bendinin (5) alt bendi ile (d), (g), (h) ve (j) bentleri aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

“5-Rölöve Tasdiki: İmar durumu, Kadastro Müdürlüğü veya lisanslı harita kadastro mühendislik büroları tarafından mahallinde hazırlanmış kadastro tespit krokisi,1957 yılı öncesi yapıldığını belgeleyen özel idare veya tapu kaydı ve rölövesi dikkate alınarak düzenlenen belgedir.”

“d) Yapıya Başlama Tarihi: İki yıllık yapıya başlama müddeti içerisinde, Yapı Denetimi Hakkında Kanun kapsamında kalan yapılarda işyeri teslim tutanağının düzenlendiği tarih, Yapı Denetimi Hakkında Kanun kapsamı dışında kalan yapılarda ise fenni mesul mimar veya inşaat mühendisinin yapı ruhsatı eki projelerine uygun olarak yapının inşasına yönelik hafriyatın yapıлып temel altı grobetonun atılarak inşaata başlandığını ilgili belediyesine yazılı olarak bildirdiği tarih, yapı inşaat başlangıç tarihidir.”

“g) Proje Müellifi: Yapıların mimari, tesisat (mekanik, elektrik) ve inşaat mühendisliği ile ilgili her türlü proje, plan, resim ve hesapların hazırlanmasında Fikir ve Sanat Eserleri Kanunu güvencesinde bulunan ve ihtisas ayrımı çerçevesinde uzmanlık konularına göre ön proje ile mimari projelerin hazırlanmasında mimar; statik projelerin hazırlanmasında inşaat mühendisi; mekanik tesisat projelerinin hazırlanmasında makine mühendisi; elektrik tesisat projelerinin hazırlanmasında elektrik mühendisi; yapı yeri uygulama projesi ile parselasyon planlarının hazırlanmasında harita mühendisi; peyzaj projelerinin hazırlanmasında peyzaj mimarıdır.”

“h) Fenni Mesul: Yapı Denetimi Hakkında Kanun kapsamında kalan yapılar için Yapı Denetim Kuruluşları, Yapı Denetimi Hakkında Kanun kapsamı dışında kalan yapılar için ise, ihtisas ayrımı çerçevesinde uzmanlık konularına göre ilgili meslek odalarına kayıtlı mimar, inşaat, makine, elektrik ve harita mühendisidir.”

“j) Şantiye Şefi: Konusuna ve niteliğine göre yapım işlerini yapı sahibi veya yapı müteahhidi adına yöneten, yapıyı tesisatı ve malzemeleriyle birlikte İmar Kanununa, ilgili diğer mevzuata, imar planına, yapı ruhsatına ve eki projelere, standart ve teknik şartnamelere uygun olarak inşa eden, yapının uygulanması için gerekli olan inşaat ve iş organizasyonunu sağlayan, İş Kanunu ile İşçi Sağlığı ve İş Güvenliği Tüzüğüne göre zorunlu tedbirleri almak ve uygulamak ile sorumlu olan ve ilgili mevzuatında tanımlanan meslek mensuplarıdır.”

MADDE 22- Aynı yönetmeliğin 23 üncü maddesinin (b) bendinde yer alan "Büyükşehir Belediyelerinin Yönetimi Hakkındaki 3030 Sayılı Kanun ve Büyükşehir Belediyelerinin Yönetimi Hakkında 3030 Sayılı Kanunun Uygulanması İle İlgili Yönetmeliğin" ibaresi "5216 Sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununun" olarak değiştirilmiş; (c) bendine "İmar" ibarelerinden sonra gelmek üzere "ve Şehircilik" ibareleri eklenmiş; (d) bendinden sonra gelmek üzere aşağıdaki (e) bendi eklenmiş ve diğer bentler buna göre teselsül ettirilmiş; anılan maddenin (d) ve mevcut (f) bentleri aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

“e) İmar ve Şehircilik Müdürlüğü: İlçe Belediyelerin imar durumu, yapı ruhsatı, yapı kullanma izni gibi imar ile ilgili işlemlerini yürüten birimdir.”

“d) İmar İşleri Şube Müdürlüğü: İzmir Büyükşehir Belediyesinin imar mevzuatına ilişkin koordinasyon ve denetim işlemlerini yürüten birimdir.”

“g) Teknik Komisyon: Düzenleme sahası seçimi, parselasyon planına göre oluşan parsel ve kitle etütleri, imar adalarının kitle etütleri, birden fazla yapılaşma olan parsellerdeki kitlelerin kot alma noktalarının tespiti ve benzeri gibi bu yönetmelikte teknik komisyon tarafından incelenmesi istenen konularda karar üreten, ilgili belediyelerin imar, planlama, harita ve gerektiğinde emlak, kamulaştırma ve fen hizmetleri ile ilgili birim müdürlerinden veya bu birimlerin bulunmadığı ilçelerde imar, planlama ve harita konusunda uzman teknik elemanlardan oluşan ve başvuruları yasal süresi içerisinde sonuçlandıran komisyondur.”

MADDE 23- Aynı yönetmeliğin 24 üncü maddesinin ikinci fıkrasında yer alan “teşekküller” ibaresi “binalar” olarak ve “Parsel Genişlikleri” başlığı altındaki (A) bendinin (a/3) alt bendinde yer alan “mesafesi” ibaresi “mesafeleri” olarak değiştirilmiş; “Parsel Genişlikleri” başlığı altındaki (C) bendinin başlığında yer alan “sanat” ibaresi “sanayi” olarak değiştirilmiş ve anılan bende aşağıdaki (3) alt bendi eklenmiş; “Parsel Genişlikleri” başlığı altındaki (E) bendinin birinci fıkrası aşağıdaki şekilde değiştirilmiş; anılan maddenin “Parsel Derinlikleri” başlığı altında yer alan (A) bendine aşağıdaki (a) alt bendi eklenmiş ve diğer bentler buna göre teselsül ettirilmiş, (A) bendinin mevcut (a) alt bendinde yer alan “a) h: 18.80 m. nin altında kalan parsellerde” ibaresi “b) h: 6.80 m. ile 18.80 m. arasında kalan parsellerde” olarak değiştirilmiş, (C) bendi aşağıdaki şekilde değiştirilmiş ve “Parsel Derinlikleri” başlığı altında yer alan bentlerin sonuna aşağıdaki (E) bendi eklenmiş; “Parsel Alanları” başlığı altındaki (b) bendi (d) bendi olarak değiştirilerek aşağıdaki şekilde düzenlenmiş, diğer bentler buna göre teselsül ettirilmiş ve mevcut (d) bendi aşağıdaki (c) bendi olarak değiştirilmiş ve anılan maddenin sonuna aşağıdaki fıkra eklenmiştir.

“3. Ayrık nizamda: Yan bahçe mesafeleri toplamı + 5 m.den,”

“E- Konut dışı kentsel çalışma alanlarında: 40.00 m.den, az olamaz.”

“a) h: 6.80 m. ve altında kalan parsellerde;

1. Ön bahçesiz nizamda: 13.00 m.den,

2. Ön bahçeli nizamda: Ön bahçe mesafesi + 13.00 m.den,”

“C- Küçük sanayi bölgelerinde:

1. Ön bahçesiz nizamda: 5 m.den,

2. Ön bahçeli nizamda: Ön bahçe mesafesi + 5 m.den,”

“E- Konut dışı kentsel çalışma alanlarında: 40.00 m.den, az olamaz.”

“d) Yüksek yapı tarifine giren yerlerde; 3000 m²den, az olamaz.”

“c) Konut dışı kentsel çalışma alanlarında: 2000 m²den,”

“Ayrıca, eğitim, sağlık, kültürel, sosyal ve dini tesis alanı ile belediye hizmet alanı olarak ayrılan alanlar tek parsel olarak tescil edilir.”

MADDE 24- Aynı yönetmeliğin 26 ncı maddesinin (b) bendinde yer alan “yüzü” ibaresi “cephesi” olarak, “yüzleri” ibaresi “cepheleri” olarak ve “ hal tarzı” ibaresi “çözüm” olarak değiştirilmiş; (c) bendinde yer alan “ gabarileri farklı” ibaresi “farklı gabari veya kullanım kararları getirilmiş” olarak değiştirilmiş, anılan bende “Ancak,” ibaresinden sonra gelmek üzere “aynı kullanım kararı getirilen ve farklı gabariye sahip parsellerin” ibaresi ve “çizgisine” ibaresinden sonra gelmek üzere “(ifraz hattına)” ibaresi eklenmiş ve anılan bentte yer alan “kaydıyla” ibaresinden sonra gelen “parsellerin” ibaresi madde metninden çıkarılmış; (e) bendine “ayrı ayrı” ibaresinden önce gelmek üzere “İmar planlarına göre aynı gabariye sahip ve” ibaresi eklenmiştir.

MADDE 25 – Aynı yönetmeliğin 27 nci maddesinin (A) bendinden önce gelmek üzere aşağıdaki fıkra eklenmiş; (A) bendinin birinci fıkrasında yer alan “Ön bahçe” ibaresi “Ön cephe” olarak değiştirilmiş; anılan maddenin (A) bendinin (c) alt bendine “aynı” ibaresinden sonra gelmek üzere “ada yüzündeki ve” ibaresi ve “gabarideki” ibaresinden sonra gelmek üzere “en yakın” ibaresi eklenmiş; anılan maddenin (B) bendinde yer alan “beher”

ibaresi “her bir” olarak değiştirilmiş; anılan maddenin (C) bendinin (c) alt bendine “aynı” ibaresinden sonra gelmek üzere “ada yüzündeki ve” ibaresi ve “gabarideki” ibaresinden sonra gelmek üzere “en yakın” ibaresi eklenmiş ve anılan (C) bendinin mevcut üçüncü fıkrası madde metninden çıkarılmıştır.

“Yürürlükteki imar planı kararlarında bahçe mesafelerine ilişkin ölçüler belirtilmediği takdirde, bahçe mesafelerinin aşağıdaki koşullara göre belirlenmesi zorunludur.”

MADDE 26 – Aynı yönetmeliğin 28 inci maddesinin (A) bendinin (c) alt bendine “aynı” ibaresinden sonra gelmek üzere “ada yüzündeki ve” ibaresi ve “gabarideki” ibaresinden sonra gelmek üzere “en yakın” ibaresi eklenmiş; aynı maddenin (B) bendinin (a) alt bendine “parsellere” ibaresinden sonra gelmek üzere “arka bahçede” ibaresi eklenmiş, anılan maddenin (B) bendinin (a) alt bendinde yer alan “parsel tamamına” ibaresi madde metninden çıkarılmış ve (B) bendinin (c) alt bendi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

“c) Her türlü bölgede derinliği az olan parsellerde 3.00 m. arka bahçe mesafesi bırakıldığında bina derinliğinin 10.00 m.nin altına düşmesi halinde, bina derinliği 10.00 m.yi geçmemek kaydıyla arka bahçe mesafesini 2.00 m.ye kadar azaltmaya belediyesi yetkilidir.”

MADDE 27 - Aynı yönetmeliğin 29 uncu maddesine “tabi olan” ibaresinden sonra gelmek üzere “ve yapı emsali verilmemiş” ibaresi eklenmiştir.

MADDE 28 – Aynı yönetmeliğin 30 uncu maddesinin mevcut son fıkrası aşağıdaki şekilde değiştirilerek yeniden düzenlenmiş ve anılan maddenin sonuna aşağıdaki fıkra eklenmiştir.

“Ayrıca, imar planlarında 3 veya daha az katlı bina yapılması öngörülen yerlerde, ilgili Belediyesince uygun görülmesi halinde, taşıyıcı sistem ve yapı güvenliğine ilişkin hususlar imar planında öngörülen kat adedine göre düzenlenmek ve sadece konut amaçlı olmak koşuluyla, imar durumu belgesinde tespit edilen kitle tertibine uygun olarak yüksekliği 6.80 m.yi ve 2 katı geçmeyen eksik katlı binalar yapılabilir.”

“İmar planlarında yapı emsali verilen ve hmax serbest olarak belirlenen parsellerde, konut dışı kullanımlarda, kullanımın ve teknik gereklerin tanımlanması ve tesisat projeleri ile uyumlu olması halinde yukarıda belirtilen yükseklik koşullarına uyulması zorunlu değildir.”

MADDE 29 – Aynı yönetmeliğin 31 inci maddesinin birinci ve üçüncü fıkrasında yer alan “6.50 m.” ibaresi “6.80 m.” olarak ve ikinci fıkrasında yer alan “imar müdürlüğünün” ibaresi “İmar ve Şehircilik Müdürlüğünün” olarak değiştirilmiştir.

MADDE 30 – Aynı yönetmeliğin 34 üncü maddesi başlığı ile birlikte aşağıdaki şekilde yeniden düzenlenmiştir.

“Madde 34– Kentsel Kullanım Kararı Getirilmemiş Alanlar ve/veya İskan Dışı Alanlar

A- Kırsal Yerleşme Alanları: Kentsel yerleşme alanları dışında kalan Köy statüsüne sahip yerleşmeler ile bunların mahalle ve bağlı mezralarını kapsayan, 3194 sayılı İmar Kanununun ilgili Yönetmeliği uyarınca köy yerleşik alanı ve civarına ilişkin sınır tespiti yapılmış/yapılmamış ve üst ölçekli planlarda sınırları şematik olarak gösterilmiş veya plan ölçeği gereği gösterilememiş olan alanlardır.

Onaylı uygulama imar planı bulunmayan kırsal yerleşmelerde, 1/1000 ölçekli uygulama imar planı yapılmaya kadar köy yerleşik alan sınırı tespit edilmiş alanlarda bu sınırlar içinde, henüz yerleşik alan sınırı belirlenmemiş yerlerde ise tapuda köy içi mevki içinde yer almak kaydıyla konut, tarım ve hayvancılık amaçlı yapılar yapılabilir. Bu alanlarda, imar planlarında aksine bir hüküm belirtilmedikçe, parselin kamu eline geçmiş bir yola cephesinin bulunması koşuluyla, parsel cephesi ve büyüklüğüne bakılmaksızın inşaat emsali 0,50’yi, yüksekliği 6.80 m.yi (2 katı) ve toplam inşaat alanı 250 m²’yi geçmeyen tek yapı ve gerekli müştemilatları yapılabilir. Müştemilat binaları belirlenmiş olan inşaat alanına dahildir. Kitle tanzimi mevcut yapılar dikkate alınarak Belediyesince belirlenir.

Köy nüfusuna kayıtlı ve köyde sürekli yaşayan kişilerce, ticari amaç gözetilmeksizin genel ihtiyaçlara yönelik olarak yapılacak tesislerin (köy konağı, ibadethane, okul, spor alanı, harman yeri, mezarlık, pazar yeri, sağlık ocağı, sağlık evi, postane, karakol, köy bakkalı, köy kahvesi, kütüphane, sergi salonu vb.) yapılaşma koşulları mevcut yapılaşma dikkate alınarak ilgili belediyesince belirlenir.

Köy nüfusuna kayıtlı ve köyde sürekli yaşayan kişilerce yapılacak ve toplam inşaat alanı 75 m²’yi geçmeyen barınma amaçlı yapıların projeleri, yörenin ekonomik durumu, kültürel ve mimari özelliklerine uygun olarak ve talep sahiplerinin ihtiyaçlarına uygun seçenekler sunacak şekilde, talep halinde Büyükşehir Belediyesince hazırlanır, hazırlatılır ve onaylanır.

B- Diğer Alanlar: İlgili mevzuata göre sahip olduğu nitelikleriyle korunması, sürdürülebilirliğinin sağlanması ve kullanılması uygun bulunan tarım alanları, mera alanları, makilik ve fundalık alanlar, doğal ve ağaçlık karakteri korunacak alanlar, ağaçlandırılacak alanlar ve orman alanlarıdır.

Bu alanlarda; imar planlarında aksi bir hüküm belirtilmedikçe ve başkaca bir sınırlama ve koruma kararı bulunmaması halinde; parselin kamu eline geçmiş bir yola cephesinin bulunması koşuluyla, parsel cephesi ve büyüklüğüne bakılmaksızın yollara 10 m.den ve komşu parsel sınırlarına 5 m.den fazla yaklaşmamak koşuluyla; inşaat emsali 0,05’i, yüksekliği 6.80 m.yi (2 katı) ve toplam inşaat alanı 150 m²’yi geçmeyen barınma amaçlı tek yapı ve müştemilatları yapılabilir. Müştemilat binaları belirlenmiş olan inşaat alanına dahildir.

Ticari amaç gözetilmeksizin genel ihtiyaçlara yönelik olarak yapılacak ve toplam inşaat alanı 75 m²’yi geçmeyen barınma amaçlı yapıların projeleri, yörenin ekonomik durumu, kültürel ve mimari özelliklerine uygun olarak ve talep sahiplerinin ihtiyaçlarına uygun seçenekler sunacak şekilde, talep halinde Büyükşehir Belediyesince hazırlanır, hazırlatılır ve onaylanır.

Kentsel kullanım kararı getirilmemiş alanlarda yapılacak binalara kot verilirken; plan notlarında aksi bir hüküm belirtilmediği sürece, her binaya köşe kotlarının aritmetik ortalaması alınarak kot verilir.”

MADDE 31 – Aynı yönetmeliğin 36 ncı maddesinde yer alan “ruhsatın” ve “ruhsat belgesi” ibareleri “yapı ruhsatının” ve “yapı ruhsatı” olarak değiştirilmiş ve anılan maddenin sonuna aşağıdaki fıkra eklenmiştir.

“Bir parselde yapılacak binanın kot alınan noktadan itibaren bir veya birkaç katının tek kitle olarak, diğer katlarının ise tek kitle üzerinde yükselen bloklar halinde tertiplenmesi durumunda ise, bloklar arası mesafe blokların tek kitle üzerinde kalan yüksekliklerinin ortalamasının yarısından az olamaz.”

MADDE 32 – Aynı yönetmeliğin 37 nci maddesinin üçüncü fıkrasından sonra gelmek üzere aşağıdaki fıkralar eklenmiş; (A) bendinin (b) alt bendi, (B) bendinin (a) alt bendinin (1) ve (2) inci bentleri, anılan maddenin (B) bendinin (b) alt bendi ve anılan maddenin (C) bendi aşağıdaki şekilde yeniden düzenlenmiştir.

“Binalara kot verilirken, imar planlarında belirtilen gabarinin aşılması ve sokak silüetinin sağlanması esastır.

“5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu kapsamında Büyükşehir Belediyesi yetki alanına dahil edilen ilçelerde, öncelikle bu madde hükümlerine göre kot verilir. Ancak, imar planında belirtilen gabariler ve mevcut yapılaşma ile uyumsuzluk oluşturması halinde, teknik komisyon tarafından yapı adasının tamamı etüt edilerek nasıl kot verileceği karara bağlanır ve adadaki tüm uygulamalarda teknik komisyon tarafından onaylanan ada etüdüne uyulur.”

“b) İmar Kanununun 19. maddesine göre bir parselde birden fazla bina yapılması halinde, her binaya köşe kotlarının aritmetik ortalaması alınarak kot verilir.”

“1- Yolların imar planında belirtilen gabari ve kat adedinin farklı olması halinde, yüksek gabari verilmiş olan yoldan kot verilir. Ancak bu yükseklik diğer yönde 22.00 m.den daha fazla devam edemez. Bu tür parsellerde yapılacak binalar en az 3.00 m. önce kademelendirilerek diğer sokak silüetine uydurulur.”

“2-Yolların gabari ve kat adedinin aynı olması halinde daha yüksek kottaki sokağın şartlarına göre kot verilir. Bu durumda, diğer sokağın şartlarına göre kottan kat kazanılmaması halinde kademe yaptırılmaz. Ancak yüksek kottaki sokağın şartlarına göre verilen kot sonucunda diğer sokak kotundan kat kazanılması durumunda, bu yükseklik diğer yönde 22.00 metreden fazla devam edemez. Bu tür parsellerde yapılacak binalar en az 3.00 m. önce kademelendirilerek diğer sokak silüetine uydurulur.”

“b) Blok nizamda olan köşebaşı ve ara parsellerde; bloğun cephe aldığı yolun şartlarına göre kot verilir.”

“C- Ön, Yan Ve Arka Bahçelerin Tesviyesi:

İmar Kanununun 35. maddesi gereğince binaların zemin seviyesi altında kat kazanmak maksadıyla, bina cephe hattından yola kadar olan kısımda, zeminin kazılarak yaya kaldırımının seviyesinin altına düşürülmesine müsaade edilmez. Ancak aşağıdaki hükümlere göre bahçe mesafeleri tesviye edilebilir.

a) Ön bahçelerin tesviyesi; yoldan kot alan parsellerde, parsel sınırı ile bina cephesi arasında kalan kısımlar ancak yol eğimine uyulmak kaydıyla tretuvar seviyesinde tesviye edilir.

Tabii zeminden kotlandırılan parsellerde; imar hattı ile yapı yaklaşma sınırları arasında kalan alanlarda ve yapı yaklaşma sınırları imar planında belirtilmemiş parsellerde yoldan ilk 5 m.lik alandan sonraki kısımlarda istinat duvarı gerektirmeyecek şekilde kademeler halinde, ya da merdiven, rampa biçiminde düzenlenmesi esasına uyularak tesviye edilir.

b) Arka bahçelerin tesviyesi; Yola irtibatı olmayan arka bahçeler, bina kitesinin en düşük kotunun altına düşmemek kaydıyla tesviye edilebilir.

c) Yan Bahçelerin tesviyesi; Ön bahçe tabii zemin kotu veya usulüne uygun tesviye edilmiş ön bahçe kotu ile arka bahçe tesviye kotu arasında istinat duvarı gerektirmeyecek şekilde kademeler halinde, ya da merdiven, rampa biçiminde düzenlenmesi esasına uyularak tesviye edilebilir.”

MADDE 33 – Aynı yönetmeliğin 38 inci maddesinin birinci fıkrasına “seviyeleri” ibaresinden sonra gelmek üzere “yoldan kot alan parsellerde” ibaresi eklenmiş ve anılan maddenin birinci fıkrasında yer alan “+ 0.50m” ibaresi “tabii zeminden kotlandırılan parsellerde ise binaların kot aldığı cephesince + 0.00 m.” olarak değiştirilmiş, anılan maddenin birinci fıkrasında yer alan “+0.50 m. koşulu aranmaz, bu durumda” ibaresi madde metninden çıkarılmıştır.

MADDE 34- Aynı yönetmeliğin 40 ncı maddesi başlığı ile birlikte aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

“Madde 40– Saçak ve Güneş Kırıcılar

a) Çatı saçakları: Binalarda son kat tavan döşemelerinde binanın çıkma hattından itibaren 0.50 m.yi geçmemek üzere tüm bina cepheleri boyunca saçak yapılabilir.

b) Giriş ve dükkan önü saçakları: Ön bahçeli nizam tabii parsellerde, bina cephesinden itibaren genişliği 1.50 m.yi geçmemek, tretuvara taşmamak, civara ve binanın karakterine uygun olmak ve konsol olmak koşulu ile giriş ve dükkan önü saçakları düzenlenebilir. Ön bahçesiz nizam tabii parsellerde ise giriş ve dükkan önü saçığı yapılamaz.

c) Güneş kırıcılar: Bina cephelerinde alan olarak yararlanmamak koşulu ile 1.00 m.yi geçmeyen güneş kırıcılar yapılabilir.”

MADDE 35- Aynı yönetmeliğin 41 inci maddesinin beşinci fıkrası aşağıdaki şekilde değiştirilmiş; anılan maddeye beşinci fıkrasından sonra gelmek üzere aşağıdaki fıkra eklenmiş; mevcut yedinci fıkrası aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

“Işıklıklar, alın ve kalkan duvarları, güneş enerjisi panelleri ve depoları çatı sathını 0.60 m.den fazla geçemez. Duman ve hava bacaları hariç çatı üzerine hiçbir çıkma ve çıkıntı yapılamaz. Asansörlü binalarda Türk Standartları şartlarının gerektirdiği hallerde asansör kuleleri ve merdiven evlerinin çatı örtüsünü aşmasına izin verilir. Ancak, asansörsüz binalarda merdiven evlerinin yüksekliği 2.10 m.yi aşamaz.”

“Güneş enerjili ısıtma sistemi kullanılan yapılarda, güneş enerjisi panelleri çatı örtüsü silüetini bozmayacak şekilde, çatı düzlemine paralel olarak veya çatı içerisine gömülerek monte edilecektir. Mekanik tesisat projesi dışında mimari projede yerleri gösterilecektir.”

“Teras çatılarda asansör kulesi, merkezi anten, 2.10 m. iç yüksekliği aşmamak kaydıyla düzenlenen merdiven evi ve 1.10 m. parapet yüksekliğini aşmamak kaydıyla su deposu, merkezi klima gibi tesisler ile doğalgazlı ısıtma merkezi ve güneş enerjisi panelleri yapılabilir. Bu tesisleri estetik kaygıyla gizlemek amacıyla sökülüp takılabilir malzemeden panolar yapılabilir. Teras çatılarda en çok 1.10 m. yükseklikte yapılacak kagir korkuluk bina yüksekliğine dahil edilmez.”

MADDE 36- Aynı yönetmeliğin 42 nci maddesinin birinci fıkrasında yer alan “taban alanı (azami bina sahası) dışında” ibaresi madde metninden çıkarılmış, “ve genişliği 1.50 m.yi aşmamak,” ibaresi “yapı yaklaşma sınırlarını 1.50 m.den fazla geçmemek” olarak ve “en yakın şakuli mesafe” ibaresi “yüksekliği” olarak değiştirilmiş, yine anılan fıkraya “altına düşmemek” ibaresinden sonra gelmek üzere “ve statik açıdan gerekli önlemleri almak” ibaresi eklenmiş; üçüncü ve dördüncü fıkralarına “Bitişik” ibarelerinden sonra gelmek üzere “ve blok” ibaresi eklenmiş; beşinci fıkrası aşağıdaki şekilde değiştirilmiş; mevcut yedinci fıkra aşağıdaki şekilde değiştirilmiş ve son fıkra aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

“Ön bahçesiz parsellerde açık ve kapalı çıkma yapılamaz. Ancak, yol genişliği (6.00) m.den büyük ön bahçesiz parsellerde aşağıdaki koşullara göre, aynı ada yüzündeki mevcut yapılar dikkate alınarak çıkma izni verilir.

a) İkiz yapı nizamı verilen adalarda; ikiz parsellerden birinde çıkmalı mevcut bina var ise, ikizine de uyum sağlayacak şekilde çıkma izni verilir.

b) Blok yapı nizamı verilen adalarda; aynı blok içerisindeki parsellerden herhangi birinde çıkmalı mevcut bina var ise, sadece bu bloktaki diğer parsellerde yeni yapılacak binalara da uyum sağlayacak şekilde çıkma izni verilir.

c) Bitişik yapı nizamı verilen adalarda; ada yüzünün %50’den fazlasının (sayı ve/veya taban alanı itibarıyla) çıkmalı mevcut binalar olması halinde yeni yapılacak binaya aynı ada yüzündeki ve gabarideki en yakın mevcut binalar esas alınarak çıkma izni verilir.

Ancak, çıkma genişliği her durumda 1.00 m.den fazla olamaz ve yol projesine göre tespit edilen tretuvar üst kotundan çıkma altına kadar olan yükseklik (3.00) m.den az olamaz.”

“Parselin bulunduğu ada yüzünün tamamının yeşil sahaya veya açık otoparka bakması halinde veya kısmen yeşil saha kısmen imar adası olması halinde, yukarıda belirtilen koşullara göre aynı ada yüzündeki mevcut yapılar dikkate alınarak çıkma izni verilebilir, aksi halde çıkma izni verilmez.”

“Işıklıklara ve iç bahçelere yapılan çıkmalar bu yönetmeliğin 17/d maddesindeki açık çıkma olarak değerlendirilmez.”

MADDE 37- Aynı yönetmeliğin 43 üncü maddesinin başlığı aşağıdaki şekilde değiştirilmiş; mevcut “Bacalar” başlıklı 52. maddenin içeriği değiştirilerek anılan maddenin (A) bendi olarak aşağıdaki şekilde yeniden düzenlenmiş; mevcut 43. maddenin (a), (b) ve (c) bentleri “Işıklıklar Ve Hava Bacaları” başlıklı (B) bendi altında toplanmış; anılan maddenin mevcut (c) bendinin birinci fıkrası ile altıncı fıkrasına birinci cümleden sonra aşağıdaki cümleler eklenmiş ve beşinci fıkrasında yer alan “Bu arada” ibaresi madde metninden çıkarılmıştır.

“Madde 43– Işıklıklar ve Bacalar”

“A- Bacalar:

a) Duman Bacaları: Yapılarda yer alması tasarlanan ısıtma sistemine göre, bacaların sayısı ve niteliği belirlenir. Bacaların proje tasarımlarında Türk Standartları Enstitüsü Standartları, Binalarda Enerji Performansı Yönetmeliği, Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik, Yapı Malzemelerinin Tabii Olacağı Kriterler Hakkında Yönetmelik ve Doğal Gaz İç Tesisat Şartnamesindeki şartlar sağlanacaktır.

b) Tesisat Bacaları: İçinden tesisat geçen bacaların en az (0.80 x 0.80) m. ebatlarında olması zorunludur. Sadece tesisat amacı ile kullanılmak ve her katta ortak mahalle açılmak kaydıyla (0.40 x 0.40) m. ölçülerinde yapılabilir. İçinden tesisat geçirilmeyen sadece havalandırma amacına yönelik hava bacaları ise (0.60 x 0.60) m. ölçülerinde yapılabilir. Bacalar giriş vb. herhangi bir yapı elemanı ile daraltılamaz.

c) Çöp Bacaları: Tüm binalarda istenildiğinde çöp bacaları yapılabilir. Çöp bacaları pürüzsüz ve Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmeliğe uygun malzemeden yapılmalıdır. Her katta çöp bacasına açılan, yangın geçirmeyen izolasyonlu ve sızdırmaz çöp atma kapağı olmalıdır. Zemin veya bodrum katta çöp toplama yeri çıkışında yangın damperi ve çöp bacasının en üst noktasında dışarı açılan havalandırma kanalı bulunmalıdır.

d) Mutfak Bacası: Tüm binaların mutfaklarında veya mutfak nişlerinde havalandırma amacıyla şönt baca yapılmalıdır. Bu şönt bacanın branşman boyu en az 2 m. olmalıdır. İki şönt baca bir ana bacaya bağlanamaz. Bu amaçla imal edilen şönt bacalar duman bacası olarak kullanılamaz.”

“Islak hacimlere bakan hava bacaları, tesisat bacası görevini gören başka bir baca yoksa (0.80 x 0.80) m²den küçük yapılamaz.”

“Işıklık ve hava bacalarının sıvalı olması zorunludur.”

MADDE 38- Aynı yönetmeliğin 44 üncü maddesinin son fıkrası madde metninden çıkarılmıştır.

MADDE 39- Aynı Yönetmeliğin 45 inci maddesinin birinci fıkrasında yer alan “katların taban döşeme kaplaması üzerinden tavan altına kadar olan net (döşeme kaplamaları ve sıvalar ikmal edildikten sonra) yüksekliği” ibaresi “katların net iç yüksekliği” olarak ve “bu yüksekliğe sıva ve kaplama payı olarak (0.07) m. ilave edilir” ibaresi “döşeme + tavan kaplama (sıva, boya vb.) payı olarak (0.07) m. kabul edilir” olarak, ikinci fıkrasında yer alan “bu yükseklik net” ibaresi “kat net iç yüksekliği” olarak ve dördüncü fıkrasında yer alan “iç yükseklikleri döşeme kaplaması ve tavan sıvası hariç” ibaresi “kat net iç yükseklikleri” olarak değiştirilmiş; anılan maddenin beşinci ve altıncı fıkraları aşağıdaki şekilde değiştirilmiş; anılan maddeye yedinci fıkradan sonra gelmek üzere aşağıdaki fıkra eklenmiştir.

“Günlük ticarete yönelik işyerleri, mağaza ve dükkanlar ile pastaneler, içkili ve içkisiz lokantalar vb. yemek yerleri, kahvehaneler ve bağımsız bölüm brüt alanı 250 - 400 m² arasındaki ekmek fırınlarının kat net iç yüksekliği (3.00) m.den az olamaz.”

“Hamam ve sıhhi banyolar, bağımsız bölüm brüt alanı 400 m²'nin üzerindeki ekmek fırınları, düğün ve oyun salonları, diskotek, bar, birahaneler ve gazino mahallerinin kat net iç yüksekliği (3.50) m.den az olamaz.”

“Ayrıca, bu yönetmeliğin 30. maddesindeki bina yüksekliklerini aşmamak kaydıyla binaların zemin katlarının iç yüksekliği en fazla 4.50 m. olabilir.”

MADDE 40- Aynı Yönetmeliğin 46 ncı maddesinin birinci fıkrasında yer alan “mutfakların da” ibaresi “mutfak olarak kullanılan alanının” olarak, ikinci fıkrasında yer alan “Isı yalıtım yönetmeliği” ibaresi “Binalarda Enerji Performansı Yönetmeliği” olarak değiştirilmiş, üçüncü fıkrası ise aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

“Bitişik ve blok nizama tabi binalarda komşu parsel sınırı üzerindeki bitişik duvarlarda pencere ve kapı açılmaz.”

MADDE 41- Aynı Yönetmeliğin 47 nci maddesinin “Kapı Genişlikleri” başlıklı ikinci fıkrası ile anılan maddenin beşinci ve altıncı fıkraları aşağıdaki şekilde yeniden düzenlenmiştir.

“ Kapı Genişlikleri:

- Birden fazla bağımsız bölümü olan binaların ana giriş kapıları kasa dahil (1.50) m.den,
- Bağımsız bölüm kapıları, kasa dahil (1.00) m.den,
- Oda, mutfak, yıkanma yeri ve WC kapıları kasa dahil (0.90) m.den,
- Odunluk, kömürlük, kiler ve balkon kapıları kasa dahil (0.80) m.den,
- Dükkan kapıları, kasa dahil (1.00) m.den, az olamaz.”

“Umumi binalarda, bütün kapılar eşiksiz yapılacaktır.”

“Kapıların kaçış yönleri konusunda Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik hükümleri saklıdır.”

MADDE 42- Aynı Yönetmeliğin 48 inci maddesi başlığı ile birlikte aşağıdaki şekilde yeniden düzenlenmiştir.

“Madde 48– Asansörler – Yürüyen Merdivenler/Bantlar – Taşıyıcı Platformlar

a) Asansörler

Bina giriş katından itibaren yüksekliği 9.80 m.yi geçen ve 3'ten fazla katı bulunan veya toplam kat sayısı 5'ten fazla olan konut yapıları, kat adedi 1'den fazla olan umumi binalar ve kat adedi 2'den fazla olan konut dışı yapılarda, giriş katından itibaren (çatı katı hariç) son kata kadar ve varsa iskan edilebilir bodrum katlara da inmek koşuluyla kullanılan tüm katlara hizmet verecek şekilde, yürürlükteki Türk Standartları Enstitüsünün standartları ve Asansör Yönetmeliklerine uygun asansör tesisi zorunludur.

Bina giriş kat kotundan son kat kotuna kadar olan yükseklik veya bu yükseklik içindeki kat sayısı bu maddenin uygulanmasında asansör yapılması mecburiyetine esas alınacaktır.

Yüksekliği 12.80 m.yi geçen ve daire adedi 20'den fazla olan meskenlerde (her iki şartın bir arada gerçekleşmesi halinde) en az iki adet asansör yapılması mecburidir. Yüksekliği 12.80 m.yi geçen ve kat alanı 250 m²den fazla olan ticari amaçlı (büro, işhanı, çarşı, benzeri) yapılarda, her iki şartın bir arada gerçekleşmesi halinde, Elektrik ve Makine Mühendisleri Odaları tarafından hazırlanan Asansör Avan ve Uygulama Projeleri Hazırlama ve Teknik Esaslarında yer alan trafik hesabı yapılarak asansör sayısı tespit edilecektir. Asansör avan projesindeki ölçülerin mimari proje ile uyumu sağlanmalıdır.

Tüm yapılarda trafik hesabı sonucu çıkan asansörlerden en az bir tanesi tüm katlara hizmet verecek ve ilgili TSE standardının güncel şartlarına uygun olarak imal ve tesis edilecektir. Binaya tesis edilecek olan tüm asansörler ilgili TSE standardının güncel şartlarını sağlayacaktır.

Binanın kat ve daire adedinin fazlalığı veya kullanma şeklinin gerektirdiği lüzuma göre, asansör ve yerinin ölçü veya adedini arttırmaya başlangıç katı olarak zemin kat yerine bodrum veya birinci katı kabul veya tayine belediye yetkilidir.

İmar planı ile kanun, tüzük ve yönetmelik hükümlerine göre muhafazası mümkün olan binalarda kat ilavesi halinde, ilave kat ile birlikte kat adedi dördü ve bina yüksekliği 12.80 m.yi geçmediği takdirde, asansör aranmayabilir veya asansör yeri ölçüleri mevcuda uyandırulabilir.

Binalarda usulüne göre asansör yapılmış olması nizami şekil ve ölçülerle merdiven yapılması şartını ortadan kaldırmaz.

Asansör kapasitesi, kabin alanı, kuyu ve kapı ölçüleri ile makine daireleri yürürlükteki Türk Standartları Enstitüsü standartlarının gerektirdiği minimum ölçülerde düzenlenebilir. TSE Standartlarında değişiklik olması durumunda yeni standartlara uyulur. Teknik koşulların gerektirdiği durumlarda asansör makine dairesi alanı % 30 kadar artırılabilir.

Asansör kat kapı önü sahanlıkları ilgili TSE standartlarının güncel şartlarına uygun olacaktır.

Asansörün yapılması, işletilmesi ve bakım faaliyetleri ile ilgili hususlarda yukarıdaki hükümlerde dikkate alınarak yürürlükteki Asansör Yönetmelikleri ve Türk Standartları Enstitüsü standartları hükümlerine uyulur.

b) Yürüyen Merdivenler/Bantlar

Konut dışı yapılarda, bina içi trafik hesabında kullanılması durumunda, yürürlükteki 2006/42/AT Makine Emniyeti Yönetmeliği'ne uygun yürüyen merdivenler/bantlar tesis edilir.

Yürüyen merdivenlerin/bantların yapılması durumunda, Elektrik ve Makine Mühendisi tarafından hazırlanan Yürüyen Merdivenler/Bantlar Avan ve Uygulama Projeleri ilgili meslek odaları tarafından belirlenen asgari kriterlere göre yapılacaktır. Yürüyen merdivenlerin/bantların avan projesindeki ölçülerin mimari proje ile uyumu sağlanmalıdır.

c) Taşıyıcı Platformlar

Konut veya konut dışı yapılarda, yürürlükteki 2006/42/AT Makine Emniyeti Yönetmeliği'ne uygun, yük ve araç taşıma amaçlı taşıyıcı platform tesis edilebilir.

Taşıyıcı platformların yapılması durumunda, Elektrik ve Makine Mühendisi tarafından hazırlanan taşıyıcı platform avan ve uygulama projeleri ilgili meslek odaları tarafından belirlenen asgari kriterlere göre yapılacaktır. Taşıyıcı platformların avan projesindeki ölçülerin mimari proje ile uyumu sağlanmalıdır.”

MADDE 43- Aynı Yönetmeliğin 49 uncu maddesinin (a) bendine beşinci fıkradan sonra gelmek üzere aşağıdaki fıkra eklenmiş; anılan maddenin (a) bendinin beşinci fıkrasının ikinci cümlesi ile (c) bendinin birinci fıkrasının ikinci cümlesi madde metninden çıkarılmış ve (c) bendinin ikinci fıkrasında yer alan “(0.16)” ibaresi “(0.15)” olarak “(0.10)” ibaresi de “(0.125)” olarak değiştirilmiştir.

“Merdivenlerin her iki yanında korkuluk ve/veya küpeşte bulunmalıdır.”

MADDE 44- Aynı Yönetmeliğin 50 nci maddesinin (b), (c), (d), (e) benleri madde metninden çıkarılmış ve diğer bentler buna göre teselsül ettirilmiştir; mevcut (f) bendinde yer alan “yasanına” ibaresi “Kanununa” olarak, “Müdürlüğünün de” ifadesi “Daire Başkanlığının da” olarak değiştirilmiştir.

MADDE 45- Aynı Yönetmeliğin 51 inci maddesine “döşeme kotundan” ibaresinden önce gelmek üzere “yaya rampalarında” ibaresi, “korkuluklar” ibaresinden sonra gelmek üzere “darbe dayanımlı olmalı ve” ibaresi eklenmiş ve anılan maddenin sonunda yer alan “alınacaktır” ibaresi “alınmalıdır” olarak değiştirilmiştir.

MADDE 46- Aynı Yönetmeliğin 52 inci maddesi başlığı ile birlikte içeriği değiştirilerek aşağıdaki şekilde yeniden düzenlenmiştir.

“Madde 52– Isıtma Sistemleri

a) Merkezi Isıtma Sistemi Bulunan Binalarda:

Konut olarak kullanılan bağımsız bölümlerin oturma hacimlerinden en az birinde, umumi binaların ise her katında en az 1'er adet duman bacası yapılması zorunludur. Bu bacalar şönt baca olabilir.

Yapıların dükkan, mağaza vb. kullanılan bölümlerinde her bağımsız bölüm için bir müstakil duman bacası yapılması gereklidir.

b) Bireysel Isıtma Sistemi Bulunan Binalarda:

1- Konut olarak kullanılan bağımsız bölümlerin en az iki piyesinde duman bacası yapılması zorunludur. Bu bacalardan biri şönt baca olabilir, ancak iki piyesten kömürlük dışındaki bir tanesinde yapılacak bacanın müstakil baca olması ve doğalgaz kullanımına dönüştürülebilir olması zorunludur.

2- Kombili ısıtma sistemi yapılacak binalarda kombinin ve diğer doğalgaz yakıcı cihazların yerleştirileceği mekan özellikleri ve montaj esasları ilgili TSE standartları uyarınca belirlenecektir.

Isıtma bacalı kombi ile yapılacaksa bacalı kombinin bağlanması için kullanılacak yakıtı uygun müstakil baca yapılacaktır.

Isıtma C sınıfı (hermetik tip) cihazlar ile sağlanacaksa bu hermetik cihazlara ait bacalar bina yan cephesinden çıkarılamazlar. Bu tip cihazların atık gazları kollektif bir baca sistemi (hava atık gaz sistemi) vasıtası ile bina çatı üst seviyesinden atmosfere atılması için uygun baca sistemleri yapılacaktır.

Yapıların dükkan, mağaza vb. kullanılan bölümlerinde her bağımsız bölüm için bir müstakil duman bacası yapılması gereklidir.

Kat kaloriferi kazanı, kombi vb. cihazlar balkona konulamaz, özel bir bölmeye konulduğunda bu mahallin en az 6 m³ hacminde olması, bina dış cephesinden, ışıklıktan veya hava bacasından havalandırılması ve müstakil bir duman bacası veya hava atık gaz baca sisteminin yapılması zorunludur. Kat kaloriferi kazanı ile yakıt tankı aynı mahale konulamaz.

c) Genel Hükümler

1- Isıtma sistemlerinin baca nitelikleri ve baca malzemeleri konusunda, Yapı Malzemelerinin Tabii Olacağı Kriterler Hakkında Yönetmeliğe, ilgili TSE standartlarına ve Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik hükümlerine uyulması zorunludur.

2- Isıtma sistemlerinin bacalarının projelendirilmesi ile bacanın şantiyede uygulanması ve devreye alınmasında ilgili yönetmelik, şartname ve TSE standartlarına uyulması zorunludur.

3- Bireysel sıcak su temini için kullanılan şofben vb. cihazlar duman bacalı ise dış cepheden dolaylı ya da doğrudan havalandırılmayan piyeslerde, yatak odalarında, banyo ve WC'lerde yer alamazlar ve mutlaka müstakil bir bacaya bağlanmaları gereklidir. Sıcak su üretici cihazları doğal gaz ile çalışıyor (hermetik) ise hava - atık gaz baca sistemi kurulmalıdır.”

MADDE 47- Aynı yönetmeliğin 54 üncü maddesi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

“Su Depoları ve Sıhhi Tesisatlar

Madde 54– Su depoları ve sıhhi tesisatlarla ilgili uygulamalarda 2560 sayılı Yasa gereğince İZSU Genel Müdürlüğü'nün bu konudaki düzenlemelerine uyulacaktır.

Şehir şebekesi giriş katından itibaren kat adedi 5 ve daha fazla olan yapılarda su deposu ve hidrofor tesisatı yapılması zorunludur. Su depoları galvaniz veya paslanmaz çelik saçtan, polietilen veya betonarmeden yapılacaktır. Hijyenik koşulları sağlayacaktır. Çatıda yapılamaz. Gürültü için izolasyon yapılacaktır. Mekanik tesisat projesi dışında ayrıca mimari projede depo yerleri gösterilecektir.

İşhanı, büro, çarşı, pasaj, mağaza gibi binalarda otel ve benzerlerinde her 25 kişiye, sinema, tiyatro gibi umumi binalarda ise her 50 kişiye hizmet verecek şekilde, en az 1 kadın 1 erkek için olmak üzere hela, pisuar ve lavabo tesis edilecektir. Yukarıda sayılan binalar için TSE standartlarına uygun, en az 1 günlük su ihtiyacını karşılayabilecek kapasitede su deposu yapılması zorunludur.

Meskun ve gelişme konut alanlarında, binaların zemin katlarında veya bodrum katlarında, sadece günlük ticarete yönelik oluşturulan ve 30 m²'yi geçen işyerlerinde 1 adet WC yapılması zorunludur. Bu WC'lerde doğal havalandırma sağlanıyorsa, mekanik havalandırma yapılır ve en yakın hava bacasına veya dış cepheye bağlanır.

Konutlarda bulunan WC ve banyo mahallerinde doğal havalandırma yapılması zorunludur.

Balkon sularının yağmur boruları ile toplanarak bahçe kotuna kadar indirilmesi sağlanacaktır. Ayrıca asansör ve ışıklık boşlukları ile su sayaçlarının altında su gideri yapılacaktır. Bunların bağlantısının İZSU Atıksuların Kanalizasyon Şebekesine Deşarj Yönetmeliği'ne uygun olarak yapılması sağlanacaktır.”

MADDE 48- Aynı yönetmeliğin 55 inci maddesinin üçüncü ve dördüncü fıkraları aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

“Taban döşemesi üst seviyesi, tesviye edilmiş zeminin altında kaldığı takdirde mesken olarak kullanılamaz. İskan edilebilen bodrum kat meskenlerin en az bir cephesinin tesviye edilmiş zeminin üstünde kalması zorunludur. Ancak imar planında belirlenen bölgeleme koşullarına uyulmak ve bu yönetmeliğin 43. maddesindeki şartları sağlamak kaydıyla işyerleri tesis edilebilir.”

“Konut bölgelerinde günlük ihtiyaçları karşılamaya dönük olarak zemin katların günlük ticaret olarak kullanılması halinde, tretuvar seviyesinin ve/veya tesviye edilmiş zeminin altında kalan bir bodrum katta aynı bağımsız bölümle içten bağlantılı piyesler tesis edilebilir. Bu piyeslerin ayrı girişleri olamaz, binanın ortak alanları ve müstemilatlarıyla irtibatlandırılmaz.”

MADDE 49- Aynı yönetmeliğin 56 ncı maddesi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

“Madde 56– Kapıcı Dairesi

A- Kapıcı Dairesi Yapılacak Binalar:

a) Konut, işyeri ve büro olarak kullanılacak binalardan (resmi daireler hariç);

Yeni yapılacak konut binalarının 12 daireden fazla olanlarında kapıcı dairesi; işyeri ve büro binalarının toplam (brüt) inşaat alanı 1500 m²'den fazla olanlarında ise, bekçi odası ayrılması zorunludur.

b) Toplam daire sayısı 50'den fazla olan konut parsellerinde yukarıdaki şartlarda ikinci bir kapıcı dairesi aranır. Sonraki her 50 daire için de kapıcı dairesi sayısı artırılır.

B- Kapıcı Dairelerinin Ve Bekçi Odasının Ölçü Ve Nitelikleri:

a) Kapıcı dairelerinin ve bekçi odalarının taban döşemesi üst kotu, tabii zeminden veya tesviye edilmiş bahçe kotundan aşağıda olamaz.

b) Kapıcı daireleri doğrudan ışık ve hava alabilecek şekilde düzenlenecek ve brüt alanı 45 m²'den az olmayacaktır. En az bir yaşam mekanı, bir yatak odası veya nişi, bir mutfak veya yemek pişirme nişi, bir banyo veya bir yıkanma yeri ile bir WC (ikisi aynı bölümde olabilir) bulunması zorunludur. Bu mekanlar bu yönetmeliğin 44. maddesinde belirtilen ölçülerden küçük yapılamaz.

c) Bekçi odası en az 7.00 m² büyüklüğünde ve doğrudan ışık ve hava alabilecek şekilde düzenlenecek ve en az 2.00 m²'lik bir WC + lavabo olacaktır.”

MADDE 50- Aynı yönetmeliğin 57 nci maddesinin birinci fıkrasına “İmar” ibaresinden sonra gelmek üzere “ve Şehircilik” ibaresi eklenmiş ve anılan maddenin ikinci fıkrası aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

“Sobalı ısıtma sistemi seçilen yapılarda, her daire başına net min. 2.50 m², max. 4.50 m²'lik kömürlük veya odunluk gibi müstemilatın tesisi zorunludur. Bu hacim binanın bodrum katında veya ortak alanlarda yapılır. Sobalı ısıtma sistemi seçilen yapılar dışındaki yapılarda kömürlük yapılamaz.”

MADDE 51- Aynı yönetmeliğin 58 inci maddesinin üçüncü fıkrasında yer alan “dışarıdan görünmeyecek şekilde kapatılacaktır” ibaresi “görüntü kirliliği yaratmayacak şekilde tedbirler alınacaktır” olarak değiştirilmiş ve birinci fıkrası aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

“İlgili TSE standardına göre risk analizi yapılarak gerekli binalarda yıldırımdan korunma sistemi tesis edilecektir.”

MADDE 52- Aynı yönetmeliğin 59 uncu maddesinin birinci fıkrasında yer alan “bakan duvar” ibaresi “binanın ısıtılmayan hacimlerine veya ortak mahallerine bakan ve bağımsız bölümleri ayıran duvarların” olarak, “Isı Yalıtım Yönetmeliği” ibaresi “Binalarda Enerji Performansı Yönetmeliği” olarak değiştirilmiş ve anılan maddenin birinci fıkrasının son cümlesi madde metninden çıkarılmıştır.

MADDE 53- Aynı yönetmeliğin 61 inci maddesinde yer alan “ruhsata” ibaresi “yapı ruhsatına” olarak ve “yapılacak inşaatın ruhsatı” ibaresi “inşa edilecek şantiye binası yapı ruhsatı” olarak değiştirilmiş ve anılan maddeye “esas binaya” ibaresinden sonra gelmek üzere “yapı” ibaresi eklenmiştir.

MADDE 54- Aynı yönetmeliğin 62 inci maddesinin başlığı “Fosseptikler, Pis Su Bağlantıları” olarak değiştirilmiş ve anılan maddenin sonuna aşağıdaki fıkra eklenmiştir.

“Kanalizasyona ya da fosseptiğe bağlantı uygulamalarında İZSU Genel Müdürlüğü'nün bu konudaki düzenlemelerine uyulacaktır. Kanalizasyon şebekesi yapılıncaya kadar bina veya kat sahipleri fosseptiklerini düzenli olarak İZSU denetimli vidanjörler ile çekirmek, atıksuları ile çevreyi kirletmemekle yükümlüdür.”

MADDE 55- Aynı yönetmeliğin 64 üncü maddesinin (d) bendinde yer alan “klima dış üniteleri bina dış cephesinden görünmeyecek şekilde yerleştirilecektir” ibaresi “klima dış ünitelerinin yerleri bina cephelerinde görüntü kirliliği yaratmayacak şekilde belirlenecektir” olarak değiştirilmiş ve anılan bende “Mevcut ve” ibaresinden sonra gelmek üzere “yeni” ibaresi eklenmiştir.

MADDE 56- Aynı yönetmeliğin 65 inci maddesinde yer alan “Bayındırlık ve İskan” ibaresi “Çevre ve Şehircilik”, “tip yönetmeliğe” ibaresi “Sığınak Yönetmeliği hükümlerine” olarak değiştirilmiştir.

MADDE 57- Aynı yönetmeliğin 66 ncı maddesinin başlığı “Engellilerin Kullanımına Yönelik Uyumlu Zorunlu Hükümler” olarak değiştirilmiş, anılan maddenin başına gelmek üzere aşağıdaki (A) bendi eklenmiş ve diğer bentler buna göre teselsül ettirilmiştir; mevcut (A) bendinin (b) alt bendi madde metninden çıkarılmış ve diğer alt bentler buna göre teselsül ettirilmiştir; mevcut (A) bendinin (d) alt bendi (c) bendi olarak aşağıdaki şekilde değiştirilmiş, mevcut (A) bendinin sonuna aşağıdaki (d) alt bendi eklenmiş; mevcut (A) bendinin mevcut (d) alt bendinde yer alan “bedensel engellilerin de kullanımını” ibaresi “ilgili TSE standardının güncel şartlarını” olarak değiştirilmiş ve anılan bende “sağlayacak” ibaresinden sonra gelmek üzere “ve 630 kg. taşıyacak” ibaresi eklenmiş, anılan bendin üçüncü ve dördüncü cümleleri madde metninden çıkarılmış; mevcut (B) bendi (C) bendi olarak aşağıdaki şekilde yeniden düzenlenmiştir.

“A- Konut dışında yapılacak tüm binaların ve asansörlü konut binalarının girişlerinde, bedensel engellilerin kullanımı için, katlar arası düşey sirkülasyon sağlayan asansör veya merdivene ulaşan ve eğimi %6'yı aşmayan rampa yapılacaktır. Rampanın iki yanına 90 cm. yüksekliğinde ve 4-5 cm. çapında yuvarlak tutunma barları yapılacaktır. Rampa genişliği konut binalarında korkuluk hariç en az 90 cm., umumi binalarda ise korkuluk hariç en az 120 cm. olacak ve boşluk tarafına bordür konulacaktır.”

“c) Bu binalardan asansör yapılması zorunlu olanlarında yapılacak asansörlerden en az bir tanesi ilgili TSE standardının güncel şartlarını sağlayacak ve 630 kg. taşıyacak şekilde düzenlenecektir. Bu asansörün önündeki sahanlık genişliği 150 cm.den az olamaz. Ayrıca bu asansörlerde görme engelliler için sesli ikaz sistemi tesis edilmeli ve kontrol düğmeleri kabartmalı yapılmalıdır.”

“d) Görme engelliler için merdivenlerin başlangıcına ve sonuna (5) cm. aralıklı (0.5) cm. yüksekliğinde ve (2) cm. genişliğinde şeritler taşıyan (80) cm. derinliğince kaymaz malzemeden yüzeyler yerleştirilir. Bunlar zemini oluşturan asıl malzemenin renginin kontrastı olan bir renk taşınmalıdır.”

“C- Konut dışında yapılacak binaların tümünde müşterek kullanılan WC'lerden en az birer adedi (bir kadın, bir erkek olmak üzere),

Açık ve kapalı yüzme havuzları, açık spor alanları, kapalı spor alanlarında yapılacak WC'lerden ve duş mahallerinden en az birer adedi (bir kadın, bir erkek olmak üzere),

Bedensel engellilerin de kullanılabilmesi şeklinde düzenlenecektir.

Ayrıca, otel ve motellerde en az bir oda olmak üzere, toplam oda sayısının % 3'ü hijyenik bakımı da dahil tekerlekli sandalyelerin ihtiyaçlarına cevap verecek şekilde düzenlenecektir. (% 3 hesabında tam sayı esas alınacaktır.)

Düzenlenen bu mekanlarda kapıların temiz genişliği en az 95 cm. olacak, eşiksiz yapılacak ve dışa açılacak, tutunma ve destek barları ile elçikleri yapılacaktır. İç ölçüler WC'lerde 140 cm. x 140 cm.den, WC + duş mekanlarında ise 160 cm. x 220 cm.den az olamaz. Duş mahalli en az 91.5 cm. x 152.5 cm. x 152.5 cm. transfer oturaklı olarak düzenlenecektir. Yapılacak olan bu mekanlar TSE standartlarına uygun olacaktır.”

MADDE 58 – Aynı yönetmeliğin dördüncü kısım başlığında yer alan “Yapı İnşaat Ruhsatı Ve” ibaresi “Yapı Ruhsatı ve Yapı” olarak değiştirilmiştir.

MADDE 59- Aynı yönetmeliğin 67 nci maddesi aşağıdaki şekilde yeniden düzenlenmiştir.

“Yapı Ruhsatı Başvurusu

Madde 67– Yeni inşaat, ilave ve esaslı tadilat işlerinde, yapı ruhsatı almak için yapı sahipleri veya kanuni vekillerince dilekçe ile yapılan müracaatlarda dilekçeye eklenmesi gereken tapu (istisnai hallerde tapu senedi yerine geçecek belgeler), plan proje ve resimler aşağıda belirtilmiştir.

Yeni Yapı Ruhsatı Talebinde Bulunulması Halinde İstenen Belgeler:

1- Yapı Ruhsatı talebini içerir dilekçe

2- Tapu kayıt örneği

Yapı ruhsatı verme aşamasında tapu kayıt örneği yerine geçen belgeler;

a) Tapu senedi (1 aylık vizeli).

b) Özel kanunlara göre tahsisi yapıлып henüz tapu siciline kaydedilmemiş ancak kanunlarında mülkiyet belgesi yerine geçmesine dair hüküm bulunan ilgili kamu kuruluşlarınca verilmiş tahsis belgesi

c) Mülkiyete dair kesinleşmiş mahkeme kararı ve bu mahkeme kararına dayalı olarak yetkili diğer makamlar tarafından verilen belge

d) Kesinleşmiş kamulaştırma kararları

e) Tapu kayıt bilgilerinin Tapu ve Kadastro Bilgi Sisteminde (TAKBİS) bulunması halinde bu bilgilere ilgili belediye tarafından TAKBİS üzerinden elektronik ortamda doğrudan erişilir. Bu durumda, yapı sahibi veya vekillerinden ayrıca tapu kayıt örneği veya istisnai hallerde tapu kayıt örneği yerine geçen belgeler istenmez. Ancak, yapı sahibi veya vekillerinden, başvuru dilekçelerinde TAKBİS üzerinden parsele ilişkin kayıtlara erişim için gerekli bilgileri beyan etmeleri istenir.

3- Kadastro Aplikasyon Krokisi

4- İmar Durumu

5- Kot Krokisi

6- Numarataj Krokisi (Yapı ruhsatı verilmesine ilişkin işlemler sırasında ilgili yapıya ait numarataj bilgileri belediyelerin numarataj işleminden sorumlu birimleri tarafından ilgili belediyeye elektronik ortamda sunulur. Başvuru sahiplerinden numarataj işlemine ilişkin belge istenmez. Numarataj işleminden sorumlu birimler numarataj bilgilerini elektronik ortamda kayıt altına almakla ve ilgili belediyelerle paylaşmakla yükümlüdür.)

7- Gerekli ise Yapı Yıkım İznı

8- Gerekli ise Trafo Belgesi

9- Gereken yerlerde teknik alt yapı bedellerinin ödendiğine dair belge

10- Bu yönetmeliğin 68. maddesine göre hazırlanmış projeler ve raporlar

11- Proje müellifleri, Yapı Denetimi Hakkında Kanun kapsamı dışında kalan yapılarda fenni mesuller, şantiye şefleri, yapı müteahhitleri ve fen adamları tarafından her proje için mevzuata aykırı uygulama sebebiyle süreli veya süresiz olarak mesleki faaliyet haklarının kısıtlı olmadığına ilişkin Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinde yer alan taahhütname

12- Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik uyarınca istenilen yangın söndürme, algılama ve tahliye projeleri

13- Yapı Denetimi Hakkında Kanun kapsamında kalan yapılar için Yapı Denetimi Hakkında Kanun ve Yapı Denetimi Uygulama Yönetmeliği gereğince istenilen belgeler

14- Yapı Denetimi Hakkında Kanun kapsamı dışında kalan yapılarda;

Fenni mesullere ait; noter tasdikli imza sirküleri, sosyal güvenlik numarası, vergi kimlik numarası, fenni mesullerin unvanına ve eğitimine göre, yapının kanuna, plana, yönetmeliklere, ilgili diğer mevzuat hükümlerine, fen, sanat, sağlık kurallarına, yapı ruhsatı eki projelerine, TSE standartlarına, teknik şartnamelere uygun yapıp yapılmadığını denetleyeceğine dair taahhütname ile yapı sahibi ve fenni mesullerce birlikte düzenlenen fenni mesul atama/tayin ve kabul belgeleri ile fenni mesuliyet bitiş süresine ilişkin bilginin bulunduğu sözleşme.

Bu belgelere istinaden ilgili belediyesince düzenlenen yapı ruhsatlarının bir nüshaları 15 gün içinde Büyükşehir Belediyesine gönderilir.”

MADDE 60- Aynı yönetmeliğin 68 inci maddesinin başlığında yer alan “Ruhsata” ibaresi “Yapı Ruhsatına” olarak değiştirilmiş ve anılan başlığa “Uygulama Projelerinin” ibaresinden sonra gelmek üzere “ve Raporların”

ibaresi eklenmiş; anılan maddenin (a) bendi aşağıda şekilde yeniden düzenlenmiş, anılan maddenin (b) bendinde yer alan “tatbikat” ibaresi “uygulama” olarak değiştirilmiş ve anılan bendin sonuna “Ayrıca mimari projenin ilk paftasında kat irtifakı tabloları bulunması zorunludur.” cümlesi eklenmiş; (c) bendinde yer alan “afet yönetmeliğine” ibaresi “Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmeliğe” olarak değiştirilmiş; (d) bendine “pis su” ibaresinden sonra gelmek üzere “yağmur suyu” ibaresi ve “hazırlanan asansör” ibaresinden sonra gelmek üzere “yürüyen merdiven/bant, taşıyıcı platform” ibaresi eklenmiş; (e) bendine “hazırlanan asansör” ibaresinden sonra gelmek üzere “yürüyen merdiven/bant, taşıyıcı platform” ibaresi eklenmiş; anılan maddenin (f) bendi aşağıdaki şekilde yeniden düzenlenmiş, anılan maddenin (g) bendine aşağıdaki (1) alt bendi eklenmiş ve diğer alt bentler buna göre teselsül ettirilmiştir; anılan maddenin (g) bendinin mevcut (1) alt bendinde yer alan “idare” ibaresi “belediye” olarak, “Bayındırlık ve İskan” ibaresi “Çevre ve Şehircilik” olarak değiştirilmiştir; anılan maddenin (g) bendinin mevcut (2) alt bendine “toplam inşaat alanı” ibaresinden sonra gelmek üzere “var ise mevcut yapılar” ibaresi eklenmiş ve anılan alt bentte yer alan “yapı denetim kuruluşu” ibaresi “ilgili mevzuata göre fenni mesul” olarak değiştirilmiştir, mevcut (3) alt bendinde yer alan “tatbikat projeleri (3) takım” ibaresi “uygulama projelerinden mimari proje (6), diğer projeler ise (5) takım” olarak değiştirilmiştir, anılan alt bende “belediyenin” ibaresinden önce gelmek üzere “ilgili” ibaresi eklenmiş, yine anılan bentte yer alan “ilgili birimlerine” ibaresi “İmar ve Şehircilik Müdürlüğüne” olarak, “ruhsata” ibaresi “yapı ruhsatına” olarak değiştirilmiştir ve anılan maddenin (g) bendinin mevcut (4) alt bendi (5) alt bendi olarak aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir, anılan maddenin (g) bendinin sonuna aşağıdaki (7) alt bendi eklenmiştir.

“a) Zemin Etüt Raporu: Statik projeye esas teşkil edecek zemin etüdü (jeoteknik etüt) raporu;

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

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

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

“f) Yapı Yeri Uygulama Projesi: Vaziyet planının, harita mühendisince koordinatlandırılarak gösterildiği, ayrıca, parsel ve yapı köşe noktaları ile imar hatlarının kot ve koordinatlarının parselde uygulamasında yararlanılacak ülke koordinat sistemine bağlı yatay ve düşey yer kontrol noktaları ve bu noktaların kot ve koordinatlarını da içeren vaziyet planı ile aynı ölçekte hazırlanan projedir.”

“1- Özelliği olan yapılar (toplu konut, eğitim, sağlık, kültür, sanayi ve turizm yapıları) ile yeşil alanlarda ayrıca peyzaj mimarı tarafından hazırlanan peyzaj projesinin aranması gerekir.”

“5- Proje müellifi mimarlar ve mühendislerin, 6235 sayılı Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliği Kanunu uyarınca, ilgili meslek odasına kayıtlı olmaları, büro tescillerini yaptırıp her yıl için yenilemeleri ve mevzuata aykırı uygulama sebebiyle süreli veya süresiz olarak mesleki faaliyet haklarının kısıtlı olmadığını belgelenmeleri gerekmektedir. Bu yükümlülükleri yerine getirmeyenlere ait projeler ilgili idarelerce onaylanmaz. İdare, projeleri incelerken 5846 sayılı Fikir ve Sanat Eserleri Kanununa uygunluğunu da denetler. İdareler sorumluluk alan mimar ve mühendislerin yaptıkları işlemlere ilişkin bilgileri her ayın ilk haftası içinde ilgili meslek odalarına bildirir. Gerçeğe aykırı beyanda bulunduğu tespit edilen mimar ve mühendislerin işlemleri tazmin ve hukuki sorumluluğu kendilerine ait olmak üzere iptal edilir ve bu kişiler hakkında Türk Ceza Kanununun ilgili hükümleri gereği suç duyurusunda bulunulur. Yapım işlerinde yapı müteahhidi, taşeron ve şantiye şefi olarak görev alanlar aynı zamanda fenni mesul olarak görev üstlenemezler. ”

“7- Bu maddede belirtilen yapı ruhsatına esas uygulama projelerinin ve raporların; İlçe Belediyelerinde 3458 sayılı Mühendislik ve Mimarlık Hakkında Kanun uyarınca mühendislik ve mimarlık hizmeti verme ehliyetine sahip teknik elemanlarca onaylanması zorunludur.”

MADDE 61- Aynı yönetmeliğin 69 uncu maddesinin (a) bendinin beşinci fıkrası yürürlükten kaldırılmış, mevcut altıncı fıkrasında yer alan “inşaat” ibaresi “yapı” olarak ve anılan maddenin (b) bendinde yer alan “Ruhsat” ibaresi “Yapı ruhsatı” olarak değiştirilmiştir.

MADDE 62- Aynı yönetmeliğin 70 inci maddesinin başlığında ve birinci fıkrasında yer alan “ruhsatnameye” ibareleri “yapı ruhsatına” olarak, anılan maddenin birinci fıkrasında yer alan “ruhsatname” ibaresi “yapı ruhsatı” olarak değiştirilmiştir; ikinci fıkrasında yer alan “ruhsata” ibaresi “yapı ruhsatına” olarak ve üçüncü fıkrasında yer alan “de imar yönetmeliği” ibaresi “bu yönetmelik” olarak değiştirilmiştir, anılan maddenin üçüncü fıkrasında yer alan “betonarme ve” ibaresi madde metninden çıkarılmıştır.

MADDE 63- Aynı yönetmeliğin 71 inci maddesinin birinci fıkrasında yer alan “ruhsat” ibaresi “yapı ruhsatı” olarak; ikinci fıkrasında yer alan “AYKOME” ibaresi “Alt Yapı Koordinasyon Merkezi (AYKOME)” olarak ve “inşaat” ibaresi “yapı” olarak değiştirilmiştir.

MADDE 64- Aynı yönetmeliğin 72 nci maddesi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

“Madde 72– Fenni Mesuliyet Hizmetleri ve Şantiye Şefleri

a) Fenni Mesuliyet: Yapı Denetimi Hakkında Kanun ve Yapı Denetimi Uygulama Yönetmeliğinde belirtilen esaslar dahilinde yapı denetim kuruluşlarınca yürütülür.

Yapı Denetimi Hakkında Kanun kapsamı dışında kalan yapılarda ise fenni mesuliyet; yapının kanuna, plâna, yönetmeliklere, ilgili diğer mevzuat hükümlerine, fen, sanat, sağlık kurallarına, yapı ruhsatı eki projelerine, Türk Standartları Enstitüsü standartlarına, teknik şartnamelere uygun yapılmasından sorumlu olarak, ihtisas ayrımı çerçevesinde uzmanlık konularına göre yapının mimari projesinin uygulanmasında mimar, statik projelerinin uygulanmasında inşaat mühendisi, mekanik tesisat projelerinin uygulanmasında makine mühendisi, elektrik tesisat projelerinin uygulanmasında elektrik mühendisi, plankote ve yapı yeri uygulama projesinin uygulanmasında harita mühendisi tarafından yürütülür.

Proje ile ilgili sorumluluğu bulunanların faaliyetleri Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinde yer alan formlar kullanılarak kayıt altına alınır. Ayrıca idare varsa ek projelerin fenni mesuliyetini, konusuna göre ilgili meslek adamlarının üstlenmesini ister.

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

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

Fenni mesullerden, mimar veya inşaat mühendisi 30000 m²'den, makina mühendisi 60000 m²'den, elektrik mühendisi 120000 m²'den fazla inşaatın, fenni mesuliyetini aynı anda üstlenemez. Üzerinde başka bir fenni mesuliyet bulunmamak koşulu ile bu miktarları aşan tek ruhsata bağlı inşaatlarda bu şart aranmaz.

İşin konusuna göre ilgili fenni mesuller ve yardımcısı fen adamları yapı ruhsatı formunda belirlenenler ile aşağıda belirtilen yapım aşamalarında yapı yerinde bulunmak ve aşağıda sıralanan işlerin yapılmış olduğuna ilişkin açıklamaları Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinde yer alan yapı denetim defterine işlemek zorundadır.

- 1- Aplikasyon,
- 2- Hafriyat ve zemin hazırlama ve zemin etüdü ve emniyet gerilmesi testlerinin yapımı,
- 3- Temel inşaatın tamamlanması ve temel vizesi düzenlenmesi,
- 4- Temel ve çatı dahil her katın kalıp, demir, beton ve tesisat donanımı,
- 5- Su ve ısı yalıtım vizesi,
- 6- Malzemenin kullanımından önce Türk Standartları Enstitüsü standartlarına uygunluğunun denetimi,
- 7- Tesisat, elektrik, kanalizasyon vizeleri.

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

b) Şantiye Şefleri: “Yapı Müteahhitlerinin Kayıtları İle Şantiye Şefleri ve Yetki Belgeli Ustalar Hakkında Yönetmelik” kapsamında kalan yapılarda, yapım işleri yürütülen şantiyede, bu yönetmeliğin 22. maddesinde tanımlanan bir şantiye şefinin bulundurulması zorunludur. Yapı sahibi veya yapı müteahhidi tarafından istihdam edilen ve adı ilgili belediyeye bildirilen şantiye şefinin bu görevi kabul ettiğine dair taahhütnameyi ilgili belediyeye vermesi zorunludur.

c) Fen Adamı: Yapım işleri yürütülen şantiyede fenni mesullerin direktifleri ile yapının fen sanat ve sağlık kurallarına uygun olarak yapılabilmesi için, yapı ile ilgili inşaat, tesisat, imalat, tadilat, tamirat ve her türlü inşaat işlerinden sorumlu olan ve aldıkları eğitime göre teknik öğretmen, yüksek tekniker, tekniker, teknisyenlerdir.

Tek ruhsata bağlı, brüt inşaat alanı (toplam inşaat alanı) 3000 m²'den fazla olan inşaatlarda yapı denetiminde fenni mesullere yardımcı olmak üzere uzmanlık konusuna göre birer fen adamı görevlendirilir. Bu fen adamlarından, aynı anda ve il sınırları içinde kalmak kaydıyla inşaatla ilgili fen adamı 15000 m²'den, tesisatla ilgili fen adamı 30000 m²'den, elektrikle ilgili fen adamı 60000 m²'den fazla inşaatla görevlendirilemez.

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

Fen adamlarının sicilleri, İlçe belediyelerin ilgili birimlerince tutulur ve bu sicillerin birer kopyaları her yıl sonunda valiliğe (Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü) gönderilir. Sicil fişleri yapının yapı ruhsatı alınmasından yapı kullanma izninin alınmasına dek geçecek süreyi, bu süreç içindeki faaliyetlerin hepsini içine alır. Fen adamlarının sicillerinin tutulmasında fenni mesullerin bildireceği görüş ve kanaatler esas alınır.”

MADDE 65- Aynı yönetmeliğin 73 üncü maddesinin başlığı “Yapı Ruhsatı Öncesi Alınacak İzinler” olarak değiştirilmiş, mevcut (A) bendinin (a) alt bendinde yer alan “teknik sorumlu” ibaresi “ilgili mevzuata göre yapı denetim kuruluşu ya da inşaat mühendisi veya mimar” olarak değiştirilmiş ve mevcut (A) bendinin (b) ve (c) alt bentleri aşağıdaki şekilde değiştirilmiş, mevcut (A) bendinin (d) alt bendinde yer alan “inşaat ruhsatı” ibaresi “yapı ruhsatı” olarak değiştirilmiş, mevcut (A) bendinin başlığı yürürlükten kaldırılmış, mevcut (B) bendinin başlığı ile birlikte tüm alt bentleri yürürlükten kaldırılmıştır.

“b) İstinat Duvarı İzni: Parsel içinde istinat duvarı yapılması gereken hallerde; ilgili mevzuata göre fenni mesuliyeti üstlenilmek kaydıyla, kot krokisi, ham yollarda yol profili, parsele ait vaziyet planı ve istinat duvarı statik projesi ile müracaat edilerek, ilgili belediyenin İmar ve Şehircilik Müdürlüğünden yapı ruhsatı alınması zorunludur.

Bu tür parsellerde yapılacak binalara istinat duvarı tamamlanmadan önce hiçbir şekilde yapı ruhsatı verilemez. Ancak, ilgili teknik ve mühendislik kabuller doğrultusunda istinat duvarı imalatının yapı ile birlikte yapılması zorunlu durumlarda, istinat duvarı izni yapı ruhsatı ile birlikte verilebilir.

İstinat duvarı yapılması gereken yerlerde, istinat duvarı izni, hafriyat izni ile birlikte verilir.”

“c) Hafriyat İzni (Kazı İzni): Yapı ruhsatı alınmadan hafriyat yapılamaz. Ancak, yapı ruhsatı alınmadan önce, yapı sahibinin talebi halinde, zemin etüdü veya zemin iyileştirmesi yapılabilmesi amacıyla, fenni mesuliyetin üstlenilmesi kaydıyla, kazı ve zemin iyileştirme projesine dayanılarak, ilgili belediyesince hafriyat izni verilir.

Ancak, yapının statik projesi ve hesapları ile doğrudan bağlantılı olan ve taşıyıcı sistem ile bir bütünlük oluşturan ve yapı ruhsatı eki statik projeye göre uygulanması gereken kazık temel ve benzeri imalatlara yapı ruhsatı alınmadan başlanamaz. Aksi halde ilgili mevzuatta öngörülen yasal işlemler uygulanır.

Yapı sahibi, yapı müteahhidi, fenni mesul, varsa şantiye şefi, kazıda ve inşaat çukurlarından doğan her türlü kazalardan ve zararlardan sorumlu olup, yol yapılarını, teknik alt yapıları ve komşu parsellerdeki yapıları tehlikeye sokmayacak önlemleri almak zorundadırlar. Kazı toprağı ve molozlarının yolları kirletmemeleri, belirlenmiş döküm yerlerine dökümünün sağlanması, yapı sahibinin, yapı müteahhidinin ve fenni mesulün sorumluluğundadır. Aksi davranışlar hakkında İmar Kanununun 40. ve 42. maddeleri uygulanır.”

MADDE 66- Aynı yönetmeliğin 74 üncü maddesi aşağıdaki şekilde yeniden düzenlenmiştir.

“Yapı Kullanma İzni

Madde 74– Tasdikli projesine göre bina tamamen bittiği takdirde tamamına, kısmen tamamlanmış binalarda ise tamamlanan kısımlarına kullanma izni verilebilmesi için bu kısımların ihtiyaçlarını karşılayacak kömürlük, kapıcı dairesi, sığınak, kalorifer dairesi gibi ortak mahallerin inşa edilerek tamamlanmış olması ve binada gerekli emniyet tedbirlerinin alınması zorunludur.

Devam etmekte olan yapılarda, biten bağımsız bölüme kısmi yapı kullanma izni verilebilmesi için kolon filizlerinin dış cephede görülmeyecek şekilde kiremit çatı örtüsü veya parapet duvarı yapılmak suretiyle gizlenmesi ve emniyete alınması şarttır.

Yapı kullanma izinlerine ilişkin başvurularda, başvuru sahibinin dilekçesi veya ilgili belediye tarafından hazırlanmış matbu form ile yapının ruhsat ve eklerine uygun olduğu ve kullanılmasında fen bakımından mahzur görülmediğine ilişkin fenni mesul raporları ile yapıya ilişkin en az iki adet fotoğraf dışında herhangi bir belge istenmez.

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

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

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

Yapı kullanma izin belgesi verilmesine ilişkin işlemler sırasında ilgili yapıya ait numarataj veya kanal bağlantısı yapılmasına ilişkin bilgilere ihtiyaç duyulması halinde bu bilgiler belediyelerin numarataj veya kanal işlemlerinden sorumlu birim veya kurumları tarafından ilgili belediyeye elektronik ortamda sunulur. Başvuru sahiplerinden numarataj veya kanal işlemlerine ilişkin belge istenmez. Belediyelerin numarataj ve kanal işlemlerinden sorumlu birim veya kurumları söz konusu bilgileri elektronik ortamda kayıt altına almakla ve yapı kullanma izni vermeye yetkili belediyelerle paylaşmakla yükümlüdür.

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

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

Yapı kullanma izin belgesi almamış yapılar, izin alınıncaya kadar elektrik, su, kanalizasyon gibi teknik altyapı hizmetlerinden ve tesislerinden faydalandırılmazlar.

Bu belgelere istinaden ilgili belediyesince düzenlenen yapı kullanma izin belgelerinin bir nüshaları 15 gün içinde Büyükşehir Belediyesine gönderilir.

Yapı kullanma izni için yapılan ilk başvuruda ilgili belediyesince yerinde seviye tespiti yapılır. Bu tarihte binanın tüm katlarının ve ortak alanlarının yapı ruhsatı ve eklerine uygun olarak bitirildiğinin, binanın yapı ruhsatı süresi içinde bitmiş olduğu ve tümünün yapı kullanma izni alabilecek aşamaya geldiğinin tespiti halinde, çeşitli nedenlerle o tarihte yapı kullanma izin belgesi almamış diğer bağımsız bölümlere, daha sonraki tarihlerde eksik belgelerinin tamamlanması ve yapı ruhsatı ve eklerine aykırılık olmaması kaydıyla, yapı kullanma izin belgesi düzenlenebilir.”

MADDE 67- Aynı yönetmeliğin 75 inci maddesi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

“Yapı Yerinde Bulundurulması Gerekli Levha ve Belgeler

Madde 75– Yapı ruhsatı ve ekleri ile şantiye defterinin yapı yerinde bulundurulması zorunludur. Ayrıca inşaat süresince yapı yerinde yapı sahibinin, mimari, statik, mekanik, elektrik, jeoloji, jeofizik ile harita proje müelliflerinin, fenni mesulün ve yapı müteahhidinin isimleri ile, pafta ada parsel bilgileri ve yapı ruhsatı numara ve tarihini içeren en az (0.50 x 0.75) m. boyutlarında bir levhanın, herkesçe rahat görülebilecek bir yerde asılı olarak bulundurulması gerekir. Aksine davranışlarda sorumluluk yapı sahibine ve müteahhidine aittir. Aksi takdirde cezai müeyyide uygulanır.”

MADDE 68- Aynı yönetmeliğin 76 ncı maddesinin son fıkrasında yer alan “inşaatın” ibaresi “yapı” olarak, “şantiye şefi ve mimari teknik uygulama sorumlusudur” ibaresi “ve fenni mesuldür” olarak değiştirilmiştir.

MADDE 69- Aynı yönetmeliğin 77 nci maddesinin (B) bendinin (a) alt bendinde yer alan “Taban döşemesi üzerinden tavan altına kadar olan net yüksekliği” ibaresi “Kat net iç yüksekliği” olarak değiştirilmiş ve anılan maddeye aşağıdaki (f) bendi eklenmiştir

“f) Her 25 kişiye en az bir kadın, bir erkek olmak üzere WC ve lavabo yapılacaktır.”

MADDE 70- Aynı yönetmeliğin 78 inci maddesinin birinci fıkrasına aşağıdaki cümle eklenmiştir.

“Bu kurumlardan ilköğretim, ortaöğretim, temel eğitim, mesleki ve teknik öğretim ve yüksek öğretim tesisleri imar planlarında “özel eğitim tesisi” koşulu getirilen alanlar ile bu yönetmeliğin 14/B-a maddesi kapsamında kalan alanlarda yapılabilir.”

MADDE 71- Aynı yönetmeliğin 79 uncu maddesinin (b) bendinde yer alan “Kat yüksekliği varsa asma tavan altından itibaren net” ibaresi “Kat net iç yüksekliği” olarak değiştirilmiş, anılan maddenin (g) bendinin sonuna aşağıdaki cümle eklenmiş, (h) bendi aşağıdaki şekilde yeniden düzenlenmiştir.

“Bu tür servis bölümleri toplam alanın %50’sini geçemez.”

“h) WC’ler: Her 25 kişiye en az bir kadın, bir erkek olmak üzere WC ve lavabo yapılacaktır. Doğal havalandırması olmayan WC alanlarında mekanik havalandırma tesisatı yapılacaktır.”

MADDE 72- Aynı yönetmeliğin 80 inci maddesinin (c) ve (e) bentleri aşağıdaki şekilde yeniden düzenlenmiş, anılan maddenin (d) bendinin son cümlesi madde metninden çıkarılmıştır.

“c) İç Yükseklik: Kat net iç yüksekliği 3.00 metreden az olamaz. Oyun salonlarında ise bu yükseklik 3.50 metreden az olamaz.”

“e) Havalandırma: Salonlarda projesine göre yapılmış mekanik havalandırma ve klima tesisatı yapılacaktır. Mutfak, servis ve doğal havalandırması olmayan WC alanlarında mekanik havalandırma tesisatı yapılacaktır.”

MADDE 73- Aynı yönetmeliğin 81 inci maddesinin (B) bendinin (f) alt bendi aşağıdaki şekilde yeniden düzenlenmiş, anılan maddenin (B) bendinin (h) alt bendi madde metninden çıkarılmıştır.

“f) WC’ler: Her 50 kişiye en az bir kadın, bir erkek olmak üzere WC ve lavabo yapılacaktır. WC ve lavabo aynı mekanda bulunmayacaktır. Bekleme salonunun fuayelerle irtibatı yoksa bu kısma da en az 1 erkek ve 1 kadın WC’si konulacaktır. Doğal havalandırması olmayan WC alanlarında mekanik havalandırma tesisatı yapılacaktır.

Bu tip binalarda ayrıca bedensel engellilerin kullanımına uygun en az bir lavabo ve WC yapılması zorunludur. Yapılacak olan bu mekanlar TSE standartlarına uygun olacaktır.”

MADDE 74- Aynı yönetmeliğin 82 inci maddesinin üçüncü fıkrasına “iç düzenlemesinde,” ibaresinden sonra gelmek üzere “bu yönetmelikte yer alan” ibaresi eklenmiştir.

MADDE 75- Aynı yönetmeliğin 83 üncü maddesinin (b) bendinde yer alan “Kat yüksekliği net” ibaresi “Kat net iç yüksekliği ” olarak değiştirilmiş; anılan maddenin (e) bendinin sonuna aşağıdaki cümle eklenmiş ve (g) bendine birinci cümleden sonra gelmek üzere aşağıdaki cümle eklenmiştir.

“Bu tür servis bölümleri toplam alanın %50’sini geçemez.”

“Isıtma ve havalandırma tesisatı yapılması zorunludur”

MADDE 76- Aynı yönetmeliğin 85 inci maddesi başlığı ile birlikte aşağıdaki şekilde yeniden düzenlenmiştir.

“Madde 85– Ekmek Fırınları

a) Yapılanma Koşulları: İmar planlarında ticaret bölgeleri, tercihli ticaret bölgeleri, metropoliten aktivite merkezleri, sanayi bölgeleri ve konut dışı kentsel çalışma alanlarında yapılabilir.

Ayrıca, alışveriş merkezleri içinde bulunan 1000 m² ve üstü alana sahip hipermarket, süpermarket, grossmarket ve megamarket gibi adlarla açılan işyerleri bünyesinde yer alacak fırınlar dışındaki tüm ekmek fırınları bu amaca tahsisli ayrık nizamda müstakil binalarda yapılabilir.

b) Bağımsız bölüm brüt alanı 250 m²’nin altında ekmek fırını yapılamaz.

c) İç Yükseklik: Bağımsız bölüm brüt alanı 400 m² üzerindeki ekmek fırınlarının kat net iç yüksekliği 3.50 metreden, brüt alanı 250 – 400 m² arasında olanların ise kat net iç yüksekliği 3.00 m.den az olamaz.

d) Fırın alanı içinde; gıda işleme alanından ayrı olarak, gıda üretim yerine doğrudan açılmayan ve iki bölümden oluşan lavabo, WC ve duş yeri ile personel soyunma ve dinlenme odası ayrılacaktır. Bu tür servis bölümleri toplam alanın %50’sini geçemez.

e) Sıcaklığın aşırı yükselmesi ve buharın yoğunlaşması gibi nedenlerden dolayı yapıdaki diğer bağımsız bölümlere ve bitişik binalara zarar verilmemesi açısından, ısı ve ses izolasyonu ile doğal ve/veya mekanik havalandırma sistemi ilgili yönetmelik ve standartlara uygun olarak sağlanacaktır.

f) Biri buhar havalandırma ve diğeri atık gaz olmak üzere iki adet baca sistemi bulunacaktır.

g) Ayrıca, Gıda Üretim ve Satış Yerleri Hakkındaki Yönetmelik ve İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.”

MADDE 77- Aynı yönetmeliğe 85 inci maddeden sonra gelmek üzere “Akaryakıt ve/veya Sıvılaştırılmış Petrol Gazı (LPG) İkmal İstasyonları” başlıklı aşağıdaki madde eklenmiş ve diğer maddeler buna göre teselsül ettirilmiştir.

“Madde 86– Akaryakıt ve/veya Sıvılaştırılmış Petrol Gazı (LPG) İkmal İstasyonları

a) Yapılanma Koşulları: İmar planlarında bu amaca ayrılmış alanlardaki imar parsellerinde yapılır. Yapılaşma koşulları (yapı yaklaşma sınırları, yükseklikler, yapı inşaat alanı vb.) ve diğer kullanım kararları, imar planlarında belirlenecektir. Kanopiler, yapı inşaat alanına dahil olup, yapı yaklaşma sınırını geçemez. Bu alanlarda sadece kanopi, idari bina, market, WC vb. tesisler yapılabilir.

b) İç Yükseklik: Kanopiler hariç yapılacak diğer binalarda, bu yönetmeliğin 45. maddesinde kullanım amaçlarına göre belirlenen minimum yükseklik koşulları geçerlidir.

c) Yeni yapı ruhsatı düzenlenmesi ile mevcut yapılara yönelik yapı ruhsatı gerektiren tadilat işlemlerinde, Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığının uygunluk görüşü alınır.

d) İstasyona ait giriş-çıkış yolları ulaşım ile ilgili Ulaşım Koordinasyon Merkezinden (UKOME) görüş alınmak kaydı ile, trafik güvenliğine uygun olarak tesis edilir.

e) 2918 sayılı Karayolları Trafik Kanununa ve buna bağlı çıkarılan Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik hükümlerine, ayrıca Petrol Piyasası Kanunu ile Sıvılaştırılmış Petrol Piyasası Kanunu, Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik hükümlerine ve TSE standartlarına uyulacaktır.”

MADDE 78- Aynı yönetmeliğin mevcut 86 ncı maddesinin (f) bendinde yer alan “inşaat izni” ibaresi “yapı ruhsatı” olarak değiştirilmiştir.

MADDE 79- Aynı yönetmeliğin geçici 1 inci ve geçici 2 nci maddelerinin içeriği değiştirilerek aşağıdaki şekilde yeniden düzenlenmiş ve geçici 2 nci maddeden sonra gelmek üzere aşağıdaki geçici 3 ncü ve geçici 4 üncü madde eklenmiştir.

“Geçici Madde 1– Bu yönetmelik değişikliğinin yürürlüğe girdiği tarihten önce İmar Kanununun ilgili maddelerine göre yapı ruhsatı talebinde bulunan ve halen işlem görmekte olan yapı ruhsatı talepleri, müracaat edildiği tarihte yürürlükte olan yönetmelik hükümlerine göre sonuçlandırılır.”

“Geçici Madde 2– İlçe Belediyelerince, bu yönetmeliğin 68. maddesinde belirtilen projeleri ve raporları denetlemek üzere mimar, inşaat, makine, elektrik, harita, jeoloji ve jeofizik mühendisinin yanı sıra en az bir şehir plancısının yönetmelik değişikliğinin yürürlüğe girdiği tarihten itibaren bir yıl içerisinde istihdam edilmesi zorunludur.

“Geçici Madde 3– İlçe Belediyeleri, uygulama imar planı plan notlarını, yönetmelik değişikliğinin yürürlüğe girdiği tarihten itibaren bir yıl içinde Büyükşehir Belediyesinin görüşünü alarak, bu yönetmeliğin tanımlar ve ruhsata ilişkin hükümlerine göre revize edecektir.”

MADDE 80- Bu yönetmeliğin 19, 20, 21, 30, 47, 54, 59, 60, 61, 64, 65 ve 66 ncı maddeleri Büyükşehir Belediye Meclisinin onayını müteakip mahalli gazetelerden birinde yayımlandığı tarihte, diğer maddeleri ise yayımı tarihinden 90 gün sonra yürürlüğe girer.