



BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ

İMAR YÖNETMELİĞİ

29.05.2012

BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ

İMAR YÖNETMELİĞİ

İÇİNDEKİLER

I. BÖLÜM

AMAÇ

MADDE 1.01	:AMAÇ2
-------------------	-------	--------

II. BÖLÜM

KAPSAM VE YASAL DAYANAK

MADDE 2.01	: KAPSAM.	.....2
MADDE 2.02	: YASAL DAYANAK	.....2

III. BÖLÜM

GENEL ESASLAR

MADDE 3.01	: İMAR PLANI KAYIT VE HÜKÜMLERİNİN ÖNCELİĞİ	.....2
MADDE 3.02	:İMAR PLANLARINDA VE YÖNETMELİKTE OLMAYAN HUSUSLAR	.....3
MADDE 3.03	: DİĞER İLGİLİ MEVZUATIN GEÇERLİLİĞİ	.....3
MADDE 3.04	: RUHSATSIZ VEYA RUHSAT EKLERİNE AYKIRI YAPILARDA TAMİR VE TADİLAT İŞLERİ	.....3
MADDE 3.05	: BELEDİYE TASARRUFUNDAKİ YERLER ÜZERİNDE İNŞAAT	.....4
MADDE 3.06	: YAPILARIN ESTETİĞİNDE BELEDİYE YETKİSİ	.....4
MADDE 3.07	: ÖLÇÜLERİN TANIMI	.....4
MADDE 3.08	: YÖNETMELİĞİN VE MEVZUAT HÜKÜMLERİNİN DEVAM EDEN VE BİTMİŞ YAPILARDA YGULANMASI	.....4

IV. BÖLÜM

İSTİSNALAR

MADDE 4.01	: AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK BİNALAR	.....5
MADDE 4.02	: RESMİ VE UMUMİ BİNALAR	.....5

V. BÖLÜM

TANIMLAR

MADDE 5.01	: İMAR PLANLARINA İLİŞKİN TANIMLAR	.....5
MADDE 5.02	: ADA VE PARSELLERE İLİŞKİN TANIMLAR	.....8
MADDE 5.02.1	: ADALARA İLİŞKİN TANIMLAR	.....8
MADDE 5.02.2	: PARSELLERE İLİŞKİN TANIMLAR	.....8
MADDE 5.03	: YAPI DÜZENİNE İLİŞKİN TANIMLAR	.....8

VI. BÖLÜM

İFRAZ TEVHİT VE ARSALAR İLE İLGİLİ HÜKÜMLER

MADDE 6.01	: PARSEL BÜYÜKLÜKLERİ	.....14
MADDE 6.01.1	: PARSEL GENİŞLİKLERİ	.....14
MADDE 6.01.2	: PARSEL DERİNLİKLERİ	.....15
MADDE 6.02	: BAHÇE MESAFELERİ	.....15
MADDE 6.03	: İFRAZ TEVHİT VE İSTİSNALAR	.....16
MADDE 6.04	:İFRAZ YOLU İLE CEPHESİ OLMAYAN PARSEL İHDASI	.....16
MADDE 6.05	: TAMAMI VEYA BİR KISMI UMUMİ HİZMETLERE AYRILAN YERLERE RASTLAYAN ARSALARDA İFRAZ	.....16
MADDE 6.06	: KAPANAN YOLLAR	.....16
MADDE 6.07	: TEHLİKELİ ALANLAR	.....17

VII. BÖLÜM

YAPI

MADDE 7.01	: PARSELLERDE YAPILANMA ŞARTLARI	.....17
MADDE 7.02	: BİR PARSELDE BİRDEN FAZLA BİNA YAPILMASI	.....17
MADDE 7.03	: SİLÜET	.....17
MADDE 7.04	: BİNA CEPHELERİ	.....18
MADDE 7.05	: AYRIK YAPI NİZAMINA TABİİ YERLERDE YAPI YERİNİN TESPİTİ	.....18
MADDE 7.06	: BİNA DERİNLİKLERİ	.....18
MADDE 7.07	: İMAR YÜKSEKLİKLERİ	.....19
MADDE 7.08	: BİNALARA KOT VERİLMESİ	.....20
MADDE 7.08.1	: BİTİŞİK VEYA ÖN BAHÇESİZ BLOK NİZAMINA TABİ ADALARDA KOT VERİLMESİ	.....20
MADDE 7.08.2	: AYRIK YAPI NİZAMINA TABİ BÖLGELERDE KOT VERİLMESİ	.....21
MADDE 7.09	: SUBASMAN SEVİYESİ	.....21
MADDE 7.10	: YAPILARDA ARANAN BAZI ŞARTLAR	.....22
MADDE 7.10.1	: YAPILARIN GÜVENLİĞİ İLE İLGİLİ HUSUSLAR	.....22
MADDE 7.10.2	: ISI YALITIM	.....24
MADDE 7.10.3	: TEMEL TOPRAKLAMASI	.....24
MADDE 7.10.4	: YAPILAR İÇİN GÜRÜLTÜ KONTROLÜ KRİTERLERİ	.....24

MADDE 7.11	: ÇATILAR SAÇAKLAR VE DIŞ GÖRÜNÜM	.....25
MADDE 7.11.1	: ÇATILAR	.....25
MADDE 7.11.2	: SAÇAKLAR	.....25
MADDE 7.11.3	: DIŞ GÖRÜNÜM	.....25
MADDE 7.12	: ÇIKMALAR	.....26
MADDE 7.13	: IŞIKLIKLAR	.....27
MADDE 7.14	: YAPILARDA BULUNMASI ZORUNLU MEKANLAR VE ÖLÇÜLERİ	.....27
MADDE 7.15	: İÇ YÜKSEKLİKLER	.....28
MADDE 7.16	: PENCERELER	.....29
MADDE 7.17	: KAPILAR	.....29
MADDE 7.18	: KOMŞU PARSELE CEPHE AÇILMASI	.....30
MADDE 7.19	: MERDİVENLER	.....30
MADDE 7.20	: KORKULUKLAR	.....31
MADDE 7.21	: YANGIN MERDİVENLERİ	.....31
MADDE 7.22	: ASANSÖRLER	.....32
MADDE 7.23	: BACALAR	.....32
MADDE 7.24	: PORTİKLER	.....33
MADDE 7.25	: ASMA KATLAR	.....33
MADDE 7.26	: ÇAY OCAKLARI	.....34
MADDE 7.27	: SU DEPOLARI VE SIHHİ TESİSATLAR	.....34
MADDE 7.28	: BODRUM KATLAR	.....34
MADDE 7.29	: KAPICI DAİRELERİ	.....35
MADDE 7.30	: SİĞİNAKLAR	.....35
MADDE 7.31	: MÜŞTEMİLATLAR	.....35
MADDE 7.32	: PARATONERLER VE ANTENLER	.....35
MADDE 7.33	: BAHÇE DUVARLARI VE BAHÇE DÜZENİ	.....36
MADDE 7.34	: KÖPRÜLÜ BİNA GİRİŞLERİ	.....36
MADDE 7.35	: ŞANTİYE BİNALARI	.....37
MADDE 7.36	: KURANGLEZ VE DİĞER BASİT TESİSLER	.....37
MADDE 7.37	: KUYULAR VE FOSSEPTİKLER	.....38
MADDE 7.38	: İSTİNAT YAPILARI	.....38

VIII. BÖLÜM

ÖZEL HÜKÜMLER İÇEREN MEKANLAR VE BİNALAR

MADDE 8.01	: GENEL HÜKÜMLER	.....39
MADDE 8.02	: ÖZEL ÖĞRETİM KURUMLARI	.....39
MADDE 8.03	: PASAJLAR KAPALI ÇARŞILAR VE ÇOK KATLI MAĞAZALAR	.....40
MADDE 8.04	: DÜĞÜN SALONU - GAZİNO - GECE KULÜBÜ TAVERNA TOPLU EĞLENCE ALANLARI-DİSKOTEK BAR VB.	.....42
MADDE 8.05	: BİLGİSAYAR OYUN SALONLARI VE KAHVEHANELER	.....43
MADDE 8.06	: SİNEMA VE TİYATROLAR	.....43
MADDE 8.07	: AÇIK HAVA SİNEMALARI	.....45
MADDE 8.08	: HAMAM SAUNA VE SIHHİ BANYOLAR	.....45
MADDE 8.09	: EKMEK FABRİKALARI VE EKMEK FIRINLARI	.....46
MADDE 8.10	: DİNİ TESİSLER	.....48

MADDE 8.11	: AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONLARI	..... 48
MADDE 8.12	: SIVILAŞTIRILMIŞ PETROL GAZLARI (LPG) MOTORLU ARAÇLAR İKMAL İSTASYONU	..... 48
MADDE 8.13	: SANAYİ TESİSLERİ	..... 48
MADDE 8.14	: BANKALAR VE BANKAMATİKLER	..... 49

IX. BÖLÜM

YÜKSEK YAPILAR

MADDE 9.01	: TANIMLAR	..... 49
MADDE 9.02	: GENEL HÜKÜMLER	..... 50
MADDE 9.03	: YERLEŞİM DÜZENİNE İLİŞKİN ESASLAR	..... 50
MADDE 9.04	: YÜKSEK YAPILARDA YANGIN ÖNLEMLERİ	..... 51
MADDE 9.05	: YÜKSEK YAPILARDA ASANSÖRLER	..... 51
MADDE 9.06	: STATİK VE BETONARME İLİŞKİN ESASLAR	..... 52
MADDE 9.07	: MEKANİK TESİSATA İLİŞKİN ÖNLEMLER	..... 54
MADDE 9.08	: ELEKTRİK TESİSATINA İLİŞKİN ESASLAR	..... 56
MADDE 9.09	: RUHSAT BAŞVURUSUNDA İSTENEN BELGELER	..... 57

X. BÖLÜM

MUVAKKAT YAPILAR

MADDE 10.01	: MUVAKKAT YAPILAR 59
--------------------	---------------------------	----------

XI. BÖLÜM

KAMUYA AİT YAPI VE TESİSLERE RUHSAT VERİLMESİ

MADDE 11.01	: KAMUYA AİT YAPI VE TESİSLERE RUHSAT VERİLMESİ 59
--------------------	--	----------

XII. BÖLÜM

RUHSATLAR

MADDE 12.01	: RUHSAT ALINMASI KOŞULU	..... 60
MADDE 12.02	: YAPI RUHSAT BAŞVURUSU ÖNCESİ ALINACAK BELGELER	..... 60
MADDE 12.02.1	: İMAR DURUMU İÇİN İSTENEN BELGELER	..... 60
MADDE 12.02.2	: KOTLU KROKİ İÇİN İSTENEN BELGELER	..... 61
MADDE 12.02.3	: TEVHİD - İFRAZ - TERK-İHDAS İÇİN İSTENEN BELGELER	..... 61
MADDE 12.03	: YAPI RUHSATINA ESAS UYGULAMA PROJELERİNİN HAZIRLANMASI	..... 61
MADDE 12.03.1	: PROJELERİN ÇİZİM STANDARTLARI	..... 61
MADDE 12.03.2	: PROJELERİN ÇİZİM VE TANZİM NORMLARI	..... 61

MADDE 12.03.3	: PROJELERİN BAŞLIK PAFTALARINDA BULUNMASI GEREKEN BİLGİLER	..... 63
MADDE 12.04	: YAPI RUHSATI BAŞVURUSU	..... 63
MADDE 12.04.1	: YAPI RUHSAT BAŞVURUSUNDA İSTENEN BELGELER	..... 63
MADDE 12.05	: PROJELERİN TETKİKİ AŞAMASINDA UYULACAK ESASLAR	..... 65
MADDE 12.06	: YAPI RUHSATI VERME İŞLEMİ	..... 65
MADDE 12.07	: ESASLI TAMİR VE TADİLAT, İLAVE İNŞAAT VE RUHSAT YENİLEME İŞLEMLERİ	..... 66
MADDE 12.08	: RUHSAT SÜRESİ	..... 66
MADDE 12.09	: YAPI YERİNDE BULUNDURULMASI GEREKEN LEVHA VE BELGELER	..... 67
MADDE 12.10	: İNŞAAT YERİNDE ALINMASI GEREKLİ ÖNLEMLER	..... 67
MADDE 12.11	: CEZA HÜKÜMLERİ	..... 67
MADDE 12.12	: BİNALARIN YANGINDAN KORUNMASI HAKKINDA YÖNETMELİK GEREĞİ UYULMASI GEREKEN ESASLAR	..... 67

XIII. BÖLÜM

VİZELER VE KAT MÜLKİYETİ İŞLEMLERİ İÇİN GEREKLİ BİLGİLER

MADDE 13.01	: VİZE BAŞVURUSU İÇİN GEREKLİ BİLGİLER	..... 75
MADDE 13.01.01	: TOPRAK-TEMEL-SU BASMAN VİZELERİ	..... 75
MADDE 13.01.02	: KAT VİZESİ	..... 76
MADDE 13.01.03	: ÇATI VİZESİ	..... 76
MADDE 13.01.04	: SU YALITIMI-ISI YALITIMI VİZESİ	..... 76
MADDE 13.01.05	: MEKANİK-ELEKTRİK VİZESİ	..... 76
MADDE 13.01.06	: KANALİZASYON VİZESİ	..... 76
MADDE 13.02	: ASANSÖR İŞLETME RUHSATI	..... 76
MADDE 13.03	: YAPI KULLANMA İZİNİ	..... 77
MADDE 13.04	: KAT İRTİFAKI	..... 78

XIV. BÖLÜM

RUHSATA TABİ OLMAYAN YAPILAR

MADDE 14.01	: RUHSATA TABİ OLMAYAN YAPILAR 79
--------------------	--------------------------------	----------

XV. BÖLÜM

PROJE MÜELLİFLERİ - TEKNİK UYGULAMA SORUMLULARI

İLE İLGİLİ GENEL ESASLAR

MADDE 15.01	: PROJE MÜELLİFLİK HİZMETLERİ	..... 79
MADDE 15.02	: FENNİ MESULİYET İLE İLGİLİ HÜKÜMLER	..... 79

MADDE 15.02.1	: FENNİ MESULİYET YÜKLENEBİLME KOŞULLARI	.....	80
MADDE 15.02.2	: FENNİ MESULİYET HİZMETLERİ	.....	81
MADDE 15.03	: CEZAI HÜKÜMLER	.....	83
MADDE 15.04	: SİCİL	.....	83

XVI. BÖLÜM

ÇEŞİTLİ HÜKÜMLER

MADDE 16.01	: YÜRÜRLÜK	.....	83
MADDE 16.02	: UYGULAMA	.....	83
MADDE 16.03	: EKLER	.....	84
GEÇİCİ MADDE 2		.....	84
GEÇİCİ MADDE 3		.....	84

BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ

İMAR YÖNETMELİĞİ

I. BÖLÜM

AMAÇ

MADDE 1.01

AMAÇ

Bu yönetmeliğin amacı, Bursa Büyükşehir Belediyesi, belediye ve mücavir alan sınırları içerisindeki yerleşme yerleri ile yapılaşmaların İmar Planları, İmar Kanunu ve ilgili mevzuat hükümleri ile fen, sağlık ve çevre koşullarına uygun oluşumunu sağlamaktır.

II. BÖLÜM

KAPSAM VE YASAL DAYANAK

MADDE 2.01

KAPSAM

3194 sayılı İmar Kanunu ve 5216 sayılı Kanunun 27. maddesi ile **5393** sayılı Kanun'un 15. maddesinin b bendi gereğince hazırlanan bu yönetmelik, Bursa Büyükşehir Belediye sınırları içerisinde ve mücavir alanlarında uygulanır.

Bu yönetmelikte adı geçen Büyükşehir Belediyesi ile Bursa Büyükşehir Belediyesi, ilçe belediyesi veya belediyeleri ile de Bursa Büyükşehir Belediye sınırları içerisindeki ilçe ve ilk kademe belediyesi veya belediyeleri kastedilmektedir.

MADDE 2.02

YASAL DAYANAK

Bu yönetmelik, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 4'üncü maddesi ve 5216 sayılı Kanunun 27. maddesi ile 5393 sayılı Kanunun 15. maddesinin b bendi gereğince hazırlanmıştır.

III. BÖLÜM

GENEL ESASLAR

MADDE 3.01 ÖNCELİĞİ

İMAR PLANI KAYIT VE HÜKÜMLERİNİN

Bu yönetmelikte yazılı hükümler, İmar planlarında aksine açıklama bulunmadığı takdirde uygulanır. Ancak İmar planlarında; parselasyon durumları ve bina kitleleri, bina ölçüleri ve irtifa veya KAKS veya yapılaşma simgesi bilhassa bu maksatla etüt edilerek belirlenmediği, sadece ayırık veya bitişik bina yapılacağını, ön bahçeli veya ön bahçesiz nizamın kabul olunacağını, binaların tertip şeklini veya yüz alacakları cepheyi tespit maksadı ile şematik olarak gösterildiği takdirde, bunlara ait ifadeler imar planlarının kayıtlarından sayılmazlar. Bu durumda bu yönetmelik hükümleri uygulanır.

MADDE 3.02 İMAR PLANLARINDA VE YÖNETMELİKTE OLMAYAN HUSUSLAR

İmar planlarında açıklanmamış ve bu yönetmelikte de yer almamış hususlarda; lüzum, ihtiyaca ve civarın karakterine göre uygulanacak şekil ile ilgili İlçe ve İlk Kademe Belediye Başkanlığınca tereddüt edilen konularda, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi kararı alınır ve bu karara göre uygulama yapılır.

Bursa Büyükşehir Belediyesi ve İlçe ve İlk Kademe Belediyeleri, mevzuat ve standartlarda özürülüler konusunda getirilen hükümlere uymak ve bunları uygulamakla yükümlüdür. Ayrıca Büyükşehir Belediyesi yörenin koşullarını göz önünde bulundurarak mevzuat ve standartlarda yer almayan hususlarda da özürülülerle ilgili gerekli önlemleri almaya yetkilidir.

Bunun dışında bu yönetmelik esaslarına aykırı olarak, prensip kararları veya benzeri kararlar alınıp uygulanamaz.

MADDE 3.03

DİĞER İLGİLİ MEVZUATIN GEÇERLİLİĞİ

Bu Yönetmelik esaslarına göre yapılacak bütün yapılar; ilgili yönetmelikler Türk Standartları hükümleri dikkate alınarak plan, fen, sağlık, yangın güvenliği ve çevre şartları, ÇED ile ilgili yürürlükte bulunan kanun, tüzük ve yönetmelik hükümlerine de uymak zorundadır.

4708 ve 5205 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun kapsamında kalan yapılarda "Yapı Denetimi Hakkında Kanun" ve "Yapı Denetimi Uygulama Esasları Yönetmeliği" hükümleri uygulanır.

Büyükşehir Belediye sınırlarının tamamı I. derece deprem bölgesi kapsamında kaldığından; yapı güvenliği açısından bütün binalar "**Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik**'in depreme dayanıklı yapılar için belirlenen hesap ilkelerine uygun projelendirilecek ve buna göre yapılacaktır.

Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Bölge Kurulunca belirlenmiş tescilli parsel ile komşu parsellerde 2863, 3386 ve 5226 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıkları Kanunu ve Koruma Yüksek Kurulu ilke kararları uyarınca alınacak Bursa Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Bölge Kurulu kararları doğrultusunda işlem yapılır.

Bu yönetmelikte adı ve numarası belirtilmiş kanun, yönetmelik, standart ve mevzuat ile ilgili kurumlarınca değişiklik yapılması, adı veya numarasının değiştirilmesi halinde yürürlüğe giren yeni belgeler geçerlidir. Her yönetmelikteki tanım o yönetmeliğin uygulanması için geçerlidir.

MADDE 3.04 YAPILARDA

RUHSATSIZ VEYA RUHSAT EKLERİNE AYKIRI

TAMİR VE TADİL İŞLERİ

Ruhsat alınması gerektiği halde ruhsat alınmadan veya ruhsat ve eklerine aykırı olarak yapılan yapılar; kanun, imar planı ve yönetmelik esaslarına uygun hale getirilmedikçe bunların esaslı tamir, tadil ve ilavelerine izin verilmez.

Tek ruhsata bağlanmış yapı ya da yapılara ait bağımsız bölümlerden herhangi birinin İmar Kanunu, imar planı veya yönetmelik hükümlerine aykırı olması, bunlara aykırı olmayan diğer bağımsız bölümlerin tamir, tadil veya ilave işlemlerini durdurmaz.

Ruhsat hilafı imalat, İmar Yönetmeliğinin 5.03 maddesinin 1, 2, 3 ve 4'üncü şıklarına aykırı ise veya binanın ortak yerinde ise bu maddenin lehteki hükümleri uygulanmaz.

MADDE 3.05 BELEDİYE TASARRUFUNDAKİ YERLER ÜZERİNDE İNŞAAT

Belediyeler; tasarruflarındaki yol, otopark, park, yaya bölgesi, kaldırım gibi kamu malı olarak terkinli yerler üzerinde otobüs durağı, büfe, WC, trafo merkezi, (10.00) m²yi geçmeyen muhtarlık binaları, ulaşım ve haberleşme noktaları, sinyalizasyon ve aydınlatma elemanları, çöp kutusu, bank, reklam ve bilgilendirme levha ve panoları gibi kent mobilyaları ile peyzaj elemanlarını, araç ve yaya trafiğini aksatmayacak, can ve mal güvenliğini tehlikeye sokmayacak şekilde Türk Standartları Enstitüsü standartlarına da uymak koşuluyla yapar veya yaptırır.

Yol, otopark, park, kaldırım vbg düzenlemelerde, özürülülerin kullanımının sağlanması amacıyla özürülülerle ilgili Türk Standartları Enstitüsü standartlarına (TS 9111/Nisan 1991) uyulması zorunludur.

MADDE 3.06 YAPILARIN ESTETİĞİNDE BELEDİYE YETKİSİ

Büyükşehir ve İlçe ve İlk Kademe Belediye Başkanlıkları, gerekli gördükleri bölge, cadde, sokak ve yapıların estetiği ile ilgili kurallar getirmeye, bu işlemlerle ilgili estetik kurullar oluşturmaya yetkilidir. Belediyelerce oluşturulacak estetik kurullar Belediye Başkanının uygun gördüğü ilgili meslek odaları ve üniversite temsilcileri, konusunda uzman kişi ve kuruluşlar ile belediye teknik elemanlarından oluşur. Estetik kurullardan çıkan her türlü karar Büyükşehir Belediye Başkanının onayından sonra kesinlik kazanır. Estetik kurul oluşturulamaması halinde belediyelerce düzenlenecek bölge, cadde, sokak ve yapıların estetiği ile ilgili oluşturulacak kurullar ve projelerde ilgili meslek odalarının görüşü alınabilir. Kurul özürülülerin ulaşabilirliğini engelleyici kararlar alamaz.

MADDE 3.07 ÖLÇÜLERİN TANIMI

Bu Yönetmelikte belirtilen ölçüler kaba inşaat ölçüleridir.

Türk Standartları Enstitüsü standartlarının bu yönetmelik ölçülerinden küçük olması halinde yönetmelik hükümleri geçerlidir.

MADDE 3.08 YÖNETMELİĞİN VE MEVZUAT HÜKÜMLERİNİN DEVAM EDEN VE BİTMİŞ YAPILARDA UYGULANMASI

Ruhsat süresi içinde tamamlanamayan yapılar için ruhsat süresi dolmadan yapılacak ruhsat yenileme işlemlerinde, ruhsat alma tarihinde yürürlükte bulunan mevzuat hükümleri uygulanır.

İnşasına iki yıl içinde başlanmayan (toprak vizesi almayan) veya ruhsat süresi içinde tamamlanmayan ve beş yıllık ruhsat süresi içinde ruhsat yenilemesi yapılmayan yapılar, ruhsat süresi geçmiş yapı olarak

değerlendirilir. Bu yapılar hakkında, bu yönetmeliğin 12.08 maddesi hükümleri geçerli olmak kaydı ile yeniden ruhsat alma tarihinde yürürlükte bulunan plan ve mevzuat hükümleri uygulanır.

Yine bu yönetmeliğin yürürlüğe girmesinden önce, ruhsatname eklerine aykırı olarak yapılan yapılar, gerek yapıldığı tarihte yürürlükte olan esaslara, gerekse bu yönetmelik esaslarına göre incelenerek hakkında lehte olan hüküm uygulanır.

IV. BÖLÜM

İSTİSNALAR

MADDE 4.01

AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK BİNALAR

Bu yönetmeliğin “Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik” ve “Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik” hükümlerine aykırı hükümleri uygulanmaz. Ancak; afet bölgelerinde yapılacak yapılarda da Türk Standartları Enstitüsü özurluler için belirlenen standartlara uyulacaktır.

MADDE 4.02

RESMİ VE UMUMİ BİNALAR

Resmi binalar; bu yönetmeliğin iç ölçülerine ait hükümlerine tabi değildir. Ayrıca ayrık nizamda ve imar planlarında kendilerine tahsis edilmiş yerlerde olmak, planda verilen hükümlere aykırı olmamak ve bu yönetmelikte resmi binalar için getirilmiş hükümlere uymak koşulu ile bu yönetmeliğin, TAKS, yükseklik, cephe ve derinlikler hakkındaki kayıtlarına da bağlı değildir.

Resmi ve umumi binalarda, özurlulerin yaşamını kolaylaştırmak amacıyla özurlulerle ilgili Türk Standartları Enstitüsü standartlarına (TS 9111/Nisan 1991) uyulması zorunludur.

V. BÖLÜM

TANIMLAR

MADDE 5.01

İMAR PLANLARINA İLİŞKİN TANIMLAR

A) SINIRLAR

1) **Büyükşehir Belediye Sınırı** : Bursa Büyükşehir Belediyesinin sınırlarıdır ve İlçe Belediye sınırlarından oluşur.

2) **İlçe Belediye Sınırı** : Bursa Büyükşehir Belediyesi kapsamında kurulan İlçe Belediyelerinin, Büyükşehir Belediye sınırı içinde kalan sınırlarıdır.

3) **İlk Kademe Belediye Sınırı** : Bursa Büyükşehir Belediyesi kapsamında kurulan İlk Kademe Belediyelerinin, Büyükşehir Belediye sınırı içinde kalan sınırlarıdır.

4) Mucavir Alan Sınırı : İmar mevzuatı bakımından Belediyelerin kontrol ve sorumluluğu altına verilmiş olan alan sınırlarıdır.

B) KENTSEL KULLANIM ALANLARI

1. KONUT ALANLARI

İmar planlarında konut yapımı için ayrılmış iskan bölgeleridir. Üst ölçekli plan kararlarına uygun olarak, imar planları ile belirlenmiş ve iskan edilmiş alanlardır.

Bu alanlarda zemin üstü katlar konut olarak kullanılmak kaydıyla zemin ve bodrum katta, halkın günlük ihtiyaçlarını karşılamak üzere ticarete yönelik bağımsız bölümler oluşturulabilir.

a-Gelişme Konut Alanı : Üst ölçekli plan kararlarına uygun olarak, İmar planlarında kentin gelişmesine ayrılmış alanlardır.

b-Toplu Konut Alanı : Üst ölçekli plan kararlarına uygun olarak, 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu ve 5273 sayılı Kanuna bağlı mevzuatına uygun olarak ilan edilen alanlardır.

c-Gecekondu Önleme Bölgesi : Üst ölçekli plan kararlarına uygun olarak, 775 sayılı gecekondu kanunu ve bağlı mevzuatına uygun olarak tanımlanan bölgelerdir.

d-İslah Edilecek Konut Alanı : 2981, 3290 ve 3366 sayılı Kanunlara göre ıslah planı yapılmış alanlardır.

e-Sağlıklaştırma alanları : Mevcut dokusu ve sosyal ve teknik altyapı ihtiyaçları açısından günün koşullarına ve gelecekteki ön görü ve ihtiyaçlara cevap vermemesi nedeniyle genel planlama kararları bozulmaksızın plan değişikliği yapılmak suretiyle kısmi tasfiye ve yenilemelerinin yapılacağı alanlardır.

f- Kentsel dönüşüm alanları : Mevcut dokusu sosyal ve teknik altyapı ihtiyaçları açısından günün koşullarına ve gelecekteki öngörü ve ihtiyaçlara cevap vermemesi nedeni ile içerisinde varsa gecekondu, imar mevzuatına aykırı yapılarında bulunduğu, tasfiye, yenileme, iyileştirme ve dönüşümü gerçekleştirmek üzere, çağdaş kentsel standartlarda sosyal ve teknik altyapısı hazırlanarak günün koşullarına ve gelecekteki ihtiyaçlara göre belirlenen alandır.

2. KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

İmar planlarında, kamu kurumu, kentsel ve bölgesel iş merkezleri, toptan ticaret, pazarlama, depolama, sanayi ve organize sanayi, küçük ve orta ölçekli sanayi, konut dışı kentsel çalışma alanlarına ayrılan sahalardır.

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

Ticaret bölgelerinde zemin üstü katlar istendiğinde konut olarak kullanılabilir.

b- Sanayi ve Organize Sanayi Bölgeleri : İmar Planlarında her türlü sanayi tesisleri için ayrılmış alanlardır. Bu bölge içerisinde amaca göre hizmet görecekt diğer yapı ve tesisler de yapılabilir.

c- Küçük ve Orta Ölçekli Sanayi Bölgeleri : Küçük ve Orta ölçekli sanayicilerin yer aldığı, organize olan veya olmayan sanayi kullanımına ayrılmış alanlardır.

d- Kamu Kurumu Alanları : Resmi veya idari tesis alanlarını, büyük alan kullanımını gerektiren kamu kuruluş ve servis alanlarını ve askeri alanları veya yapı ölçeğinde resmi, idari, dini ve umumi binaları içeren alanlardır.

e-Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı : İçerisinde motel ve lokantada bulunabilen akaryakıt ve bakım istasyonları, resmi ve sosyal tesisler, dumansız, kokusuz atık ve artık bırakmayan ve çevre sağlığı yönünden tehlike yaratmayan imalathaneler ile patlayıcı, parlayıcı ve yanıcı maddeler içermeyen depoların yapılabileceği alanlardır.

Konut dışı kentsel çalışma alanları içinde; maddenin özüne bağlı kalmakla bu alanlarda teşhir ve satışa yönelik ticari üniteler alışveriş merkezleri olmak üzere konut dışı her türlü faaliyetlerin yapılması.

f- Karayolu Servis Alanları : İmar planlarında ve nazım planda belirtilen ve benzin istasyonu, LPG ikmal istasyonu, yıkama- yağlama, araç bakım servis istasyonu, motel, kamping, teşhir ve satışa yönelik ticari üniteler, gazino, lokanta gibi karayoluna hizmet verecek tesislerin yapılabileceği alanlardır.

3. SOSYAL VE KÜLTÜREL ALTYAPI ALANLARI

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

a.1- Çocuk Bahçeleri : Çocukların oyun ihtiyaçlarını karşılayacak alanlardır. Bitki örtüsü ile çocuk oyunları için gerekli araç gereçlerden, büfe, havuz, pergole ve umumi WC'den başka tesis yapılamaz.

a.2- Parklar : Kentte yaşayanların yeşil bitki örtüsü ile dinlenme ihtiyaçlarına cevap veren alanlardır. İmar Planında park alanlarının içerisinde, park için gerekli başka tesisler gösterilmemiş ise; büfeler, havuzlar, pergoleler, açık çayhane ve umumi WC'den başka tesis yapılamaz. Gereği halinde açık spor tesisleri yapılabilir.

b- Piknik, Eğlence ve Rekreasyon Alanları : Kentin açık ve yeşil alan ihtiyacı başta olmak üzere kent içinde ve çevresinde günü birlik kullanıma yönelik ve imar planı kararı ile belirlenmiş, eğlence, dinlenme piknik ihtiyaçlarının karşılanabileceği lokanta, gazino, kahvehane, çay bahçesi, büfe, otopark gibi kullanımlar ile tenis mini golf, oto kros gibi her tür spor faaliyetlerin yer alabileceği alanlardır. Bu alanda yapılacak yapıların imar planında aksine bir hüküm yok ise emsali (0.05)'i geçemez.

c- Fuar Alanları : Kültürel eğitim alanı olup, eğlence ve dinlenme amacı yanında sanayi, tarım vb. ürünlerin sergilendiği, ticaret yapılan, çağdaş, teknolojik sosyal tesis ve ilgili yönetim merkezleri ile donatılmış alanlardır.

d- Spor ve Oyun Sahaları : Spor ve oyun ihtiyaçlarını karşılayan alanlardır. Bu alanlarda kent ölçeği hiyerarşisine göre gerekli spor ve oyun alanları bulunur. Bunlar futbol, basketbol, voleybol, tenis, yüzme, atletizm, buz pateni vb. spor faaliyetlerini içeren açık ve kapalı tesis alanlarıdır. Bu alanlarda imar planlarında aksine bir hüküm bulunmadığı takdirde, tesisin kullanımını tamamlayıcı nitelikte olan soyunma, hakem ve idareci odası, WC-duş, lokal, kantin, kafeterya vb. Tesisler H=(6.50) m (2 kat), KAKS: 0.05'i aşmamak kaydı ile yapılabilir.

e- Kırsal Alanlar : Nazım İmar planında korunacak tarım alanı ve bağ bahçe alanı olarak belirtilen alanlardır. Bu alanlarda yapılacak yapıların imar planında aksine bir hüküm yoksa, brüt inşaat alanı (250) m²'yi, H=(6.50) m (2 kat), KAKS: 0.05'i aşamaz.

f- Ağaçlandırılacak Alanlar : Nazım ve İmar planlarında bu amaçla ayrılmış alanlardır. Bu alanlara yapılaşma ve ifraz izni verilmez. Ancak kamulaştırılincaya kadar sahiplerince olduğu gibi kullanılmaya devam olunur.

Bu alanlarda imar planlarında getirilmiş yapılaşma hükümleriyle, nazım planda belirtilen esaslar dahilinde inşaata izin verilir. (Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik hükümleri saklıdır.)

Kentsel Çalışma, Sosyal ve Kültürel altyapı alanlarında yapılacak tüm yapı, tesis ve açık alan düzenlemelerinin özörlülerin de ulaşmasını ve kullanmasını sağlayacak şekilde Türk Standartları Enstitüsü standartlarına (TS 9111/Nisan 1991) uygun olarak yapılması zorunludur.

MADDE 5.02

ADA VE PARSELLERE İLİŞKİN TANIMLAR

MADDE 5.02.1

ADALARA İLİŞKİN TANIMLAR

- 1) **İmar Adası :** İmar planındaki esaslara göre meydana gelen adadır.
- 2) **Kadastro Adası :** Kadastro yapıldığı zaman var olan adadır.

MADDE 5.02.2

PARSELLERE İLİŞKİN TANIMLAR

- 1) **İmar Parseli :** İmar adaları içersindeki kadastro parsellerinin İmar Kanunu, İmar Planı ve Yönetmelik esaslarına göre düzenlenmiş şeklidir.
- 2) **Kadastro Parseli :** Kadastro yapıldığı zaman, kadastro adaları içinde bulunan mülkiyeti tescilli parseldir.
- 3) **Parsel Köşe Koordinatları :** Parsel köşelerinin ülke yüzey ağına göre X,Y,Z koordinatlarıdır.
- 4) **Ülke Yüzey Ağı Koordinat Sistemi (ÜYAKS) :** Ülke koordinat sistemine dayalı olarak kurulmuş Bursa nirengi şebekesidir.
- 5) **Parsel cephesi :** Parselin üzerinde bulunduğu yoldaki veya yollardaki cephesidir.
- 6) **Parsel Derinliği :** Parsel ön cephe hattına, arka cephe hattı köşe noktalarından indirilen dik hatların uzunluklarının ortalamasıdır.
- 7) **Siyah Kot (Tabii Zemin) :** Arsanın hafredilmemiş ve/veya doldurulmamış durumudur. Tabii zeminde, belediyesince, yol kotu tutanağı düzenlenmeden, hiçbir şekilde kazı veya dolgu yapılamaz. Aksi takdirde İmar Kanununun 40 ve 42.maddeleri uyarınca işlem yapılır
- 8) **Kırmızı Kot:** Ham yollarda, belediyece hazırlanan ve onaylanan yol profiline göre, bitmiş yolun kaplama üst kotudur.
- 9) **Kotlu Kroki:** İmar durumu veya vaziyet planına göre ada ve parsellerin köşe noktaları ile yapılacak binaların köşe noktalarının (varsa Ülke Nivelman Sistemine dayalı) gösterildiği krokidir.

10) Kadastro aplikasyon krokisi: Ada ve parsellerin ilgili Belediyesince veya Kadastro Müdürlüğü'nce arazide aplike edilmesi, varsa sabit tesislerden röperlenmesi, kenar ölçüleri ile birlikte köşe koordinatlarının yazılması ile oluşan krokidir.

MADDE 5.03

YAPI DÜZENİNE İLİŞKİN TANIMLAR

1) Taban Alanı (TA)

(a) Yapının parselde oturacak bölümünün; iç bahçe, ışıklık, yangın merdiveni, yüzme havuzu, kanopi, alanı (5.00) m²'yi aşmayan rüzgarlık giriş holleri, ilgili kurumunca gerekli görülerek bahçede yapılan trafo ile düzenlenmiş zeminden (1.00) metre yüksekliğe kadar yapılan, altı toprak dolgulu ve üstündeki çıkma sınırları hakkını aşmayan teraslar çıktıktan sonra geriye kalan alanların yatay izdüşümünün zeminde kaplayacağı alandır.

(b) Taban alanına dahil edilen alanlar

Bahçede yapılacak eklenti ve müştemilatlar, konsol olarak yapılan sundurmaların genişliği (2.00) metreyi aşan kısımları ile kolonlu olarak tertip edilen kullanım alanlarının tamamı taban alanına dahildir.

(c) Taban alanına dahil edilmeyen alanlar

Düzenlenmiş bahçe kotunun yol cephelerinde yaklaştığı yol kırmızı kotunu, hiçbir noktada aşmayacak ve dışarıdan görünmeyecek şekilde ön bahçe altı ile parselin tamamı veya bir bölümü otopark ve/veya sığınak, tesisat odası, kömürlük vb. müştemilatlar yapılması amacı ile kullanılan alanlar.

2) Taban Alanı Katsayısı (TAKS)

(a) Yapı taban alanının imar parseli alanına oranıdır.

(b) İmar mevzuatına göre, imar planlarında aksine bir hüküm olmadığı takdirde, ayrık nizama tabi arsalarda, binaların taban alanı kat sayısı (%40)' ı geçemez. Bu miktarın tespitinde parseldeki mevcut binaların taban alanları da hesaba katılır. Sanayi tesisleri ve resmi binalarda, planda aksine bir hüküm yoksa bu madde şartları aranmaz.

3) Katlar Alanı (KA)

(a) Asma kat, çekme kat dahil iskanı mümkün olan bütün katların toplam alanından, ışıklıkların ve hava bacalarının en az ölçüleri çıktıktan sonraki alandır.

(b) İskanı mümkün katlar ifadesi ile konut iş yeri, eğlence ve dinlenme yerleri gibi ikamete çalışmaya ve eğlenmeye tahsis edilmek üzere yapılan katlar kastedilmektedir.

(c) Katlar alanı hesabına dahil edilmeyen alanlar

1-1. Bodrum katta iskan edilen katların %50'si

2- Toplam kat alanının %20 sini geçmeyen balkonlar ve açık çıkmalar

3- Teraslar,

4- İç bahçeler, en az ölçüdeki ışıklıklar, hava ve tesisat bacaları, **Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik gereği yapılması zorunlu ve yönetmelikte belirtilen gerekli ölçülerde yapılan** yangın güvenlik holü, kaçış yolu ile ana merdiven haricinde düzenlenen yangın kaçış merdiveni, asansör boşlukları (**14.10.2010 tarih ve 2010/415 Esas, 861 sayılı**

Meclis Kararı, 22.10.2010 yürürlük)

6- Garaj, kalorifer dairesi, kömürlük, sığınak, asansör makine dairesi, kapıcı veya kaloriferci dairesi Türkiye Elektrik Dağıtım Anonim Şirketi (TEDAŞ) tarafından gerekli görülen trafo gibi müştemilat nevinden ortak mahaller,

7- Son katı çatı arasına ve asansör makine dairesine bağlayan merdivenler, iskân edilmeyen kat ve bodrumlara inen ve çıkan merdivenlerin işgal ettiği alanlar, çatı eğimi içinde kalan son kattaki bağımsız bölümle irtibatlı piyesler, birinci bodrum kat hariç gömülü bodrumlarda yapılan işyeri eklentileri,

8- Binaya giriş holleri,

9- Konut kullanımlı binalarda iskân edilen her kattaki açık ve kapalı merdiven, sahanlık ve koridorlar alanlarının, bir ve iki dairesi bloklarda (14.00) m² si, üç ve üçten fazla dairenin aynı merdivenden faydalanması halinde ise artan her daire için (5.00) m² ilave edilmek suretiyle bulunacak alanlar, Ticari kullanımlı binalarda ait olduğu katın brüt alanının %15'ini geçmeyen açık ve kapalı merdiven, sahanlık ve koridor alanları,

10- Fabrika, villa, benzin istasyonu ve bunun gibi tek bağımsız bölümlü binalarda yapılan sığınak, kömürlük, otopark gibi müştemilat nevinden yerler ile tek bağımsız bölümlü ticari kullanımlı binalar, kültür merkezleri, spor tesisleri, otel, yurt ve sağlık tesisleri vb. yapılarda bodrum katlarda çamaşırhane, mutfak, ilkyardım, teknik servis hizmetleri gibi müştemilat niteliğindeki alanlar ile zemin ve üstü katlarda en fazla 5m² yi geçmeyen kat servis odaları, kat hizmetli odaları dahil edilmez.

(d) Katlar alanı hesabına dahil edilen alanlar:

1- Kapalı çıkmalar, işyerlerinde yapılabilecek pasaj koridorları,

2- Yönetmelik gereği yapılan müştemilatlar dışındaki daire eklentileri dahil edilir.

4) Kullanma Alanı Katsayısı (KAKS, Emsal) : Katlar alanının imar parseline oranıdır.”

5) Yapı İnşaat Alanı (Brüt İnşaat Alanı) : Bodrum kat, asma kat ve çatı arasındaki piyesler dahil yapının inşa edilen tüm katlarının toplam alanıdır. Işıklıklar, hava bacaları, saçaklar, bina dışında tertiplenen yangın merdivenleri hariç, diğer ortak alanlar (kapıcı dairesi, yüzme havuzu vb.) bu alana dahildir.

6) Net Alan : Konut içerisinde duvarlar arasında kalan temiz alandır.

Konutlarda kapı ve pencere şeritleri, duman ve çöp bacası çıkıntıları, ışıklıklar ve hava bacaları, karkas binalardaki kolonların duvarlardan taşan dışları, bir konuttaki balkonların veya arsa zemininden (1.00) metreden yüksek terasların toplamının (2,00) m² si, çok katlı binalarda genel giriş, merdiven ve sahanlıklar, asansörler, iki katlı tek ev olarak yapılan konutlarda iç merdivenlerin altında (1.70) metre yüksekliğinden az olan yerler, bodrumlarda konut başına bir adet, konutun bulunduğu bina dışında konut başına (4.00) m² den büyük olmamak üzere yapılan kömürlük veya depo, kalorifer dairesi, yakıt deposu, sığınak, kapıcı veya kaloriferci dairesi, müşterek hizmete ayrılan depo, çamaşırılık; bina içindeki garajlar ile bina dışında konut başına (20.00) m² den büyük olmamak üzere yapılan garajlar, net alan dışındadır.

Bina dışındaki, kömürlük veya depoların (4.00) m² yi, garajların (20.00) m² yi aşan miktarları ait oldukları konut net alanına dahil edilir. Net alan, duvar yüzlerinde (2,5) cm. sıva bulunduğu kabul edilerek proje üzerinde gösterilmiş bulunan kaba yapı boyutlarının her birinden (5) er cm. düşülmek suretiyle hesap edilir.

7) Ön Bahçe : Parsel ön cephe hattı ile yapı cephe hattı arasında kalan parsel bölümüdür. Birden fazla yola cephesi olan parsellerde, yapı ile yol arasında kalan parsel bölümleri de bu tanıma girer.

- 8) Arka Bahçe :** Parsel arka cephe hattı ile yapı arka cephe hattı arasında kalan parsel bölümüdür.
- 9) Yan Bahçe :** Parsel yan cephe hattı ile yapı yan cephe hattı arasında kalan parsel bölümüdür.
- 10) İç Bahçe :** Yapı kitlesi içerisinde tertiplenen, estetik değerler için dahi olsa üstü hiç bir şekilde kapatılmayan bahçedir.
- 11) Bina yaklaşma mesafesi :** Planda yapılan ve yapının yola ve komşu parsellere yaklaşacağı mesafedir. Ancak yönetmeliğin çıkmalarla ilgili maddesindeki kurallara uymak kaydı ile bina yaklaşma mesafesi hattına çıkma yapılabilir.
- 12) Bina derinliği :** Binanın ön cephe hattı ile arka cephe hattının en uzak noktası arasındaki ön cephe hattına dik mesafedir.
- 13) Bina yüksekliği :** Binanın yaya kaldırımı veya düzenlenmiş zemini üstünden, saçak seviyesine kadar olan mesafesidir.
- 14) İmar yüksekliği :** Binanın kot aldığı noktadan, saçak seviyesine kadar olan mesafe olup imar planı ve yönetmelikte öngörülen yüksekliktir.
- 15) Saçak seviyesi :** Binanın son katındaki en üst tabliyenin, en yüksek kotudur.
- 16) Kat yüksekliği :** Binanın herhangi bir katının döşeme üstünden, bir üstteki katın döşeme üstüne kadar olan mesafesidir.
- 17) Bodrum kat :** Zemin katın altındaki kat veya katlardır. Bu katlar konumlarına göre, zemin katın altındaki 1'inci, onun altındaki 2'nci ve devam eden sıra numaraları ile adlandırılırlar.
- 18) Zemin kat :** İmar planı ve Yönetmelikte öngörülen kat adedine göre en alttaki kattır.
- 19) Normal kat :** Zemin ve bodrum katların dışında kalan kat veya katlardır.
- 20) Asma kat :** Binaların zemin katında yer alan ve madde 7.25 esaslarına göre düzenlenen ara kattır.
- 21) Son kat :** Binaların çatı altında bulunan normal katlarının en üstte olan katıdır.
- 22) Veranda :** Üstü örtülü camlı balkondur.
- 23) Pergole :** Ahşap dikmeler ve sık kirişleme (mertekleme) ile yapılan, üzerine yeşillik sardırılan gölgeliktir.
- 24) Sundurma :** Yağmur ve güneşten korunmak için, bir duvar önüne yapılabilen örtü elemanıdır.
- Sundurmalar binaların cephesinde çekme ve bahçe mesafelerine tecavüz etmemek kaydıyla taşıyıcı eleman üzerine çatı ile örtülü, iki veya üç tarafı açık olmak koşuluyla yapılabilir. Sundurmalar duvar vb. elemanlarla bölünemezler. Genişliği (5.00) metreden fazla olamaz. Her halükarda ait olduğu binanın taban alanının (1/3) ünü geçemez.
- 25) Portik :** Bina cephelerinde; yol seviyesinde, üstü örtülü, önü sütunlu ve umuma açık yaya geçişleri için kullanılan açık galeridir.

26) Kanopi: Benzin istasyonlarında pompaları, beş yıldızlı otel girişlerinde müşterileri, kamusal yapılarda (havaalanı vb.) kullanıcıları dış hava şartlarından koruyan mimari elemandır.

27) Blok Başı : Bitişik veya blok nizam binalarda blok'un cephe uzunluğunun başlangıç ve bitim parsellerinde teşekkül eden üç cepheli binadır.

28) Ayrık Nizam : Hiç bir yanından parsel hudutlarına bitişik olmayan yapı nizamıdır.

29) Blok Nizam : İmar planı veya bu yönetmelikte cephe uzunluğu, derinliği ve yüksekliği belirlenmiş tek yapı kitlesinin, birden fazla parsel üzerine oturduğu bahçeli veya bahçesiz yapı nizamıdır.

30) Bitişik Nizam : Bir veya birden fazla komşu parsellerdeki binalara, bitişik olan yapı nizamıdır.

31) Resmi Bina : Genel, Katma ve Özel Bütçeli İdarelerle, İl Özel İdaresi ve Belediye'ye veya bu kurumlarca, sermayesinin yarısından fazlası karşılanan kurumlara ait olan ve kamu hizmeti için kullanılan binalardır.

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

33) Yüksek Yapı : Yüksek yapı: Binanın herhangi bir cephesinden görünen en düşük kottaki bina yüksekliği en az (42.50) mt olan yapılar yüksek yapı olarak kabul edilir.

34) Tarım ve Hayvancılığa Yönelik Yapılar : Mandıra, kümes, ahır, ağıl, yem ve hububat depoları, soğuk hava deposu, gübre ve silaj çukurları, arıhane, su ürünleri üretimi tesisi, değirmen, beton temeli olmayan sera türü yapılarıdır.

35) Mevcut Bina : İnşa edildiği tarihte yürürlükte olan hükümlere uygun olarak yapılmış veya halen o yerde uygulanması gereken plan ve yönetmelik hükümlerine göre aynen veya statik sakınca göstermeksizin ek ve değişiklik yapılmak sureti ile korunması mümkün bina veya korunması gerekli eski eser tescilli binadır. 2981, 3290 ve 3366 sayılı imar affi kanununa göre hak sahibi olmuş binalar kendisi de dahil olmak üzere hiç bir yapıya örnek olamaz.

36) Mevcut Teşekkül : Bir yapı adasında ya da yüz aldığı yol boyunca, mevcut ve muhafazası gereken binaların belirlediği oluşumdur.

37) Teknik altyapı :Yer altındaki içme suyu, atık su, yağmur suyu, doğalgaz, elektrik, telefon, kablolu TV vbg. hatlar ve yardımcı tesislerdir.

38) Avan Proje : Tatbikat projelerinin yapılmasına esas teşkil eden 1 /200, 1 /100 veya daha büyük ölçeklerde, yürürlükte bulunan plan ve yönetmeliklere göre düzenlenen projedir. Avan proje ile ruhsat verilemez, imar planında meydana gelecek değişikliklerden veya yönetmelik değişikliklerinden dolayı hiç bir hak iddia edilemez.

39) Belediyeler : Bursa Büyükşehir Belediyesi ve Büyükşehir Belediye sınırları içindeki ilçe ve ilk kademe belediyeleridir.

40) Basit Tamir ve Tadil : Yapılarda derz, iç ve dış sıva, boya, badana, oluk , dere, doğrama, döşeme ve tavan kaplamaları, elektrik ve sıhhi tesisat tamirleri ile çatı onarımı ve kiremit aktarılması ile yapının taşıyıcı unsurlarını etkilemeyen, brüt inşaat alanını arttırmayan, kullanım amacını ve cephe görünümünü

değiştirmeyen işlemlerdir. İmar planlarında aksine bir hüküm yoksa zemin kattaki vitrin değişiklikleri de basit tadilden sayılır.

41) Esaslı Tamir ve Tadil : Taşıyıcı unsurları etkileyen veya brüt inşaat alanını ve kullanım amacını değiştiren işlemlerdir.

42) Ortak Alanlar : Bina giriş holleri, ışıklıklar, hava ve tesisat bacaları, saçaklar, tesisat galerileri, açık ve kapalı merdivenler, merdiven holü, yangın merdivenleri, asansörler, kalorifer dairesi, kapıcı dairesi, kömürlük, sığınak, otopark, çatı ve binanın ortak merdiveni ile irtibatlandırılan teraslar gibi o binayı kullananların ortak kullanımına açık alanlardır.

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

44) Fenni Mesul (Teknik Uygulama Sorumlusu TUS) : Yapının yürürlükteki kanun, imar planı, ilgili yönetmelik hükümleri, Türk Standartları, teknik şartnameler, İşçi Sağlığı ve İş Güvenliği Tüzüğü ile fen, sanat ve sağlık kurallarına uygun olarak düzenlenen ruhsat eki projelerine göre gerçekleştirilmesinde ilgili belediyesine karşı sorumlu olan ilgili meslek mensubu mühendis ve mimarlardır.

45) Yapı Denetim Kuruluşu : Bakanlıktan aldığı izin belgesi ile münhasıran yapı denetimi görevini yapan, ortaklarının tamamı mimar ve mühendislerden oluşan tüzel kişiliğe sahip kuruluşlardır. Yapı denetimi hakkında kanun kapsamında kalan yapılarda denetim hizmetlerini yapı denetim kuruluşları yürütür.

46) Şantiye Şefi: Yapının uygulanması için gerekli olan inşaat ve iş organizasyonunu sağlayan, işveren vekili olarak hareket eden ve İş Kanunu ile İşçi Sağlığı ve İş Güvenliği Tüzüğü'ne göre zorunlu tedbirleri almak ve uygulatmak ile **uzmanlık alanına uygun olmak üzere** sorumlu olan mimar, inşaat, **makine, elektrik** mühendisidir. **4708 sayılı Kanun kapsamı dışında ise uzmanlık alanına uygun olmak üzere sorumlu olan mimar, inşaat, makine, elektrik mühendisi veya bunlara ilişkin teknik öğretmen veya tekniker olması şarttır.**

(17.05.2012 tarih ve 2011/292 Esas, 531 sayılı Meclis Kararı) (yürürlük: 29.05.2012)

47) Yapı Denetim Defteri: İlgili belediyesi ve ilgili meslek odaları tarafından onaylanan ve denetlenebilen, fenni mesuller tarafından yapı denetimlerindeki tespitlerin yazıldığı, şantiyede bulundurulması zorunlu defterdir. Bu defterde yapım aşamasında aşağıda sıralanan işlerin yapılmış olduğuna ilişkin açıklamaların bulunması zorunludur.

- a) Aplikasyon,
- b) Toprak vizesi
- c) Temel vizesi,
- d) Temel ve çatı dahil her katın kalıp, demir,beton ve tesisat donanımı kontrolü,
- e) Beton çelik test sonuçları
- f) Isı yalıtım vizesi (sıvadan önce),
- g) Malzemenin kullanımından önce Türk Standartları Enstitüsü standartlarına uygunluğunun denetimi,

48) Jeolojik Etüd Raporu: İmar planı için zorunlu olan ve imar planına veri olan yapılaşma kararlarını etkileyen, arazi yapısına göre gözlemsel ve/veya aletsel etüd veya sondajlarla elde edilen ve bölge genelini kapsayan, ilgili idare tarafından yaptırılan jeoloji mühendislerince hazırlanan rapordur.

49) Jeofizik Etüd Raporu : İmar planı için zorunlu olan ve imar planına veri olan, yapılaşma kararlarını etkileyen, arazi yapısına göre sismik ve rezistivite çalışmalarını içeren ve ilgili idare tarafından yaptırılan, Jeofizik mühendislerince hazırlanan rapordur.

50) Geoteknik Rapor : Ruhsata esas statik projelerin hazırlanmasından önce, imar planına esas oluşturan afet harita verileri dikkate alınarak, arazi deney sonuçları ve sondajlardan elde edilen örselenmiş ve örselenmemiş numunelerin laboratuarda elde edilen endeks ve mühendislik özellikleri birlikte kullanılarak statik ve dinamik kuvvetlere göre zemin – temel – yapı etkileşiminin değerlendirilmesi neticesinde temel sistemlerinin, tasarım parametrelerinin, karşılaşılması muhtemel sorunların ve çözüm önerilerinin verildiği, zemin mekaniği ve temel inşaatı konusunda uzman inşaat mühendisi tarafından hazırlanan rapordur.

51) Zemin Etüt Raporu : Her parsel için ayrı ayrı hazırlanan, yerel zemin yapısı, depremsellik ve yapı – zemin etkileşimine ilişkin tüm sorunları göz önüne alarak inceleyen ve çözüm önerileri sunan ve projelendirmeye esas teşkil eden rapordur.

VI.BÖLÜM

İFRAZ, TEVHİT VE ARSALAR İLE İLGİLİ HÜKÜMLER:

MADDE 6.01

PARSEL BÜYÜKLÜKLERİ

İmar planında gösterilen çeşitli bölgelerde imar planı ile getirilmiş farklı hükümler yoksa, yapılacak ifrazlarda elde edilecek yeni parsellerin en az ölçüleri, arazi meyli, yol durumu, mevcut yapılar vs. gibi mevkiinin özellikleri ile bu parsellerde yapılması mümkün olan yapıların ölçüleri ve ihtiyaçları da göz önünde tutularak Belediyelerce tespit olunur. Bu tespit sırasında aşağıdaki şartlara uyulur.

MADDE 6.01.1

PARSEL GENİŞLİKLERİ

1) Konut ve ticaret bölgelerinde :

A) 4 kata kadar (4 kat dahil) inşaata uygun yerlerde;

- a- Bitişik nizamda : (6.00) metreden,
- b- Blok başlarında : Yan bahçe mesafesi + (6.00) metreden,
- c- Ayrık nizamda : Yan bahçe mesafeleri toplamı + (6.00) metreden az olamaz.

B) 6 kata kadar (6 kat dahil) inşaata uygun yerlerde ;

- a- Bitişik nizamda : (8.00) metreden,
- b- Blok başlarında : Yan bahçe mesafesi + (8.00) metreden,
- c- Ayrık nizamda : Yan bahçe mesafeleri toplamı + (8.00) metreden az olamaz.

C) 8 kata kadar (8 kat dahil) inşaata uygun yerlerde;

- a- Bitişik nizamda : (9.00) metreden,

- b- Blok başlarında : Yan bahçe mesafesi + (9.00) metreden,
c- Ayrık nizamda : Yan bahçe mesafeleri toplamı + (9.00) metreden az olamaz.

D) 10 veya daha fazla katlı inşaatı uygun yerlerde ;

- a- Bitişik nizamda : (12.00) metreden,
b- Blok başlarında : Yan bahçe mesafesi + (12.00) metreden,
c- Ayrık nizamda : Yan bahçe mesafeleri toplamı + (12.00) metreden az olamaz.

2) Yalnız bir katlı dükkan yapılacak ticaret ile küçük sanayi bölgelerinde;

- a- Bitişik nizamda : (4.00) metreden,
b- Blok başlarında : Yan bahçe mesafesi + (4.00) metreden,
c- Ayrık nizamda : Yan bahçe mesafeleri toplamı + (4.00) metreden az olamaz.

3) Sanayi bölgelerinde : (30.00) metreden az olamaz. Konut dışı kentsel çalışma alanlarında (40.00) metreden az olamaz.

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

Yukarıda belirtilen şartların sağlanamadığı özel durum ve hallerde ilgili ilçe ve ilk kademe Belediye Encümeni veya Estetik Kurul kararına uyulur.

MADDE 6.01.2

PARSEL DERİNLİKLERİ

1) Konut, ticaret, sanayi dışı iş yeri bölgelerinde;

- a- Ön bahçesiz nizamda : (13.00) metreden,
b- Ön bahçeli nizamda : Ön bahçe mesafesi + (13.00) metreden az olamaz

2) Konut, ticaret ve sanayi dışı işyeri bölgelerindeki herhangi bir uygulama görmemiş imar adalarında yapılacak parsellasyonlarda en az parsel derinliği ;

- a- Ön bahçesiz nizamda : (10.00) metre + H/2 (arka bahçe mesafesi) ,
b- Ön bahçeli nizamda : Ön bahçe mesafesi + (10.00) metre+ H/2 ölçüleri aranır.

3) Köşe başı parsellerde: Cephelerden birinde en az parsel derinliği şartı aranır.

4) Yalnız 1 katlı dükkan yapılacak ticaret ile küçük sanayi bölgelerinde;

- a- Ön bahçesiz nizamda : (4.00) metreden,
b- Ön bahçeli nizamda : Ön bahçe mesafesi + (4.00) metreden, az olamaz.

5) Sanayi ve Organize sanayi bölgelerinde: (30.00) metreden az olamaz.

Yukarıda belirtilen şartların sağlanamadığı özel durum ve hallerde ilgili İlçe ve ilk kademe Belediye Encümeni veya Estetik Kurul kararına uyulur.

MADDE 6.02

BAHÇE MESAFELERİ

1) **Ön bahçe mesafeleri** : İskan alanlarında yapılacak binaların ön bahçe mesafeleri en az (5.00) metredir.

2) Yan bahçe mesafeleri : İmar yüksekliği 4 kat (4 kat dahil) olan binalarda yan bahçe mesafeleri en az üç metredir. 4 kattan fazla her kat için yan bahçe mesafeleri (0.50) metre arttırılır.

h= **imar** yüksekliği belirtilmeyen, sadece emsal ve taks oranı belirtilen imar adalarında: Bodrum kat hariç görünen kat adeti 4 kat (4 kat dahil) olan binalarda yan bahçe mesafeleri en az üç metredir. 4 kattan fazla her kat için yan bahçe mesafeleri (0.50) metre arttırılır.

3) Arka bahçe mesafeleri : (3.00) metreden az olmamak koşulu ile arka bahçe mesafesi H/2 dir. Ancak ön bahçesiz nizamda bina derinliğinin (10.00) metreden az kalması halinde arka bahçe mesafesi (2.00) metreye kadar azaltılabilir.

Ayrık nizamlı yapılaşma parsellerinde parsel arka bahçe mesafesi **İmar yüksekliği** 4 kata kadar (4. kat dahil) olan binalarda arka bahçe mesafeleri en az üç metredir. 4 kattan fazla her kat için arka bahçe mesafeleri (0.50) metre arttırılır.

4) İç bahçe mesafeleri : Bitişik nizam yapılarda bağımsız bölümlerin zorunlu direkt ışık ve hava ihtiyacını karşılamak için yapılan iç bahçelerin dar kenarı (4.00) metreden az olamaz. Bu mesafeler çıkmlar ile daraltılamaz.

Ayrık nizamda TAKS, KAKS oranı belirlenmiş parsellerde yapılacak yapıların iç bahçelerinin dar kenarı, **imar** yüksekliğinin yarısından az olamaz. Ayrık nizam yapılarda iç bahçe alanı dâhil binanın tabanda kaplayacağı alan; parsel alanının (%40)'ını geçemez. Yapı kitlesi içerisinde tertiplenen bahçelerin, iç bahçe olarak değerlendirilmemesi için, en az iç bahçenin dar kenarı genişliğinde dışa açık olması gerekir.

MADDE 6.03

İFRAZ-TEVHİT VE İSTİSNALAR

1) Her tür imar adasının tamamında parselasyon planı yapılmadan, bu adadaki parsellerde ifraz ve tevhit yapılamaz.

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

3) Yapı nizamı, inşaat taban alanı oranı ile belirlenen yerler ile plan üzerinde ölçüsü belirlenmiş blok nizamına tabi imar parselasyon planı varsa imar parsellerinin tevhidinde elde edilecek yeni inşaat taban alanı parsellerin tevhidine öncesi ayrı ayrı hakları olan inşaat taban alanlarının toplamını geçemez.

4) Parselasyon planları neticesi bir imar parselinin parçası olarak oluşacak artık ve kadaströ parsellerine geçici inşaat izni verilemez.

MADDE 6.04

İFRAZ YOLU İLE CEPHESİ OLMAYAN PARSEL İHDASI

İfraz yolu ile cephesi olmayan parsel ihdası ancak, imara uygun hale getirildiği parseli şuyulandırılarak yapılır. Ancak plan genel zayıf oranı içinde kalan ve İmar Kanununun 18 inci maddesine göre kaybi fazla olan diğer parsellere verilmek ve bu amaç dışında kullanılmamak üzere yolsuz teşekkül edebilecek parseller Belediye adına tescil edilmek şartıyla ifraz edilebilir.

MADDE 6.05**TAMAMI VEYA BİR KISMI UMUMİ HİZMETLERE AYRILAN YERLERE RASTLAYAN ARSALARDA İFRAZ**

İmar planlarında iskan hudutları içinde bulunup, umumi hizmetlere ayrılan yerlere rastlayan arsaların bu hizmetler için gereken kısmı ayrıldıktan sonra, geriye kalan parçaları imar planı ve bu yönetmelik esaslarına göre uygun ise ifraz edilebilir. Keza, imar planı ve yönetmelik esaslarına göre uygun olduğu takdirde, bunlar üzerinde yapı izni verilebilir.

Tamamı umumi hizmetlere ayrılan yerlere rastlayan veya kalan parçası plan ve yönetmelik hükümlerine göre, yapı yapılmasına uygun olmayan arsalar kamulaştırılincaya kadar sahipleri tarafından olduğu gibi kullanılmaya devam olunur. Bu gibi yerlerden 5 yıllık programa dahil bulunmayanlara Madde 10.01 maddesindeki şartlara göre, muvakkat inşaat izni verilebilir.

MADDE 6.06**KAPANAN YOLLAR**

İmar planına göre, kapanan çıkar veya çıkmaz sokaklar veya yollar üzerinde ya da mahreci bulunmasına rağmen yapı adası ortasında kalan parseller ifraz edilemezler. Bu gibi yerlerde imar kanununun ilgili hükümleri uygulanmadığı ve yapı yapılmasına uygun bir durum elde edilemediği takdirde imar mevzuatı hükümleri uygulanıncaya kadar, sahiplerince olduğu gibi kullanılmaya devam olunur.

Bu gibi arsalarda beş yıllık programa dahil olmayan ve bu yönetmelik hüküm ve ölçülerine göre, bina yapılmasına uygun bulunanların da bu yönetmeliğin 10.01 maddesindeki şartlara göre muvakkat inşaat izni verilir.

MADDE 6.07**TEHLİKELİ ALANLAR**

Taşkın, heyelan ve kaya düşmesi gibi afet alanlarında bulunan sıhhi ve jeolojik mahsurları olan veya bunlar gibi tehlikeli durumlar arz etmesi yüzünden imar planlarında veya ilgili idarelerce hazırlanmış ve onaylanmış raporlara göre yapı yapılması yasak edilmiş alanlar olup ifraz edilemez. Bu gibi yerlerde, arazinin takviyesini sağlayan tesislerden başka yapı yapılamaz.

İmar planlarında yukarıdaki sebeplerle ağaçlandırılacak alan olarak gösterilen alanlarda da aynı esaslara uyulur.

VII. BÖLÜM**YAPI****MADDE 7.01****PARSELLERDE YAPILANMA ŞARTLARI**

Bir parselin bulunduğu imar adasının tamamında parselasyon planı yapıp, Belediye Encümenince onaylanmadan yeni inşaat izni için imar durumu verilemez. Parselasyon planına göre, müstakil yapı yapılmasına uygun olmayan parsellere, imar parseli oluşmadan ve tapuya tescili tamamlanmadan ruhsat verilemez. Genel olarak da, bu yönetmeliğin parsel büyüklükleri hakkındaki hükümlere uymayan parsel veya arsalarda yeni inşaat ve ilaveler ile mevcut yapıların esaslı tadiline izin verilmez.

Ancak iki tarafında imar planı ve mevzuatına aykırı olmamak şartı ile yapılmış bina veya korunması gerekli eski eser tescilli bina ile bir tarafında imar planı mevzuatına aykırı olmamak şartı ile yapılmış bina, diğer tarafında korunması gereken eski eser tescilli bina veya bir tarafında yukarıda bahsedilen binalardan biri ile diğer tarafında plana göre tespit edilmiş bir yol bulunan arsalarda plan ve yönetmeliğin diğer şartlarına aykırı olmamak kaydı ile bu yönetmelikteki parsel büyüklükleri ile ilgili hükümlere uyulmaksızın imar parseli teşekkül ettirilebilir ve yapı yapılmasına izin verilebilir.

(2981, 3290, 3366 sayılı İmar Affi Kanunundan faydalanmış binalar hariç.)

MADDE 7.02**BİR PARSELDE BİRDEN FAZLA BİNA YAPILMASI**

Bir parselde plan ve yönetmelik hükümlerine uygun olması şartı ile birden fazla bina yapılabilir.

Bu durumda binaların birbirine olan mesafeleri

- 1) Ayrık nizam tabi parsellerde; her bina için imar planı ve yönetmelikte ayrı ayrı belirlenen yan bahçe mesafelerinin toplamından az olamaz.
- 2) Bitişik nizam tabi parsellerde; her bina için imar planı ve yönetmelikte ayrı ayrı belirlenen arka bahçe mesafelerinin toplamından az olamaz.
- 3) Maliklerin talebi halinde tapu idareleri, imar parsellerini imar adası içinde tevhit ederek, elde edilen yeni imar parselleri üzerine yatay kat irtifakı veya kat mülkiyeti tesis edebilirler

MADDE 7.03**SİLÜET**

İmar planlarında belirtilen imar yükseklikleri en fazla olup, planda belirtilen imar yüksekliğine tekabül eden kat adedi aynı kalmak kaydı ile parselin imar adasında yüz aldığı cephedeki ruhsatlı yapı gabarisine veya gabarilerine göre en az kat yüksekliğini korumak kaydıyla bina yüksekliği azaltılabilir.

Bu hükmün uygulanmasını sağlamak amacıyla, belediyeye sunulan uygulama projelerinin başlık paftasına, komşu parsellerdeki mevcut yapılaşmayı gösterecek şekilde ölçekli ve kotları belirlenmiş silüet eklenir.

MADDE 7.04**BİNA CEPHELERİ**

Ayrık yapı nizamına tabi olan yerlerde yapılacak binaların bina cephesi, çıkmalar hariç (40.00) metreyi geçemez. İkili veya üçlü blok yapılması gereken yerlerde, daha uygun çözüm yolları bulmak amacı ile bir kaç dar parseli birlikte mütalaa ederek, o yer için tespit edilen yapı karakterine uyacak bir tertipten uzaklaşmamak üzere, bina cepheleri toplamı (40.00) metre olan ikili veya üçlü bloklar teşkil etmeye ilgili Belediye Başkanlığı yetkilidir. Blok yapı nizamına tabi olan yerlerde ise, blok boyu (50.00) metreyi geçemez.

Resmi binalar ve sanayi tesisleri, otel, alışveriş merkezi, hastane, yurt gibi ticari amaçlı yapılarda (40.00) metre cephe boyu şartı aranmaz.

MADDE 7.05**AYRIK YAPI NİZAMINA TABİ YERLERDE YAPI YERİNİN TESPİTİ**

Ayrık yapı nizamına tabi olan yerlerde yönetmelik hükümlerine dayanılarak tayin edilen taban alanını aşmamak ve en az bahçe mesafelerini korumak, plan ve yönetmeliklerde o parsel için belirlenen katlar alanını kısıtlamamak şartı ile yapı yerini tespiti ilgili Belediye Başkanlığı yetkilidir.

MADDE 7.06**BİNA DERİNLİKLERİ**

İmar planında bina derinlikleri belirlenmemiş yerlerde :

- 1) Bitişik blok nizam tabi parsellerde bina derinlikleri, (20.00) metreyi geçmemek ve hiçbir yerde arka bahçe sınırına (3.00) metreden fazla yaklaşmamak şartı ile $D = L - (K + H/2)$ formülü ile hesaplanır. Burada, D = Bina derinliği, L = Parsel derinliği, K = Ön bahçe mesafesi, H = İmar yüksekliğini gösterir. Bu formüle göre bulunacak bina derinliğinin (10.00) metreden az kalması halinde, arka bahçe (2.00) metreden az olmamak şartı ile bina derinliği (10.00) metreye çıkartılabilir. Parsel derinliği (12.00) metreden az ise bina derinliği (10.00) metreden fazla, arka bahçe mesafesi (1.00) metreden az olamaz.

İlave kat müsaadelerinde mevcut yapı derinliği, ilave katlarda aynen devam ettirilir.(2981, 3290, 3366 sayılı İmar Affi Kanunundan faydalanmış binalar hariç.)

2) Bitişik ve blok nizamına tabi olup, iki yol arasında kalan ve varsa ön bahçe mesafeleri çıktıktan sonraki ortalama derinliği (30.00) metreden az olan parsellerde bu derinliğe kadar bina yapılabilir. Ancak, verilecek bina derinliklerinin ada içi boşluğunu bölücü bir nitelik kazanması halinde, bu parselde verilecek bina derinliği mevcut teşekküle göre düzenlenir.

3) Ayrık yapı nizamına tabi parsellerde, taban alanı katsayısı (%40) veya imar planında öngörülen TAKS dahilinde kalsa bile bina derinliği (40.00) metreyi aşamaz. Resmi binalar ve sanayi tesisleri, otel, alışveriş merkezi, hastane, yurt gibi ticari amaçlı yapılarda (40.00) metre derinlik şartı aranmaz.

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

5) Parselin bitişik iki tarafında imar planına, yönetmeliğine göre ruhsatlı teşekkül eden (2981, 3290, 3366 sayılı İmar Affi kanunundan faydalanmış binalar hariç) veya olduğu gibi korunması mümkün bina bulunan parsellerde bina derinliği; en az (2.00) metre arka bahçe mesafesini korumak kaydı ile komşu binaların derinliğine kadar artırılır.

6) Ayrık nizam yapılaşmadaki, resmi binalar ve sanayi tesislerinde en az bahçe mesafelerine tecavüz etmemek kaydı ile bu madde hükümleri aranmaz.

MADDE 7.07

İMAR YÜKSEKLİKLERİ

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

İmar planına göre genişliği:

(7.00) metreye kadar olan yollarda :

İmar yüksekliği (6.50) metreden, kat adedi bodrum hariç 2 den fazla,

(7.00) metre ve daha geniş yollarda :

İmar yüksekliği (9.50) metreden, kat adedi bodrum hariç 3 den fazla,

(9.50) metre ve daha geniş yollarda:

İmar yüksekliği (12.50) metreden, kat adedi bodrum hariç 4 den fazla,

(12.00) metre ve daha geniş yollarda:

İmar yüksekliği (15.50) metreden, kat adedi bodrum hariç 5 den fazla,

(14.50) metre ve daha geniş yollarda

İmar yüksekliği (18.50) metreden, kat adedi bodrum hariç 6 dan fazla,

(17.00) metre ve daha geniş yollarda:

İmar yüksekliği (21.50) metreden, kat adedi bodrum hariç 7 den fazla,

(19.50) metre ve daha geniş yollarda:

İmar yüksekliği (24.50) metreden, kat adedi bodrum hariç 8 den fazla olamaz.

İmar planlarında gösterilen imar yüksekliklerinin veya kat adetlerinin birbirlerine tahvillerinde veya neye tekabül ettiklerinin tespitinde de bu esaslar göz önünde bulundurulur. ***Kat adeti değiştirilmemek ve kendi kat yüksekliği içinde kullanılmak kaydı ile imar yüksekliği %15 arttırılabilir. (15.12.2011 tarih ve 2011/350 Esas, 1047 sayılı Meclis Kararı) (yürürlük: 28.12.2011)***

2) İmar planında verilen yükseklik ve kat adedi maksimum olup, daha az katlı bina yapılmak istendiğinde, imar planında verilen yükseklik veya KAKS'ın tamamı kullanılmış ise temel ve statik hesapları, bahçe mesafeleri, otopark, ışıklık, asansör, yangın merdiveni, ruhsat alacağı projesindeki kat adedi ve yüksekliğe göre değerlendirilir.

İmar planında verilen hakları saklı kalmak kaydıyla yapılaşma hakkının tamamının kullanılmadığı binalarda, temel ve statik hesapları, bahçe mesafeleri, otopark, ışıklık, asansör, yangın merdiveni imar planında verilen kat adedi ve yüksekliğe göre değerlendirilir.

3) Bu maddelerin uygulanmasında yollardaki kısmi genişleme ve daralmalar ile ön bahçe, yeşil alan, refüj, meydan, otopark, demiryolu, su kanalı gibi unsurlar yol genişliğine dahil edilmez.

4) Bu yönetmelikte ve planda gösterilen yükseklikler herhangi bir abideyi veya korunması gereken tarihi ve mimari bir eserin görünüşünü bozması halinde, ilgili belediye meclisince gereği kadar azaltılabilir .

5) İmar planı veya bu yönetmelik gereği sonradan bir kat ilavesi verilen binalara, ilave katlarını yapabilmeleri için statik bakımdan kat ilavesine mahsur olmadığını belgelenmeleri kaydı ile bu yönetmeliğin maddelerindeki yan bahçe, merdiven ve asansörlerle ilgili hükümler aranmaksızın ruhsat verilebilir.

6) Bitişik nizama tabi imar adalarında, iki veya daha fazla yola cepheli köşe başına rastlayan parsellerde yapılacak binalar, daha fazla yükseklik alabileceği sokağın şartlarına tabidir. Ancak, bu yükseklik diğer sokakta (20.00) metre bina derinliğinden fazla devam edemez.

7) Ayrık nizam yapılaşmadaki resmi binalar ve sanayi tesislerinde imar yüksekliği belirtilmemiş planlarda yapılacak uygulamalarda imar yüksekliği şartı aranmaz.

MADDE 7.08

BİNALARA KOT VERİLMESİ

MADDE 7.08.1

BİTİŞİK ÖN BAHÇELİ VEYA ÖN BAHÇESİZ BLOK NİZAMINA TABİ ADALARDA KOT VERİLMESİ

1) Parselin cephe aldığı yolun veya yolların en yüksek yaya kaldırımı kotu, imar yüksekliğine esas olan kottur. Yaya kaldırımı kotu, yol kırmızı kotunun (0.20) metre üstüdür. Kırmızı kot verilmeden inşaat izni verilmez. Kırmızı kot belediyesince en geç 30 gün içinde verilir.

2) İki yol arasında kalan parsellerde:

(a) İki yol arasındaki kot farkı, (3.00) metreden fazla (3.00 metre dâhil) ve parsel derinliği (12.00) metreden fazla (12.00 metre dâhil) ise: Kademe parsel derinliğinin 1/4 oranında kotu düşük olan yoldan geri çekilerek yapılır. Oluşacak her kütleye cephe aldığı yolun bina yükseklik ve kot alma şartları uygulanır.

(b) Mevcut yapılaşma olan imar adalarında parselin nereden kot alacağı, nasıl bir kütle seçimi yapılacağı teknik komisyon (ilgili belediyesinin imar komisyonu üyelerinden oluşan) tarafından belirlenir.

(c) İki yol arasında kalan ve derinliği (12.00) metreden az olan (12.00 metre hariç) parsellerde, parselin nereden kot alacağı, nasıl bir kütle seçimi yapılacağı teknik komisyon (ilgili belediyesinin imar komisyonu üyelerinden oluşan) tarafından belirlenir.” şeklinde değiştirilmesine,

3) Meyilli yola cephesi olan parsellerde, yol meyili nedeniyle bina yüksekliğinin en fazla (3.00) metre artmasına izin verilecek şekilde binada kademelendirme yapılır. Kademe cephesi ve derinliği (6.00) metreden az olamaz. Kademe cephesi (6.00) metreden az olduğu hallerde bir önceki kademeye uyulur.

4) Köşe parsellerde, bir yol cephesindeki kot, köşe başından itibaren diğer yol cephesinde (20.00) metre bina derinliğine kadar devam eder ve parselin (20.00) metreden fazla bölümüne diğer yolun imar şartlarına göre kot verilir. Ancak, her durumda meyilden kazanılan yükseklik, binanın hiçbir noktasında bina yüksekliğini (3.00) metreden fazla aşamaz.

5) Bitişik veya blok yapı nizamına tabi konut bölgelerinde, zemin üzerinde görülen veya görülmeyen toplam ikiden fazla bodrum kat yapılamaz. Ancak, bir ve ikinci bodrumdan başka bodrum katların tamamı, binanın ihtiyacı olan otopark alanı olarak düzenlenmesi halinde ikiden fazla bodrum kat yapılabilir.

Arka bahçenin düzenlenmesi gerektiği hallerde, düzenlenen bahçe kotu birinci bodrum kat taban kotunu geçemez. Ancak her halükarda arka bahçenin, binaya esas olan (± 0.00) kotuna göre (2.00) metreden fazla hafredilmesine izin verilmez.

6) Tek yola cepheli parsellerde, yol kotu ile arka bahçenin tabii zemin kotu arasındaki farktan dolayı ikiden fazla görünen bodrum kat çıkıyorsa, plan çalışması yapılır ve parselin nereden kot alacağı, nasıl bir kitle seçimi yapılacağı teknik komisyon (ilgili belediyesinin imar komisyonu üyelerinden oluşan) tarafından belirlenir.

MADDE 7.08.2 **VERİLMESİ**

AYRIK YAPI NİZAMINA TABİ BÖLGELERDE KOT

1) Parselin cephe aldığı yol veya yolların en yüksek yaya kaldırımı seviyesi veya binanın parsel içinde oturduğu alanın ortalama tabii zemin kotu, binalara esas olan kottur. Binalar, istenirse daha düşük kotlar esas alınmak suretiyle yapılabilir.

2) Arazi meyli dolayısıyla, parsel içinde düzenlenmiş bahçe seviyesinden itibaren, bina yüksekliğinin (3.00) metreden, kat adedinin de birden fazla artmasına sebep olacak bina yüksekliklerinin (kat araları boş bırakılsa dahi) oluşmasına izin verilmez.

3) Konut bölgelerinde düzenlenmiş bahçe seviyesi üzerinde, görünebilen bir bodrum katın dışında ayrıca bahçe seviyesinin tamamen altında kalmak ve dışarıdan görünmemek kaydı ile bir bodrum kat daha yapılmasına izin verilir.

İkinci bodrum katın tabii zeminden itibaren görünen yüksekliği (2.00) metreye kadar ise teraslama ve benzeri düzenlemeler yapılarak dışarıdan görünmemesi sağlanır. **Ancak, arazinin meyili dolayısıyla ortaya çıkan 2. bodrum katın otopark olarak düzenlenmesi halinde dışarıdan görünmesine izin verilir.**

Bu katın görünen yüksekliği (2.00) metreyi aşması halinde teknik komisyon (ilgili belediyesinin imar komisyonu üyelerinden oluşan) tarafından alınacak karara göre işlem yapılır.

Ancak yukarıda belirtilen koşullara uyulması kaydıyla bir ve ikinci bodrum kattan başka bodrum katların tamamı, binanın ihtiyacı olan otopark alanı olarak düzenlenmesi halinde ikiden fazla bodrum kat yapılabilir.

MADDE 7.09 SEVİYESİ

SUBASMAN

1) Bitişik nizam ile ön bahçesiz blok yapı nizamına tabi parsellerde, binaların zemin kat taban kotu, kot alınan noktayı (1.00) metreden fazla aşamaz.

2) Yol meylinin otopark girişini karşılayamayacak kadar az olduğu bitişik nizam ile ön bahçesiz blok yapı nizamına tabi parsellerde; öncelikle otopark ihtiyacını karşılamak üzere birinci bodrum katın tamamını ortak kullanıma tahsis etmek ve bağımsız bölüm veya eklentiler tertiplememek, imar planında ön görülen bina yüksekliğini kot alınan noktaya göre aşmamak kaydıyla, zemin kat taban kotunun, kot alınacak noktadan itibaren (2.00) metreye kadar yükseltilmesine izin verilir.

3) Ayrık yapı nizamı ile ön bahçeli blok nizamda, zemin kat taban kotu, kot alınacak noktaya göre imar yüksekliğini aşmamak üzere (2.00) metreye kadar kaldırılabilir.

MADDE 7.10

YAPILARDA ARANAN BAZI ŞARTLAR

MADDE 7.10.1

YAPILARIN GÜVENLİĞİ İLE İLGİLİ HUSUSLAR

Hesap Esasları:

a) Yapılara ait projeler hazırlanırken yürürlükteki yönetmelikler ve ilgili Türk Standartları normlarına uyulması zorunludur.

b) 01.01.1998 tarihli Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmeliğin yürürlüğe girmesinden önce yapılan yapılarda ;

Yapı taşıyıcı elemanlarını etkilemeyen tadilatlarda, ruhsat aldığı tarihte geçerli olan afet yönetmeliğine göre statik hesaplar yapılır. Ruhsat aldığı tarihteki yönetmeliğe göre taşıyıcı sistemi güvenli yapılar yerindeki uygulama beton, çelik, test sonuçları tespit edilerek karşılaştırılır. Her iki duruma uygun olması halinde ilgili belediyesince, ruhsat aldığı tarihteki mevzuat hükümlerine göre tadilat ruhsatı verilir. Tespit edilen taşıyıcı sistem yetersizliği veya yerinde tespit edilen beton, çelik, uygulama test sonuçları uygun olmayan yapılar, yürürlükteki Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmeliğe göre yeniden irdelenir. Binada güçlendirme projeleri hazırlandıktan sonra ilgili belediyesince güçlendirme ve tadilat ruhsatı verilir.

İlave kat taleplerinde; her halükarda yapılar, yürürlükteki Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmeliğe göre yeniden irdelenir. Güçlendirme projeleri hazırlandıktan sonra ilgili belediyesince güçlendirme ve tadilat ruhsatı verilir.

Bağımsız bölüm olarak kullanılmayan sığınak, depo, otopark olarak kullanılan veya boş olan zemin katlardaki çerçeve araları normal katlarda bulunan akslara uyum sağlayacak şekilde bölme duvarları ile mümkün olduğunca örülecektir.

c)Yapıda kullanılacak tüm malzemeler TSE'li olacaktır.

d) Yapı denetimini üstlenen kuruluş veya denetçilerin (Yapı Denetimine tabi olmayan yapılarda fenni mesulün) onayı ve “Beton Döküm Tutanağı” olmadan beton dökülemez.

e) Zemin etüt raporunun sorumluluğu, hazırlayan yetkili kurum, kuruluş veya kişilere ait olmak üzere ilçe belediyesi (yeterli teknik birimi oluşturduğunda) veya Büyükşehir Belediyesinin ilgili birimi tarafından onaylanır.

Bursa Büyükşehir Belediyesi sınırları içinde yapılacak Zemin Etütleri kapsamı aşağıdaki çizelgede gösterilmiştir.

BÖLGE	GÖZLEMSEL ZEMİN ETÜT RAPORU	AYRINTILI ZEMİN ETÜT RAPORU
Yerleşime Uygun Alanlar	Gözlemsel etüde tabi, uygulanan (projedeki) kat adeti en fazla 4 katlı yapılar. Tip A	Diğer yapılar. Tip B
Önlem Alınmadan Yapılaşmaya İzin Verilmeyecek Alanlar	Gözlemsel etüde tabi, uygulanan (projedeki) kat adeti en fazla 2 katlı yapılar. Tip A	Diğer yapılar. Tip C
Ayrıntılı Geoteknik Etüt Gerektiren Alanlar		Her türlü yapılar. Tip C

1. Kum çakıl ve kil ocağı olarak işletilmiş alanlarda yapı tipine ve kat adedine bakılmaksızın Tip (C) etüt yapılacaktır.
2. Yukarıda tanımlanan bölgelerde farklı zemin koşulları ile karşılaşıldığında Büyükşehir Belediyesi'nin veya ilçe belediyesi ilgili biriminin görüşü doğrultusunda uygulama yapılacaktır.
3. Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'na hazırlanan ZEMİN VE TEMEL ETÜDÜ RAPORUNUN HAZIRLANMASINA İLİŞKİN ESASLARA uyulacaktır.
4. Bayındırlık ve İskan Bakanlığı ve TSE' den yeterlilik belgesi olan laboratuvarlarda numuneler analiz edilecektir.
5. Sahada uygulama güçlükleri ile karşılaşılması halinde Büyükşehir Belediyesi'nin veya ilçe belediyesi ilgili biriminin görüşleri doğrultusunda araştırma yapılacaktır.
6. Sondaj firmalarının kullandığı sondaj makinelerinin yeterliliği, SPT deney düzeneğinin uygunluğu düzenli olarak kontrol edilecektir. Kontrollerde yeterli görülmeyen sondaj makinelerinin eksiklikleri tamamlandıktan sonra yapılan çalışmalar kabul edilecek ve sondaj teslim alınacaktır.
- 7- Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'na yayımlanan yönetmeliklere, genelgelere, esaslara, hazırlanacak her türlü rapor formatına vb. uyulacaktır.
- 8- Etüt yapılan parselde istinat yapısı (dayanma yapısı) çıkıyor ise bu istinat yapısını projelendirmeye yönelik zemin parametreleri de ayrıca tanımlanacak ve gerekli öneriler yapılacaktır. Yapı yapılacak parselin jeolojik , jeofizik , ve geoteknik incelemesi yapılması sırasında , parselin çevre yapılanma şartları , arazi eğimi ve yamaç stabilitesi etraflıca incelenmelidir. Arazi eğiminin %15 i geçmesi , komşu parsellerde bodrum kat olup olmadığı varsa kaç adet olduğu ve zemin yapısının heyelana müsait olup olmadığı zemin etüd raporunda belirtilmelidir.Bu konu ile ilgili olarak zemin etüd raporunun kontrolü sırasında ilgili kontrol elemanları tarafından gerekli tavsiye ve ek önlemler önerilebilir

Gözlemsel Zemin Etüt Raporu: Basit yapılarda, temel tabanının (1.00) metre altına açılan gözlem kuyusunda yapılan yerinde deneylerin veya kuyudan alınan örselenmiş ve/veya örselenmemiş numunelerin yeterlilik belgesine sahip laboratuvarlarda incelenerek zemin özelliklerinin belirlenmesi ve

yapı ile ilişkilendirilmesini içeren çalışmadır. Bu rapor, jeoloji mühendisi ile zemin mekaniği ve temel inşaatı konusunda yüksek lisans derecesine sahip inşaat mühendisinin ortak çalışması sonucunda hazırlanır.

Detaylı Zemin Etüt Raporu: Yerinde arazi deneylerinin sonuçları ve sondajlardan alınan örselenmiş ve örselenmemiş numunelerin yeterlilik belgesine sahip laboratuarlarda incelenmesi ile elde edilen endeks ve mühendislik özelliklerin birlikte kullanılmasıyla, statik ve dinamik yükleme durumları göz önüne alınarak gerekli temel sistemlerinin, üst yapı tasarım parametrelerinin ve gerekli görüldüğü durumlarda özel inşaat yöntemlerinin önerilerinin sunulduğu çalışmadır. Bu rapor; jeoloji mühendisi, zemin mekaniği ve temel inşaatı konusunda yüksek lisans derecesine sahip inşaat mühendisi ve jeofizik çalışmalarının yapılması durumunda jeofizik mühendisinin ortak çalışması ile hazırlanır.

Gözlemsel ve detaylı etütleri ilgili projenin statik proje müellifinin yapı bilgileri ile beraber dikkate alınır.

ZEMİN ETÜT RAPORU TİPLERİ

1)Zemin Etüt Raporu: Tip A

TİP A Raporu;

- Jeoloji çalışmalarını
- Geoteknik çalışmalarını

İçerir. Geoteknik çalışmalar çerçevesinde sondajların yapılıp yapılmayacağı; zemin,civar yapılar ve çevre koşulları dikkate alınarak Büyükşehir Belediyesi'nin ilgili birimi tarafından belirlenir.

2)Zemin Etüt Raporu: Tip B

TİP B raporu;

- Jeoloji çalışmalarını
- Geoteknik çalışmalarını

İçerir. Geoteknik çalışmalar çerçevesinde sondajların yapılması mecburidir.

3)Zemin Etüt Raporu: Tip C

TİP C Raporu;

- Jeoloji çalışmalarını
- Geoteknik çalışmalarını
- Jeofizik çalışmaları (500 m² nin üstündeki parseller)

İçerir. Geoteknik çalışmalar çerçevesinde sondajların yapılması mecburidir.

Gözlemsel Etüde Tabi Yapılar:

- 5 m yüksekliğe kadar kagir ve betonarme istinat perdeleri
- Basit tarım yapıları (seralar, çiftlik binaları, büyük ve küçük baş hayvan ağılları)
- Baraka veya geçici kullanımı olan tek katlı yapılar
- Pnömatik ve şişirme yapılar
- Semt sahaları ve benzeri yapılar(kapalı mekanlar).
- Teras evler hariç olmak üzere konutlar(konutların kat adetleri “Zemin Etütleri Kapsamını Gösteren Çizelge” de belirtilmiştir.)
- Tatil köyleri, kampingler v.b. (2 kata kadar, 2 kat dahil.)
- Üstü kapalı semt pazarları
- 2 katlı atölyeler

Statik proje müellifinin talebi halinde bu tip yapılarda da detaylı zemin etüdü yaptırılabilir.

Diğer yapılar : Gözlemsel etüde tabi yapıların dışında kalan yapılardır.

MADDE 7.10.2

ISI YALITIMI

Binalar ısı kayıpları bakımından çevre şart ve gereklerine uygun düzeyde yalıtılacak ve bu husus düzenlenecek bir "Isı Yalıtım Projesi" ile gösterilmiş olacaktır.

Yürürlükte bulunan "Binalarda Isı Yalıtımı Yönetmeliği" şartlarına uyulacaktır.

MADDE 7.10.3

TEMEL TOPRAKLAMASI

Elektrik Tesislerinde Topraklamalar Yönetmeliği gereği yeni yapılacak binalarda temel topraklayıcı tesis edilmesi zorunludur.

Temel topraklama ve diğer topraklayıcı türlerine ilişkin yapılış ve boyutlandırma esasları Elektrik Tesislerinde Topraklamalar Yönetmeliği'nin Ek- L ve Ek- T bölümlerinde verilmiştir.

MADDE 7.10.4 KRİTERLERİ

YAPILAR İÇİN GÜRÜLTÜ KONTOLÜ

Binalarda iç ortam gürültü seviyesi sınır değerleri sağlanacak şekilde gerekli gürültü kontrol tedbirleri alınır.

Yürürlükte bulunan "Çevresel Gürültünün Değerlendirilmesi ve Yönetimi Yönetmeliği" şartlarına uyulacaktır."

MADDE 7.11

ÇATILAR- SAÇAKLAR VE DIŞ GÖRÜNÜM

MADDE 7.11.1

ÇATILAR

(12.05.2011 tarih ve 2010/283 Esas, 445 sayılı Meclis Kararı) (yürürlük: 26.05.2011)

(1) Çatıların, civarındaki cadde ve sokakların karakterine göre yapılacak binanın durum ve ihtiyaçlarına uygun olması şarttır.

(15.12.2011 tarih ve 2011/350 Esas, 1047 sayılı Meclis Kararı) (yürürlük: 28.12.2011)(2.-3.fıkra)

(2) Çatı meyilleri, en fazla imar yüksekliği kullanıldığında (%45) dan fazla olamaz. **Çatı mahya yüksekliği (4.50) metreden fazla olamaz.** Çatı meyili hesabında, (0.50) metre saçak boyu esas alınır. Ancak bina yüksekliği, en fazla imar yüksekliğinden daha az yapıldığında çatı eğimi farklı olabilir. Tek eğimli çatı yapılamaz.

(3) Çatı aralarına bağımsız bölüm yapılamaz.

3.1- Bu kısımlarda ancak su deposu, asansör kulesi, yapı yüksekliği (bodrum kat, çatı arası dâhil) (30.50)metreye kadar olan binalarda ilgili mevzuatına uygun yapılacak iklimlendirme sistemi yapılabilir.

3.2- Son kattaki bağımsız bölüm ile kendi içinde irtibatlandırılarak çatı arası piyesler ve teras yapılabilir. Yapılacak piyesler ve teras ait olduğu bağımsız bölümün son kattaki sınırlarını geçemez.

3.3-Çatı arası kullanımda minimum iç yükseklik şartı aranmaz.

3.4- Çatının son kat bağımsız bölümü ile birlikte kullanılması amacı ile son kat tavan betonu kısmen veya tamamen yapılmayabilir. Ancak, üst kat tavan döşemesi ile çatı örtüsü arasında kalan bu piyesler ilave kat döşemeleri yapılmak suretiyle bölünemezler.

3.5-Tek bağımsız bölümlü ve ikiz nizam yapılarda çatı piyes önleri teras yapılabilir.

(4)Teras Çatılarda; merdiven evi, asansör kulesi, teknik olarak gerekli ise ortak anten, yüksekliği kadar cephe hattından çekilmek kaydı ile pergole, güneş enerjisi, otopark, helikopter iniş pisti, su deposu, havuz gibi tesisler ve bahçe düzenlemesi yapılabilir.

(5)Çatı arasına konulan su depoları mimari projede gösterilecek ve statik hesaplarda dikkate alınacaktır.

(6)Teras çatılarda, ısı ve su yalıtımı uygulanması ve kenarlarda (0.90) metre yüksekliğinde parapet yapılması zorunludur. Teras çatılarda yapılacak en çok (0.90) metre yüksekliğinde kagir korkuluk, bina yüksekliğine dâhil değildir.

(7)Teras çatılar sadece ortak alan olarak kullanılabilir ve ortak merdivenle irtibatlandırılır. Merdiven evi, ve ışıklıklar çatı gabarisini (0.80) metre aşabilir

(8)Duman ve hava bacaları ile son kattaki bağımsız bölümlerle irtibatlı piyeslerin aydınlatılması amacı ile yapılacak pencereler hariç olmak üzere çatı örtüsü üzerinde hiç bir çıkma ve çıkıntı yapılamaz. Ancak, TS 863 şartlarının gerektirdiği hallerde asansör kulelerinin çatı örtüsünü aşmasına izin verilir.

(9)Tescilli sivil mimari örneği ve anıtsal yapılar bu kayıtlara tabi değildir.”

MADDE 7.11.2

SAÇAKLAR

Binalarda son kat tavan döşemelerinde yapılacak saçaklar ile bitişik nizama tabi binalarda yapılacak giriş saçaklarının genişliği, yaya kaldırımı dışına taşmamak kaydıyla (1.20) metreyi geçemez,. Ayrık nizama tabi binalarda ise, bahçe mesafesi içinde kalmak ve yaya kaldırımını aşmamak kaydı ile daha geniş giriş saçakları yapılabilir.

Giriş saçaklarının en alçak noktası yaya kaldırımı üst seviyesinden en az (2.40) metre yükseklikte olacaktır.

Tescilli sivil mimari örneği ve anıtsal yapılar bu kayıtlara tabi değildir.

MADDE 7.11.3

DIŞ GÖRÜNÜM

Belediyeler, mahallin ve çevrenin özelliklerine göre yapılar arasında uyum sağlamak, güzel bir görünüm elde etmek amacı ile dış cephe boya ve kaplamaları ile çatının malzemesini ve rengini tayin etmeye yetkilidir. Daha önce yapılmış olan yapılar için de, bu yetki kullanılabilir.

MADDE 7.12.

ÇIKMALAR

1) Bitişik ve ön bahçesiz blok nizama tabi parsellerde bina sahası dışında;

a) (7.00) metre ve daha dar yollarda çıkma yapılamaz.

b) (7.00) metreden geniş yollarda, karşılıklı cepheler arasında en az (7.00) metre mesafe kalmak, genişliği (1.00) metreyi ve yaya kaldırımı ucunu aşmamak üzere, çıkma mesafesi yolun her iki cephesi için eşit olarak tespit olunur. Yollardaki kısmi genişlemeler yol genişliğine dahil edilmez. Binaya çıkma yapıldığı takdirde çıkma yapılan kısım üzerinde korkuluk, çiçeklik vbg. çıkıntılar hariç ayrıca motif çıkma yapılmaz.

Ön cephede yapılacak çıkmalarda, yaya kaldırımından çıkma altına kadar en yakın şakuli mesafe (3.00) metreden az olamaz.

Ön cephelerde (1.00) metre ve arka cephelerde (1.50) metre genişliği geçmemek kaydı ile yapılacak çıkmalar, komşu hudutlarına açık ve kapalı çıkmalarda (2.00) metreye kadar yaklaşabilir.

2) Ayrık ve ön bahçeli blok nizamata tabi imar adalarında;

Parsel hudutlarını aşmamak, genişliği (1.50) metreden fazla olmamak ve düzenlenmiş zemin ile çıkma altına kadar en yakın şakuli mesafe (2.40) metreden az olmamak üzere;

a) Binaların yol cephelerine her halükârda çıkma yapılabilir.

b) Yan ve arka cephelerinde komşu hudutlarına açık ve kapalı çıkmalarda (2.00) metreden fazla yaklaşmamak üzere çıkma yapılabilir.

c) Bir parselde birden fazla bina yapıldığında yapılacak çıkmalar arasındaki mesafe en az (4.00) metre olacaktır.

d) Blok nizamata tabi parsellerde, binanın komşu parseli bitişik cephelerinde yapılacak açık ve kapalı çıkmalar, komşu parselde (2.00) metreden fazla yaklaşamaz.

3) Yeşil alan, çocuk bahçesi, meydan ve otopark gibi kamu kullanımına ayrılmış yerlere cepheli parsellerde, parsel sınırı dışında yapılacak çıkmalarda bitişik nizamata tabi parsellerde aranan niteliklere uymak kaydı ile çıkma yapılabilir. Yeşil alan ile parsel arasında trafik yada yaya yolu olması durumunda da yine bu şartlara göre (1.00) metre çıkma yapılabilir.

4) Komşu parsel maliklerinden muvafakatname alınması durumunda, çıkmaların yan komşu hududuna kadar yaklaştırılmasına izin verilebilir. Ancak, bu durumda bitişik kısımlar duvar ile kapatılır.

Komşu parsellerde **bulunan binada (yürürlük: 22.01.2011)** daha önce parsel sınırına kadar çıkma yapılmış ise çıkmalarda aranan yaklaşma mesafesi ve komşu parsel maliklerinin muvafakati aranmaz.

İlave kat müsaadelerinde, alt kattaki mevcut çıkmalar, ilave katta aynen uygulanır. (2981, 3290, 3366 sayılı İmar Affi kanunundan faydalanmış binalar hariç.)

MADDE 7.13

İŞIKLIKLAR

Her müstakil ev veya dairede en az bir oturma odası ile yatak odalarının direkt ışık ve hava almaları gereklidir. Bu şekilde ışık ve hava almalarına gerek olmayan diğer odalarla, mutfakların ışıklıkta, yıkanma yeri ve WC'lerin ışıklık veya hava bacasından faydalanmaları da mümkündür.

İşıklıklar 1 ve 2 katlı binalarda dar kenarı (1.00) metreden ve alanı (3.00) m²'den, 3 ila 9 katlı binalarda dar kenarı (1.50) metreden ve alanı (4.50) m²'den, 10 ve daha fazla katlı binalarda dar kenarı (2.00) metreden ve alanı (9.00) m²'den az olamaz.

Otel, pansiyon, iş hanı, ticaret merkezi ve bunun gibi binalarda, odalardan gereğinde ışıklığa pencere açılabilir.

En az ölçüde bir ışıklıktan her katta en çok dört mekan faydalanabilir. Bu mekanların adetlerinin artması halinde, dörtten fazla her mekan için ışıklık ölçüsü (1.00) m² arttırılır.

Her türlü binalarda hava bacalarının en az ölçüsü (0.60x0.60) metredir. Bu ölçüler sabit kalmak kaydıyla, ilave kanallar ile hava bacalarını şönt baca tipinde düzenlemek mümkündür.

Her katta birden fazla bağımsız bölüm bulunması halinde her bağımsız bölüm için ayrı ayrı hava bacaları tertip edilir. Ancak, yukarıda belirtilen şekilde ışık ve hava alması gerekmeyen veya gerekli ışık veya havayı yönetmelikte tarif edilen şekilde esasen alması mümkün olan mekanlardan, herhangi bir ışıklık veya hava bacasına pencere açılması, bu ışıklık veya hava bacası ölçülerinin arttırılmasını gerektirmez.

İşıklık ve hava bacalarının en az alanı içinde merdiven, asansör, balkon, baca vbg yapılamaz.

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

İşıklık ve hava bacaları, bunlara ihtiyacı olan kattan itibaren başlatılabilir.

Binaların bitişik olması gereken komşu tarafında yapılacak ışıklıklarda kirişler gerekirse devam ettirilebilir. Ancak, bu kısımların duvar ile kapatılma mecburiyeti yoktur.

Binaların bitişik olması gereken komşu tarafında boydan boya ışıklık yapılması halinde, civarın inşaat nizamına aykırı bir görünüm meydana getirmemek için, ışıklığın önündeki sokak cephesi ilgili belediyenin imar birimince uygun görülecek şekilde bina boyunca bir cephe elemanı ile kapatılır.

MADDE 7.14 YAPILARDA BULUNMASI ZORUNLU MEKANLAR VE ÖLÇÜLERİ

1) Konutlarda bulunması zorunlu olan mekanlar ve en az ölçüleri:

	Dar Kenar	Geniş Kenar
En az bir oda	2.80	4.00
Yatak odası	2.10	2.80
Veya yatak nişi	2.20	-
Mutfak	1.50	2.00
Veya Pişirme yeri	1.50	-
Banyo (WC ile birlikte)	1.20	2.50
Veya Yıkama yeri	1.20	1.50
Veya WC	1.00	1.20
Hol, giriş, koridor, ofis	1.10	-

metreden az olamaz.

Yukarıdaki sınırlama dışında bu gibi mekanların boyutları en az ölçülere bağlı değildir. Mekanların, yukarıda verilen en az dar ve en az geniş kenar ölçülerinde dörtgen olarak çözülmemesi halinde, içerisinde en az bunların çarpımından elde edilecek alana sahip bir kare sığdırılabilecek şekilde yapılması zorunludur. Giriş holü, soyunma yeri, sandık odası veya kiler gibi mekanlar oda sayılmazlar.

Islak hacimlerde tefriş yapılması zorunludur.

2) Umumi binalarda koridor genişlikleri:

Uzunluğu (20.00) metreye kadar olan koridorlar (2.00) metreden, (20.00) metreyi geçen koridorlar (2.50) metreden dar olamaz.

Resmi Kurumlarca yaptırılacak eğitim binaları, sağlık binaları, spor tesisleri vbg. binalarında ilgili bakanlıklarca onaylanmış projeleri esas alınır. Bu amaçla yaptırılacak özel binalarda, bu yönetmelikte kendileri ile ilgili verilenler dışında ilgili bakanlıkların yönetmelikleri dikkate alınacaktır.

Umumi binalarda, özürülülerin kullanımına uygun en az bir lavabo ve WC yapılması zorunludur. Yapılacak olan bu mekanların ebatları, (1.40x2.00) metreden az olamaz. Kapısı eşiksiz ve dışa açılır, kapı temiz genişliği en az (0.95) metre genişliğinde olacaktır.

Otel ve motellerde, oda sayısının (%3)ü ve en az bir odada hijyenik bakım dahil, tekerlekli sandalyelinin ihtiyaçlarına yanıt verecek şekilde olacaktır. (Bu oranlar %3 hesabında tam sayı esas alınacaktır.)

MADDE 7.15**İÇ YÜKSEKLİKLER**

- 1) Genel olarak iskan edilen katların taban döşeme kaplaması üzerinden, tavan sıva altına kadar olan temiz iç yüksekliği (2.40) metreden az olamaz. ***Ancak kat adeti değiştirilmemek ve kendi kat yüksekliği içinde kullanılmak kaydı ile imar yüksekliği %15 arttırılan binalarda temiz iç yükseklik (2.60) metreden az olamaz.” (15.12.2011 tarih ve 2011/350 Esas, 1047 sayılı Meclis Kararı) (yürürlük: 28.12.2011)***
- 2) Bina giriş koridorları temiz iç yüksekliği, hiç bir yerde (2.20) metreden az olmadığı gibi bina giriş koridorlarının kotu, önündeki yaya kaldırım kotundan da düşük olamaz.
- 3) Yıkanma yeri, banyo, duş, lavabo yeri, WC, kiler, ofis, antre, koridor, yatak holü, merdiven altı, her türlü iç ve dış geçitler ile müştemilat binalarında temiz iç yükseklik (2.20) metreden aşağı olamaz.
- 4) Bodrum katlarda, garaj, kalorifer dairesi, odunluk, kömürlük ve benzeri gibi özellik arz eden yerlerin temiz iç yüksekliği (2.00) metreden az olamaz.
- 5) Düğün salonları, her türlü oyun salonları, kahvehane, gazino ve gece kulübü, pastane, birahane, diskotek, içkili ve içkisiz lokantalar, taverna, bar, internet, sergi salonları vbg. halkın toplu olarak uzun süre kaldığı mahallerin, taban döşemesi üzerinden tavan altına kadar olan temiz iç yüksekliği (3.50) mt.den, okul, yurt, hastane, poliklinik gibi binaların temiz iç yüksekliği (3.00) mt az olamaz.
- 6) Mevcut inşaat ve işletme ruhsatlı düğün salonları, oyun salonları, birahaneler, barlar, içkili, içkisiz lokantalar, kahvehaneler, gazinolar ve benzerlerinin kullanımlarında 5. bentte belirtilen fonksiyonlar dahilinde değişiklik olması halinde ve sahip değiştirme durumlarında, yeterli düzeyde havalandırılmış olmaları için iklimlendirme yapılması koşuluyla 5’inci bentteki şartlar aranmaz.
- 7) Resmi binalarda ilgili bakanlıklarca onaylanmış projeler esas alınacaktır. Bu amaçla yaptırılacak özel binalarda bu yönetmelikte kendileri ile ilgili verilenler dışında, ilgili bakanlıkların yönetmelikleri dikkate alınacaktır

MADDE 7.16**PENCERELER**

Binalarda pencere boşlukları toplamı, uygulama projesinde gösterilen mekanların toplam net döşeme alanının (%12)sinden az olamaz. Yığma yapılarda Afet Bölgelerinde yapılacak yapılar Hakkındaki Yönetmeliğin ilgili madde şartları aranır. Isı Yalıtım Yönetmeliği hükümleri saklıdır.

MADDE 7.17**KAPILAR****1) Kapı Yükseklikleri :**

Ana giriş kapılarında (2.20) metreden.

Daire girişi, oda ve servis kapılarında (2.10) metreden az olamaz.

Dükkan giriş kapıları (2.20) metreden az olamaz.

Garaj kapıları (1.50) metreden az olamaz.

Odunluk, kömürlük, depo ve benzeri özellik arz eden yerlerin kapı yükseklikleri ise (2.00) metreden az olamaz.

2) Kapı genişlikleri :

Ana giriş kapılarında (1.50) metreden az olamaz.

Tek aileye mahsus ev yada villalarda bu ölçü (1.00) metreye kadar düşürülebilir.

Daire ve dükkan kapılarında (1.00) metreden az olamaz.

Oda kapılarında (0.90) metreden, diğer kapılarda (0.80) metreden az olamaz.

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

Garaj veya otopark giriş kapısı (2.50) metreden az olamaz.

Otopark girişi ile bina ana giriş kapısının aynı yerde düzenlenmesi halinde kapıların toplam genişliği (3.70) metreden az olamaz.

Bina giriş koridorları ana merdivene ulaşana kadar en az (1.50) metre genişlikte olacaktır.

Banyo kapılarında alttan temiz hava girişini tabii olarak sağlayan bir düzen bulunacaktır.

Eşik yapılması halinde özürülülerin hareketini, yangın çıkışlarını ve benzeri eylemleri engellemeyecek önlemler alınır.

3) Umumi binalarda giriş kapıları:

Ana giriş kapılarının genişliği en az (2.00) metre olacaktır. Açılan kanatlardan birisi en az (0.95) metre genişliğinde ve eşiksiz yapılmalıdır.

Umumi binalarda, bina ana giriş kapısına merdivenle ulaşıyorsa özürülülerin kullanımı için en fazla (%8) eğimli, en az (1.20) metre genişlikte koruma bordürlü ve korkuluklu rampa yapılacaktır. İç kapılar tamamen eşiksiz ve en az (0.95) metre genişliğinde olacaktır. Umumi binalarda, bütün kapılar kaçış yönüne açılacaktır.

4) Umumi Binalarda Yangın Kaçış Kapıları :

Yangın durumunda binadaki insanların emniyetli olarak süratle tahliyesi için gereken çıkış sayısı ve çıkış genişliği “ Binaların Yangından korunması Hakkında Yönetmelik” hükümlerine göre yapılır.

50 kişinin aşıldığı her mekanda, 25 kişinin aşıldığı sinema, tiyatro, bar gibi eğlence yerlerinde ve yüksek riskli mekanlarda, çıkışlara erişmek için en az 2 kapı bulunacaktır.

Kişi sayısı 500 kişiyi geçerse en az 3 çıkış, 1000 kişiyi geçerse 4 çıkış olacaktır. Kapılar birbirinden olabildiğince uzakta olacak ve iki kapı hiçbir noktadan 45 dereceden daha dar bir açı ile görünmeyecektir.

MADDE 7.18

KOMŞU PARSELE CEPHE AÇILMASI

Binaların bitişik komşu tarafına, ilgili komşu parsel sahibinin muvafakatı ve Belediye Encümen kararı alınıp tapuya şerh verilmedikçe pencere veya kapı açılmaz.

MADDE 7.19

MERDİVENLER

“Bu yönetmelikte sözü geçen umumi binalar ile **ikiden** fazla katı olan ev ve apartmanların ahşap olmayan en az bir ana merdiveni olacaktır. Merdivenlerin her iki tarafında da özürhürer ile ilgili Türk Standartları Enstitüsü standartlarına uygun korkuluk ve küpeşte yapılması, ayrıca sahanlık ve merdiven döşemelerinde ve kaplamalarında da standartlara uyulması zorunludur.”

Merdiven evlerinin bina cephesinden, çatıdan veya ışıklıktan doğrudan ışık alması ve merdivenlerin ana merdiven ölçülerinde çatıyla ve bodrumla irtibatlandırılması zorunludur. İki kat h:6.50 metre olan konutlarda ana merdiven ölçülerinde çatıyla irtibatlandırılması zorunlu değildir.

1)Merdiven kolu ve sahanlık genişlikleri :

Yukarıda belirtilen binalarda ve 4'ten fazla dairesi bulunan apartmanlarda merdiven kolu ve sahanlık genişlikleri (1.20) metreden, diğer binalarda (1.00) metreden az olamaz. Bu ölçüler tek aileye mahsus evlerde (0.90) metreye, çatı araları ve bodrum katlarıyla, servis merdivenlerinde (0.70) metreye kadar indirilebilir.

Merdiven tanziminde her 18 rıhtan sonra ara sahanlık bırakılacaktır. Tek kollu merdivende ara sahanlık yapılacaktır.

2) Merdiven basamaklarının ölçüleri:

Basamak genişliği $2a + b = 60$ ila 64 formülüne göre hesaplanır.

Formüldeki (a) basamak yüksekliğini gösterir ve (0.18) metreden fazla olamaz. Formüldeki (b) basamak genişliğini gösterir ve (0.27) metreden az olamaz.

Balansmanlı merdivenlerde basamak genişliği en dar kenarda (0.10) metre olacak, bu genişlik basamak ortasında (0.27) metreden az olamaz.

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

İmar Kanunu ile plan ve yönetmelik hükümlerine göre korunması mümkün olan binalarda kat ilavesi halinde, mevcut merdivenler bu madde hükümlerine uymadığı takdirde, bu konuda yapılacak işlemi saptamaya ilgili belediyesi yetkilidir.

3) Umumi binalarda merdiven ölçüleri:

Umumi binaların merdiven kolu genişliği (1.50) metreden az olamaz. Merdivenlerin her iki yanında korkuluk bulunmalıdır. Yönetmelikte oluşturulması zorunlu tutulan merdivenler dışında tertiplenen merdivenlerin kol genişliği (1.20) metreden az olamaz.

Umumi binalarda basamak genişliği ve yüksekliği::

İç merdivenlerde rıht yüksekliği	: (0.16) metreden fazla
Dış merdivenlerde rıht yüksekliği	: (0.15) metreden fazla
İç merdivenlerde basamak genişliği	: (0.30) metreden az
Dış merdivenlerde basamak genişliği	: (0.30) metreden az olamaz.

Balansmanlı merdivenlerde, en dar kenarda basamak genişliği (0.15) metre olacaktır. Bu genişlik basamak ortasında (0.30) metreden az olamaz.

Kat ve ara sahanlıklar : Umumi binalarda kat ve ara sahanlıkların genişliği, merdiven kolu genişliğinden az olamaz.

4) Kullanım değişikliği yapılmasında merdiven:

Umumi binaya dönüştürülmesi için inşaat tadili yapılması istenilen mevcut binalardaki merdiven ölçüleri, yukarıdaki ölçülere uygun hale getirilmeden tadiline izin verilmez.

MADDE7.20

KORKULUKLAR

Her türlü binada; balkon ve teras etrafında, 5'den fazla basamağı bulunan açık merdivenlerde, kotu (0.90) metreden az olan pencere boşluklarında, döşeme kotundan itibaren en az (0.90) metre yüksekliğe kadar teknik şartlara uygun olarak korkuluk yapılması mecburidir.

Binaların yol cephelerinde, her ne sebeple olursa olsun daha önce ön bahçelerin yaya kaldırımı seviyesine göre (0.50) metreden daha aşağıda teşekkül ettiği hallerde, yol kenarına bahçe duvarı yapılmadığı takdirde korkuluk yapılması mecburidir.

MADDE 7.21

YANGIN MERDİVENLERİ

Yangın merdivenleri, yangın durumunda bir binadaki insanların tahliyesinde kullanılmak üzere, bu göreve özel olarak tasarlanan merdivenlerdir. Yangın merdivenleri yangın ile ilgili tahliyelerde kullanılan kaçış yolları ile bir bütün olup diğer kaçış yolları öğelerinden bağımsız tasarlanamazlar.

Yangın merdivenlerinin yapımında "Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik" hükümleri uygulanacaktır.

MADDE 7.22

ASANSÖRLER

Binanın kullanım amacı ve konfor düzeyine göre teknik kriterler dikkate alınarak bina içi yaya trafik hesabı yapıp, asansör sayısı, kapasitesi, hız ve kuyu ölçüleri belirlenecektir.

İmar yüksekliği h: 12.50'yi (4 kat) geçen yapılar ile bodrumda iskan edilen katlarla birlikte 5 ve daha fazla katlı binalarda bodrumdan başlayan ve tüm katlara hizmet veren asansör yapılması zorunludur.

En son yürürlükte bulunan ilgili asansör yönetmeliklerine (T.S. 863/Nisan 1995 insan asansörü, T.S.1108/Ekim 1995 yük asansörü standartlarına) uymak şartı ile insan asansörünün kuyu boyutları en az (1.60x1.60) metre ebadında olacaktır. Kapı yüksekliği en az (2.10) metre, kapı genişliği en az brüt (1.00) metre olacaktır.

Asansör makina dairesine çıkış merdiveni, tasarım ve malzeme olarak binanın ana merdiveni özelliğinde olacaktır. Asansör kuyusunun iç yüzü, beton perde değilse toz tutmayacak şekilde perdahlı sıva yapılacaktır.

3 katı geçen umumi binalarda asansör yapılması zorunludur. Bina içi yaya trafik etüdüne göre bir adet asansörün yeterli olması halinde yapılacak asansörün kuyu ölçüleri (2.00x2.00) metreden, kapı genişliği net açılım (0.95) metreden az olmayacak, kabin içinde yerden (0.85-0.90) metre yükseklikte tutunma bandı olacak şekilde Türk Standartları Enstitüsü'nün özürülüler için belirlediği ölçü ve şartlarına uygun

yapılmalıdır. Birden fazla asansör yapılması halinde en az bir tanesi bu şartları sağlamak zorundadır. Asansör kapıları tam otomatik olmalıdır. Umumi binalarda yapılacak asansörler herhangi bir tehlike anında, arıza veya elektriklerin kesilmesi halinde zemin kata ulaşım kapılarının açılacağı, yangına dayanıklı malzemeden yapılmış şaft içinde, duman sızdırmaz nitelikte kesintisiz bir güç kaynağından beslenecek şekilde tesis edilmesi zorunludur.

Asansörün yapılması ve işletilmesi hususlarında yukarıdaki hükümler de dikkate alınarak, “Asansör Yönetmeliği” ve Türk Standartları hükümlerine uyulur.

Asansörlerin imal, montaj ve yıllık bakımları Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı tarafından yetkili firmalarca yapılacaktır.

MADDE 7.23

BACALAR

1) Baca yapma zorunluluğu;

A) Kaloriferli binalarda :

a) Konut olarak kullanılan bağımsız bölümlerin oturma hacimlerinden biri ile mutfaklarında kullanım sıcak su tesisatı için müstakil birer adet baca, ocak aspiratörleri için de bir adet şönt baca yapılması gereklidir.

b) Otel, iş hanı, pasaj ve bunun gibi umumi binaların her katında en az (1)'er adet soba bacası yapılması gereklidir.

B) Sobalı Binalarda;

a) Konut olarak kullanılan bağımsız bölümleri, oturma, mutfak piyeslerinde (1)'er adet,

b) Ticari kullanışlı her bağımsız bölümde birer adet müstakil soba bacası yapılması mecburidir.

2) İskan edilebilir binaların mutfaklarında doğalgaz ile çalışan cihazlar için ayrı bir müstakil baca yapılacaktır. En üst kattaki müstakil bacanın etkili yüksekliği en az 4.00mt olacaktır. Mutfak kokularının atılması amacıyla kullanılan aspiratörü bağlamak için, ikinci bir baca yapılacaktır. Bu baca 10 kata kadar (10 kat dahil) şönt baca olabilir, 11. kattan itibaren 2. şönt baca yapılmalıdır. Mutfakların ışıklığa veya cepheye bakması durumunda da bu şartlar geçerlidir.

3) Diğer hacimlerdeki duman bacaları için de 2 inci şıkta belirtilen esaslar geçerlidir.

4) **Baca ölçüleri ve nitelikleri :** Bacalar gerek yangına karşı korunmuşluk ve gerekse çekiş bakımından fenni şekilde yapılacaktır. Bacaların iç genişlikleri (0.13 x 0.13) mt olacaktır veya (Q 0.13) mt çapında olacaktır.

Duman bacaları 300 °C, kazan bacaları 500 °C sıcaklığa dayanıklı olacaktır. Tüm bacalar paslanmaz çelikten veya yangına korozyona ve sızdırmaya karşı dayanıklılığı kanıtlanmış malzemeden yapılacak, yangına ve ısıya karşı izole edilecek ve tuğla veya benzeri malzeme ile koruma altına alınacaktır. Baca duvarlarında delikli tuğla veya briket kullanılmayacaktır. Baca kesiti dairesel veya kare seçilecek, dikdörtgen kesitli ise küçük kenarın büyük kenara oranı (2/3)'den büyük olacaktır. Bacalar mahyayı en az (0,50) mt. aşacaktır.

Bitişik blok ve ikili blok binalarda aşağıda kalan bacaların binaya zarar vermesini önlemek için bunların (6.00) mt. yakınında olan yapıdan (0.50) mt. yukarı çıkarılması zorunludur. Son kattaki etkili baca yüksekliği (3,00) mt.'den fazla olmalıdır.

Şönt bacanın bransman boyu en az (2.00) metre olmalıdır. İki şönt baca bir ana bacaya bağlanmamalıdır.

5) Kat kalorifer kazanı mutfak dışında özel bir bölmeye konulduğunda, bu mahallin en az (8.00) m³ hacminde olması, bina dış cephesinden havalandırılması ve bir müstakil bacasının bulunması gerekir.

Kalorifer bacaları ile ilgili "Isı Yalıtım Yönetmeliği" ve "Doğalgaz ve Havagazı İç Tesisat ve Dönüşüm Şartnamesi"nde getirilen hükümler saklıdır.

MADDE 7.24

PORTİKLER

Portik düzenlenmesi gereken yerlerde, portik derinliği (4.00) metre, yüksekliği ise (3.50) metre ile (5.00) metre arasında yapılacaktır. Ancak civarın teşekkül tarzı ve mevkiin özellikleri dolayısıyla bu ölçüler belediyesince değiştirilebilir.

Portikler, komşu parsellerdeki portiklerle ve yollarla irtibatlandırılmalıdır.

Portik taban ve tavan kotları belediyesince belirlenecektir.

MADDE 7.25

ASMA KATLAR

İmar planlarında ticaret kullanımına ayrılmış olan yerlerde, binaların iç yüksekliği en az (5.00) metre olan zemin katında iş yeri olarak düzenlenen, ait olduğu bağımsız bölümü tamamlayan ve bu bölümle bağlantı sağlayan kattır.

Asma kat, yüksekliği (2.30) metreden az olmamak, yola bakan cephe veya cephelere (3.00) metreden fazla yaklaşmamak, ait olduğu bağımsız bölümden büyük olmamak kaydıyla tertiplenebilir. Asma katlar ait oldukları bölümlerin sınırlarını aşamaz.

Pasajdan yüz alan dükkanlarda asma kat düzenlenmesi halinde pasaj koridoru veya koridorları yol gibi değerlendirilir. Asma katlarda bina giriş koridorunun üstü ortak yer olarak kullanılabilir.

MADDE 7.26

ÇAY OCAKLARI

Büro, iş hanı, pasaj gibi ticari binalarla sanayi çarşıları bünyelerinde; kullanma alanı en az (3.00) m² olmak, yüksekliği (2.50) metreyi sağlamak, (0.60x0.60) metre ebadında bir hava bacasıyla havalandırılmak, bir ateş bacasıyla irtibatlandırılmak kaydıyla çay ocakları bağımsız bölüm olarak düzenlenebilir.

Ancak çay ocaklarının ışıklıktan veya doğrudan ışık veya hava alması halinde ayrıca hava bacasına gerek yoktur.

MADDE 7.27

SU DEPOLARI VE SİHHİ TESİSATLAR

Su depoları bina içinde bodrum katta veya çatıda yapılabileceği gibi gerekli drenaj ve yalıtım önlemleri alınarak kendi parseli içinde, bina cephe hattı gerisinde, düzenlenmiş bahçe kotunun en az (0.50) metre altında kalmak ve üstüne(0.50) metrelik kısmının toprak doldurularak düzenlenmesi halinde toprağa gömülü yapılabilir ve taban alanına dahil edilmez.

Konutlarda 6 daireye kadar (6 daire dahil) su depoları 2 tondur, 6 daireden sonra her daire için (500) lt arttırılır. Su şebeke basıncının 4 atmosfer'in altında kaldığı bölgelerdeki binalarda hidrofor yapılması zorunludur.

Ayrıca, iş hanı, büro, çarşı, pasaj, mağaza gibi binalarla otel ve benzerlerinde en çok 25 kişiye, sinema, tiyatro gibi umumi binalarda ise en çok 50 kişiye, en az 1 kadın 1 erkek için olmak üzere WC, pisuvar, lavabo ve en az 15 ton su deposu yapılması gereklidir.

Çatı arasına konulan su depoları mimarı projede gösterilecek ve statik hesaplarda dikkate alınacaktır.

Özellik arz eden yapılarda, İtfaiye Müdürlüğünün görüşüne göre depo yapılacaktır.

Su depoları ve sıhhi tesisatlarla ilgili uygulamalarda 2560 sayılı kanun gereğince BUSKİ Genel Müdürlüğüne ait yönetmeliğin ilgili hükümlerine uyulacaktır.

MADDE 7.28

BODRUM KATLAR

Konut alanlarında bu yönetmeliğin 7.08.1/5 ve 7.08.2/3 maddelerine göre yapılabilecek bodrum katlarında bağımsız bölüm ve eklenti tertip edilebilir.

Ticaret bölgeleri ve katlı otopark binalarında bodrum kat adedi her hangi bir sınırlandırmaya tabi değildir.

Bodrum katlarda konut amaçlı iskan edilen bölümler, düzenlenmiş zemine (0.50) metreden fazla gömülemezler.

Bodrum katlarda, bağımsız bölüm dışında kalan alanların, ortak bir kullanıma tahsis edildiği bina projesinde de ayrıca belirtilir. Bu ortak mahallerin ana merdiven ile irtibatlandırılması zorunludur.

Bodrum katların hangi şartlarda kullanım amaçlarının ne olabileceği yukarıdaki fıkra da belirtilmiş olup;

1) Bodrum katta bir dairenin iskan edilebilmesi için en az iki odasının ve bir mutfağının taban döşeme kotu, düzenlenmiş zemine (0.50) metreden fazla gömülü olamaz.

2) Kalorifersiz ve Doğalgaz kullanmayan binaların bodrum katlarında, her daire için en az (2.50)m²lik odunluk, kömürlük veya depo ayrılması zorunludur. Binanın bodrum katı yapılmadığı takdirde katta her daire için (2.50) m² kömürlük tertiplenebilir.

3) Binanın ortak mahalli olarak tertiplenen hacimler, sadece dışarıdan irtibatlandırılmayıp, ortak mahaller veya ana merdiven ile de irtibatlandırılmak zorunludur.

4) Bodrum ve zemin katlarda işyeri niteliğinde bağımsız bölüm düzenlenmesi halinde, bu kısımdaki konutlara ait ortak mahallere kapı, pencere ve hava menfezi açılmaz.

5) Apartman umumi giriş holü genişliğinin en az (2.00) metre, bina umumi giriş kapısının bina cephesinden (3.00) metre içeride olması halinde, işyeri girişleri bu holden yapılabilir. Fazla meyilli yollarda, apartman umumi girişinin bodrum kattan düzenlendiği hallerde yaya kaldırımından itibaren en az (2.20) metre yükseklik, (3.00) metre genişlik bırakmak suretiyle elde edilecek mahalden işyeri girişleri yapılabileceği gibi bina umumi girişi de yapılabilir.

6) Sinema, tiyatro, konferans salonu, düğün salonu, gece kulübü, sauna, sıhhi banyo, dersane, kurs, kahvehane vb. halkın toplu olarak bulunduğu mahaller bu yönetmelikte kendileri ile ilgili olarak düzenlenen şartları sağlamak kaydıyla bodrum katlarda yapılabilir.

7) Ayrık veya bitişik nizam yapılarda arka bahçe ve iç bahçe ana merdiven veya ortak mahaller ile irtibatlandırılmak zorundadır.

MADDE 7.29**KAPICI DAİRELERİ**

20 den (20 hariç) fazla konut kullanımlı bağımsız bölüm bulunan parsellerde kapıcı dairesi bulunması zorunludur. Bir parselde birden fazla bina yapılması durumunda da toplam konut birimi için yukarıdaki esaslara uyulur.

Bir parsel içinde yapılan ve tek bağımsız bölüm niteliğinde olan münferit konut, villa vbg. toplu yapılardan oluşan uygulamalarda konut adedine bakılmaksızın kapıcı dairesi zorunluluğu aranmaz.

Kapıcı daireleri doğrudan ışık ve hava alabilecek şekilde düzenlenecek, düzenlenmiş zemine (0.50) metreden fazla gömülü olmayacaktır. Alanı brüt (35.00) m²den az olmamak şartı ile en az (12.00) m² ve (8.00) m² olmak üzere iki oda, en az (3.00) m² mutfak veya mutfak nişi ile (2.50) m² banyo veya WC ve duş yeri (ikisi aynı bölümler olabilir) ihtiva edecektir.

Bahçede yapıldığı takdirde brüt alanı en fazla (40.00) m² ve TAKS'a dahil olacaktır.

MADDE 7.30**SIĞINAKLAR**

Bayındırlık ve İskân Bakanlığı'nca yayınlanmış ve yürürlükte bulunan '**Sığınak Yönetmeliği**' hükümlerine uyulacaktır." **(14.10.2010 tarih ve 2010/401 Esas, 815 sayılı Meclis Kararı, 27.10.2010 yürürlük)**

MADDE 7.31**MÜŞTEMİLATLAR**

Binaların müştemilat kısımları, garaj, odunluk, kömürlük, depo, çamaşırhane, kapıcı dairesi, sığınak, trafo mahalli ve benzeri ortak hizmetler için olup amacı dışında kullanılamaz. Binanın bodrumunda, bodrum yapılmadığı takdirde giriş katı veya bahçede tertiplenebilir.

1) Esas binaya bitişik oldukları takdirde komşu mesafelerine, aksi halde yönetmeliğin ön, yan ve arka bahçe mesafeleri ile ilgili şartlarına uymak zorundadır.

2) TEDAŞ tarafından gerekli görülen trafo yerlerinin, TAKS ve KAKS miktarları belirlenmiş yerlerde inşaat emsaline dahil edilmeden kabulü, ön ve yan bahçe mesafeleri dışında kalmak, başka amaçla kullanılmamak şartıyla uygundur.

MADDE 7.32**PARATONERLER VE ANTENLER**

Patlayıcı maddeler, kibrit, petrol, alkol, sıvılaştırılmış petrol gazı (SPG), doğalgaz gibi kolay yanıcı maddelerin üretimi ve depolanması için kullanılan binalarda; tiyatro, sinema, ibadethane, hastane, okul, sergi binası, cezaevi, tutukevi, elektrik üretim ve dağıtım merkezleri, haberleşme merkezi, banka, silo, otel, eğitim – dinlenme tesisi, su tevzi merkezi ve benzeri yerlerde yıldırımdan korunma tesisatı yapılacaktır.

Her türlü binanın çatısına merkezi anten sistemleri dışında anten tesis edilemez.

Yüksek yapılar ile havaalanı uçuş koridoru dahilinde, en fazla yükseklikteki yapılarda ve belediyesince uygun görülecek yapılarda uyarı lambası yapılacaktır.

MADDE 7.33

BAHÇE DUVARLARI VE BAHÇE DÜZENLEMESİ

1) Bahçe Duvarı:

Planlanmış bölgelerde mülkiyet sınırlarını ayıran, yan yüzeylerine herhangi bir yük almayan duvardır. Kot farkı 1.50 mt.ye kadar olup, yan yüzeylerine aktif bir yük etki ediyorsa ise bahçe duvarları taş, beton veya betonarme yapılır. Bununla ilgili olarak bahçe duvarının hesabı (taş , beton , betonarme) yapılmalı veya Karayolları ve DSİ'nin bu tür yapılara ait abaklarından kesitlerle ilgili detaylar gösterilmelidir.

2) Ön Bahçe Duvarları :

Bahçe duvarlarının yol üstüne isabet eden kısımlarının yaya kaldırımından itibaren yükseklikleri, harpuşa dahil (0.80) metreyi geçemez. Ancak yol meyilinin fazla olduğu yerlerde bahçe duvarlarının yüksekliği (1.20) metreye kadar çıkartılabilir. Bu duvarların üzerinde ayrıca görüşü kapamayacak şekilde (1.00) metre yükseklikte parmaklık yapılabilir.

Açık sinema, tiyatro, gazino gibi korunması gereken yerlerde, komşuların görüşüne engel olmamak şartıyla (3.00) metre yüksekliğinde duvar yapılmasına izin verilebilir. Bu yerler başka amaçla kullanıldığı takdirde duvar yıktırılır ve yönetmeliğin hükümleri uygulanır.

Resmi binalar ile sanayi tesislerinin bahçe duvarları bu madde hükümlerine tabi değildir.

3) Yan ve Arka Bahçe Duvarları:

Bu duvarların tesviye edilmiş zeminden yüksekliği (1.50) metreyi geçemez. Geçmesi halinde istinat duvarı olarak değerlendirilecektir. Doldurulmak suretiyle tesviye edilmiş bahçelerde bu yükseklik tabii zeminden itibaren ölçülür. Ayrıca bunların üzerine görüşe engel olmayacak şekilde (1.00) metre yüksekliğinde parmaklık yapılabilir. Bahçe duvarlarının temel pabuç derinliği mutlaka don derinliği seviyesinin yeterli olduğu derinlikte yapılmalıdır.

4) Bahçe düzenlemesi :

Ayrık ve ön bahçeli blok nizama tabi parsellerde bulunan bahçeler ile birden fazla istinat duvarı gerektiren bahçelerde, istinat duvarları arasındaki terasların, toprak dolgunun akmaması için yeterli şekilde bitkilendirilecek , bodur çalı veya ağaç dikimi ile zemin ve bahçe düzenlemesi yapılacaktır.

Ön bahçe mesafeleri içerisinde; bahçenin bina çıkma altına rastlayan kısımlarında yapılabilecek (0.40) metre derinliği aşmayan tesfiye niteliğindeki düzenlemeler haricinde yol seviyesinin altında hafriyat yapılamaz.

Bahçe düzenlemesi tamamlanmamış yapılara kullanma izni verilemez.

MADDE 7.34

KÖPRÜLÜ BİNA GİRİŞLERİ

Ön bahçeleri yaya kaldırımı seviyesi altında teşekkül etmiş binalarda köprülü bina girişleri aşağıdaki şekilde düzenlenir.

1) Yola göre ön bahçeleri parsel kenarında set teşkil eden tabii zemini düşük parsellerde, civar teşekkülüne bakılmaksızın köprülü bina girişi yapılabilir.

2) Yola göre ön bahçeleri az meyilli parsellerde, köprülü giriş ancak civar teşekkülde varsa yapılabilir.

3) Köprülü girişler, bina umumi girişi genişliğinde yapılır.

4) Binalara girişi sağlayan köprü ve giriş şeridi ile yaya kaldırımı ve bina girişi arasında kot farkı olduğu durumlarda ve binalara girişin merdivenlerle sağlanmasının zorunlu olduğu hallerde, merdivenlerin yanı sıra, özürülülerin de kullanımını sağlamak amacıyla standardına uygun rampa yapılması zorunludur. Ayrıca, döşeme kaplamalarında kaymayı önleyen, tekerlekli sandalye ve koltuk değneği hareketlerini güçleştirmeyen standardına uygun malzeme kullanılması zorunludur.

MADDE 7.35

ŞANTIYE BİNALARI

Esas binanın ruhsatı alınmadan şantiye binası yapılamaz.

Gereksinmelere göre belirli bir süre içinde yapılıp yıkılması gereken şantiye binaları bu yönetmelikte belirlenen ölçülere ve yapı iznine tabi değildir. Şantiye binalarının bulunduğu parsel içinde yapılması gereken esas bina ve müştemilat binası şartlarına tamamen uyması halinde yıktırılması gerekmez. Gerekli işlemlerin tamamlanması koşuluyla muhafaza edilmesi mümkündür. Aksi halde esas binaya kullanma izni verilebilmesi için şantiye binasının yıktırılması şarttır.

MADDE 7.36

KURANGLEZ VE DİĞER BASİT TESİSLER

1) Bitişik ve ön bahçesiz blok nizamda ;

a) Yaya kaldırımında set teşkil etmemek,

b) Yaya kaldırımı genişliğini aşmamak,

c) Yaya trafiğine engel olmamak,

d) Kapağı saç ve teneke gibi gürültü çıkartabilecek malzeme ile imal edilmemek,

e) En fazla (0.60 x 1.50) metre ölçülerinde olmak koşullarıyla kuranglez yapılabilir.

2) Ayrık ve ön bahçeli blok nizamda;

a) Genişliği (1.00) metreyi aşmamak,

b) Bina ana girişi olarak kullanılmamak, koşullarıyla kuranglez yapılabilir.

3) Bahçelerde; parsel sınırlarını aşmadan pergole, havuz, kameriye gibi basit tesisler tertiplenebilir.

MADDE 7.37

KUYULAR VE FOSSEPTİKLER

Genel olarak temiz ve pis su kuyuları ile fosseptikler, komşu hudutlarına (5.00) metreden fazla yaklaştırılmaz. Ancak bahçe mesafelerinin uygun olmaması halinde özellikle bitişik nizam tabi yerlerde fenni ve sıhhi mahsur bulunmadığı takdirde bu mesafeleri azaltmaya veya bir kaç komşuya ait fosseptikleri bir arada veya bitiştirerek yaptırmaya belediyeler yetkilidir.

Su depoları ve sıhhi tesisatlarla ilgili uygulamalarda 2560 sayılı kanun gereğince BUSKİ Genel Müdürlüğüne ait yönetmeliğin ilgili hükümlerine uyulacaktır.

MADDE 7.38

İSTİNAT YAPILARI

Farklı düzeydeki zeminlerde oluşan, zemin etkilerini güvenlikle karşılamada, zemini tabii şev açısından daha dik açıyla tutmak ve dengeyi korumak amacı ile inşa olunacak düşey yada düşeye yakın yapıların projelendirilmesi ve imalatında aşağıdaki hükümlere uyulacaktır.

1) Vaziyet planı hazırlanır iken; plan ve kesitleri, arsanın cephelerindeki yol ve bitişik arsa kotlarını da kapsayacak şekilde düzenlenip, 1.50 mt. den fazla kot farkı olan bölümlerde, ilgili yönetmeliklere ve standartlara uygun şekilde istinat yapıları projelendirilecek, ilgili belediyesince ruhsat eki olarak onaylanacaktır.

2) Zemin ve Temel Etüt Raporunda vaziyet planında belirlenen istinat yapılarının tasarımına yönelik zemin parametreleri tanımlanacak ve gerekli öneriler yapılacaktır.

3) Kademeli klasik istinat yapısı uygulamalarında, iki duvar ara mesafesi en az düşük kottaki duvar yüksekliği kadar olacaktır. Zemin çivili, ankrajlı, kazıklı, keson (derin) kuyulu ve benzeri uygulamalarda bu şart aranmaz.

4) Binanın temel vizesi aşamasında, istinat yapıları tamamlanmış olacaktır.

5) İstinat yapılarının hesap ve projelendirilmesinde; Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik Bölüm 6.4 hükümlerine uyulacaktır.

VIII. BÖLÜM

ÖZEL HÜKÜMLER İÇEREN MEKANLAR VE BİNALAR

MADDE 8.01

GENEL HÜKÜMLER

Özel hükümler içeren mekanlar ve binalar, konut bölgelerinde yapıldığında, giriş katında veya giriş katından en fazla bir kat aşağıda yapılabilir. Daha alt katlarda veya normal katlarda yapılamaz. Diğer bölgelerde yapıldığında ise zemin katta, normal katta veya giriş ve çıkışların sağlandığı kattan en fazla bir kat aşağıda yapılabilir.

Özel hükümler içeren binaların özürülülerin de ulaşmasını ve kullanmasını sağlayacak şekilde özürülülerle ilgili Türk Standartları Enstitüsü standartlarına (TS 9111/Nisan 1991) uygun olarak yapılması zorunludur.

Yönetmeliğin 7.14. maddesinin 2. bendi, 2. fıkrası ile 7.15. maddesinin 7. bendinde belirtilen hükümler geçerlidir.

Bu gibi yapıların kat planlarında kullanılan tüm mekanların (tekrar var ise en az bir örneğinin) tefrişleri yapılacak ve kişi kapasitesi belirtilecektir .

Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik” hükümlerine uyulacaktır.

MADDE 8.02

ÖZEL ÖĞRETİM KURUMLARI

Özel Öğretim Kurumu : Gerçek kişiler, özel hukuk tüzel kişileri veya özel hukuk hükümlerine göre yönetilen tüzel kişiler tarafından açılan okul öncesi eğitim, ilköğretim, ortaöğretim kurumları ve bu düzeyde haberleşme ile öğretim yapan kuruluşlar, motorlu taşıt sürücülere kursu, çeşitli kurslar, dershaneler, öğrenci etüt eğitim merkezleri ve benzeri kurumlarla diğer okulları kapsar.

Özel öğretim kurumlarına ait binalarda :

1) Derslik Pencerelerinin Alanı : Derslik pencereleri, derslik taban alanının (% 18) inden aşağı olamaz.

2) Dersliklerde Öğrenci Başına Düşen Kullanım Alanı : Dersliklerde öğrenci başına düşen kullanım alanı (1.20) m² den az olamaz.

3)Derslik Kapıları : Derslik kapılarının genişliği en az (0.90) metredir. Derslik kapılarının genişliği (1.40) metre ve daha fazla olursa kapılar çift kanatlı yapılır.

Derslik kapıları koridora doğru açılmalıdır. Çift taraflı derslik bulunan koridorlarda kapılar karşılıklı açılmamalıdır. Derslik kapısı derslik içinde ön sıra ile yazı tahtası arasında olmalıdır.

4) Merdivenler : Bu tür binaların ana merdivenleri, öğrencilerin bir anda rahatlıkla geçmelerine uygun olmalıdır. Merdivenler üç veya daha fazla basamaklı ise kenarlarında korkuluk bulunmalıdır.

Kurum ana merdivenlerinin genişliği binaya verilen toplam kontenjana göre ;

a) 500 kişiye kadar; her 100 kişi için (0,50) metre

b) 1000 kişiye kadar, 500 kişiye kadar olan genişliğe ek olarak her 100 kişi için (0.30) metre

c)1000 kişiden fazlası için 1000 kişiye kadar olan genişliğe ek olarak her 100 kişi için (0.20) metre ayrılmak suretiyle hesap edilir.

Merdivenler, toplam genişlikten az olmamak şartıyla birden fazla yapılabilir.

5) Derslik Tavan Yüksekliği : Bu tür binaların derslik, laboratuvar, işlik ve benzeri eğitim-öğretim birimlerinde tavan yükseklikleri giriş altına kadar bitmiş net (2.50) metre, tavana kadar net (3.00) metreden az olmamalıdır.

Özel öğretim kurumu olarak kullanılmak amacıyla yapılmadığı halde, bu amaçla kullanılmak istenen binalarda bu ölçülerin az olması halinde kontenjan hesabıyla öğrenci başına (4.00)m³ hacim düşecek şekilde yapılır. Her halükarda tavan yüksekliği temiz (2.40) metreden az olamaz.

6) Koridorlar : Bu tür binaların koridorları ;

Tek taraflı sınıf kapısı açılan koridorlarda;

Koridora bir sınıf kapısı açılıyorsa en az (2.00) metre.

Koridora açılan sınıf kapısı birden fazla ise en az (2.50) metre.

İki taraflı sınıf kapısı açılan koridorlarda en az (3.00) metre. genişlikte olmalıdır.

7) WC , Lavabo ve Pisuarlar : Bu tür binalarda ;
Her 30 öğrenci için bir WC,
Her 80 öğrenci için bir lavabo,
Her 30 öğrenci için bir pisuar veya bir WC,
Her 20 öğretmen için bir WC , bir lavabo
Her 20 erkek öğretmen için bir pisuar veya bir WC, ayrılır.

WC ve lavabolar kurumda öğrenim gören kız ve erkek öğrencilerin sayısına göre kız ve erkekler için ayrı ayrı düzenlenir. Özel okullarda kız ve erkeklere ayrılan en az iki öğrenci ve en az iki öğretmen WC'si bulunur.

Bu tip binalarda özürliülerin kullanımına uygun bir erkek ve bir kadın için en az bir lavoba ve WC yapılması zorunludur. Yapılacak olan bu mekanların ebatları (1.40x2.00) metreden az olamaz. Kapısı eşiksiz ve dışa açılır, kapı temiz genişliği en az (0.95) metre genişliğinde olacaktır. Diğer hususlarda Milli Eğitim Bakanlığına ait Standartlar Yönergesindeki hükümlere uyulacaktır.

“Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik” hükümlerine uyulacaktır.

MADDE 8.03

PASAJLAR KAPALI ÇARŞILAR VE ÇOK KATLI MAĞAZALAR

1)Tanımlar :

a) Pasaj Uygulaması: Pasajlar, birden fazla yollara veya başka bir kullanıma veya tapuda tescil edilmek koşulu ile komşu bir parsel üzerinde aynı nitelikteki başka bir binaya geçiş sağlayan çarşılar olup, bünyesindeki işyerlerinin ayrı ayrı bağımsız bölüm numarası alması zorunludur.

b) Kapalı çarşı Uygulaması: Kapalı çarşılar, bir veya daha fazla giriş-çıkışı olan çarşılar olup, bünyesindeki işyerlerinin ayrı ayrı bağımsız bölüm numarası alması zorunludur.

c) Çok Katlı Mağaza Uygulaması: Çok katlı mağazalar, bir veya daha fazla girişi olan, bünyesinde tek bir mağaza veya değişik amaçlı satış birimleri ile sosyal içerikli mekanlar bulunan, tek bir işletmeye ait işyeri olup tek bir bağımsız bölüm numarası alması zorunludur.

2) Giriş ve çıkışlar :

a)Pasajlarda her biri en az (1.50) metre genişliğinde, en az iki giriş-çıkış yapılacaktır. Açılan kapı kanatlarından birisi en az (0.95) metre genişliğinde ve eşiksiz olacaktır.

b)Kapalı çarşılarda ve çok katlı mağazalarda toplam inşaat alanı (500.00) m² yi geçmediği takdirde en az (2.00) metre genişliğinde bir giriş çıkış yapılması,

c)Kapalı çarşılarda ve çok katlı mağazalarda toplam inşaat alanı (500.00) m² yi geçtiği takdirde, her biri en az (1.50) metre genişliğinde, en az iki ayrı veya (3.00) metre genişliğinde bir giriş-çıkış yapılması.

d) Giriş-çıkışlar farklı kat ve kotlarda tertiplenebilir.

e) Diğer bölümleri büro, otel gibi işyeri ve /veya konut kullanımlı olan binalar içinde düzenlendikleri takdirde, diğer işyeri bölümleri ile konut bölümlerinin giriş ve çıkışları pasajların,kapalı çarşıların veya

çok katlı mağazaların bünyesi içinde tertiplenemeyeceği gibi bu kullanımlar konut giriş çıkışı ile irtibatlandırılmazlar. Ancak büro, otel gibi işyeri kullanımlarının giriş ve çıkışları, bu işyerlerinin dolaşım alanları ile irtibatlandırılabilir.

f) Kaçış kapılarının sayısı ve genişliği, “Binaların Yangından korunması Hakkında Yönetmelik” hükümlerinde belirlenen ölçülerde yapılacaktır.

3) İç Yükseklikler: Pasajların ve kapalı çarşıların kat yüksekliği net (3.50) metreden az olamaz.

4) Dolaşım Alanları :

a) Yaya dolaşım alanlarının genişliği, her ayrı katta ve kattaki her ayrı koridor tertibinde, koridor aksından ölçülmek koşulu ile (30.00) metre uzunluğa kadar (3.00) metreden; (30.00) metreden uzun olanlarda (3.50) metreden az yapılamaz.

b) Çok katlı mağazalarda dolaşım alanı tertibi serbesttir.

c) Pasajlarda, bulunduğu kattaki pasaj boyunun 1/3 ‘ünü geçmemek, pasaj genişliğinden dar olmamak ve en çok üç dükkan açılmak şartı ile cepler teşkil olunabilir. Yukarıdaki oran dahilinde teşkil olunan ceplere üçten fazla dükkan açılması istendiğinde cep ölçüleri en az (6.00x6.00) metre ebadında tertiplenecektir.

d) İrtifaklı pasajlarda pasaj boyu, irtifak kurulan pasajların toplam boyudur. (30.00) metreyi geçmesi halinde her iki pasaj da (3.50) metre genişliğinde olur.

5) Merdivenler : Bu tür işyerleri fazla katlı olarak düzenlendiklerinde;

a) Pasaj, kapalı çarşı ve çok katlı mağazalarda toplam inşaat alanı (500.00) m² yi geçmediği takdirde merdiven kolu genişliği en az (1.60) metre yapılacaktır.

b) Toplam inşaat alanı (500.00) m² yi geçtiği takdirde, ana merdivene ilave olarak en az (1.20) metre genişliğinde ikinci bir merdiven yapılması zorunludur. Katlar arasında iki merdiven bulunması durumunda, bunlardan biri yürüyen merdiven olarak yapılabilir.

c) Kademeli pasajlarda; kademeler arasında merdiven tertiplendiğinde, özürülülerin geçişi için, en az (0.95) mt genişliğinde, en fazla (% 8) eğimli rampa yapılması zorunludur. Merdivenlerin her iki yanında korkuluk yapılmalıdır.

6) Havalandırma : Kattaki brüt inşaat alanı (500.00) m² den büyük pasajlar, kapalı çarşılar veya çok katlı mağazalar ile kattaki brüt inşaat alanı (500.00) m² den küçük olmakla birlikte, dolaşım alanlarında iki noktadan hava akımı sağlayacak şekilde direkt olarak doğal havalandırma olanağı bulunmayan bu işyerlerinde havalandırma tesisatı yapılması zorunludur.

7) WC’ler : Pasajlar, kapalı çarşılar ve çok katlı mağazalarda, erkek ve kadın için ayrı ayrı yeterli sayıda lavabo ve WC yapılması zorunludur.

Bu tip binalarda, özürülülerin kullanımına uygun bir kadın ve bir erkek için en az bir lavabo ve WC yapılması zorunludur. Yapılacak olan bu mekanların ebatları, (1.40x2.00) metreden az olamaz. Kapısı eşiksiz ve dışa açılır, kapı temiz genişliği en az (0.95) metre genişliğinde olacaktır.

8) Bölme Duvarları ve Asma Tavanlar : Pasajlar ile kapalı çarşılardaki bağımsız bölüm dış ve ortak duvarları ile eklentilerinin bölme duvarlarının ve varsa ortak alanlardakiler ile çok katlı mağazalardakiler

de dahil tüm asma tavanların yanmaz malzemeden olması zorunludur. Çok katlı mağazalardaki, dekoratif ara bölmeler bu hükme tabi değildir.

9) Asansör ve Yük Asansörü : Tek katlı düzenlemeler dışındaki pasajlar ve kapalı çarşılar ile çok katlı mağazalarda yeterli kapasitede yük asansörü ve en düşük kottaki giriş çıkışa göre üç ve daha fazla katlı olanlarında insan asansörü yapılması zorunludur.

Bu tip binalarda yapılacak asansörlerden en az bir tanesi özürülülerin kullanımına uygun yapılacaktır. Bu asansörlerin iç kabini (2.00x2.00) metre ebadında yapılacak, kapı genişliği (net açılım) (0.95) metreden az olmayacaktır. Kabin içinde yerden (0.85-0.90) metre yükseklikte tutunma bandı olmalıdır. Asansör kapıları, tam otomatik olmalıdır.

MADDE 8.04 DÜĞÜN SALONU-GAZİNO-GECE KULÜBÜ-TAVERNA-TOPLU EĞLENCE MEKANLARI-DİSKOTEK-BAR VB.

1)Yapım Koşulları : Konut bölgelerinde, giriş katında veya en fazla bir kat aşağıda yapılabilir. Daha alt katlarda yapılamaz. Diğer bölgeler ise giriş ve çıkışların sağlandığı kattan en fazla bir kat aşağıda, zemin katta ve diğer katlarda yapılabilir. Ara katlarda veya üst katlarda yapılması durumunda, bitişik kısımlarında konut, hastane,yurt, vbg. bağımsız bölümler varsa bu kısımlarda yeterli ses izolasyonu yapılmalıdır.

2) İç yükseklik: Kat yüksekliği (3.50) metreden az olamaz.

3)Yoğunluk: Mekan ölçülendirme hesaplarında (1.50) m²/kişi ve (5.25) m³/kişi esas alınacaktır.

4) Kapılar: 2.50 metre den dar olmayan bir giriş – çıkış kapısı yapılacaktır. Ayrıca, sayısı ve genişliği yangın yönetmeliği hükümlerine göre belirlenen kaçış kapıları yapılacaktır.

5) Merdiven: Bu gibi yerlerde merdiven ahşap olamaz. Merdiven kolu genişliği (1.60) metreden az olamaz. Basamak yüksekliği (0.16) metreden fazla, genişliği ise (0.30) metreden az olamaz. Merdiven tanziminde en fazla 16 rıhttan sonra merdiven kolu genişliği kadar ara sahanlık bırakılacaktır.

6) Havalandırma: Salonlarda onaylı projesine uygun havalandırma ve klima tesisatı yapılacaktır. Ayrıca bodrum katta yapıldığında, yeterli tabii havalandırma sağlanamaması halinde toplam alanı (3.00) m² den az olmamak kaydı ile müstakil hava bacası veya kuranglez teşkil edilecektir.

7) Gerekli Mekanlar: Sanatçılar ve gelin-damat için ayrı ayrı, dar kenarı (2.50) metreden ve alanı (7.50) m² den az olmayan oda bulunacaktır. Gelin odasında hava bacası ve havalandırılabilen WC ve lavabo bulunacaktır. Salonlarda orkestra yeri ve dans pisti bulunacaktır.

Salonun dışında, kullanım amacına uygun ve salona bağlantılı servis ve bulaşık üniteleri bulunacaktır. Düğün salonlarında dar kenarı (3.00) metre, alanı (12.00) m²den az olmayan bir servis odası bulunacaktır.

Yönetim için dar kenarı(2.50) metre, alanı (7.50) m² den az olmayan ayrı bir yer ayrılacaktır.

8) WC'ler: Her 25 kişiye erkekler için 1 lavabo ve pisuar, bayanlar için bir lavabo; her 50 kişiye en az 1 kadın, 1 erkek olmak üzere WC yapılacaktır.

Bu tip binalarda ,özürülülerin kullanımına uygun, bir kadın ve bir erkek için en az bir lavabo ve WC yapılması zorunludur. Yapılacak olan bu mekanların ebatları, (1.40x2.00) metreden az olamaz. Kapısı eşiksiz ve dışa açılır, kapı temiz genişliği en az (0.95) metre genişliğinde olacaktır.

MADDE 8.05**BİLGİSAYAR OYUN SALONLARI VE KAHVEHANELER**

1)Yapım Koşulları: Yol cephesinde ve yol kotunun altına düşmemek, doğal veya düzenlenmiş zemine (0.50) metreden fazla gömülmemek kaydıyla zemin kat ve birinci bodrum katta yapılabilir.

2)İç Yükseklik: Kat iç yüksekliği en az (3.50) metre olacaktır.

3) WC'ler: Her 25 kişiye en az bir kadın, bir erkek olmak üzere WC ve lavabo yapılacaktır.

4) Gerekli Mekanlar: (50.00) m² den büyük kahvehanelerde ve oyun salonlarında en az (5.00) m² den az olmamak üzere bir depo yapılacaktır.

5) Kapılar: Giriş kapıları (2.00) mt. genişliğinde olacak dışarı açılacak en az kapı kanadı veya kanatlardan büyüğünün genişliği kadar içten tertiplenecektir. 50 kişinin aşıldığı her mekanda en az iki kapı bulunacaktır.

6) Havalandırma: Tabii havalandırmanın yanında yapay havalandırma da yapılacaktır.

MADDE 8.06**SİNEMA VE TİYATROLAR****1) Yapım Koşulları;**

a) Gişe ve giriş holü,bekleme salonu, fuayeler, salon ve balkonlar, perde ve sahne, soyunma ve duş yerleri, idare odaları, giriş-çıkış koridor ve merdivenleri, WC, lavabo birimleri vbg. gerekli bölümlerden oluşurlar.

b) Sinema ve tiyatro kullanım alanları pasaj ve kapalı çarşı gibi işyerlerinin buldukları binalar içinde düzenlendikleri takdirde kendi ana girişleri ve ayrı boşaltma çıkışları bu mekanlardan yapılabilir. Buldukları binada ayrıca konut kullanımı var ise konut ana girişi ile kendi ana girişleri binanın aynı cephesinde tertiplenemez.

c) Sinema ve tiyatro kullanımının, bekleme salonu, fuayeler, salon ve balkon mekanlarında iklimlendirme sistemi tesis etmek zorunludur.

d) Sinema ve tiyatro kullanımının duvarları, dekoratif elemanları ve asma tavanları yanmaz malzemedir yapılacaktır.

2) Bölüm Ve Bölüm İçi Ölçüleri;**a) Salon Ve Balkon Mekanı:****a.1. Mekan Ve Yükseklik Düzenlenmesi ;**

Salon ve balkonlarda sahne ve sahne arkası hariç, kişi başına en az (5.00) m³ hacim isabet etmesi şarttır. Sahneden en uzak seyirci sırasında dahi en az temiz yükseklik (2.40) metre altına düşemez ve en üst balkonun en son sırasındaki göz hizası ile perde altı veya sahne önünü birleştiren hattının yatayla teşkil ettiği açı (30) dereceden büyük olamaz. En arka sırada göz seviyesinin (0.35) metre üstündeki noktayı perde üstüne birleştiren doğru parçasının hiçbir engelle kesilmemesi gerekmektedir.

a.2. Tabii Zeminden Salon Ve Balkon Mekanlarının Kot Farkı ;

Seyircinin çıkışta, rahat boşalma imkanı bulacak şekilde tabii zemine ulaştığı noktaların kotları ile salon ve balkonda bu kota göre en uygun olmayan konumdaki seyirci sırasının kotları arasındaki farklar aşağıda, verilen miktarı geçemez. (300-600) kişilik salon ve balkonlarda (±12.00) metre, (600-2000)

kişilik salon ve balkonlarda (± 8.00) metre, (2000) den fazla salon ve balkonlarda (± 5.00) metre, (300) kişiye kadar kapasiteli salon ve balkonlarda tabii zeminden kot farkı sınırlaması yoktur.

a.3. Oturma Sıralarının Düzenlenmesi;

Oturma yerleri sabit olacak, temiz genişlik ve enleri en az (0,50) metre, sıraların arasındaki serbest geçit ise en az (0,30) metre olacaktır. Duvara dayanan yan sıralar en fazla (7) oturma yeri ilave edilir. İki yan geçit arasındaki bir sırada bulunabilecek en fazla oturma sayısı salonlarda (28), balkonlarda (24)'tür. Ancak; salon ve balkonun her iki yanında; en fazla (3) sıra için (1,00) metre genişliğinde veya en çok (4) sıra için (1,50) metre genişliğinde birer çıkış mevcut ise bir sıradaki oturma adedi (50)'ye çıkartılabilir.

Yan geçitler paralelinde ara geçitler bulunuyorsa; salonlarda yan geçit ile bir sonra gelen ara geçit arasında bir sırada en çok (21), balkonlarda en çok (18) oturma yeri bulunabilir. Ara geçitler arasında bir sırada bulunabilecek en çok oturma yeri sayısı ise salonlarda (14), balkonlarda (12) dir. Ancak yan geçitler paralelindeki bu ara geçitlerin doğrudan doğruya veya sahneye paralel ara geçitler vasıtasıyla çıkışlara ulaşması şarttır. Sinemalarda, en öndeki oturma yeri arkasının perdeye mesafesi (5.00) metreden az olamaz ve perde ortası diki ile en fazla (45) derece açı teşkil edecek tarzda çizilen iki doğrunun dışında kalan kısımlara oturacak yer konulmaz. Localarda tespit edilmiş olarak en çok (10) oturma yeri bulunabilir. Her oturma yeri için en az (0.65) m² lik bir alanın bulunması zorunludur. Oturacak yerlerin yerleştirilmesinde en az göz yükseklik farkının (0.06) metre olması şarttır. Salonlarda özürülüler için koltuk sayısının en az (%5) i kadar yer ayrılacaktır.

a.4. Salon Ve Balkon Mekanları İçindeki Dolaşım Alanları ;

Oturma yerleri arasında sahneye dik ve paralel olarak bırakılan genişlikleri, bir seans çıkışında tabii akımla kesitten geçebilecek en fazla seyirci sayısına göre (125) kişiye en az (1.00) metrelik genişlik olacak şekilde hesaplanacak ve geçit enleri (1.50) metreden az olmayacaktır.

b) Kapılar:(2,00) mt.'den dar olmayan bir giriş çıkış kapısı yapılacaktır. Ayrıca sayısı ve genişliği yangın yönetmeliği hükümlerine göre belirlenen kaçış kapıları yapılacaktır.

c) Fuayeler : Salon ve balkonların her biri için ayrı olmak üzere, ait olduğu bölüm alanının (1/3) ü kadar fuaye tertibi mecburidir. Birden fazla salonun aynı fuayeye bağlanması halinde büyük salonun metrekaresinin (1/3) ü kadar fuaye tertiplenebilir.

Fuaye yüksekliği en az (3.50) metredir. Fuayenin kademeli tertiplenmesi halinde bu yükseklik, alanının (1/3) ünden fazla olmamak şartıyla (2.40) metreye kadar indirilebilir.

d) Koridor Ve Çıkış Geçitleri: Seyirci ile ilgili koridor ve çıkış geçitlerinin en az genişlikleri yine salon içi geçitler gibi hesap edilir. Ancak, bunların genişlikleri (2.00) metreden az olamaz. Bunlarda çıkıntılar (0.15) metreyi geçemez. Koridor ve çıkış geçitlerine basamak yapılması halinde özürülüler için asansör veya en az (0.95) metre genişliğinde (% 8) eğimli rampa düzenlenmesi gerekir.

e) Merdivenler : Seyirci sirkülasyonunun olduğu merdivenlerde minimum merdiven kol genişliği (1.60) metreden az olmaz. Geniş merdiven düzenlenmesi halinde yapılacak korkulukların arası en fazla (2.00) metre olacaktır.

WC'ler : Her 100 kişiye bir kadın ve bir erkek olmak üzere ayrı ayrı en az (2) WC, (2) lavabo ve (2) pisuar bulunacak, bekleme salonunun fuayelerle irtibatı yoksa bu kısma da en az (1) erkek ve (1) kadın WC si konulacaktır.

Bu tip binalarda ,özürülülerin kullanımına uygun bir kadın ve bir erkek için en az bir lavabo ve WC yapılması zorunludur. Yapılacak olan bu mekanların ebatları, (1.40x2.00) metreden az olamaz. Kapısı eşiksiz ve dışa açılır, kapı temiz genişliği en az (0.95) metre genişliğinde olacaktır.

g) Makina Dairesi : Film hazırlama odası , makina odası ve akü odası ihtiyaca göre düzenlenecektir. Temiz iç yükseklik (2.20) metreden az olamaz.

MADDE 8.07

AÇIK HAVA SİNEMALARI

Açık Hava Sinemaları ; İmar planlarında bu amaçla veya Kültürel Tesis Alanı, Fuar ,Panayır ve Festival alanı olarak ayrılan yerlerdeki imar parsellerinde yapılabilir. İmar parseli büyüklüğü (2500) m² den az olmayacaktır.

Yapılanma koşullarına uygun imar parselinde, komşu parsel sınırlarından en az (3.00) metre geri çekilmek şartı ile ayrıık yapı nizamında tertiplenebilirler. En yakın konut alanına (100.00) metreden, hastane, huzurevi, yatılı okul ve yurt gibi gürültüden korunmuş olması gereken yapılara en az (500.00) metreden daha yakın mesafede yapılmayacaktır.

“Açık hava sinemalarının iç düzenlenmesinde madde 8.06’deki hükümlere uyulacaktır.”

MADDE 8.08

HAMAM-SAUNA VE SİHHİ BANYOLAR

1) Yapım Koşulları: Hamam, sauna ve sıhhi banyolar konut bölgelerinde yapıldığında, giriş katında veya en fazla bir kat aşağıda yapılabilir. Daha alt katlarda veya normal katlarda yapılamaz. Diğer bölgelerde yapıldığında ise zemin katta , normal katta veya giriş ve çıkışların sağlandığı kattan en fazla bir kat aşağıda yapılabilir. Müştemilatları ikinci bodrum katta yapılabilir.

2) Merdiven : Bu gibi yerlerde merdiven ahşap olamaz. Merdiven kolu genişliği net (1.60) metreden az olamaz. Basamak yüksekliği (0.16) metreden fazla genişliği (0.30) metreden az olamaz. Merdiven tanziminde en fazla 16 rıhttan sonra merdiven kolu genişliği kadar ara sahanlık bırakılacaktır.

3) Kapılar: Bu gibi yerlerde bulunan hacimlere ait bütün kapılar mutlaka dışa açılır şekilde tertiplenecektir. Tüm dışa açılan kapılar en az kanat genişliği veya büyük olan kanat genişliği kadar içeriden yapılacaktır.

4) Gerekli Mekanlar: İdari bölüm, personel odası, meşrubat servis,çay ocağı, yeteri kadar WC, pisuar ve lavabo teşkil edecektir. Emanet kasa, yatma ve soyunma odaları, çamaşır yıkama, kurutma ve ütüleme üniteleri yapılacaktır.(ikinci bodrum katta yapılabilir.) Hamam, sauna ve sıhhi banyolarda insan sayısının yarısı için dinlenme bankları olacaktır.

5) Koridor:Genel kullanıma açık koridor genişlikleri (1.60) metreden az olamaz.

6)Tesisat Projeleri: Bu gibi tesisler kendine özgü teknik ve sağlık koşullarına göre projelendirilecektir.

“Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik” hükümleri uygulanacaktır.

MADDE 8.09

EKMEK FABRİKALARI VE EKMEK FIRINLARI

1-Yapım Koşulları

İmar planlarında aksine bir açıklık bulunmadıkça fırınlar;

1.1- Sanayi, küçük sanayi, organize sanayi, kentsel servis ve konut dışı çalışma alanlarında, ticaret bölgeleri ile ticaret yollarında ve MİA binanın tamamının bu amaçla kullanılması durumunda; Parselin ayrıık nizama tabi olması ve binanın bütünüün tek bağımsız bölüm olarak fırın ve ek tesislerine tahsis edilmesi, şartları ile yapılabilir.

1.2- Kat sınırlaması olmaksızın; konut, konut+ticaret ve ticaret bölgelerinde zemin ve bodrum katta ve/veya ayrıık nizama tabi bölgelerde yapılacak müstakil binalarda halkın günlük ihtiyaçlarını karşılamak üzere 3. sınıf GSM ruhsatına tabi fırın, kat maliklerinden

muvafakat alma şartı ile yapılabilir. **(20.03.2012 tarih ve 2012/131-154 Esas, 317 sayılı Meclis Kararı, 28.03.2012 yürürlük)**

1.3- Kent veya bölge ölçeğinde hizmet veren alış-veriş merkezleri içinde bağımsız bölüm olmamak şartıyla kendi satışına yönelik olmak üzere fırınlara izin verilebilir.

1.4- Elektrikle çalışan fırınlarda “Elektrik Kullanım Yönetmeliği” hükümlerine uyulacaktır.

1.5- Akaryakıt ile çalışan fırınlarda İtfaiye görüşü/raporu aranacaktır.

1.6- Konut bölgelerinde yapılan fırınlarda Çevresel Gürültünün Değerlendirilmesi ve Yönetimi Yönetmeliği gereği “Çevresel Gürültü Seviyesi Değerlendirme Raporu” aranacaktır.

1.7- 2. sınıf işletme ruhsatına tabi olan fırınlar (1000kg/gün üzeri üretim yapan) en az 400m² büyüklükte olmalıdır.

1.8- 3. sınıf işletme ruhsatına tabi olan fırınlar (1000kg/gün altı üretim yapan) en az 250m² büyüklükte olmalıdır

1.9- Büyükşehir Belediye sınırları içinde olup Köy tüzel kişiliği devam eden köylerde en az 100m² büyüklükte olmalıdır.

2)Yapılması Zorunlu Piyaslar ve En Az Ölçüleri

Fırınlarda bulunması gereken bölümler ile en az ölçüleri aşağıda gösterilmiştir. Bu işlevler bir pişirme yeri için gerekli en az ölçülerdir.

a) Fırın Önü

Satış yeri ve tezgahın bulunduğu kısım en az (25,00) metrekare alanlı; duvarları tavana kadar mermer, fayans vb. malzeme ile kaplı olacaktır.

b) Hamurhane

Diğer bölümlerden duvarla ayrılmalı ve duvarları tavana kadar mermer, fayans vb. malzeme ile kaplanmalıdır.

c) Un Deposu

Diğer bölümlerden kagir duvarlarla ayrılmış, aydınlık ve havadar olacaktır. Depo fırının günlük kapasitesine göre un depolamaya uygun büyüklükte ve en az (50,00) metrekare olacaktır. (1) kattan fazla katı olan fırınlarda un deposu, (2.) katta ise havuz yapılması zorunludur. Havuz yerden en az (0.50) metre yükseklikte, etrafında dolaşılabilen, iç kısmı mozaik, mermer vb. malzeme ile kaplı olacaktır.

d) Yakıt ve Su Deposu

Bulunması durumunda, fırın kapasitesine uygun büyüklükteki yakıt deposu ham ve mamül maddelerin konulduğu bölümlere bitişik olmayacaktır. Şehir suyu ile beslenen ve her yıl temizlenen pas ve kir tutmayan bir malzemedir yapılmış en az (5) tonluk su deposu yapılacaktır.

e) Otomatik Elek

Harman yeri ile hamurhane arasındaki bir bölüme kapasiteye ve fırının çalışma temposuna uygun olarak monte edilmiş olacak ve daima çalışır halde bulundurulacaktır.

f) Tuz Bölümü

Fırının kapasitesine göre uygun büyüklükte olacaktır.

g) Hela ve Duş

Her fırında en az (6,00) metrekare hela, lavabo ve duş bölümü olmalıdır.

Hela, duş ve yatakhane imalat kısmı ile doğrudan irtibatlı olarak yapılamaz.

h) Mutfak

Temizlik şartları ile teknik diğer şartlara haiz, en az (6,00) metrekare alanlı olacaktır.

i) Yemek Yeme, Dinlenme ve Soyunma Yeri

Bu kısım diğer bölümlerden duvarla ayrılacak ve alanı en az (15,00) metrekare olacaktır.

j) Yatakhane

Her fırında (15,00) metrekare alanlı, (6) kişilik ve diğer bölümlerden ayrı bir yatakhane bulunacaktır.

k) Büro Bölümü

Diğer bölümlerden duvarla veya alüminyum doğrama ile ayrılmış en az (6,00) metrekare alanlı büro bölümü düzenlenecektir.

l) Hamur Dinlendirme ve Mayalandırma Yeri

Diğer bölümlerden duvarla ayrılmış, duvarların iç kısımları fayans, mermer vb. malzeme olmak üzere kaplanmış olmak kaydı ile en az (9,00) metrekare alanlı düzenlenecektir

m) Malzeme Odası

Diğer bölümlerden duvarla ayrılmış içi mermer veya fayans kaplanmış olan gıda maddeleri ve malzemeler odası en az (25,00) metrekare olacaktır.

n) Jeneratör Odası

Diğer bölümlerden duvarla ayrılmış, ham ve mamul maddelerin konulduğu kısımlara uğramadan kolaylıkla ulaşılabilir, ses yalıtım sağlanmış olacak ayrıca, jeneratörden çıkacak gazı tahliye edecek baca tertibatı yapılacaktır.

3-Yükseklikler

Hamurhane, un deposu, pişirme yeri en az temiz (3,50) metre diğer bölümler temiz en az (2,40) metre yükseklikte olacaktır.

4- Kent veya bölge ölçeğinde hizmet veren alış-veriş merkezleri içinde bağımsız bölüm olmamak şartıyla kendi satışına yönelik fırınlar ile Büyükşehir Belediye sınırları içinde olup Köy tüzel kişiliği devam eden köylerde yapılan fırınlarda 2. fıkrada belirtilen şartlar aranmaz.

5-Pasta ve Pide Fırınları

Pasta ve unlu mamüller, pastane lokanta, kebab pizza ve pide fırını olarak **kullanılacak** yerler, hacmin kullanılmasını tahdit edecek tarzda olmamak üzere, ancak kendi ihtiyacını karşılamak amacıyla kat maliklerinin salt çoğunluğunun izni ile **yapılabilir**.

6- Fırınlara baca hesapları ve detaylarının mimari proje ile birlikte detaylandırılarak uygulanması esastır. (TSE standartlarına uyulacaktır.)

7- Bütün bölümlerin zemini kolay temizlenebilir seramik, dökme mozaik veya karo mozaik ve bunun gibi maddeler ile kaplanmış ve kirli suların kendiliğinden akmasına imkan sağlayacak eğimde, kanalizasyon seviyesinden yukarıda inşa edilecektir.

8- Binaların Yangından Korunması Hakkındaki Yönetmelik , Gıda Üretimi ve Satışı Hakkında Yönetmelik , İşyeri ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik, Gıda ve Gıda ile Temas Eden Madde ve Malzemeleri Üreten İşyerlerinin Çalışma İzni Ve Gıda Sicili ve Üretim İzni İşlemleri İle Sorumlu Yönetici İstihdamı Hakkında Yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.”

MADDE 8.10

DİNİ TESİSLER

1) Yapılanma Koşulu : Dini tesisler, imar plânlarında dini tesis veya kentsel sosyal tesis alanları olarak belirlenmiş imar parsellerinde yapılabilirler. Yeni planlama bölgelerinde, imar parseli (2500) m² den az olmayacak şekilde yapılacaktır.

2) Yapım Koşulu : İmar planında aksine bir hüküm olmadığı takdirde; Yapılanma koşullarına uygun imar parselinde, parsel sınırlarına en az (5.00) metre mesafe bırakılmak şartı ile ayırık yapı nizamında tertiplenebilirler. Minarelerin komşu parsel mesafesi, minare yüksekliğinden daha az olamaz.

TAKS (%30) olacaktır, bu alan müştemilatlarla (%40) a çıkabilir. Bina yüksekliği serbesttir. Şadırvan gasilhane, vakfiye ve WC gibi tesisler müştemilat kapsamında yapılabilir. İbadet yerlerinde sadece kullanım amacına hizmet eden birimler yer alabilir. **Ticari ünitelerin yer aldığı mevcut dini tesisler 31.12.2015 tarihine kadar yönetmeliğe uygun hale getirilir.**

“Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik” hükümleri uygulanacaktır.

MADDE 8.11

AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONLARI

İmar Planlarında getirilmiş yapılaşma hükümleriyle, Nazım Planda belirtilen esaslar dâhilinde inşaat izni verilir.

Akaryakıt istasyonları ile servis istasyonları “2918, 4550 sayılı Karayolları Trafik Kanunu ile Karayolları Trafik Yönetmeliği ve Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik” ve 5015 sayılı Petrol Piyasası Kanunu hükümlerine uyularak yapılacaktır.

“Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik” hükümleri uygulanacaktır.

MADDE 8.12

SIVILAŞTIRILMIŞ PETROL GAZLARI (LPG) MOTORLU ARAÇLAR İKMAL İSTASYONLARI

LPG İkmal İstasyonları, ”Sıvılaştırılmış Petrol Gazları (LPG) Piyasası Kanunu ve Elektrik Piyasası Kanununda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ve ilgili yönetmelikleri hükümlerine uyularak yapılacaktır.

“Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik” hükümleri uygulanacaktır.

MADDE 8.13

SANAYİ TESİSLERİ

Sanayi Tesislerinde;

- 1) Çevre Bakanlığından alınmış, ÇED yönetmeliği hükümlerine göre işlem yapılacaktır.
- 2) Bir parselde kendi fonksiyonlarına uygun olarak gerektiği kadar bina yapılabilir. Yapılar arasında bırakılması gereken mesafeler için herhangi bir sınırlama yoktur.
- 3) İmar planında öngörülen bahçe mesafelerine uyulur. İmar Plânında belirtilmemiş bahçe mesafeleri için (5.00) metre uygulanır.
- 4) Yapılacak tesisin ön cephe genişliği, bina derinliği, kat adedi, bina yüksekliği ve bina iç ölçüleri için imar planında bir hüküm getirilmemiş ise tesisin kendi fonksiyonlarına uygun olarak yapılır.
- 5) Her katta erkek ve kadın olmak üzere umumi duş ve WC grubu bulunacaktır.
- 6) Bağımsız bölüm olan her iş yerinde bir soyunma mahalli ve en az bir lavabo bulunacaktır
- 7) Merdiven genişliği en az(1.50) metre olacaktır.
- 8) Dış galerileri en az (2.00) metre olacaktır.

9) Sanayi Bölgelerinde peyzaj projesine göre çevre düzenlemesi tamamlanmadan kullanma izni verilemez.

10) İçme suyu, atık su ve yağmur suyu projelendirilmesinde 2560 Sayılı Kanun gereğince BUSKİ Genel Müdürlüğüne ait yönetmeliğin ilgili hükümlerine uyulacaktır.

“Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik” hükümleri uygulanacaktır.

MADDE 8.14

BANKALAR VE BANKAMATİKLER

Bankaların sokak cephelerinde, mesai saatleri dışında karanlık ve ölü mekânlar yaratılmaması amacıyla bankaların zemin katta yola bakan cephelerinde, derinliği (1.00) metreden az olmayan, çevresi ile uyum içinde olan vitrin düzenlenecek veya çevresi ile uyumlu olmak kaydıyla zemin katın tamamı veya bir kısmı sanat galerisi vb. kullanımlar ile aktiviteleri içerecek şekilde düzenlenecektir.

Emniyet tedbiri amacıyla yapılmış veya yapılacak düzenlemeler yukarıda belirtilen mekânların arkasında tertiplenecektir.

Bankamatiklere elektrik çarpmalarına karşı ilave güvenlik önlemi olarak Elektrik Tesislerinde Topraklamalar Yönetmeliği'ne uygun olarak potansiyel düzenlemesi yapılacaktır.

Binalarda yapılacak bankamatikler hiçbir şekilde yaya kaldırımını işgal etmemek kaydıyla binanın kendi mülkiyet sınırları içerisinde çözümlenecektir.

Ancak bina mülkiyet sınırları dışında yapılacak olan bankamatiklerin, araç trafiği görüş açısını engellemeyecek, bankamatiği kullanacak kişilerin araçlarını emniyetli parklanma alanı sağlayacak, yaya sirkülasyonunu olumsuz yönde etkilemeyecek ve yaya kullanım alanlarına taşmayacak şekilde veya yeşil alan kenarlarına arka tarafta bulunan bina cephelerini kapatmayacak ve binalara girişi engellemeyecek şekilde ilgili Belediye Encümeninin uygun görmesi halinde izin verilir.

Ana arterler üzerinde ise karar vermeye Büyükşehir Belediye Encümeni yetkilidir.

“Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik” hükümleri uygulanacaktır.

IX. BÖLÜM

YÜKSEK YAPILAR

MADDE 9.01

TANIMLAR

1) **Yüksek Yapı:** Yüksek yapı, genel olarak yakın ve uzak çevresini, fiziksel çevre, silüet, kent dokusu ve her türlü kentsel alt yapı yönünden etkileyen bir yapı türüdür.

Binanın herhangi bir cephesinden görünen en düşük kottaki bina yüksekliği en az (42.50) mt olan yapılar yüksek yapı olarak kabul edilir.

2) **Yumuşak Kat:** Üst katlarda dolgu duvarları bulunduğu halde, söz konusu katın büyük bir kısmında duvar bulunmayan, narin kolonlardan oluşan ve diğer katlara göre rijitliği az olan katlardır. Yumuşak kat tanımının geçerli olabilmesi için; birbirine dik iki deprem doğrultusunun herhangi biri için, herhangi bir i'inci kattaki ortalama görelî kat ötelemesi oranının bir üst veya bir alt kattaki ortalama görelî kat ötelemesi oranına bölünmesi ile tanımlanan Rijitlik Düzensizliği Katsayısı'nın 2'den fazla olması koşulunun sağlanması gerekir. Yumuşak kat düzensizliği; yüksekliği (H_N) 25 m ile 40 m ($25m < H_N \leq 40m$) arasında olan binaların deprem hesabında kullanılacak yöntemin seçilmesinde önemli rol oynar.

3) **Rijitlik Merkezi:** Bütün taşıyıcı düşey elemanların atalet momentlerinin ağırlık merkezidir.

4) **Kütle Merkezi:** Her katta mevcut olan tüm düşey yüklerin ağırlık merkezidir.

1) **Uygulama:** Uygulamada tereddüde düşülmesi halinde uygulanacak çözümün takdirine, İnceleme Kurulunun görüşünü alarak Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi yetkilidir.

2) **İnceleme Kurulu:** İnceleme Kurulu, yüksek yapıların tasarımı, yapım ve denetim aşamalarında imar yetkilerini kullanacak olan Belediyelere teknik danışmanlık hizmeti veren yardımcı birimdir.

Kurul, Büyükşehir Belediyesi İmar Ve Şehircilik Dairesi Başkanının başkanlığında, Büyükşehir Belediyesi İmar Uygulama Şube Müdürü, İtfaiye Daire Başkanlığı, İlgili İlçe ve ilk kademe Belediyesinin İmar Müdürü, Mimarlar Odası, İnşaat Mühendisleri Odası, Makine Mühendisleri Odası, Elektrik Mühendisleri Odası'nın birer temsilcisinden oluşur. Kurulda yer alan oda temsilcileri odaların ilgili yönetmeliklerine göre çalışır.

Kurul, mutlak çoğunlukla toplanır ve toplantıya katılanların çoğunluğu ile karar verir. Uzmanlık projelerinin karara bağlanmasında ilgili oda temsilcisinin bulunması zorunludur. Oyların eşitliği halinde Başkanın oyu iki oy sayılır.

Kurul, incelemeleri sırasında gerekli gördüğü konular ile ilgili oda temsilcisinin olumsuz görüş bildirdiği hususlarda uzman kişi ve kuruluşlardan görüş alır. Kurulun sekreteryaya hizmetlerini kurul başkanlığı yürütür ve gerekli harcamalar Büyükşehir Belediyesi bütçesinden karşılanır.

3) **Ön Olur ve İnceleme:** Yüksek yapılara ait uygulama projeleri (kesin projeler) yapılmadan önce; avan mimari proje, statik, mekanik, elektrik vbg. mühendislik kabullerine ait açıklama raporları ve gerekli yerleşim krokileri yüksek yapıya ulaşım yolları, yapının araç park kapasitesi hesapları ve parklanma alanlarını içerir ulaşım etüdü ile Belediyesine müracaat edilerek, belediyesinden ve inceleme kurulundan ön olur alınacaktır. Kurul ön incelemeyi müracaatın kurula intikal tarihinden itibaren bir ay içinde görüş raporu ile sonuçlandırır.

Uygulama projeleri; Belediyesince ve inceleme kurulu tarafından kabul edilmiş bulunan mimari avan projesi, mühendislik kabulleri, ulaşım etüdü ve İnceleme Kurulu raporuna göre hazırlanacaktır.

1) Mevcut imar planı kararları ile öngörölmüş olan yapı ve nüfus yoğunluğu arttırılmaz. Mevcut yoğunluk, plan kararları ile yüksek yapı olarak kullanılabilir.

2) Avan projenin hazırlanması aşamasında aşağıdaki kriterler dikkate alınır.

a) Çevresel etkisi, şehir silüetine etkisinin incelenmesi,

b) Jeolojik yapının incelenmesi,

c) Hava trafiğinin incelenmesi,

d) Genel ulaşım ve yangın ulaşım planlarının incelenmesi,

e) Alt yapı bağlantıları ve kapasitelerinin incelenmesi,

f) Güneş açılarına ve rüzgâra göre çekme mesafelerinin incelenmesi,

MADDE 9.04

YÜKSEK YAPILARDA YANGIN ÖNLEMLERİ

Yüksek yapılarda yangın önlemleri “Binaların Yangından korunması Hakkında Yönetmelik” hükümlerine göre düzenlenecektir.

MADDE 9.05

YÜKSEK YAPILARDA ASANSÖRLER

1) Binanın kullanım amacı ve konfor düzeyine göre teknik kriterler dikkate alınarak bina içi yaya trafik hesabı yapıp, asansör sayısı, kapasitesi, hızı ve kuyu ölçüleri belirlenecektir.

2) Asansörlerden en az bir tanesi yük, eşya ve sedye taşıma amacına uygun olarak yapılacaktır.

3) Aynı kuyu içinde 3'ten fazla asansör yerleştirilemez. 4 asansör yerleştirildiği takdirde 2'şerli gruplar halinde ayrılarak, araları yangına karşı dayanıklı bir malzeme ile ayrılacaktır.

4) Asansörlerde, kabin kapısı olacak ve kabini havalandırmak için akü şarj grubuna bağlı bir havalandırma düzeneği bulundurulacaktır.

5) Yüksek hızlı asansörlerde (1m/sn.nin üzerinde) tahrik sistemi kademesiz hız kontrol ilkelerine bağlı olarak seçilip tasarlanacaktır.

6) Asansörlerde kuyu altlarının meskun mahallerin (iskan edilen hacimler) üstüne gelmesi halinde karşı ağırlıklarda da mutlaka paraşüt tertibatı yapılacaktır. 1m/snden yüksek hızda asansörlerde kaymalı fren sistemi kullanılacaktır. Karşı ağırlık için paraşüt donanımı yapılması halinde, bunun için kuyu ölçü tadilatı dikkate alınacaktır.

7) Konut dışı kullanım amaçlı, umuma açık halkın toplu bulunduğu yapılarda, asansörlerden biri özürülülerin kullanımına uygun olarak düzenlenecektir.

8) Yangın anında asansörler; yangın ihbarı aldıklarında kapılarını açmadan doğrultuları ne olursa olsun otomatik olarak acil çıkış katına dönecek ve kapıları açık bekleyecektir. Ancak, asansörler gerektiğinde yetkililer tarafından kullanabilecek elektrikselle sistemlere sahip olacaktır.

Asansörler yangın ihbarı aldıklarında kat ve koridor çağrılarını kabul etmeyecektir.

Yangın anında asansör kuyularının yangın etkisi altında kalmaması için kuyu basınçlandırma ünitelerinin kurulması zorunludur. Deprem anında ise; asansörler, ihbarı aldıklarında en yakın kata gidip, kapılarını açıp, hareket etmeyecek şekilde programlanacaktır.

9) Bu asansörlerin kat kapıları, elektrik tesisat ve kabloları 2 saat yangına karşı dayanıklı olacaktır.

10) Yapı yüksekliği (51.50) metreden daha fazla olan konut dışı yapılarda, ayrıca acil durumlarda kullanılmak üzere en az 1 asansör yangın asansörü olarak düzenlenecektir.

İtfaiye asansörünün kabin alanı en az (1.50) m², taşıma kapasitesi en az (630) kg, hızı zemin kattan en üst kata bir dakikada erişecek hızda olacak ve enerji kesilmesi halinde jeneratöre bağlı olacaktır

İtfaiye asansörleri her kata hizmet edecek ve normalde de kullanılabilir olacaktır. Bu asansörlerin kapıları, elektrik tesisat ve kabloları iki saat yangına karşı dayanıklı olacaktır. Asansör boşluğu içindeki tesisat sudan etkilenmeyecektir.

“Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik” hükümlerine uyulacaktır.

MADDE 9.06

STATİK VE BETONARMEYE İLİŞKİN ESASLAR

1) Her yüksek yapı için proje onayından önce hesaplara esas olmak üzere, arazide ve araziden alınmış numuneler üzerinde jeolojik ve geoteknik çalışmalar içeren zemin raporu, bu işlerde uzmanlaşmış kişi ve kuruluşlar tarafından yapılacaktır.

2) Hazırlanacak geoteknik rapor yapının temel sisteminin seçimi ve oluşturulmasına esas teşkil edecek şekilde düzenlenecektir. Yapılacak sondajlar, arazi çalışmaları ve laboratuvar deneyleri ile oluşturulacak raporda ;

a) Zemin koşullarının tanıtımı (idealize zemin profili),

b) Önerilen tasarım parametreleri,

c) İnşaat sırasında karşılaşılabilecek muhtemel sorunların çözümü,

d) Üst yapı ve temel yükleri dikkate alınarak oluşturulacak temel sistemine yönelik öneriler,

e) Yüzeysel temellerde minimum temel derinliği, temel tipinin muhtemel oturmalarına göre tesbiti,

f) Temel sistemi için rijitlik önerileri,

g) Derin temel kazık tipi, kesiti ve boyunun seçimi,

h) Kazık yükleme deneyleri ile ilgili öneriler,

i) Yüzeysel ve derin temellerin Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik (DBYBHY) hükümleri çerçevesinde projesinin hesap ve tasarımına imkan verecek öneri ve sayısal değerler,

j) Zemin ıslahı gerekiyorsa ıslah türü ile ilgili açıklamalar,

k) Özel tür iksa gerekip gerekmediği, özel tür iksaların hesap ve tasarımına imkan verecek parametrik öneriler,

l) Kazı işlerine esas kazı güçlüğü ve kazı sınıfı önerileri,

m) Kazıdan çıkan zeminin dolgu ve benzeri amaçla korunabilirliği ve koşulları,

n) Özel drenaj ve yalıtım önerileri,

o) Gerekli hallerde zeminin etki büyütmesi ve sıvılaşma riski ile ilgili açıklamalar değerlendirmeler ve öneriler,

p) Dinamik etkilere maruz temeller ile ilgili değerlendirmeler,

3) Sondaj yerleri ve derinliği arazi konusunda bilgi verecek yeterli sayıda ve derinlikte seçilecektir. Bursa Büyükşehir Belediyesi'nin ilgili birimi veya İnceleme Kurulu gerekli görürse daha fazla sondaj isteyebilir.

4) Yüksek yapılarda (BS 20)den daha düşük kalitede beton kullanılmaz. Donatı cinsi olarak, kopma birim uzama değeri (%10) nun altında olan BÇ III kullanılmamalıdır.

5) Yüksek yapılarda, tekil temel sistemi uygulanmaz.

6) Yüksek yapı temellerinin tasarımında, özellikle yumuşak ve bozuk zeminlerde zemin-yapı etkileşimi hesapta dikkate alınacaktır.

7) Kazık başlık kirişlerinin boyutu en az (0.40x0.70) metre olmalıdır.

8) Kaya zemine oturan yüksek yapılarda devrilme tahkiki yapılacaktır.

9) Temel projelerinde alt yapıya ilişkin imalatların yeri gösterilecek ve özellikle depremde oluşabilecek yer değiştirmelerde veya farklı oturmalarda nasıl önlem alındığı belirtilecektir.

10) Yüksek yapıların deprem hesabında “Mod Birleştirme Yöntemi” veya “Zaman Tanım Alanında Hesap Yöntemi” kullanılacaktır. “Mod Birleştirme Yöntemi”ne göre analiz yapılması halinde hesaba katılacak yeterli titreşim modu sayısı “Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik”te (2007) verilen 2.8.3 Maddesi’ne göre belirlenecektir. Yüksek yapılarda, yapının mimari tasarımında düşey ve yatay simetri ve düzenliğe özen gösterilecektir. Gözönüne alınacak dinamik serbestlik dereceleri; döşemelerin yatay düzlemde rijit diyafram olarak çalıştığı binalarda Madde 2.8.2.1’e, döşeme süreksizliğinin bulunmadığı ve döşemelerin yatay düzlemde rijit diyafram olarak çalışmadığı binalarda Madde 2.8.2.2’ye göre hesaplanacaktır. “Zaman Tanım Alanında Hesap Yöntemi”nin seçilmesi durumunda “DBYBHY”te verilen 2.9 Maddesi’ne uyulacaktır. Elastik deprem kuvvetlerinin azaltılmasında kullanılan deprem yükü azaltma katsayısının ($R_a(T)$) ve taşıyıcı sistem seçiminde, “DBYBHY” 2.5 genel başlığı içinde geçen 2.3 denklemi ile 2.5.1 başlığı altında geçen maddelere uyulacaktır. Deprem yüklerinin süneklik düzeyi yüksek boşluksuz (bağ kirişsiz) betonarme perdeler ile süneklik düzeyi yüksek betonarme veya çelik çerçeveler tarafından birlikte taşınması halinde “DBYBHY” 2.5.2 maddesine uyulacaktır. Süneklik düzeyi normal sistem seçilmesi halinde perde kullanımı zorunludur ve süneklik düzeyi normal perde kullanımının tasarlanması halinde “DBYBHY” 2.5.3.1 maddesine, süneklik düzeyi yüksek perde seçilmesi durumunda 2.5.4.1 maddesine uyulacaktır.

11) Yüksek yapılarda, zemin katta yumuşak kat oluşumuna neden olacak mimari ve statik çözümlere izin vermeyecek önlemler alınmalıdır.

12) Her bir deprem doğrultusu için, binanın herhangi bir i’inci katındaki kolon veya perdelerde “DBYBHY” 2.18 denklemi ile hesaplanan etkin görece kat ötelemelerinin kat içindeki en büyük değerinin ilgili kat yüksekliğine oranı (0.02) den büyük olamaz. Ayrıca ikinci mertebe etkiler; doğrusal elastik olmayan davranışı esas alan bir hesap yöntemiyle veya “DBYBHY” 2.10.2.1 maddesine göre değerlendirilecektir.

13) Kolonun brüt enkesit alanı, N_{dm} düşey yükler ve deprem yüklerinin ortak etkisi altında hesaplanan aksenal basınç kuvvetlerinin en büyüğü olmak üzere, $A_c \geq N_{dm}/(0.50f_{ck})$ koşulunu sağlayacaktır.

14) Temel üst kotundan toplam yüksekliği (75.00) metreyi geçen yapılarda, sıcaklık, sünme ve büzülmeden doğan etkiler de, özellikle kolonların hesabında dikkate alınmalıdır.

15) Yüksek yapıların taşıyıcı elemanları 9.04 maddesine uygun olarak tasarlanacaktır.

16) Taşıyıcı elemanların tasarlanması betonarme binalar için “DBYBHY” 3. bölüm, çelik binalar içinse 4. bölüme göre yapılacaktır.

17) Yapısal çıkıntılara, mimari elemanlara, mekanik ve elektrik donanımına etkiyen deprem yüklerinin “DBYBHY” 2.11 başlığı altında geçen maddelere uyulacaktır.

18) Yangın merdivenlerinde, yangına karşı korunmuş mahallerde pas payı (4) santimetreden az olamaz. Taşıyıcı sistemlerin pas payları için TS.1263’teki yanmaya dayanıklılık sınıflarına uygun olarak

TS. 4065 deki çizelgelerde verilen değerler kullanılacaktır.

19) Çelik taşıyıcılı binalarda, çelik elemanlar, sıvama, betonla sarma vbg. yöntemlerle yangına karşı korunacaktır.

20) Belediyesince veya İnceleme kurulunca gerekli görülecek ilave hesap ve dökümanlar sağlanacaktır.

MADDE 9.07

MEKANİK TESİSATA İLİŞKİN ÖNLEMLER

1) Yüksek yapılarda, bodrum kat dahil olmak üzere her (30.00) metre yükseklik için, tesisat katı veya mekanik tesisat proje ve hesaplarına uygun olarak mekanik tesisatının gereksinimini karşılayacak tesisat alanı ayrılacaktır.

2) Yapının temiz su tesisatı, yükseklik zonlarına ayrılacak ve her fon ayrı hidrofor sistemiyle beslenecektir. Binanın tek hidrofor ile beslenmesi halinde her zon girişine basınç düşürücü vana konulacaktır. Bütün zon hidroforları, tesisat katı veya mahallerinde olabileceği gibi, mekanik tesisat merkezine de konulabilir. Konfor standardı yüksek binalarda gerekli görüldüğünde aynı zon dahilindeki kat girişlerine basınç düşürücü vana konulacaktır.

3) Yapının sıcak su kullanım tesisatı da temiz su tesisatına paralel olarak yükseklik zonlarına ayrılacaktır. Sıcak su tesisatı, gereksinim olduğu takdirde, ayrıca kullanım zonlarına ayrılacak, her zon ayrı bir boyleyle beslenecektir.

4) Bakım olanağı olmayan mahallerde kör rögar yapılmayacaktır. Bu gibi yerlerde özel bağlantı elemanları kullanılacaktır. WC, lavabo vbg. gibi elemanların bağlantılarında bunlar için imal edilmiş özel bağlantı elemanları kullanılacaktır.

5) Pis su tesisatında, ana kolon havalandırmasının yanında, uç nokta havalandırması yapılacaktır. Vakum hesapları gerektiği takdirde sifonlar ayrı havalık hattına bağlanacaktır.

6) Her zonun en altındaki düşey boruya yerden 0.60mt yukarıya temizleme kapağı konulacaktır. Diğer borular PVC veya PİK olabilir.

7)Düşük döşeme yapılan Islak hacimlerde su izolasyonu yapılmalı ve dip süzgeci kullanılmalıdır. Düşük döşeme yapılmadığı takdirde asma tavan ile gizlenecektir. Asma tavanlarda, ses izolasyonu sağlanacaktır.

8) Ana su deposu, yüksek yapının yapılacağı bölgedeki alt yapı koşulları, günlük su ihtiyacı, ayrıca yangın rezervi de göz önüne alınarak hesaplanacak ve (± 0.00) kotunun altında yapılacaktır. Tali su depoları, tesisat katları veya mahallerinde olabilir.

9) Isıtma ve soğutma tesisatı hesaplarında, güneş ısı kazançları, işletmedeki kullanım fonksiyonları göz önüne alınarak, zonlama yapılacaktır. Zon santralleri veya fan-coilleri, ait olduğu zonun en yüksek değerine, ısıtma kazanları merkezi su soğutma üniteleri binanın en yüksek değerine göre seçilecektir.

10) Güneş ısı kazançları hesabında, yapı elemanlarının gölgeleme etkisi zamana bağlı olarak göz önüne alınacaktır.

11) İnşaatta, ısı ekonomisi sağlayacak ısı izolasyonu, çift cam ,vbg. önlemler öncelikle alınmalıdır. Yapının konumu, kullanım koşulları yukarıdaki izolasyon önlemlerinin birini veya bir kaçını gereksiz kıldığı hallerde; her türlü enerji ekonomisi için yapılan ilave alternatif yatırımların geri ödeme süresi, işletme yoğunluğu göz önüne alınarak her türlü enerji giderleri ile karşılaştırılarak hesaplanacaktır. Bu süre iki yılı geçtiği takdirde ilave yatırımlardan kısmen veya tamamen vazgeçilebilir.

12) Isı hesaplarında, yükseklik etkisiyle oluşan baca ve çevre koşulları ile bağımlı, rüzgar etkisinin yaratacağı infiltrasyon ayrıca göz önüne alınacaktır. Isı ekonomisi yönünden infiltrasyonu azaltacak, döner kapı, rüzgarlıklık kapı, hava perdesi, vbg. önlemler alınarak mekanik tesisat projesinde ayrıca analiz yapılacaktır.

13) Isı hesaplarında, yangına karşı önlemlerde söz konusu edilen pozitif basınç sağlamak üzere verilen dış hava fazlası yanında, kullanıcılar için gerekli taze havada göz önüne alınacaktır.

14) Pis su, temiz soğuk ve sıcak su tesisatı, fan-coil ve klima santrali boruları, taze hava kanalları, kirli hava kanallarının geçişi için tesisat şaftları yapılacaktır. Şaftlara en fazla üç katta bir girilecek, şaft kapakları konulacaktır. Şaft kapakları, yangın sirayetini önlemek amacıyla sızdırmaz ve yangına dayanıklılık sınıfı en az F 60 olacaktır. Şaftlarda, çalışmak üzere platform ve gemici merdiveni yapılacaktır.

15) Her türlü tesisat mahalli veya tesisat katı, tesisatın imalatını takiben, yangın zonlarına uygun olarak sızdırmaz biçimde kapatılacaktır.

16) Her türlü boru, sağlam şekilde sıcaklık etkisi altında uzama ve büzülme izin verecek şekilde, kayıcı sabit suportlarla tespit edilecektir. Duvar ve döşeme geçişlerinde, kovanlar kullanılacaktır. Mekanik tesisat projesinde, tip suport detayları verilecektir.

17) Boruların genleşme ve büzülmelerini alacak kompensatörlerin kullanım yerleri gösterilecektir.

18) Binaların dilatasyon geçişlerinde tesisat boruları ve kanalları için gerekli önlemler alınacaktır.

19) Yıldırım boşalmaları potansiyel sürüklenmesinin önlenmesi için yapıya giren ve yapıdan çıkan bütün metal tesisat boruları eş potansiyel dengeleme barasına bağlanacaktır.

MADDE 9.08

ELEKTRİK TESİSATINA İLİŞKİN ESASLAR

1) Yüksek yapılarda, kuvvetli ve zayıf akım tesisat odaları bulunacaktır. Yapıda birden fazla bağımsız bölüm olması halinde, bu oda veya odalar amacına uygun olarak belirli katlarda ya da her katta olabilir.

Sayaç dolabı, panolar, tablolar gibi teçhizatın önlerinde en az (1.00) metre geçit mesafesi bırakılacaktır. Karşılıklı her iki duvarda da tesisat dolabı olması halinde bu mesafe(1.20) metreden az olamaz.

2) Yapı içinde, kuvvetli ve zayıf akım için tesisat şaftları ayrılacaktır. Gerekli hallerde elektrik tesisatlarının, mekanik etkilere veya suya karşı korunması koşuluyla mekanik tesisat şaftları da kullanılabilir.

3) Trafoların zemin üzeri normal katlarda tesis edilmesi halinde, kuru tip trafo kullanılacaktır. OG şaft sistemi ise kapalı tip olacak ve koruma sınıfı en az IP 40 seçilecektir.

4) Yapı içindeki yangın derecesi yüksek mahallerdeki AG panoları tam kapalı tipte olacaktır. Yapıya ait trafo olması halinde, elektrik tesisatı dağıtım sisteminde busbar veya benzeri kanal sistemi kullanılacaktır. Yapıda birden fazla bağımsız bölüm olması halinde kablo sistemi de kullanılabilir. Yangın zonları geçişlerinde, kablo kanalları yangına karşı izole edilecektir.

5) Yangın algılama ve ihbar devreleri (dedektör, buton, klâkson, ışıklı alarm vbg.) yangın su pompaları, sprinkler pompaları, toz pompaları, pozitif basınçlandırma fanları, duman tahliye fanları, asansör vbg. tesisatlarda kullanılan kablolar alev iletmez özellikte olacaktır. Aynı zamanda bu tesisatlarda çelik veya yine alev iletmez borular ve ek malzemeleri kullanılacaktır.

6) Yangın Algılama ve Uyarma Sistemleri :

a) Yapının konut amaçlı inşa edilmesi halinde; asansör makine dairesi, kalorifer dairesi, kat holleri, tesisat kat ve mahalleri, asansör boşlukları gibi müşterek kapalı mekanlarda yangın algılama detektörleri konulacak, kat holleri ile yangın merdivenlerinde ayrıca buton tesis edilecektir.

b) Yapının, otel, yurt, iş hanı gibi konut dışı bölümlerinde, yukarıda açıklanan özelliklere ek olarak bütün mekanlarda yeterli sayıda ve özellikte detektör tesis edilecektir.

c) Her katta en az bir adet ışıklı uyarma sistemi bulunacaktır. Tüm yapıda, (2) tonlu ve tonlardan birinin (500) Hz ile (1000) Hz arasında çalışma frekansı olan, ses seviyesi bütün mahallerde en az (65) dB veya ortam gürültüsünün (5) dB yukarısında, yeterince kornodan oluşan, Sesli Uyarma Sistemi bulunacaktır.

d) Yangın algılama sinyalinin alındığı katın belirlenmesi amacıyla, yangın merdivenlerinde her kat çıkışında ışıklı uyarı armatürleri bulunacaktır.

e) Her katta yangın kaçış yollarını gösteren, uygun aralıklarla yerleştirilmiş, enerji kesilmesi halinde bile en az (90) dakika çalışabilen acil kaçış yön armatürleri bulunacaktır. Ayrıca, güvenlik aydınlatmaları amacı ile genel mahallerde en az (90) dakika çalışabilen akülü aydınlatma armatürleri bulunacaktır.

f) Yangın anında itfaiyenin binaya girmesi istenen girişin üzerinde, ışıklı ve sesli ikaz bulunacaktır.

g) Yangın İhbar Santraline herhangi bir alarm ve arıza sinyali geldiğinde, sinyal kaynağının bulunduğu zon, santralin göstergelerinden belirlenmelidir. Yangın ihbarı, hat kopukluğu, hat kısa devresi, AC-DC arıza, toprak arızası gibi durumlar santraldan sesli ve ışıklı olarak izlenebilmeli, tüm ışıklı göstergeler bir buton ile test edilebilmelidir. Yangın ihbarı durumunda sesli ve ışıklı genel alarm verilmelidir.

Santrala panodan AC 220 V bağımsız bir hat ile beslenmelidir. Alarm sisteminin çalışma gerilimi DC 24V.'dur.

Yangın santralinde; yangın ihbarı alındığında asansörlerin önceden tanımlanmış acil çıkış katına yönelmesinde kullanılacak özel kontağı bulunmalıdır.

7) Jeneratörler

Konut dışı yapılarda ve (51.00) metreyi aşan konut yapılarında elektrik kesilmelerinde binanın acil gereksinimlerini karşılamak üzere otomatik olarak devreye giren jeneratör grupları kurulacaktır.

Jeneratör yük hesabı yapılırken aşağıdaki kriterlere uyulacaktır.

İkaz bilgi işaretleri, merdivenler ve jeneratör odası aydınlatmaları, asansörler (sıralı çalışacak şekilde), yangın ihbar sistemi, haberleşme sistemi, pis su emme ve atma pompaları, temiz su pompaları, yangın pompaları, jokey pompaları, kritik havalandırma ve egzoz fanları (%100), Pano odası ve haberleşme merkezi aydınlatmaları (%50), koridorlar ve dış aydınlatmalar (%20), genel amaçlı bölümler (%15) oranında beslenecektir.

8) Yapıdaki tüm prizler güvenlik hatlı olacaktır. Konutlarda banyo ve mutfaklar için en az birer adet, işyerlerinde ise her bağımsız bölüm için en az bir adet (2) kw. gücünde özel priz hatları bulunacaktır. Elektrik tesisatında otomatik sigortalar kullanılacaktır. Yapıdaki her asansör için bir adet; iş hanı, konut gibi yapılarda her bağımsız bölüm için kolon hattında en az bir adet; kreş, yurt gibi yapılarda ise her priz hattında bir adet olmak üzere faz kaçak akım koruma cihazları kullanılacaktır.

9) Haberleşme kabloları, haberleşme sisteminden sorumlu kurum tarafından onaylı olacaktır. Kablolar, zayıf akıma ait tesisat şaftları, kanal ve borularından geçirilecektir.

10) Her türlü topraklama tesisatına ait toprak altında kalacak topraklama elemanları inşaatın temel safhasında çözümlenecektir. Yeni yapılacak binalarda temel topraklayıcı tesis edilmesi zorunludur. Tesiste ana tablodan tali tablolara ve alıcıların metal gövdelerine kadar devam eden bir topraklama şebekesi kurulacaktır. Kuvvet ve aydınlatma tesisatına ait metal gövdeli teçhizatlar, hava kanalları, her türlü boru donanımları, yapıya giren ve yapıdan çıkan metal borular, asansör ray ve makineleri eş potansiyel dengeleme barasına bağlanacaktır.

11) Yüksek yapılarda, yıldırımdan koruma sistemi yapılacaktır.

12) Yüksek yapıların çatılarına uyarı ışığı konulacaktır.

MADDE 9.09

RUHSAT BAŞVURUSUNDA İSTENEN BELGELER

1) Binanın yapılacağı arsaya ilişkin, madde 9.06 nın 1 ve 2 nci şıkkında istenen bilgileri içeren raporlar

2) Meteorolojik rüzgar ve dış sıcaklık veri raporları, malzeme etüdünü içeren yapısal analiz raporu, itfaiye raporu.

3) Avan proje, Mimar, Şehir Plancısı, İnşaat Mühendisi, Elektrik Mühendisi ve Makina Mühendisi tarafından kendi uzmanlık dallarında hazırlanmış binada yaptıkları işlemleri ve aldıkları önlemleri belirleyici raporlar, yapıya veya yapılara göre imar koşullarını ve kentsel tasarım koşullarını içeren rapor.

4) (51.00) metreyi aşan binalar için Çevre Bakanlığından alınmış ÇED raporu.(ÇED Yönetmeliği ve mevzuatı kapsamında değerlendirilmesi sonucunda ÇED raporu gerekiyor ise.)

5) Mimari, Statik, Mekanik Tesisat, elektrik ve Asansör Projeleri ve eklerine gerekli olan tasdik belgeleri.

a) Mimari Uygulama Projeleri,

- Yangın Tahliye Projesi.

b) Statik Hesap ve betonarme Projeleri,

c) Mekanik Tesisat Projeleri,

- Sıhhi Tesisat Projesi (Temiz su, pis su.)
- Yangın Söndürme Projesi,

- Fan – coil veya diğ er borulu ısıtma, soğutma sistemi projesi,
- Havalandırma, klima ve diğ er duman emme ve basınçlandırma hava kanallı sistem projesi,
- Mutfak, amaşırhane vbg. Projesi,
- Isıtma – soğutma santralı projesi,
- Otomatik kontrol sistemi projesi,
- Gerekli görüldüğünde Arıtma Tesisi Projeleri.
- Baca Projesi **(12.05.2011 tarih ve 2010/283 Esas, 444 sayılı Meclis Kararı) (yürürlük: 30.06.2011)**

d- Elektrik Tesisat Projeleri

- Kuvvetli akım (aydınlatma, motor, kompanzasyon vbg.)
- Zayıf akım (haberleşme, tv, güvenlik, ağrı vbg.)
- Yangın Algılama ve Uyarma projesi
- Topraklama
- Yıldırımdan korunma

e- Harita Uygulama Sorumluluğ  (HUS) Projesi

- 6) BUSKİ tarafından onaylanmış pis su ve temiz su tesisatının şehir Şebeke suyu ve kanalizasyon ile bağlantısının nasıl kurulacağını belirtir proje veya rapor.
- 7) Haberleşme sisteminden sorumlu kurum tarafından onaylanmış telefon, kablolu TV tesisat projeleri ve enerji veren kurum tarafından onaylanmış elektrik projesi.
- 8)  n olur için yapılacak müracaatlarda, Madde 9.09 un 1,2,3 ve 4  nc  Őıklarında istenen belgeler; inşaat ruhsatı için yapılacak müracaatlarda Madde 9.09 un 5,6 ve 7 nci Őıklarında istenen belgeler aranacaktır. (Madde 12.04 .1 deki hükümler saklıdır.)

X. BÖLÜM

MUVAKKAT YAPILAR

MADDE 10.01

MUVAKKAT YAPILAR

Umumi hizmetlere ayrılan yerlerde muvakkat yapılar: Tamamı kamu hizmetine tahsis edilmiş alanlara rastlayan yerler veya kalan parçası plan ve yönetmelik hükümlerine göre yapı yapılmasına uygun olmayan arsalar kamulaŐtırılıncaya kadar sahipleri tarafından olduğu gibi kullanılmaya devam olunur .

Bu gibi yerlerden 5 yıllık imar programına dahil olmayanlar da imar yükseklikleri iki kat (6.50) metreyi, toplam inşaat alanı (250.00) m² yi geçmemek, birden fazla bodrum kat yapılmamak, imkan dahilinde oluŐmuŐ ve oluşacak yol güzergahlarına tesadüf ettirilmemek suretiyle imar planı tatbikatına kadar sahiplerinin isteği  zerine Belediye Encümenince muvakkat yapı yapılmasına izin verilir. Bir parselde

birden fazla muvakkat yapıya izin verilmesi halinde, bu yapıların inşaat alanları toplamı (250.00) m² den ve imar yükseklikleri iki kat (6.50) metreden fazla olamaz.

Bu yapının, imar planına göre bulunduğu bölgenin özellikleri ve Belediye Başkanlığının teklifi de göz önüne alınarak, hangi maksat için yapılıp kullanılabileceği Belediye Encümenince tayin ve tespit olunur. Mülk sahibi bu amacın dışına çıkamaz. Muvakkat ruhsat süresi 10 yıldır. Yapı izni verilmeden önce, Belediye Encümeni kararının gün ve sayısının 10 yıllık müddet için muvakkat inşaat olduğunun ve diğer gerekli ölçü ve şartlarının, tapu kaydına şerh edilmesi gereklidir. Muvakkatlık süresi, tapu kaydına şerh verildiği günden başlar.

Plan uygulanırken, muvakkat inşaat ve tesisler yıktırılır. 10 yıllık muvakkatlık süresi dolduktan sonra veya 10 yıl dolmadan yıktırılması veya kamulaştırılması halinde, muvakkat bina ve tesislerin 2942 ve 4650 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun hükümlerine göre takdir edilecek bedeli sahiplerine ödenir.

XI . BÖLÜM

KAMUYA AİT YAPI VE TESİSLERE RUHSAT VERİLMESİ

MADDE 11.01

KAMUYA AİT YAPI VE TESİSLERE RUHSAT VERİLMESİ

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

Belediyeler 3.06 maddesine istinaden çevreye uyum ve estetik açıdan kurallar getirebilirler.

Kamu kurum ve kuruluşlarınca yapılan veya yaptırılacak olan kara yolu, demir yolu, tünel, köprü, menfez, baraj, hidroelektrik santrali, sulama ve su taşıma hatları, enerji nakil hatları, boru hatları (doğal gaz boru hattı ve benzeri) silo, rafineri gibi enerji, sulama, tabii kaynaklar, ulaştırma ve iletişim hizmetleri ile ilgili tesisler ve bunların müştemilatı niteliğinde olan kontrol kulübesi, trafo, eşanjör, elavator, konveyör gibi yapılar inşaat ruhsatına tabi değildir. Bu tür yapı ve tesislerin inşasına başlanacağına, ilgili yatırımcı kamu kurum ve kuruluşu tarafından mülkiyete ilişkin bilgi ile birlikte yazılı olarak ilgili belediyesine bildirilmesi gerekir. İlgili belediye çevreye uyum ve estetik açıdan inceleme gereği duyduğu yapılarda sadece mimari projeyi onaylayarak izin verir. Bursa Büyükşehir Belediyesi Aykome Yönetmeliği Hükümleri saklıdır.

Devletin güvenlik ve emniyeti ile Türk Silahlı Kuvvetlerinin hareket ve savunması bakımından gizlilik arz eden yapılara; Belediyeden alınan imar durumuna göre kat nizamı, cephe hattı, inşaat derinliği ve yapı inşaat alanına uyularak projelerinin kurumlarınca onaylandığı, mimari, statik ve tesisat sorumluluğunun kurumlarına ait olduğu ilgili Belediyesine yazı ile bildirildiği takdirde 12.04.1 maddesinde sayılan belgeler aranmaksızın yapı ruhsatı verilir. Bu alanlarda imar planında yapılaşmaya ilişkin herhangi bir not olmaması halinde bitişik adalardaki bina yüksekliği aşılamaz.

XII.BÖLÜM

RUHSATLAR

MADDE 12.01**RUHSAT ALINMASI KOŞULU**

Kişiler ve kuruluşlarca kendilerine ait tapusu bulunan veya **tapu kayıt örneği yerine geçen belgeler; özel kanunlara göre tahsis yapılmış olmakla beraber henüz tapu siciline malik adına mülkiyet olarak kaydedilmemiş olan gayrimenkuller için özel kanunlarda mülkiyet belgesi yerine geçeceği hükme bağlanmış olmak kaydı ile ilgili kamu kuruluşlarınca verilmiş olan tahsis belgesi, mülkiyete dair kesinleşmiş mahkeme kararı ve bu mahkeme kararına dayalı olarak yetkili makamlarca verilen belge ve kesinleşmiş kamulaştırma kararlarıdır. Tapu kayıt bilgilerinin Tapu ve Kadastro Bilgi Sisteminde (TAKBİS) bulunması halinde bu bilgilere ilgili idare tarafından TAKBİS üzerinden elektronik ortamda doğrudan erişilir. Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğüne bu konuda gerekli tedbirler alınır. Yapı sahipleri veya vekillerinden ayrıca tapu kayıt örneği veya istisnai hallerde tapu kayıt örneği yerine geçen belgeler istenmez. Ancak, bu durumda, yapı sahipleri veya vekillerden, başvuru dilekçelerinde TAKBİS üzerinden parsel ile ilişkin kayıtlara erişim için gerekli bilgileri beyan etmeleri istenir. (17.05.2012 tarih ve 2011/292 Esas, 531 sayılı Meclis Kararı) (yürürlük: 29.05.2012)**

Büyükşehir Belediyesi sınırları içinde arazi, arsa veya parsellerde imar kanunu, imar planı ve bu yönetmelik koşullarına uygun olarak yapılacak her türlü yapı için, ilgili belediyesinden yeni, ilave veya esaslı tamir ve tadilat yapı ruhsatı alınması zorunludur. Ruhsat alınmadan hafriyat yapılamaz.

MADDE 12.02**YAPI RUHSAT BAŞVURUSU ÖNCESİ ALINACAK BELGELER**

(17.05.2012 tarih ve 2011/292 Esas, 531 sayılı Meclis Kararı) (yürürlük: 29.05.2012)

MADDE 12.02.1**İMAR DURUMU ALMAK İÇİN İSTENEN BELGELER**

- 1- Dilekçe
- 2- Çap örneği
- 3- Tapu veya tapu yerine geçen belgeler**
- 4- Aplikasyon**

İlgili idarece imar durum belgesi en geç 4 iş günü içinde verilecektir. Uygulama imar plânına esas onaylı jeolojik ve jeoteknik etüt raporunun parselin bulunduğu alana esas bölümü imar durum belgesi üzerinde veya ekinde yer alır.

Süresi içinde verilmemesi halinde gerekçesinin, başvuru sahibine aynı süreler içinde yazılı olarak bildirilmesi zorunludur.

Parselasyon Planı gerektiren hallerde, bu işlem için ilgisinden başka bir belge istemeden yukarıdaki evrak, ilgili birime gönderilecek ve sonucunda imar durumu verilecektir.

MADDE 12.02.2**KOTLU KROKİ ALMAK İÇİN İSTENEN BELGELER**

- 1- Dilekçe
- 2- İmar Durumu
- 3- Ayrıık nizama tabi yerlerde bina veya binaların köşe noktalarını gösteren yerleşim planı.
- 4- Aplikasyon**
- 5- Tapu veya tapu yerine geçen belgeler**

İlgili idarece en geç 5 iş günü içinde verilecektir. Süresi içinde verilmemesi halinde gerekçesinin, başvuru sahibine aynı süreler içinde yazılı olarak bildirilmesi zorunludur.

Koordinat sistemi ÜYAKS ile uyumlu olmayan parseller için Ülke koordinat sistemi dönüşüm bilgisi eklenmelidir.

MADDE 12.02.3 TEVHİD-İFRAZ-TERK-İHDAS İÇİN İSTENEN BELGELER

- 1- Dilekçe
- 2- İmar Durumu
- 3- Tapu veya tapu yerine geçen belgeler

Tevhid işlemleri ilgisinin talebi halinde **Lisanslı Bürolarca** yapılır.

MADDE 12.03 YAPI RUHSATINA ESAS UYGULAMA PROJELERİNİN HAZIRLANMASI

(17.05.2012 tarih ve 2011/292 Esas, 531 sayılı Meclis Kararı) (yürürlük: 29.05.2012)

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

MADDE 12.03.1 PROJELERİN ÇİZİM STANDARTLARI

Yapı ruhsatına esas projeler ile yapının özelliğine ve mahallin şartlarına göre idarece ek olarak istenen ilgili mühendislerce hazırlanan arıtma, otomatik kontrol tesisatı, yangın algılama, tahliye ve söndürme gibi proje, rapor ve belgelerin, Bakanlıkça kabul ve tespit edilen çizim ve tanzim standartlarına, 5846 Sayılı Fikir ve Sanat Eserleri Kanununa, 2560 sayılı kanun gereğince BUSKİ Genel Müdürlüğüne ait yönetmeliğin ilgili hükümlerine, ilgili meslek odalarının çizim ve tanzim normlarına, Türk Standartları Enstitüsünce hazırlanan standartlara ve mevzuata uygun olarak hazırlanması gerekir.

MADDE 12.03.2 PROJELERİN ÇİZİM VE TANZİM NORMLARI

Tüm projeler kendi içlerinde, diğer projelerle uyumlu olmak zorundadır.

1) Mimari Proje: Mimarlar tarafından uygulama imar planına, parselasyon planına ve bu Yönetmelik esaslarına uygun olarak hazırlanan vaziyet plânı, kat irtifakına ve kat mülkiyetine esas paylaşım tablosu, metrekare cetveli, bodrum katlar dâhil olmak üzere bütün kat plânları, çatı plânı ile bunlara ilişkin en az iki adet kesit ve yeteri sayıda görünüş, toprak kazı hesabı, gerektiğinde sistem kesitleri ve nokta detayları bulunan avan proje ve uygulama projelerinden oluşmaktadır (6 Takım).

- 1/500 veya 1/200 veya 1/100 ölçekli vaziyet planı
- 1/50 veya 1/100 ölçekli temel, bodrum kat, kat planları ve çatı planı,
- 1/50 veya 1/100 ölçekli en az 2 tam kesit, (en az bir adedi merdivenden geçirilecektir.)
- Gerektiğinde sistem kesitleri ve nokta detayları 1/20, 1/10, 1/5, 1/2, 1/1 ölçekte yapılacaktır.

- 1/50 veya 1/100 ölçekli bütün cephe resimleri.
- Yangın tahliye projesi (3 Takım)

Belediyelerce, yapıların büyüklüğü ve bazı özellikleri dolayısı ile uygun görülenlerin mimari projeleri 1/100 veya 1/200 ölçekli, ancak 1/50 ölçekli proje tekniğinde çizilmiş olmak kaydı ile de hazırlanabilir.

2) Statik Proje: Mimari projeye ve zemin etüdü raporuna uygun olarak, inşaat mühendislerince hazırlanan, ölçekleri yapının büyüklüğüne ve özelliğine göre belirlenen, betonarme, yığma, çelik ve benzeri yapıların türlerine göre taşıyıcı sistemlerini gösteren, bodrum kat dâhil olmak üzere bütün kat plânları, çatı plânları, bunların kesitleri, detayları ve hesaplarıdır. (Taşıyıcı sistem çizimleri 5 takım, statik hesap 2 takım, zemin etüt raporu 2 takım)

* Statik projeler, Büyükşehir Belediyesi'nin veya ilçe belediyesi ilgili birimince onaylanmış zemin etüt raporuna göre düzenlenir .

* Çelik karkas binalarda çelik yapı hesabı ve 1/20, 1/50, 1/100 ölçekli detay resimleri,

* Betonarme binalarda betonarme hesap ve 1/20, 1/50, 1/100 ölçekli detay resimleri,

* Ahşap binalarda ahşap statik hesap ve 1/20, 1/50, 1/100 ölçekli detay resimleri,

* Yığma binalarda temel ve döşeme hesap ve 1/20, 1/50, 1/100 ölçekli detay resimleri,

* Asma çatılı binaların çatı hesabı ve projesi,

***İstinat yapısı hesabı ve 1/20, 1/50, 1/100 ölçekli detay resimleri,**

* 1/50 ölçekli proje tekniğinde çizilmiş olmak kaydı ile Belediyelerce, yapıların büyüklüğü ve bazı özellikleri göz önünde bulundurularak, uygun görülenlerin statik (taşıyıcı sistem) projeleri 1/100 veya 1/200 ölçekli olarak da hazırlanabilir.

3) Elektrik Tesisat Projesi: Mimari projeye uygun olarak, Elektrik Mühendisleri Odasından SMM (Serbest Müşavir Mühendis) belge alma koşullarını sağlayan Elektrik, Elektrik-Elektronik, Mühendislerince hazırlanan, ölçekleri yapının büyüklüğüne ve özelliğine göre belirlenen kuvvetli ve zayıf akıma ilişkin elektrik iç tesisatı ile elektrik mühendisi ve makina mühendisince birlikte hazırlanan asansör projeleridir. İdare, yapının özelliğine göre bu projelerden gerekli olanları ister (5 takım).

Elektrik Tesisat Projesi Elektrik İç Tesisleri Proje Hazırlama Yönetmeliği'nin 9. maddesinde belirtilen tesisat projeleridir. (3 Takım)

- Yangın Algılama Projesi (3 Takım)

4) Mekanik tesisat projesi; mimari projeye uygun olarak, makina mühendisleri tarafından hazırlanan, ölçekleri yapının büyüklüğüne ve özelliğine göre belirlenen sıhhi tesisat, kalorifer, kat kaloriferi ve benzeri ısıtma, soğutma, havalandırma projeleri, arıtma, atık su, artık su, kanalizasyon, yangın tesisat, bio-medikal, ısı yalıtım raporu ile elektrik mühendisleri ile birlikte hazırlanan asansör projeleridir. İdare, yapının özelliğine göre bu projelerden gerekli olanları ister (3 takım).

- Binanın atık ve artık su çıkışlarının kanalizasyon sistemine bağlantısı gösterilecektir.

- Kalorifer Tesisat Projesi (3 Takım)

- Sıhhi Tesisat Projesi (3 Takım)

- Isı Yalıtım Projesi (3 Takım)

- Asansör Projesi (3 Takım)

- Yangın Söndürme ve Tesisat Projesi (3 Takım)

5)Harita Uygulama Sorumluluğu (HUS) Projesi: Mimari Projeye uygun olarak Harita ve Kadastro Mühendisleri tarafından hazırlanan, parsel için uygulamaya dayalı olarak vaziyet planına göre yapının ve varsa istinat yapılarının araziye uygulamasını sağlamak üzere, yürürlükteki imar planında gösterilen ya da planda belirtilmemiş ise bu Yönetmeliğin Bahçe Mesafeleri maddesine göre belirlenen yapı yaklaşma mesafelerinin, yapı projelerine göre köşe koordinatlarının ve röper noktalarının ülke koordinat sistemine işlenmek üzere harita mühendislerince hazırlanıp imzalanan projeyi ifade eder. (5 takım)

6) Peyzaj Projesi : Mimari Projeye uygun olarak peyzaj mimarları tarafından hazırlanan projedir. İmar planında belirtilen yerlerde peyzaj projesi yapılması zorunludur (5 takım).

- 1/200,1/100, 1/50 ölçekli plan,
- Gerekğinde 1/200,1/100, 1/50 ölçekli yeteri kadar kesit,
- Gerekirse 1/20,1/10, 1/5,1/2, 1/1 nokta detayları olacaktır.

MADDE 12.03.3

PROJELERİN BAŞLIK PAFTALARINDA BULUNMASI GEREKEN BİLGİLER

(17.05.2012 tarih ve 2011/292 Esas, 531 sayılı Meclis Kararı) (yürürlük: 29.05.2012)

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

MADDE 12.04

YAPI RUHSATI BAŞVURUSU

(17.05.2012 tarih ve 2011/292 Esas, 531 sayılı Meclis Kararı) (yürürlük: 29.05.2012)

Yapı ruhsatı almak için parsel maliklerinin veya kanuni vekilleri tarafından mimari proje, diğer proje, resim, hesap ve raporlar düzenlenerek ilgili idareye başvurulur.

- 1) Tüm parsel malikleri veya noterden onaylı vekilleri, gerekli hallerde komşu muvafakatı
- 2) Gerekli vergi, resim ve harçlar ile ücretlerin tahsil olunması,
- 3) 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanuna tabi yapılarda, kuruluşun ilgili denetçi mimar ve mühendislerince incelenerek projelere uygun görüş vermiş olması zorunludur.
- 4) Yürürlükteki kanun ve mevzuata göre yapıların denetimini kuruluş veya kişilerin üstlenmesi halinde ruhsat verilir.

MADDE 12.04.1

YAPI RUHSAT BAŞVURUSU İÇİN İSTENEN BELGELER

(17.05.2012 tarih ve 2011/292 Esas, 531 sayılı Meclis Kararı) (yürürlük: 29.05.2012)

- 1) Dilekçe
- 2) Tapu veya tapu yerine geçen belgeler
- 3) Çap
- 4) İmar Durumu (Son bir yıl içinde verilmiş ve ruhsat aşamasında geçerliliği kontrol edilecektir.)

5) Röperli Kroki_Aplikasyon krokisi , (Şuyulama ve İmar Uygulamaları ve kadastro yenilemesi sonucunda oluşan parsellerde Belediye Harita Bürosunca verilecektir).

6) Kotlu Kroki (**İlgili Belediyesinin Onayı Olacaktır.**)

7) Zemin Etüd Raporu

8) Uygulama projeleri

9) **Fenni mesuliyet 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun kapsamında üstlenildiğinde Yapı Denetimi Uygulama Yönetmeliği gereği idareye sunulması gereken belgeler.**

10) **Fenni mesuliyet mimarlar ve mühendislerce üstlenildiğinde;**

10.1) **Proje müelliflerinin, fen adamları, şantiye şefi, müteahhitin vereceği mevzuata aykırı uygulama sebebiyle süreli veya süresiz olarak meslekî faaliyet haklarının kısıtlı olmadığına ilişkin ek-1 sicil durum taahhütnamesi, yıllık büro tescil belgeleri veya meslek odalarının kullanıma açtığı üyelik bilgileri elektronik ortamdan kontrol edilir.**

10.2) **Fenni mesuller unvanına ve eğitimine göre, yapının kanuna, plâna, yönetmeliklere, ilgili diğer mevzuat hükümlerine, fen, san'at, sağlık kurallarına, ruhsat eki projelerine, Türk Standartları Enstitüsü standartlarına, teknik şartnamelere uygun yapılp yapılmadığını denetleyeceğine dair ek-1'de yer alan taahhütnameyi ilgili idareye vermek zorundadır. Taahhütnamede fenni mesul ile mal sahibi arasında yapılan sözleşmede belirlenen fenni mesuliyet bitiş süresine ilişkin bilginin yer alması gerekir.**

10.2.1) **Noter tasdikli imza sirküleri,**

10.2.2) **Sosyal güvenlik numarası**

10.2.3) **Vergi kimlik numarası**

10.2.4) **Kanuna ve mevzuata aykırı uygulama nedeniyle süreli olarak faaliyetleri kısıtlanan fenni mesullerin bu durumu hakkında bilgilenmek ve aşağıda belirlenen inşaat alanı sınırlamalarının denetimini sağlamak üzere, ilgili fenni mesulce düzenlenen, ek-1 sicil durum taahhütnamesi.**

10.2.5) **Fenni mesuliyet üstlenilen işin adı ile fenni mesulün üzerinde bulunan fenni mesuliyete ilişkin inşaat alanını (m²) belirtir belge.**

10.2.6) **Fenni mesul mimar ve mühendislerin yıllık büro tescil belgeleri veya meslek odalarının kullanıma açtığı üyelik bilgileri elektronik ortamdan kontrol edilir.**

10.2.7) **Fenni mesul mimar ve mühendislerin yapı sahibi veya kanuni vekili ile yaptıkları sözleşme örneği**

10.3) **Şantiye şeflerinin vereceği mevzuata aykırı uygulama sebebiyle süreli veya süresiz olarak meslekî faaliyet haklarının kısıtlı olmadığına ilişkin ek-1 sicil durum taahhütnamesi.**

10.4) Fen adamlarının bu görevi kabul ettiklerine dair taahhütname.

MADDE 12.05

PROJELERİN TETKİKİ AŞAMASINDA UYULACAK ESASLAR

1) İmar Yönetmeliği, imar planı ve açıklama raporları, imar istikamet rölövesi ve inşaat kotlandırma belgelerinde belirtilenler dışında proje müellifi tarafından projenin çizimi sırasında hatalı yapılan ya da eksik çizilen kısımlar için projelerde düzeltme yapılmaması, hatalı ve eksik kısımların proje orjinalinde düzeltilerek ozalit kopyaların tekrar çekilmesi, zorunluluk halinde yapılan düzeltmelerin proje müellifi ve projeyi inceleyenler tarafından, paraf ve resmi mühürle düzeltilmesi zorunludur.

2) Mimari, statik hesap ve detay resimleri ve mecra projelerinin birleştirilmesi için yapılan ozalit eklentisi dışında, projelerin ozalit kopyalarında ek yapılmaması, mimari proje, statik proje ve mecra projelerinin birleştirilmesi için yapılan, ek yerlerinin proje müellifi ve inceleyenler tarafından iki yerinden imzalanarak resmi mühürle mühürlenmesi, ancak büyük tesislere ait projelerden eklenmesi mümkün olmayanların bir anahtar paftada gösterilmesi ve proje tamamının kaç paftadan ibaret olduğunun proje onay sahifesine yazılarak imzalanıp mühürlenmesi gerekir.

3) Projenin onay sahifesinin, projelerin zamanla yıpranıp imzaların kaybolmasına imkan vermeyecek bir yerinde (Örneğin dıştan bir iç sayfede ya da bir kapak altında) olması ve bu sayfede projeyi mimari, statik ve mecra yönünden inceleyenlerle, onaylayanın adı soyadı, meslek ünvanı, oda numarası, tarih ve imzasının bulunması gerekir.

MADDE 12.06

YAPI RUHSATI VERME İŞLEMİ

(17.05.2012 tarih ve 2011/292 Esas, 531 sayılı Meclis Kararı) (yürürlük: 29.05.2012)

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

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

c) Projeler uygun görülüp, yapı ruhsatı tanzim edilmeden önce yapı ruhsatı verme süresi içinde inşaaata başlanıp başlanmadığı yerinde kontrol edilir.

Yapı ruhsatının tanzimi sırasında ilgili kanun ve mevzuata göre yapı denetimini üstlenen kuruluş veya kişilerin sorumluluk imzası aranır.

d) Yapı ruhsatının tanzimi sırasında ilgili kanun ve mevzuata göre yapı denetimini üstlenen kuruluş veya kişilerin sorumluluk imzası aranır.

e) Elektrik, telefon tesisat projelerinin yapı ruhsatı verilmesi aşamasında idareye sunulması zorunlu değildir. Ancak bu projeler yapı denetim kuruluşları veya projenin uygulanmasına yönelik fenni mesuliyet üstlenen mühendisler tarafından ilgili kurumlara onaylatılarak yapı ruhsatının verildiği tarihten itibaren otuz gün içinde ruhsat vermeye yetkili idareye verilir.

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

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

MADDE 12.07

ESASLI TAMİR VE TADİLAT-İLAVE İNŞAAT VE RUHSAT YENİLEME İŞLEMLERİ

Ruhsatı alınmış yapılarda herhangi bir değişiklik yapılması halinde;

a) Yapılacak değişiklik binanın bütününde ise; mimari projenin yeniden tanzim edilmesi gereklidir. Bu değişiklik, yapının statik hesaplarında da değişiklik yapılmasını gerektiriyor ise yenilenmiş statik (taşıyıcı sistem) proje ve hesapları istenir.

b) Proje üzerinde basit düzeltmeler yapılması mümkün olan durumlarda, ayrıca tadilat projesi istenmez ve bu düzeltmeler proje müellifi tarafından bütün nüshalarda aynı şekilde yapılarak, proje müellifi ve belediyesince onaylanır.

c) Yapılacak değişiklik yapının dış duvarlarını veya pencerelerini ve dış kapılarını değiştiriyorsa ısı yalıtım projesi ve/veya ısı yalıtım raporu yeni duruma göre yeniden düzenlenir.

d) Ruhsat süresi içinde hiçbir tadilatı olmayan yapılarda; belediye fen elemanları, mal sahibi ve yapının denetimini üstlenen kuruluş veya kişiler tarafından inşaat durum tespiti yapıp, eski onaylı projesinin üzerine vize yapılmak ve yeni ruhsat belgesi düzenlemek suretiyle (yapı sahipleri veya kanuni vekillerinden birinin talebi ile) ruhsat yenileme yapılır.

e) Yapı ruhsatı alınmış inşaatlarda yapılacak, ruhsata tabi ilave ve esaslı tamir ve tadillerde ilgili idarece proje müellifinin uygun görüşü alınır.

MADDE 12.08

RUHSAT SÜRESİ

(17.05.2012 tarih ve 2011/292 Esas, 531 sayılı Meclis Kararı) (yürürlük: 29.05.2012)

Yapıya başlama süresi ruhsat tarihinden itibaren 2 yıldır. Bu süre içerisinde **yapıya başlanmadığı (toprak vizesi veya seviye tespit tutanağı alınmadığı)** veya yapıya başlanıp da her ne sebeple olursa olsun, başlama müddeti ile birlikte beş yıl içerisinde bitirilmediği takdirde verilen ruhsat hükümsüz sayılır. Bu durumda yeniden ruhsat alınması zorunludur. Başlanmış inşaatlarda müktesep haklar saklıdır.

Ruhsat yenilenmesi ve proje değişikliği sırasında ayrıca harç alınmaz. Ancak yapı inşaat alanında artış, bağımsız bölümlerin brüt alanında veya niteliğinde değişme olması durumunda yeniden hesaplanacak harçtan, daha önce ödenen harç tutarı çıkartılır. Yeni durumda hesaplanan harç tutarında azalma olması halinde iade yapılmaz. Diğer kanunlardaki muafiyet hükümleri saklıdır.

MADDE 12.09 YAPI YERİNDE BULUNDURULMASI GEREKEN LEVHA VE BELGELER

(17.05.2012 tarih ve 2011/292 Esas, 531 sayılı Meclis Kararı) (yürürlük: 29.05.2012)

Ruhsat ve eklerinin, yapı denetim defterinin **ek-3**, Çalışma Müdürlüğü yapı iş defterinin yapı yerinde bulundurulması zorunludur. Ayrıca inşaat süresince yapı yerinde mal sahibinin, mimarının, statik ve tesisat proje müelliflerinin, yapı denetimini üstlenen kuruluş veya kişilerinin, müteahhidinin isimleri ile inşaat ruhsat numara ve tarihini içeren en az (0.75/1.00) metre boyutlarında bir levhanın, herkes tarafından rahat görülebilecek bir yerde asılı olarak bulundurulması gereklidir. Aksine davranışlarda sorumluluk yapı sahibine ve müteahhidine aittir. İmar Kanununun 42inci.maddesi kapsamında işlem yapılır.

MADDE 12.10 İNŞAAT YERİNDE ALINMASI GEREKLİ ÖNLEMLER

İnşaatın ve tamiratın devamı ile bahçenin tanzim ve ağaçlandırılması sırasında, kamuya ve komşulara ait yerlerin işgal edilmemesi ve buralardaki yeraltı ve yerüstü tesislerin tahrip olunmaması ve bunlara zarar verilmemesi, taşıt ve yayaların gidiş ve gelişinin zorlaştırılmaması, can ve mal güvenliklerinin sağlanması, yol cephesindeki parsel sınırlarının ve gerekli ise komşu parsel sınırlarının her türlü tehlikeyi önleyecek şekilde tahta perde veya uygun bir malzeme ile kapatılması ve yol cephelerinin geceleri aydınlatılması zorunludur. Yapı, yol kenarında yapıldığı takdirde, yolun bakım ve onarımı ile ilgili belediyece saptanacak zorunlu durumlarda, söz konusu belediyeden onay alınarak yaya kaldırımlarının bir kısmının işgaline izin verilir. Yapı işlerinde işçi sağlığı ve iş güvenliği tüzüğüne göre önlemlerin alınması zorunludur. Bu önlemlerin alınmasından sorumlu olanlar, yapı sahibi veya kanuni vekil, müteahhit, ilgili kanun ve mevzuata göre yapı denetimini üstlenen kuruluş veya kişilerdir.

MADDE 12.11 CEZA HÜKÜMLERİ

İmar kanunu ve bu yönetmelikte tarif edilmiş imar ile ilgili uygulamalarda; bu yönetmelikte belirtilmiş tarif ve hükümlere uymayanlar ile ruhsat alınmadan yapıya başlandığı veya ruhsat ve eklerine aykırı yapı yapıldığı tespit edildiği takdirde, imar kanununun 32 nci ve 42 nci maddelerine göre işlem yapılır.

Yapı Denetimi Hakkında Kanun kapsamında kalan yapılarda, denetim görevini yerine getirmeyen Yapı Denetim Kuruluşları hakkında ilgili **mevzuatın cezai** hükümleri uygulanır.

(17.05.2012 tarih ve 2011/292 Esas, 531 sayılı Meclis Kararı) (yürürlük: 29.05.2012)

MADDE 12.12 BİNALARIN YANGINDAN KORUNMASI HAKKINDA YÖNETMELİK GEREĞİ UYULMASI GEREKEN ESASLAR:

12.12.1- (17.05.2012 tarih ve 2011/292 Esas, 531 sayılı Meclis Kararı) (yürürlük: 29.05.2012)

a) Konut alanlarında; yaya kaldırımı seviyesinden saçak seviyesine kadar görünen yüksekliği 21,50 m'yi geçmeyen (21,50 m dâhil), ticaret kullanımı bulunmayan, zemin altında ortak alan kullanımı olmayan, kapalı otopark alanı 600 m²'den az olan, sadece konut kullanımlı binalar, İtfaiye Ön Olur'una tabi değildir. İtfaiye Ön Olur'una tabi olmayan projelerde, 'Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik' şartlarına göre tedbirler, ruhsat vermeye yetkili idareler tarafından aldırılır.

b)Yapı yüksekliği (bodrum ve çatı arası piyesler dahil olmak üzere, yapının inşa edilen bütün katlarının toplam yüksekliği) **30,50 m** ve daha fazla olan konut;

* Yapı yüksekliği 21,50 m'den az ancak içerisinde; 600 m²'den büyük kapalı otopark bulunan veya Ek-5/A tablosuna göre kullanıcı sayısı 50 kişiden fazla olan ticari veya sosyal içerikli

bölümlere sahip konut (ticari bağımsız bölümlerin, bodrum katı veya asma katı veya üst katları olması halinde kullanıcı sayısına bakılmaksızın),

** Yapı yüksekliğine veya kullanıcı sayısına veya alan ölçülerine bakılmaksızın; tüm ticari, sanayi ve sosyal içerikli, konut dışı kullanım sınıfı, binalarına ilişkin, yapı ruhsatı projelerine esas olmak üzere İtfaiye Ön Oluru alınması ve aşağıdaki şartların uygulanması gerekmektedir;*

a-Uygulama projelerine esas olmak üzere, *avan* mimari proje ile Bursa Büyükşehir Belediyesi İtfaiye Dairesi Başkanlığı'na Ön Olur müracaatı yapılacaktır. Ön olur müracaatlarında, Belediye Gelir Tarifesinde belirlenen miktar üzerinden ücretlendirme yapılır. Ön olur müracaatlarında 2 takım *avan* mimari proje onaylanır, 1 adedi İtfaiye Dairesi Başkanlığı'nca arşivlenir, Belediyesince İtfaiye Daire Başkanlığı'ndan ön olur almış projeye uygun olarak ruhsata esas uygulama projelerine yapı ruhsatı düzenlenir. Yapı ruhsatı düzenlenirken İmar Yönetmeliği gereği değişiklik gerektirecek bir tadilat (merdiven yerlerinin, yangın güvenlik hollerinin, kaçış koridorlarının, çıkış yeterliliğinin tahliye esaslarının değiştiği vb. yangın önlemlerini etkileyecek değişiklikler) olur ise Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik gereği uygunluğun sağlanması için İtfaiye Daire Başkanlığı'ndan tekrar ön olur alınması zorunludur

b- İlçe Belediyelerince yapı kullanma izni müracaatlarında, Bursa Büyükşehir Belediyesi İtfaiye Dairesi Başkanlığı'ndan uygunluk görüşü alınacaktır. Yapı Kullanma izni müracaatlarını ilçe belediyeleri resmi yazı ile yapacaktır. Yapı ruhsatına esas projesine ait **İtfaiye Daire Başkanlığı** Ön Oluru bulunmayan talepler değerlendirmeye alınmaz. Yapı ruhsatına esas projesine ait İtfaiye **Daire Başkanlığı** Ön Oluruna aykırı olarak düzenlenen yapı ruhsatı eki projeler veya imalatlar var ise değerlendirmeye alınmaz. Bu kapsamdaki müracaatlarda 12.12.1-a maddesi gereği tekrar ön olur müracaatı yapılacaktır. **(17.05.2012 tarih ve 2011/292 Esas, 531 sayılı Meclis Kararı) (yürürlük: 29.05.2012)**

12.12.2- Mimari projelerin hazırlanmasında **Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik** gereği uygulama projeleri hazırlanacaktır. Bursa Büyükşehir Belediyesi İtfaiye Dairesi Başkanlığı'ndan alınacak ön olur ve uygunluk görüşlerinde (yapı ruhsat ve yapı kullanma izni müracaatlarında), aşağıdaki maddelere uygunluk esas alınacaktır:

(17.05.2012 tarih ve 2011/292 Esas, 531 sayılı Meclis Kararı) (yürürlük: 29.05.2012)

1- YANGIN TAHLİYE PROJESİ

1.1 BYKHY Madde 4 (üç) gereği: Yangın tahliye projesi; mimari proje üzerinde, kaçış yollarının, yangın merdivenlerinin, acil durum asansörlerinin, yangın dolaplarının, itfaiye su verme ve alma ağızlarının ve yangın pompalarının yerlerinin renkli olarak işaretlendiği projeyi ifade eder. **(17.05.2012 tarih ve 2011/292 Esas, 531 sayılı Meclis Kararı) (yürürlük: 29.05.2012)**

1.2 BYKHY Madde 6 (4) gereği: Binaların yangın algılama ve söndürme projeleri, tesisat projelerinden ayrı olarak hazırlanır. Bir kat alanı 2000 m²'den fazla olan katların tahliye projeleri mimari projelerden ayrı olarak hazırlanır. Tahliye projeleri diğer yapılarda mimari projelerde gösterilir. **Projeler; ruhsat vermeye yetkili merciler tarafından 12.12.1 kapsamında değerlendirilip onaylanarak uygulanır.** Yorumlanması gereken, açıklık gerektiren veya belirsiz olan konularda **Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın** görüşü alındıktan sonra işlem ve uygulama yapılır.

2- YANGIN GÜVENLİK HOLÜ TANIMI, ÖLÇÜLERİ ve Y.G.H GEREKTİREN HALLER

2.1 BYKHY Madde 34 (1) gereği: Yangın güvenlik holleri; kaçış merdivenlerine dumanın geçişinin engellenmesi, söndürme ve kurtarma elemanlarınca kullanılması ve gerektiğinde engellilerin ve yaralıların bekletilmesi için yapılır. Hollerin, kullanıcıların kaçış yolu içindeki hareketini engellemeyecek şekilde tasarlanması şarttır.

2.2 BYKHY Madde 34 (2) gereği: Yangın güvenlik hollerinin duvar, tavan ve tabanında hiçbir yanıcı malzeme kullanılamaz ve bu hollerin, yangına en az 120 dakika dayanıklı duvar ve en az 90 dakika dayanıklı duman sızdırmaz kapı ile diğer bölümlerden ayrılması gerekir.

2.3 BYKHY Madde 34 (3) gereği: Yangın güvenlik hollerinin taban alanı, 3 m²'den az, 6 m²'den fazla ve kaçış yönündeki boyutu ise 1.8 m'den az olamaz.

2.4 BYKHY Madde 34 (4) gereği: Acil durum asansörü önünde yapılacak yangın güvenlik holü alanı, 6 m²'den az, 10 m²'den çok ve herhangi bir boyutu 2 m'den daha az olamaz.

2.5 BYKHY Madde 34 (7) gereği: Acil durum asansörü ile yapı yüksekliği 51.50 m'den fazla olan binalarda kaçış merdiveni önüne **yangın güvenlik holü yapılması zorunludur**. Acil durum asansörünün yangın merdiveni önündeki güvenlik holüne açılması gerekir.

2.6 BYKHY Madde 46 (2a) gereği: "Merdiven, bodrum katlar dâhil 4 kattan çok kata hizmet veriyor ise, konutlar için özel durumlar hariç olmak üzere, bodrum katlarda merdivene giriş için **yangın güvenlik holü düzenlenir.**"

2.7 BYKHY Madde 48 (5c) gereği: "Yapı yüksekliği 30.50 m'den fazla ve 51.50 m'den az olan konutlarda, birbirlerine alternatif, her ikisi de korunumlu ve **en az birinde yangın güvenlik holü düzenlenmiş veya basınçlandırma uygulanmış 2 kaçış merdiveni yapılması mecburidir.**

2.8 BYKHY Madde 48 (5ç) gereği: Yapı yüksekliği 51.50 m'den yüksek olan konutlarda, birbirlerine alternatif ve **yangın güvenlik holü olan ve basınçlandırılan en az 2 kaçış merdiveni yapılması şarttır.**

3- KORUNUMLU MERDİVEN GEREKTİREN HALLER

3.1- BYKHY Madde4 (ee) gereği: Korunumlu merdiven: Yangına karşı dayanıklı bir malzeme ile çevrili veya yangından etkilenmeyecek şekilde düzenlenen merdiveni ifade eder.

3.2 BYKHY Madde34 (6) gereği: Aksi belirtilmedikçe kaçış merdivenlerine, **bir yangın güvenlik holünden veya kullanım alanlarından bir kapı ile ayrılan hol, koridor veya lobiden** geçilerek ulaşılır.

3.3 BYKHY Madde38 (3) gereği: Kaçış merdivenlerinin duvar, tavan ve tabanında hiçbir yanıcı malzeme kullanılamaz ve bu merdivenler, yangına en az 120 dakika dayanıklı duvar ve en az 90 dakika dayanıklı duman sızdırmaz kapı ile diğer bölümlerden ayrılır.

3.4 BYKHY Madde48 (5b) gereği: Yapı yüksekliği 21.50 m'den fazla ve 30.50 m'den az olan konutlarda, en az 2 merdiven düzenlenmesi, merdivenlerden **en az birisinin korunumlu olması** ve her daireden 2 merdivene de ulaşılması gerekir.

3.5 BYKHY Madde 48 (5c) gereği: Yapı yüksekliği 30.50 m'den fazla ve 51.50 m'den az olan konutlarda, birbirlerine alternatif, **her ikisi de korunumlu** ve en az birinde yangın güvenlik holü düzenlenmiş veya basınçlandırma uygulanmış 2 kaçış merdiveni yapılması mecburidir. Kattaki konutların her birinin içinden bir yangın güvenlik holünden geçilerek yangın merdivenine ulaşılıyor ise binanın genel merdiveninin korunumlu olması gerekli değildir.

4- ASANSÖRLERİN DURUMLARI

4.1 - BYKHY Madde62- (4) gereği: Asansör kuyusunda en az 0.1 m² olmak üzere kuyu alanının 0.025 katı kadar bir **havalandırma ve dumandan arındırma bacası bulundurulur veya kuyular basınçlandırılır**. Aynı anda bodrum katlara da hizmet veren asansörlere, bodrum katlarda korunmuş bir koridordan veya bir yangın güvenlik holünden ulaşılması gerekir. **Asansörlerin kapıları, koridor, hol ve benzeri alanlar dışında doğrudan kullanım alanlarına açılmaz.**

4.2 BYKHY Madde 62 - (6) gereği: Asansör kapısı, yangın merdiven yuvasına açılmaz.

4.3 BYKHY Madde 63- (1) gereği: **Acil durum asansörü;** bir yapı içinde yangına müdahale ekiplerinin ve bunların kullandıkları ekipmanın üst ve alt katlara makul bir emniyet tedbiri dâhilinde hızlı bir şekilde taşınmasını sağlamak, gerekli kurtarma işlemlerini yapmak ve aynı zamanda engelli insanları tahliye edilebilmek üzere tesis edilir.

4.4 BYKHY Madde 63- (2) gereği:Yapı yüksekliği 51.50 m'den daha fazla olan yapılarda, en az 1 asansörün acil hâllerde kullanılmak üzere acil durum asansörü olarak düzenlenmesi şarttır.

4.5 BYKHY Madde 63- (3) gereği: Acil durum asansörleri önünde, aynı zamanda kaçış merdivenine de geçiş sağlayacak şekilde, her katta 6 m²'den az, 10 m²'den çok ve herhangi bir boyutu 2 m'den az olmayacak yangın güvenlik holü oluşturulur.

4.6 BYKHY Madde 63- (4) gereği: Acil durum asansörünün kabin alanının en az 1.8 m², hızının zemin kattan en üst kata 1 dakikada erişecek hızda olması ve enerji kesilmesi hâlinde, otomatik olarak devreye girecek özellikte ve 60 dakika çalışır durumda kalmasını sağlayacak bir acil durum jeneratörüne bağlı bulunması gerekir.

5- MERDİVENLERİN KONUŞLANMASI

5.1 BYKHY Madde 39- gereği: Acil çıkış zorunluluğu

5.1.1 BYKHY Madde 39-(1) gereği: Bütün yapılarda, aksi belirtilmedikçe, en az 2 çıkış tesis edilmesi ve çıkışların korunmuş olması gerekir.

5.1.2 BYKHY Madde 39-(2) gereği: Çıkış sayısı, 33 üncü madde esas alınarak belirlenecek sayıdan az olamaz. Aksi belirtilmedikçe, 25 kişinin aşıldığı yüksek tehlikeli mekânlar ile 50 kişinin aşıldığı her mekânda en az 2 çıkış bulunması şarttır. Kişi sayısı 500 kişiyi geçer ise en az 3 çıkış ve 1000 kişiyi geçer ise en az 4 çıkış bulunmak zorundadır.

5.2 BYKHY Madde 40- gereği: Kaçış merdiveni yuvalarının yeri ve düzenlenmesi

5.2.1 BYKHY Madde 40- (1) gereği: Yangın hangi noktada çıkarsa çıksın, o kotta bütün insanların çıkışlarının sağlanması için kaçış yollarının ve kaçış merdivenlerinin birbirlerinin alternatifi olacak şekilde konumlandırılması gerekir. Kaçış yolları ve kaçış merdivenleri, yan yana yapılamaz. Kaçış merdivenine giriş ile kat sahanlığının aynı kotta olması gerekir. Genel merdivenlerden geçilerek kaçış merdivenine ulaşılamaz. Kaçış merdiveni yuvalarının yerinin belirlenmesinde, en uzak kaçış mesafesi ve kullanıcı yükü esas alınır.

5.2.2 BYKHY Madde 40- (2) gereği: Merdiven yuvalarının yeri, binadaki insanların güvenlikle bina dışına kaçışlarını kolaylaştıracak şekilde seçilir. Kaçış merdivenlerinin, başladıkları kottan çıkış kotuna kadar süreklilik göstermesi gerekir.

5.3 BYKHY Madde 41- gereği Kaçış merdiveni özellikleri

5.3.1 BYKHY Madde 41 (1) gereği Kaçış merdivenlerinin kapasite ve sayı bakımından en az yarısının doğrudan bina dışına açılması gerekir.

5.3.2 BYKHY Madde 41 (2) gereği Kaçış merdiveninin, zemin düzeyindeki dışarı çıkışın görülebildiği ve engellenmediği hol, koridor, fuaye, lobi gibi bir dolaşım alanına inmesi hâlinde, kaçış merdiveninin indiği nokta ile dış açık alan arasındaki uzaklık, kaçış merdiveni bir kattan daha fazla kata hizmet veriyor ise 10 m'yi aşamaz. Yağmurlama sistemi olan yapılarda bu uzaklık en fazla 15 m olabilir. Dışa açık alanın, kaçış merdiveninin indiği noktadan açıkça görülmesi ve güvenli bir şekilde doğrudan erişilebilir olması gerekir. İç kaçış merdivenlerinden boşalan kullanıcı yükünü karşılayacak yeterli genişlikte dışa açık kapı bulunması şarttır.

5.3.3 BYKHY Madde 41 (3) gereği Kaçış merdivenlerinde her döşeme düzeyinde 17 basamaktan çok olmayan ve 4 basamaktan az olmayan aralıkla sahanlıklar düzenlenir. Bina yüksekliği 15.50 m'den veya bir kattaki kullanıcı sayısı 100 kişiden fazla olan binalarda dengelenmiş kaçış merdivenlerine izin verilmez.

5.3.4 BYKHY Madde 41 (4) gereği Sahanlığın en az genişliği ve uzunluğu, merdivenin genişliğinden az olamaz. Basamakların kaymayı önleyen malzemedir olması şarttır.

5.3.5 BYKHY Madde 41 (5) gereği Kaçış merdiveni sahanlığına açılan kapılar hiçbir zaman kaçış yolunun 1/3' den fazlasını daraltacak şekilde konumlandırılmaz.

5.3.6 BYKHY Madde 41 (6) gereği Merdivenlerde baş kurtarma yüksekliğinin, basamak üzerinden en az 210 cm ve sahanlıklar arası kot farkının en çok 300 cm olması gerekir.

5.3.7 BYKHY Madde 41 (7) gereği Herhangi bir kaçış merdiveninde basamak yüksekliği 175 mm'den çok ve basamak genişliği 250 mm'den az olamaz.

5.3.8 BYKHY Madde 41 (8) gereği Kaçış için kullanılmasına izin verilen merdivenlerde, basamağın kova hattındaki en dar basamak genişliği, konutlarda 100 mm'den ve diğer yapılarda 125 mm' den az olamaz. Her kaçış merdiveninin her iki yanında duvar, korkuluk veya küpeşte bulunması gerekir.

5.3.9 BYKHY Madde 41 (9) gereği Kaçış merdiveni yuvasına ve yangın güvenlik holüne elektrik ve mekanik tesisat şaftı kapakları açılmaz, kombi kazanı, iklimlendirme dış ünitesi, sayaç ve benzeri cihaz konulamaz.

5.4 BYKHY Madde 54 (4) gereği: Kazan dairesi kapısının, kaçış merdivenine veya genel kullanım merdivenlerine doğrudan açılmaması ve mutlaka bir ortak hol veya koridora açılması gerekir.

5.5 BYKHY Madde 42 gereği; Dış Kaçış Merdiveni

5.5.1 BYKHY Madde 42 (2) gereği: Açık dış kaçış merdiveninin herhangi bir bölümüne, yanlardan yatay ve alttan düşey uzaklık olarak 3 m içerisinde merdivenin özelliklerinden daha az korunumlu kapı ve pencere gibi duvar boşluğu bulunamaz.

5.5.2 BYKHY Madde 42 (3) gereği: Bina yüksekliği 21.50 m'den fazla olan binalarda, bina dışında açık merdivenlere izin verilmez.

5.6 BYKHY Madde 43 gereği: Dairesel merdiven

5.6.1 BYKHY Madde 43 (1) gereği: Dairesel merdivenler; yanmaz malzemeden yapılmaları ve en az 100 cm genişlikte olmaları hâlinde, kullanıcı yükü 25 kişiyi aşmayan herhangi bir kattan, ara kattan, veya balkonlardan zorunlu çıkış olarak hizmet verebilir. Belirtilen şartları sağlamayan daireli merdivenler, zorunlu çıkış olarak kullanılamaz.

5.6.2 BYKHY Madde 43 (2) gereği Dairesel merdivenler 9.50 m'den daha yüksek olamaz.

5.6.3 BYKHY Madde 43 (3) gereği: Basamağın kova merkezinden en fazla 50 cm uzaklıktaki basış genişliği 250 mm'den az olamaz.

5.6.4 BYKHY Madde 43 (4) gereği: Basamak yüksekliği 175 mm'den çok olamaz.

5.6.5 BYKHY Madde 43 (5) gereği: Baş kurtarma yüksekliği 2.50 m'den az olamaz.

6- KAÇIŞ UZAKLIKLARI

6.1 BYKHY Madde 32- (1) gereği: Kullanıcı yükü katsayısı olarak, gerekli kaçış ve panik hesaplarında kullanılmak üzere Ek-5/A'da belirtilen değerler esas alınır.

6.2 BYKHY Madde 32 (3) gereği: Kaçış uzaklığı, kullanım sınıfına göre Ek-5/B'de belirtilen değerlerden daha büyük olamaz.

Ek-5/A Kullanıcı Yükü Katsayısı Tablosu

	Kullanım Alanı	m ² /kişi	
1	Konferans salonu, çok amaçlı salonlar (balo vs), lokanta, kantin, bekleme salonları, konser salonları, sinema ve tiyatro salonları, topluma açık stüdyo, düğün salonu vb.	1.5	
2	Dans salonları, bar, gece kulüpleri ve benzeri yerler	Oturulan kısımları için	1.0
		Ayakta durulan kısımları için	0.5
3	Sergi alanları, stüdyolar (film, radyo, televizyon, kayıt)	1.5	
4	Terminalerin yolcu geliş gidiş bekleme salonları	3	
5	Derslikler, bilgisayar odaları, seminer salonları	1.5	
6	Resepsiyon alanları, bekleme alanları, atrium zemini	3	
7	Çok amaçlı spor tesisleri	3	
8	Süpermarketler, mağazalar, dükkânlar	5	
9	Sanat galerileri, müzeler, atölyeler	5	
10	Fitnes merkezleri, aerobik salonları, okuma salonları	5	
11	Ofisler, dernek merkezleri, halk kütüphaneleri	10	
12	Öğrenci yatak odaları	10	
13	Paketleme yerleri, fabrika üretim alanları	10	
14	Hastane yatak odaları, hemşire odaları	20	
15	Mutfaklar, çamaşırhaneler	10	
16	Otel yatak odaları	20	
17	Hastane laboratuvarları, eczaneler	20	
18	Muayenehane, öğrenci laboratuvarları	5	
19	Depolar, ambarlar, makina daireleri	30	

20	Otoparklar	30
Kullanıcı yükü; gerekli kaçış ve panik hesaplarında kullanılmak üzere 1, 2, 3 ve 4. satırlarda yer alan kullanım alanlarında net alana, diğer satırlarda yer alan kullanım alanları için brüt alana göre hesaplanır. Kişi sayısı belirli olan mahallerde, yukarıdaki değerlere göre hesaplanan değerden az olmamak üzere, belirtilen kişi sayısı esas alınır.		

Ek-5/B Çıkışlara Götüren En Uzun Kaçış Uzaklıkları ve Birim Genişlikleri

Kullanım Sınıfı	Tek yön en çok uzaklık (m)		İki yön en çok uzaklık (m)		Birim genişlik için kişi sayısı				Çıkamaz koridor en çok uzaklık(m)	
	Yağmurlama Sistemi yok	Yağmurlama Sistemli	Yağmurlama Sistemi yok	Yağmurlama Sistemli	Kapı Açıklıklarında		Kaçış Merdivenlerinde	Rampalar ve Koridorlarda	Koridorlar	
					Dışarı çıkış kapısı	Diğer kapılar ve koridor kapıları			Yağmurlama Sistemi yok	Yağmurlama Sistemli
Yüksek Tehlikeli Yerler	10	20	20	35	50	40	30	50	10	20
Endüstri Amaçlı Yapılar ⁽¹⁾	15	25	30	60	100	80	60	100	15	20
Yurtlar, Yatakhaneler	15	30	45	75	50	40	30	50	15	20
Mağazalar, Dükkânlar, Marketler	15	25	45	60	100	80	60	100	15	20
Büro Binaları	15	30	45	75	100	80	60	100	15	20
Otoparklar ve Depolar	15	25	45	60	100	80	60	100	15	20
Okul ve Eğitim Yapıları	15	30	45	75	100	80	60	100	15	20
Toplanma Amaçlı Binalar	15	25	45	60	100	80	60	100	15	20
Hastaneler, Huzurevleri	15	25	30	45	30	30	15	30	15	20
Oteller, Pansiyonlar	15	20	30	45	50	40	30	50	15	20
Apartmanlar	15	30	30	75	50	40	30	50	15	20

(1) Kolay alevlenici ve yoğun duman çıkarıcı malzeme bulundurulmayan endüstriyel amaçlı yapılarda tek ve iki yönlü uzaklık ½ oranında artırılabilir.

Not: Kaçış mesafeleri için, dış kaçış geçitlerinde yağmurlama sistemli binalardaki, açık otoparklarda ise yağmurlama sistemli otopark kaçış mesafeleri esas alınır.

7- KAÇIŞ YOLU SAYISI ve GENİŞLİĞİ

7.1 BYKHY Madde 33- (2) gereği: Yüksek binalarda kaçış yollarının ve merdivenlerin genişliği 120 cm'den az olamaz.

7.2 BYKHY Madde 33 (6/b) gereği : Bir yapıda veya katlarında bulunan her kullanıcı için, diğer kullanıcıların kullanımında olan odalardan veya mekânlardan geçmek zorunda kalınmaksızın, bir çıkışa veya çıkışlara doğrudan erişim sağlanması gerekir.

7.3. BYKHY Madde 49- (2) gereği: Hastanelerde koridor genişlikleri 2 m'den az olamaz.

7.4. BYKHY Madde Madde50- (1a) gereği: Yatak odaları, iç koridordan en az 60 dakika yangına karşı dayanıklı bir duvar ile ayrılır. Toplam yatak sayısı 20'den fazla veya kat sayısı ikiden fazla olan otellerde her katta en az 2 çıkış sağlanır. Yatak sayısı 20'den az ve yapı yüksekliği 15.50 m'den az olan bina veya bloklarda ise, merdiven korunumlu yapıldığı veya basınçlandırıldığı takdirde, tek merdiven yeterli kabul edilir.

7.5 BYKHY Madde 54- (5) gereği: Isıl kapasiteleri 50 kW-350 kW arasında olan kazan dairelerinde en az bir kapı, döşeme alanı 100 m²'nin üzerindeki veya ısıl kapasitesi 350 kW'ın üzerindeki kazan dairelerinde en az 2 çıkış kapısı olur. Çıkış kapılarının olabildiği kadar birbirinin ters yönünde yerleştirilmesi, yangına en az 90 dakika dayanıklı, duman sızdırmaz ve kendiliğinden kapanabilecek özellikte olması gerekir.

7.6. BYKHY Madde 59- (1) gereği: İlgili mevzuatına uygun olarak 100 m²'den büyük olan sığınaklarda, Altıncı Kısımın İkinci Bölümüne uygun duman tahliye sistemi kurulması ve Üçüncü Kısımın İkinci Bölümünde belirtilen esaslara uygun ve en az 2 çıkışın sağlanması mecburidir. Bu Yönetmeliğe

göre algılama, uyarı ve söndürme sistemlerinin yapılması mecburi olan binaların sığınaklarında, belirtilen bu sistemlerin kurulması şarttır

8- DIŞ KAÇIŞ GEÇİTLERİ

8.1 BYKHY Madde 37-(1) gereği: Kaçış yolu olarak, bir iç koridor yerine dış geçit kullanılabilir. Ancak, dış geçide bitişik yapı dış duvarında düzenlenecek duvar boşluklarına konulacak menfezlerin yanmaz nitelikte olması, boşluğun parapet üst kotu ile döşeme bitmiş kotu arasında 1.8 m veya daha fazla yükseklikte kalması ve bu tür havalandırma boşluklarının bir kaçış merdivenine ait herhangi bir duvar boşluğuna 3.0 m'den daha yakın olmaması şarttır.

9- KAÇIŞ RAMPALARI

9.1 BYKHY Madde 44- (1a) gereği; Kaçış rampalarının eğimi % 10'dan daha dik olamaz. Kaçış rampaları düz kollu olur ve doğrultu değişiklikleri sadece sahanlıklarda yapılır. Ancak, herhangi bir yerindeki eğimi 1/12'den daha fazla olmayan kaçış rampaları kavisli yapılabilir.

9.2 BYKHY Madde 44 (1c) gereği: Kaçış rampalarına, merdivenlere ilişkin gereklere uygun biçimde duvar, korkuluk veya küpeşterelerin yapılması mecburidir.

10- KAÇIŞ MERDİVENİ HAVALANDIRMASI

BYKHY Madde 45 - (1) gereği: Bütün korunmuş kaçış merdivenlerinin, doğal yolla veya Altıncı Kısımdaki gereklere uygun olarak mekanik yolla havalandırılması veya basınçlandırılması gerekir. Kaçış merdiveni ve kullanım alanları, aydınlatma ve havalandırma amacı ile aynı aydınlığı veya baca boşluğunu paylaşamaz.

11- SABİT BORU TESİSATI VE YANGIN DOLAPLARI

11.1 BYKHY Madde Madde 94- (1a1) gereği: Yüksek binalar ile kat alanı 1000 m²'den fazla olan alışveriş merkezlerinde, otoparklarda ve benzeri yerlerde ıslak veya kuru sabit boru sistemi üzerinde, itfaiye personelinin ve eğitilmiş personelin kullanımına imkân sağlayan bağlantı ağızları bırakılması ve bu bağlantı ağızlarının kaçış merdiveni veya yangın güvenlik holü gibi korunmuş mekânlarda olması şarttır. Bir boyutu 60 m'yi geçen katlarda yangın dolabı ve itfaiye su alma ağızı yapılması gerekir.

11.2 BYKHY Madde Madde 94 (2) gereği Herhangi bir noktadan su alma ağızına olan mesafe 60 m'den fazla olamaz.

11.3 BYKHY Madde Madde 94 (3) gereği : Sabit boru tesisatı üzerinde bulunan bütün hortum bağlantıları, itfaiyenin kullandığı normlarda storz tip 50 mm veya 65 mm çapında olur.

11.4 BYKHY Madde Madde 94 (4b1) gereği Yüksek binalar ile toplam kapalı kullanım alanı 1000 m²'den büyük imalathane, atölye, depo, konaklama, sağlık, toplanma amaçlı ve eğitim binalarında, alanlarının toplamı 600 m²'den büyük olan kapalı otoparklarda ve ısı kapasitesi 350 kW'ın üzerindeki kazan dairelerinde yangın dolabı yapılması mecburîdir.

12- HİDRANT SİSTEMİ

BYKHY Madde 95 (7) gereği İçerisinde her türlü kullanım alanı bulunan ve genel yerleşme alanlarından ayrı olarak planlanan yerleşim alanlarında yapılacak binaların taban alanları toplamının 5000 m²'den büyük olması halinde dış hidrant sistemi yapılması mecburîdir.

13- YAĞMURLAMA SİSTEMİ

13.1 BYKHY Madde 96 (2) gereği Aşağıda belirtilen yerlerde otomatik yağmurlama sistemi kurulması mecburîdir:

a)Yapı yüksekliği 30.50 m'den fazla olan konut haricindeki bütün binalarda,

b) Yapı yüksekliği 51.50 m'yi geçen konutlarda,

c) Alanlarının toplamı 600 m²'den büyük olan kapalı otoparklarda ve 10'dan fazla aracınasansörle alındığı kapalı otoparklarda

ç) Birden fazla katlı bir bina içerisindeki yatılan oda sayısı 100'ü veya yatak sayısı 200'ü geçen otellerde, yurtlarda, pansiyonlarda, misafirhanelerde ve yapı yüksekliği 21.50 m'den fazla

d) Toplam alanı 2000 m²'nin üzerinde olan katlı mağazalarda, alışveriş, ticaret ve eğlence yerlerinde,

e) Toplam alanı 1000 m²'den fazla olan, kolay alevlenici ve parlayıcı madde üretilen veya bulundurulmuş yapılarda.

13.2 BYKHY Madde 96 (4) gereği Su ile genişleyen veya reaksiyona girerek yangının büyümesine sebep olabilecek maddelerin bulunduğu mahallere yağmurlama sistemi yapılmaz.

14- İTFAİYE SU VERME BAĞLANTISI

BYKHY Madde 97- (1) gereği: Yüksek binalarda veya bina oturma alanı 1000 m²'den büyük binalarda veya cephe genişliği 75 m'yi aşan binalarda, itfaiyenin sisteme dışarıdan su basabilmesi için, sulu yangın söndürme sistemlerine en az 100 mm nominal çapında itfaiye su verme bağlantısı yapılması şarttır.

15- OTOMATİK SÖNDÜRME SİSTEMLERİ

BYKHY Madde 98 gereği: Köpüklü, gazlı ve kuru tozlu sabit otomatik söndürme sistemleri

BYKHY Madde 98 (2) gereği: Suyun söndürme etkisinin yeterli görülmediği veya su ile reaksiyona girebilecek maddelerin bulunduğu, depolandığı ve üretildiği hacimlerde uygun tipte söndürme sistemi tesis edilir.

Ek-7 Otomatik Algılama Sistemi Gereken Binalar

		Yapı Yüksekliği (m)	Bina toplam kapalı alanı (m ²)
1. Konutlar		>51,50	-
2. Konaklama Amaçlı Binalar		>6,50	>1000
3. Kurum Binaları	Eğitim Tesisleri	>21,50	>5000
	Yataklı Sağlık Tesisleri	>6,50	>1000
	Ayakta tedavi ve diğer sağlık tesisleri	>21,50	>2000
4. Büro Binaları		>30,50	>5000
5. Ticaret Amaçlı Binalar ⁽¹⁾		> 12,50	>2000
6. Endüstriyel Amaçlı Yapılar ⁽²⁾		>21,50	>7500
7. Toplanma Amaçlı Binalar	Yeme içme	>12,50	>2000
	Eğlence	>12,50	>2000
	Müze ve sergi alanları	>6,50	>5000
	Terminaller	> 6,50	>5000
8. Depolar		>6,50	>5000
9. Yüksek Tehlikeli Yerler		>6,50	>1000
⁽¹⁾ Sebze ve meyve halleri, balık halleri, et borsaları, metal yedek parça bulunan yerler ile benzeri yangın riski olmayan yerler hariç.			
⁽²⁾ Metal işleme ve montaj vb yangın riski olmayan yerler hariç.			

16- DUMAN KONTROL ESASLARI

BYKHY Madde 86 (1) gereği: Doğal duman tahliyesi yapılabilecek yerlerde duman çekiş bacaları, duman kesicileri ve duman bölmeleri kullanılır. Mekanik duman kontrol sistemleri olarak iklimlendirme sistemleri özel düzenlemeler yapılarak kullanılır veya ayrı mekanik havalandırma veya duman kontrol sistemleri kurulur.

17- MEKANİK DUMAN TAHLİYE SİSTEMİ

BYKHY Madde 88 (3) gereği: Toplam alanı 2000 m²'yi aşan kazan dairelerinde, kapalı otopark alanlarında ve bodrum katlardaki depolarda mekanik duman tahliye sistemi yapılması mecburidir. Duman tahliye sisteminin, binanın diğer bölümlerine hizmet veren sistemlerden bağımsız olması ve saatte en az 10 defa hava değişimi sağlaması gerekir.

18- BASINÇLANDIRMA SİSTEMİ

BYKHY Madde 89 (1) gereği: Konutlar hariç olmak üzere, bütün binalarda, merdiven kovasının yüksekliği 30.50 m'den fazla ise, kaçış merdivenlerinin basınçlandırılması gerekir. Bodrum kata ve üst katlara hizmet veren kaçış merdiveni aynı yuvada olsa bile, zemin seviyesinde, yangına 120 dakika dayanıklı ve duman sızdırmaz bir duvar ile ayrılmış ve ayrı çıkış düzenlenmiş ise, merdiven yuvası için üst katların yüksekliği esas alınır.

(2) Bodrum kat sayısı 4'den fazla olan binalarda bodrum kata hizmet veren kaçış merdivenleri basınçlandırılır.

(3) Yapı yüksekliği 51.50 m'den yüksek olan konutların kaçış merdivenlerinin basınçlandırılması şarttır.

(4) Yangın anında acil durum asansör kuyularının yangın etkisi altında kalmaması için acil durum asansörü kuyularının basınçlandırılması gerekir.

(16) Kaçış merdivenlerinde basınçlandırma yapılmamış ise, merdiven bölümünde açılabilir pencerenin veya merdivenin üzerinde devamlı havalandırmayı sağlayacak tepe penceresinin bulunması şarttır.

19- OTOMATİK ALGILAMA SİSTEMİ

BYKHY Madde 75 gereği: Yapı yüksekliği veya toplam kapalı alanı (BYKHY) Ek-7'deki değerleri aşan binalara otomatik yangın algılama cihazları tesis edilmesi mecburidir.”

12.12.3- 12.12 MADDESİNİN YÜRÜRLÜK HÜKÜMLERİ

(16.06.2011 tarih ve 2011/251 Esas, 544 sayılı Meclis Kararı)

12.12.3.1- 22.10.2010 tarihinden önce, yapı ruhsatı almış veya yapı ruhsatı müracaatında bulunmuş ve emsal hesabından düşülen yangın güvenlik holleri Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik gereği gerekmediği durumlarda kaldırıldığında emsale dâhil edilmez.

12.12.3.2 – Madde 12.12.1-a bendi Bursa Büyükşehir Belediyesi Meclisi'nin onayı ve mahalli gazetelerden birinde yayımından(23.06.2011) itibaren yürürlüğe girer.

12.12.3.3 - 12.12.1-b bendi 22.10.2011 tarihinde yürürlüğe girer. 22.04.2011 gününe kadar, belediyesince ön oluru verilmiş veya yapı ruhsatı almış ruhsat süresi içinde yapımı devam eden inşaatlar ile ruhsat yenileme yapılmadığı için ruhsatsız duruma düşen inşaatlar için yapılan müracaatlar yönetmeliğin Madde 12.12 kapsamında değerlendirilmez.

XIII. BÖLÜM

VİZELER YAPI KULLANMA İZİNİ VE KAT MÜLKİYETİ İŞLEMLERİ İÇİN GEREKLİ BELGELER

(17.05.2012 tarih ve 2011/292 Esas, 531 sayılı Meclis Kararı) (yürürlük: 29.05.2012)

**MADDE 13.01
BELGELER**

VİZE BAŞVURUSU İÇİN GEREKLİ

- 1) Müracaat dilekçesi
- 2) Yapı ruhsatı
- 3) İlgili projesi

(17.05.2012 tarih ve 2011/292 Esas, 531 sayılı Meclis Kararı) (yürürlük: 29.05.2012)

**MADDE 13.01.01
VİZELERİ**

TOPRAK-TEMEL-SU BASMAN

Betonarme temelli yapılarda temel kalıplarının yapılıp demirleri döşendikten sonra, temel betonu dökülmeden önce, yapı denetimini üstlenen kuruluş veya kişilerin onayı ile belediyesine yazılı olarak başvurulur

Toprak vizesi alınmadan beton dökülemez ve üst katlara devam edilemez. Aksi halde doğacak sorumluluk yapı sahibine veya kanuni vekiline, müteahhidine ve yapı denetimini üstlenen kuruluş veya kişilere aittir.

Toprak vizesi yapılarak, inşaatı devam etme izni almış olan yapıların, ruhsat eki projelerine göre var ise istinat yapısı tamamlandıktan ve subasman kotu seviyesindeki döşeme betonu dökülmeden önce, yapı denetimini üstlenen kuruluş veya kişilerin onayı ile belediyesine yazılı olarak başvurulur.

Bu seviyeye kadar yapılan imalatın uygulama projelerine ve daha önceki kontrollere uygunluğu tespit edilerek, beton dökme ve inşaatı devam etme izni verilir.

Temel üstü vizesi alınmadan beton dökülemez ve üst katlara devam edilemez. Aksi halde doğacak sorumluluk yapı sahibine veya kanuni vekiline, müteahhidine ve yapı denetimini üstlenen kuruluş veya kişilere aittir.

(17.05.2012 tarih ve 2011/292 Esas, 531 sayılı Meclis Kararı) (yürürlük: 29.05.2012)

MADDE 13.01.02

KAT VİZESİ

Kaba yapı bitmiş olmalıdır.

(17.05.2012 tarih ve 2011/292 Esas, 531 sayılı Meclis Kararı) (yürürlük: 29.05.2012)

**MADDE 13.01.03
VİZESİ**

ÇATI

Çatı tamamlanmış olmalıdır.

(17.05.2012 tarih ve 2011/292 Esas, 531 sayılı Meclis Kararı) (yürürlük: 29.05.2012)

**MADDE 13.01.04
VİZESİ**

SU YALITIMI-ISI YALITIMI

Toprak ve temel vizesi yapılarak inşaatı devam etme izni almış yapıların, kaba inşaat aşamasında, sıvaları yapılmadan önce yapı denetimini üstlenen kuruluş veya kişilerin onayı ile belediyesine yazılı olarak başvurulur.

Bu seviyeye kadar yapılan imalatın uygulama projelerine ve daha önceki kontrollere uygunluğu tespit edilerek inşaatı devam etme izni verilir. Isı vizesi alınmadan inşaatı devam etme izni verilmez. Isı vizesi alınmadan sıva yapılamaz. Aksi halde doğacak sorumluluk yapı sahibine veya kanuni vekiline, müteahhidine ve yapı denetimini üstlenen kuruluş veya kişilerin aittir.

(17.05.2012 tarih ve 2011/292 Esas, 531 sayılı Meclis Kararı) (yürürlük: 29.05.2012)

**MADDE 13.01.05
VİZESİ**

MEKANİK-ELEKTRİK

Mekanik ve Elektrik tesisat tamamlanmış olmalıdır.

(17.05.2012 tarih ve 2011/292 Esas, 531 sayılı Meclis Kararı) (yürürlük: 29.05.2012)

MADDE 13.01.06
VİZESİ

KANALİZASYON

Kanalizasyon yapım ve bağlantıları tamamlanmış olmalıdır.

(17.05.2012 tarih ve 2011/292 Esas, 531 sayılı Meclis Kararı) (yürürlük: 29.05.2012)

MADDE 13.02

ASANSÖR İŞLETME RUHSATI

Asansör işletme ruhsatında istenecek belgeler:

- 1) Dilekçe
- 2) Yapı Ruhsatı
- 3) Asansör Projesi
- 4) Yürürlükteki asansör yönetmeliği belge ve şartlarının uygunluğunun sağlanması.

MADDE 13.03

YAPI KULLANMA İZİNİ

(17.05.2012 tarih ve 2011/292 Esas, 531 sayılı Meclis Kararı) (yürürlük: 29.05.2012)

Yapı tamamlandığında tamamının veya kısmen kullanılması mümkün kısımları tamamlandığında bu kısımlarının kullanılabilmesi için, inşaat ruhsatını veren belediye veya valilikten izin alınması zorunludur.

Ulusal adres veri tabanı üzerinden yapı kullanma izin belgesi düzenlenmesi zorunludur.

Kullanma İzninde istenecek belgeler:

(17.05.2012 tarih ve 2011/292 Esas, 531 sayılı Meclis Kararı) (yürürlük: 29.05.2012)

- 1) Dilekçe
- 2) İdare tarafından hazırlanmış matbu form
- 3) Fenni mesullerin veya yapı denetim kuruluşlarının yapının projelerine, fen ve sağlık kurallarına uygun olarak yapılıp yapılmadığını ve ilgili standartlara uygun malzeme kullanılıp kullanılmadığını belirten raporları
- 4) Yapıya ilişkin cephe fotoğrafları.

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

Binaların tamamına kullanma izni verilmesi halinde, bu yönetmeliğin 7.33 maddesinde belirtilen hükümlerin yerine getirilmiş olması zorunludur.

Yapı kullanma izni heyeti, en az bir mimar ve bir inşaat mühendisi olmak üzere üç kişiden oluşur.

(17.05.2012 tarih ve 2011/292 Esas, 531 sayılı Meclis Kararı) (yürürlük: 29.05.2012)

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

Yapının mevzuata uygun bulunması halinde, 30 gün içinde yapı kullanma izin belgesi düzenlenir. Aksi halde, eksikliklerinin tamamlanarak yapının mevzuata uygun hale getirilmesi istenir. Eksikliklerin tamamlanmasından sonra, aynı süreç izlenerek yapı kullanma izin belgesi düzenlenip, yapı kullanma izni verilir. Yapı kullanma izin belgesinin

birer örneği, mal sahibi ve/veya sahiplerine, yapının müteahhidine, proje müelliflerine ve fenni mesullere verilir.

Yapı kullanma izninin verildiği tarih, yapının tamamlandığı tarihtir. 5 yıllık ruhsat süresi içinde yapı kullanma izninin düzenlenmesi gerekir. Aksi halde, bu Yönetmeliğin 12.11 maddesindeki hükümler uygulanır.

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

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

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

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

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

Yapı kullanma izni vermeye yetkili idarece, başvuru sahibinden kullanılan malzemenin irsaliye ve faturası, doğalgaz uygunluk belgesi, sığınak raporu, emlak alım vergisi ilişik kesme 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. Yapı kullanma izni verildikten sonra ilgili idarelere bildirilir.

İlgili idareler, 03.04.2012 tarihinden itibaren en geç bir yıl içinde bu maddede yapı kullanma izin belgesi için öngörülen elektronik ortamda veri paylaşımına ilişkin tedbirleri almak ve bu verileri yapı kullanma izni vermeye yetkili idarelerin erişimine açmakla yükümlüdür.

MADDE 13.04

KAT İRTİFAKI

(17.05.2012 tarih ve 2011/292 Esas, 531 sayılı Meclis Kararı) (yürürlük: 29.05.2012)

Kat irtifakı için istenecek belgeler:

- 1) Dilekçe
- 2) Yapı Ruhsatı
- 3) Kat irtifak projesi (2 adet)
- 4)Mimarlar tarafından hazırlanacak mahal listesi
- 5)Ruhsata esas onaylı mimari proje

XIV. BÖLÜM

RUHSATA TABİ OLMAYAN YAPILAR

MADDE 14.01

RUHSATA TABİ OLMAYAN YAPILAR

Bu yönetmelik hükümlerine aykırı olmamak, taşıyıcı elemanların ve yapının ısı koruma şartları bakımından durumunu değiştirmemek, bağımsız bölümün brüt inşaat alanını arttırmamak, kullanım amacını ve cephe görünümünü değiştirmemek koşulları ile; derz, iç ve dış sıva, boya, badana, oluk, dere, doğrama, döşeme ve taban kaplamaları, elektrik ve sıhhi tesisat tamirleri ile çatı onarım ve kiremit aktarılması, bahçe duvarı, duvar kaplaması, baca, benzin istasyonu pompa üstü örtüsü (kanopi), saçak ile benzeri elemanların tamirleri ruhsata tabi değildir. Ancak bunlardan iskele kurmayı icap ettirenler için Belediye yazı ile müracaat edilip izin alınması gereklidir. İmar planlarında aksine bir hüküm yoksa zemin katta bulunan iş yerlerinin vitrin değişiklikleri basit tadillerden sayılır.

XV. BÖLÜM

PROJE MÜELLİFLERİ - TEKNİK UYGULAMA SORUMLULARI İLE İLGİLİ GENEL ESASLAR

MADDE 15.01

PROJE MÜELLİFLİK HİZMETLERİ

Proje Müellifi, mimarlar ve mühendislerin 6235 sayılı Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliği Kanunu uyarınca, ilgili meslek odasına kayıtlı olmaları, kanunda ön görülen yükümlülüklerini yerine getirdiklerini belgelemeleri ve her yıl için büro tescil belgesini yenilemeleri gerekmektedir. Bu yükümlülükleri yerine getirmeyenlere ait projeler ilgili belediyesince onaylanmaz. Proje müellifleri Büyükşehir Belediyesine kayıt yaptırmak zorundadır.

a) Proje müellifleri, yapı ruhsatına esas uygulama projelerini, zemin etüd raporları dahil her türlü etüde dayalı çalışmaları, kanun, imar planı, yönetmelik, şartname ve standartlara uygun olarak yapmak zorundadır.

b) İmar Kanununun 38.maddesinde sayılan mühendisler, mimarlar ve şehir plancıları dışında kalan fen adamlarının **proje hazırlama ve uygulamaya ilişkin** yetki, görev ve sorumlulukları saklıdır. **(17.05.2012 tarih ve 2011/292 Esas, 531 sayılı Meclis Kararı) (yürürlük: 29.05.2012)**

c) Kamuda görevli olup, kamu kurumlarına ait projeleri yapan, 3458 sayılı Mühendislik ve Mimarlık Hakkında Kanun uyarınca mühendislik ve mimarlık hizmeti verme ehliyetine sahip mimar ve mühendisler, meslek odasına kayıt ve büro tescil belgesi hakkındaki yükümlülüklerle tabi değildir.

MADDE 15.02

FENNİ MESULİYET İLE İLGİLİ HÜKÜMLER

Bu bölümdeki hükümler Yapı Denetimi Hakkında Kanun kapsamı dışında kalan yapılarda uygulanacaktır.

Fenni mesuliyet üstlenen mimarlar ve mühendislerin 6235 sayılı Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliği Kanunu uyarınca, ilgili meslek odasına kayıtlı olmaları, kanunda

ön görülen yükümlülüklerini yerine getirdiklerini belgelemeleri ve her yıl için büro tescil belgesini yenilemeleri gerekmektedir.

İdare tarafından proje ile ilgili sorumluluğu bulunanların faaliyetleri ek-2, ek-4, ek-6, ek-7 ve ek-8'de yer alan formlar kullanılarak kayıt altına alınır.

(17.05.2012 tarih ve 2011/292 Esas, 531 sayılı Meclis Kararı) (yürürlük: 29.05.2012)

MADDE 15.02.1

FENNİ MESULİYET YÜKLENEBİLME KOŞULLARI

(17.05.2012 tarih ve 2011/292 Esas, 531 sayılı Meclis Kararı) (yürürlük: 29.05.2012)

1) Proje ile ilgili sorumluluk proje müellifine ait olmak üzere yapının fenni mesuliyeti, **konusu, ilgisi ve yapım aşamasına göre mimar, inşaat, harita, makina ve elektrik mühendisleri tarafından** ayrı ayrı yürütülür.

2) Fenni mesuller, 12.03 üncü maddede belirtilen esaslara göre düzenlenen ruhsat eki projelerin uygulanmasının **denetimi** için mal sahibi veya vekili tarafından **belirlenirler ve ilgili idareye karşı görevli ve sorumludurlar.**

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

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

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

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

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

6)Yapım işlerinde yapı müteahhidi, taşeron ve şantiye şefi olarak görev alanlar aynı zamanda fenni mesul olarak görev üstlenemezler.

Fenni mesul ile yapı sahibi veya kanuni vekili arasında, ilgili meslek odasının onayı ile fenni mesulün görev, yetki ve sorumluluklarını belirtir bir sözleşme imzalanır. Bu sözleşmenin bir kopyası ilgili belediyesine teslim edilir.

a) FENNİ MESULLERİN (TUS) İHTİSAS AYRIMI ESASINA GÖRE GÖREVLERİ

Yapının, kendisi ile ilgili kısımlarının teknik uygulama sorumluluğunu (fenni mesuliyetini) üzerine alan meslek mensubu mühendis ve mimarlardan;

Mimarlar, mimari projesinin doğru olarak uygulanmasından, yapının doğru olarak applike edilmesinden ve toprak ve temel üstü vizesinde hazır bulunmaktan ve bu maddenin b) şıkında genel olarak belirtilen görev ve yetkilerin yerine getirilmesinden,

İnşaat Mühendisleri, kazının güvenlik içinde yapılması için gerekli önlemlerin alınmasından, zemin etüdü ve emniyet gerilmesi sonuçlarının parselde uygulanmasından, zeminin hazırlanmasından, yapının temel sisteminin doğru olarak applike edilmesinden, toprak ve temel üstü vizesinde hazır bulunmaktan, tüm kalıp ve demir donanımlarının taşıyıcı sistem projesine uygunluğundan, beton dökümünden önce ilgili diğer fenni mesullerin onayından sonra son kontrolleri yaparak beton döküm olur belgesinin doldurulması ve onaylanmasından ve beton dökümünde hazır bulunmaktan, her dökülecek betondan alınacak numuneler üzerinde yapılacak deneyler ile projesinde öngörülen beton kalitesinin sağlamlığının rapora bağlanmasından, yapının taşıyıcı sistem imalatlarının tümünden ve bu maddenin b) şıkında genel olarak belirtilen görev ve yetkilerin yerine getirilmesinden,

Makine Mühendisleri, yapının tüm makine grubu projelerine ve ısı yalıtım projesine uygun olarak yapılmasından ve bu maddenin b) şıkında genel olarak belirtilen görev ve yetkilerin yerine getirilmesinden,

Elektrik Mühendisleri, yapının tüm elektrik grubu projelerine uygun olarak yapılmasından ve bu maddenin b) şıkında genel olarak belirtilen görev ve yetkilerin yerine getirilmesinden,

Harita Mühendisleri, mimari vaziyet planının ve varsa istinat yapılarının araziye doğru olarak applike edilmesinden toprak ve temel üstü vizesinde hazır bulunmaktan b) şıkında genel olarak belirtilen görev ve yetkilerin yerine getirilmesinden,

(17.05.2012 tarih ve 2011/292 Esas, 531 sayılı Meclis Kararı) (yürürlük: 29.05.2012)

b) FENNİ MESULLERİN (TUS) GÖREVLERİ GENEL OLARAK

1) Yapıda Türk Standartlarına uygun (TSE Belgeli) malzeme kullanılmasından,

2) Yapının, kendi uzmanlık alanları kapsamında Yapı İşleri Teknik Şartnamesi' ne uygun olarak yapılmasından,

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

a) Aplikasyon,

b) Hafriyat ve zemin hazırlama ve zemin etüdü ve emniyet gerilmesi testlerinin yapımı,

c) Temel inşaatın tamamlanması ve temel vizesi düzenlenmesi,

- d) Temel ve çatı dahil her katın kalıp, demir, beton ve tesisat donanımı,
e) Su ve ısı yalıtım vizesi,
f) Malzemenin kullanımından önce Türk Standartları Enstitüsü standartlarına uygunluğunun denetimi,
g) Tesisat, elektrik, kanalizasyon vizeleri.

(17.05.2012 tarih ve 2011/292 Esas, 531 sayılı Meclis Kararı) (yürürlük: 29.05.2012)

4) Yükümlülüklerindeki proje ile ilgili konularda kontrollerini yapmak ve yapı denetim defterine taşıyıcı sistem betonu döküm öncesi ölçü, kalıp, demir ve diğer hususlar ile ilgili olurlarını belirtmekten, (İlgili fenni mesulün oluru olmadan beton dökülemez.)

5) Kendi uzmanlık alanlarında çalışan kalfa ve sürveyanların çalışmalarından ve denetiminden,

6) Yükümlülüklerindeki proje ile ilgili konularda kontrollerini yapmak ve yapı denetim defterine taşıyıcı sistem betonu döküm öncesi ölçü, kalıp, demir ve diğer hususlar ile ilgili olurlarını belirtmekten, (İlgili fenni mesulün oluru olmadan beton dökülemez.)

7) Kendilerine bildirilmesi durumunda ilgili belediyelerin yapı denetimleri sırasında yapı yerinde bulunmaktan,

8) Yapının inşaatı süresince yüklenici veya ruhsat veren kuruluş veya ilgili meslek odasının çağrısına özel mazeret durumları hariç 48 saat içinde cevap vermekten,

9) Yapının kendi uzmanlık alanları ile ilgili kısmının ruhsat eklerine aykırı yapılması halinde proje müellifi ve uygulayıcısına düzeltilmesine dair uyarıları yapmaktan ve bu durumu yapı denetim defterine kaydetmekten,

10) Fenni mesul haklı bir gerekçe ile fenni mesuliyetten çekildiği durumlarda, ancak istifasının ilgili belediyesinde kayda girdiği tarihten önceki yapılan iş ve imalatlardan sorumludur.

11) Bütün girişim ve uyarılarına rağmen projelere ve teknik şartnamelere uygun hale getirilmeyen işleri ve uygulamaları 3 iş günü içinde ilgili belediyesine, ilgili meslek odasına ve mal sahibine yasal olarak bildirmekten sorumludurlar. Bu uyarılara uyulmamış olmasından doğacak hata ve kusurlardan sorumlu tutulamazlar.

12) Fenni mesul haklı bir gerekçe olmadan görevini bırakamaz ve devredemez.

Ancak;

- * taşınma (şehir değiştirme),
 - * iştiğal konusunun değişmesi,
 - * mesleği uygulama yeteneklerini yitirme,
 - * meslek odası tarafından meslekten men cezası almış olması,
 - * ağır hastalık (tam teşekküllü devlet hastanesi raporu gerektirir),
 - * askere gitme veya seferberlik veya olağanüstü hal,
 - * doğal afetler,
 - * hatalı üretimlerde 10 uncu şıktaki hükümleri yerine getirmesi halinde aykırılığın giderilmemesi,
 - * mal sahibi veya kanuni vekili ile yapmış olduğu sözleşme akdine aykırı hareket edildiğinin belgelenebilmesi,
- durumlarında istifa talebi kabul edilir.

13) Fenni mesulun haklı bir gerekçe ile istifası;

- * mahallinde tetkik edilerek inşaat seviye tespit tutanağı hazırlanması
- * mal sahibine veya kanuni vekiline, ilgili belediyesine ve ilgili meslek odasına yazılı bildirimde bulunulması ve ilgili meslek odasının onayı ile geçerlilik kazanır.
- * Taleplerini yazılı olarak yukarıda sayılan kişi ve kurumlara bildirmedikleri takdirde kanuni sorumlulukları devam eder.

MADDE 15.03
HÜKÜMLER

CEZAİ

(17.05.2012 tarih ve 2011/292 Esas, 531 sayılı Meclis Kararı) (yürürlük: 29.05.2012)

İdareler sorumluluk alan mimar ve mühendislerin yaptıkları işlemlere ilişkin bilgileri her ayın ilk haftası içinde ilgili meslek odalarına bildirir. Gerçeğe aykırı beyanda bulunduğu tespit edilen mimar ve mühendislerin işlemleri tazmin ve hukuki sorumluluğu kendilerine ait olmak üzere iptal edilir ve bu kişiler hakkında Türk Ceza Kanununun ilgili hükümleri gereği suç duyurusunda bulunulur. Gerçeğe aykırı beyanda bulunanlar hakkında yapılacak işlemler oda sicil durum taahhütnamelerinde, idare tarafından yazılı olarak belirtilir.

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

İlgili meslek odaları, hakkında süreli veya süresiz kısıtlılığı bulunan veya üyeliği sona eren üyelerini derhal elektronik ortamda merkez yapı denetim komisyonu ile bütün ilgili yerlere ve kuruluşlara bildirir.

MADDE 15.04
SİCİL

(17.05.2012 tarih ve 2011/292 Esas, 531 sayılı Meclis Kararı) (yürürlük: 29.05.2012)

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

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

XVI. BÖLÜM

ÇEŞİTLİ HÜKÜMLER

MADDE 16.01

YÜRÜRLÜK

Bu yönetmelik, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin onayı ve mahalli gazetelerden birinde yayımını takip eden günden itibaren yürürlüğe girer. Yürürlükte bulunan Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliğinin bu yönetmelik ile değiştirilmiş madde ve kısımları yürürlükten kaldırılmıştır.

MADDE 16.02**UYGULAMA**

Bu yönetmelik hükümlerini Bursa Büyükşehir Belediye Başkanı ve Büyükşehir Belediye sınırları içindeki ilçe ve ilk kademe Belediye Başkanları yürütür.

MADDE 16.03**EKLER**

(17.05.2012 tarih ve 2011/292 Esas, 531 sayılı Meclis Kararı) (yürürlük:29.05.2012)

Yönetmelikte atıfta bulunulan ek'ler (ek-1, ek-2, ek-3, ek-4, ek-6, ek-7, ek-8) Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca yayımlanan ve yürürlükte bulunan Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği'nde bulunan eklerdir.

GEÇİCİ MADDE 2

1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni İmar Planı'nın 6.2.2.2 Tespitli Köy Yerleşik Alanları ve 6.2.2.3 Tespit Edilmemiş Köy Yerleşik Alanları maddelerinde belirtilen hükümlerin uygulanmasında;

Yapı nizamı; serbest nizam, h=6.50m., maksimum yapı inşaat alanı = 250 m² olup, h=6.50 m. ve 250 m²'ye kadar olan depo, ahır, samanlık vb. yapılar ile beraber toplam inşaat alanı 500 m² yi geçemez.

Tarımsal ve hayvancılığa yönelik tesis yapacak olan S.S. Köy Kalkınma Kooperatifleri için bu şartlar aranmaz.

GEÇİCİ MADDE 3

Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmeliğin Geçici 1. maddesine istinaden mevcut yapılarda yangın merdiveni yapılması halinde ilgili belediye tarafından kat maliklerinin oy çokluğu ile almış olduğu karara göre tadilat ruhsatı verilebilir.