

03-Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği

- 3194

3194

PLANSIZ ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ (1)

BİRİNCİ BÖLÜM

Amaç ve Kapsam

Amaç

Madde 1 - Bu Yönetmeliğin amacı belediye ve mücavir alan sınırları içinde ve dışında kalan ve **(Ek ibare:RG-11/7/2021-31538)** imar plânı bulunmayan alanlardaki yapılaşmaların fen, sağlık ve çevre şartlarına uygun teşekkülünü sağlamaktır.

Kapsam

Madde 2- (Değişik:RG-2/9/1999-23804) Bu Yönetmelik hükümleri;

- 1) **(Değişik ibare:RG-11/7/2021-31538)** imar planı bulunmayan ve/veya son nüfus sayımına göre nüfusu 10 000 in altında olan belediyelerin yerleşik alan sınırları içinde,
- 2) Belediye ve mücavir alan sınırları içindeki köy ve mezraların yerleşik alanlarında,
- 3) Belediye ve mücavir alan sınırları dışında **(Ek ibare:RG-11/7/2021-31538)** imar planı bulunmayan köy ve mezraların yerleşik alanları ve civarında,
- 4) Belediye ve mücavir alan sınırları içinde veya dışında imar planı ve yerleşik alan sınırları dışında kalan iskan dışı alanlarda, uygulanır.
- 5) **(Ek:RG-11/7/2021-31538)** 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun 8 inci maddesinin birinci fıkrasının (ğ) bendi kapsamında büyükşehir belediyelerince tespiti yapılmış olup uygulama imar planı bulunmayan kırsal yerleşik alan ve civarında uygulanır.

Çevre düzeni planı kapsamında kalan alanlar

Madde 3- (Başlığıyla birlikte değişik:RG-2/9/1999-23804) 2 nci maddede sayılan alanların onaylı bir çevre düzeni planı kapsamında kalması halinde, **(Ek ibare:RG-11/7/2021-31538)** öncelikle çevre düzeni planı kararlarına uyulur.

İKİNCİ BÖLÜM

Tanımlar

Madde 4 - Bu Yönetmelikte adı geçen terimler aşağıda tanımlanmıştır:

1) Yerleşik alan: Belediye ve mücavir alan sınırları içindeki imar plânı bulunmayan mevcut yerleşmelerin (mahalle, köy ve mezralar) müstakbel gelişme alanlarının da içine alan ve sınırları Belediye Meclislerince karara bağlanan alanlardır.

a- **(Ek:RG-11/7/2021-31538)** Yerleşik alan sınırı tespit edilirken ilgili idarelerce yerleşmenin ve gelişme alanı olarak tespit edeceği alanların taşkın, heyelan, çığ ve kaya düşmesi gibi afet riski olan, dere yatağı ve sıhhi ve jeolojik açıdan üzerinde yapı yapılmasında mahzur bulunan alanlar ile tarım, orman, mera ve korunan alanların **(Ek ibare:RG-23/7/2022-31901)** , askeri yasak ve güvenlik bölgelerinin tespiti için ilgili kurum ve kuruluşlardan görüş alınır ve hâlihazır harita veya kadastro paftaları üzerine işlenir.

b- **(Ek:RG-11/7/2021-31538)** Yerleşmenin ana yolları ve genişlikleri; hâlihazır harita veya kadastro paftaları üzerinde belirlenir. Yerleşik alan sınırları, yerleşmenin ihtiyacı olan gelişme alanlarını da kapsayacak şekilde doğal, yapay ve yasal eşikler dikkate alınarak belirlenir.

c- **(Ek:RG-11/7/2021-31538)** İl idare kurullarınca veya il genel meclislerince karara bağlanmış olan köy ve mezraların yerleşik alan sınırları geçerlidir.

2) Yerleşme alanı: İmar plânı sınırı içindeki yerleşik ve gelişme alanlarının tümüdür. Diğer bir deyimle imar plânının kapsadığı alandır.

3) **(Değişik:RG-2/9/1999-23804)** Yerleşme alanı dışı (iskan dışı) alan: Her ölçekteki imar planı sınırı, yerleşik alan sınırı, belediye ve mücavir alan sınırları dışında kalan köy ve mezraların yerleşik alanı ve **(Ek ibare:RG-11/7/2021-31538)** civarı ile kırsal yerleşik alan ve civarlarının dışında kalan alanlardır.

4) **(Değişik:RG-11/7/2021-31538)** Belediye ve mücavir alan sınırları dışında kalan köy ve mezraların yerleşik alanı ve civarı: Köy ve mezraların cami, köy konağı gibi köy ortak yapıları ile yapımı tarihinde yürürlükte bulunan mevzuat hükümlerine uygun olarak inşa edilmiş yapıların toplu olarak bulunduğu yerlerde mevcut binaların en dışta olanlarının dış kenarlarından geçirilen çizginin içinde kalan alan köy yerleşik (meskun) alanını; bu çizgi ile en fazla 300 metre dışından geçirilecek olan, valiliklerce tespit edilerek il genel meclisince karara bağlanan sınırın içinde kalan alan köy yerleşik alanı civarını tanımlar.

a - Daha önce valiliklerince tesbit edilmiş ve İl İdare Kurullarınca karara bağlanmış olan köy ve mezraların yerleşik alan sınırları geçerlidir.

b - Büyükşehirlerde İmar Kanununun 8 inci maddesinin birinci fıkrasının (ğ) bendi kapsamında kırsal özelliği devam eden yerleşimlerde daha evvel tespit edilmiş olan köy yerleşik alan sınırları, kırsal yerleşik alan sınırı olarak kabul edilir.

5) **(Değişik:RG-25/7/1997-23060)** Resmi bina: Genel, katma ve özel bütçeli idarelerle il Özel İdaresi ve Belediyeye veya bu kurumlarca sermayesinin yarısından fazlası karşılanan kurumlara kanunla veya kanunun verdiği yetki ile kurulmuş kamu tüzel kişilerine ait bina ve tesislerdir.

6) **(Değişik:RG-2/9/1999-23804)** Umumi bina: Köy konağı, köy kahvesi ve lokantası gibi köy ortak yapıları hariç imar planı kararı ile yapılabilecek kamu hizmeti için kullanılan resmi binalarla, ibadet yerleri, özel eğitim, özel sağlık tesisleri, sinema, tiyatro, opera, müze, kütüphane, konferans salonu gibi kültürel binalar ile gazino, düğün salonu gibi eğlence yapıları, otel, özel yurt, işhanı, büro, pasaj, çarşı gibi ticari yapılar, spor tesisleri, genel otopark ve buna benzer umuma ait binalardır.

7) Bina cephesi: a - Parsel nizamında: Binanın toprak üstündeki ilk katının parselin yo tarafındaki duvarının dış yüzüdür. b - Köşe başı parsellerde: Binanın kot aldığı yol tarafındaki toprak üstündeki ilk kat duvarının dış yüzüdür.

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

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

10) Parsel derinliği: Parsel ön cephe hattı ile arka cephe hattı arasındaki ortalama uzaklığıdır.

11) Ayrık bina: İki yanı komşu parsellerdeki binalara bitişik olmayan binalardır.

12) Bitişik bina: İki yanı komşu parsellerdeki binalara kısmen veya tamamen bitişik olan binalardır.

13) Blok başı bina: İkiden fazla binadan oluşmuş blokta yalnız bir yanı komşu parseldeki binaya kısmen veya tamamen bitişik olan binalardır.

14) İkili blok (ikiz bina): İki binadan oluşmuş bir blokta bir yanı komşu parseldeki binaya kısmen veya tamamen bitişik olan binalardır.

15) Bodrum kat: Zemin kat altındaki kat veya katlardır.

16) Zemin kat: Taban döşemesi binaya kot verilen nokta seviyesinde veya bu seviyenin üzerinde olan ilk kattır.

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

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

19) **(Değişik:RG-2/9/1999-23804)** Son kat: Çatı altında bulunan normal katların en üstte olan katıdır.

20) **(Değişik:RG-2/9/1999-23804)** İmar mevzuatına aykırı yapı: **(Değişik ibare:RG-11/7/2021-31538)** Muhtarlığa bildirim yapılmadan başlanan yapılar, ruhsatsız, ruhsat ve eklerine, fen ve

sağlık kurallarına aykırı olan, kat nizamı, taban alanı, komşu mesafeleri, ön cephe hattı, bina derinliği ve benzeri **(Değişik ibare:RG-11/7/2021-31538)** konularda yapıldığı dönemdeki mevzuat hükümlerine uygun olmayan yapılar ile komşu parsel, yola, kamu hizmet ve tesisleri için ayrılmış alanlara tecavüz eden veya inşaat yasağı olan yerlere inşa edilen yapılardır.

21) **(Değişik:RG-2/9/1999-23804)** Yapı inşaat alanı (brüt inşaat 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, ortak alanlar bu alana dahildir.

22) **(Değişik:RG-2/9/1999-23804)** İnşaat alanı kat sayısı (kat alanı kat sayısı-KAKS, emsal): Yapı inşaat alanının imar parseli alanına oranıdır.

23) Arka bahçe mesafesi: Bina arka cephesinin parsel arka cephesine en yakın uzaklığıdır.

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

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

26) Bina yüksekliği: Binanın kot aldığı noktadan saçak seviyesine kadar olan yüksekliktir. % 33 meyilli çatı gabarisi içinde kalan çatılar yüksekliği (1.00) m.yi geçmeyen korkuluklar, bacalar, merdiven gereçleri, asansör kuleleri, lüzumlu su depoları v.b. elemanlar bina yüksekliğine dahil değildir.

27) Taban (bina) alanı: Yapının parsel oturacak bölümün yatay izdüşümünde kaplayacağı azami alandır. Bahçede yapılan eklentiler (müstemilat) taban alanı içinde sayılır.

28) **(Değişik:RG-2/9/1999-23804)** Taban alanı kat sayısı (TAKS): Taban alanının parsel alanına oranıdır.

29) Mevcut teşekkül: Bir yapı adasında inşa, edildiği tarihte yürürlükte olan hükümlere uygun olarak yapılmış olup da halen o yerde uygulanması gereken plân ve mevzuat hükümlerine göre aynen veya ek veya değişiklik yapılmak suretiyle korunması mümkün olan yapılardır.

30) **(Değişik:RG-11/7/2021-31538)** Muhtarlığa bildirim: Köy ve mezraların yerleşik alanı ve civarı ile kırsal yerleşik alan ve civarı olarak belirlenmiş alanlarda konut, hayvancılık veya tarımsal amaçlı yapı yapılabilmesi için ilgili idareden onaylanan etüt ve projelere göre inşaat yapılacağına dair ilgili köy veya muhtarlığa yapı sahibince yapılan yazılı bildirimdir.

31) Azami bina alanı: Parsel içerisinde bina yapılması mümkün olan alandır.

32) **(Ek:RG-2/9/1999-23804)** Ortak alanlar: Binaların giriş holleri, ışıklıklar, hava bacaları, saçaklar, tesisat galerileri, açık ve kapalı merdivenler, yangın merdivenleri, asansörler, kalorifer dairesi, kapıcı dairesi, kömürlük, sığınak ve otopark gibi ortak kullanıma açık alanlardır.

33) **(Ek:RG-2/9/1999-23804) (Değişik:RG-11/7/2021-31538)** Tarımsal ve hayvancılık amaçlı yapı: Kümes, ahır, ağıl, arıhane, kömürlük, odunluk, samanlık, ticari amaçlı olmayan kiler ve yem deposu ile 3/7/2005 tarihli ve 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu kapsamında ilgili Bakanlıkça belirlenen tarımsal amaçlı yapılardır.

34) **(Ek:RG-2/9/1999-23804) (Değişik:RG-11/7/2021-31538)** Kırsal yerleşik alan ve civarı: Büyükşehirlerde, İmar Kanununun 8 inci maddesinin birinci fıkrasının (ğ) bendi kapsamında kırsal özelliğinin devam ettiği ilçe belediye meclisinin teklifi üzerine büyükşehir belediye meclisince kararlaştırılan yerlerde cami, köy konağı gibi köy ortak yapıları ile yapımı tarihinde yürürlükte bulunan mevzuat hükümlerine uygun olarak inşa edilmiş yapıların toplu olarak bulunduğu yerlerde mevcut binaların en dışta olanlarının dış kenarlarından geçirilen çizginin içinde kalan alan kırsal yerleşik alanı; bu çizgi ile en fazla 300 metre dışından geçirilecek olan ve ilçe belediye meclisinin teklifi üzerine büyükşehir belediye meclisince karara bağlanan sınırın içinde kalan alan kırsal yerleşik alan civarını tanımlar.

35) **(Ek:RG-11/7/2021-31538)** Dağınık yerleşimler: Köylerde ve İmar Kanununun 8 inci maddesinin birinci fıkrasının (ğ) bendi kapsamında kırsal özelliği devam eden mahallelerde arazinin parçalı olduğu, engebeli topografyası nedeniyle yerleşilebilir alanların kısıtlı kaldığı ve köy/mahalle mülki sınırları içinde halkın konutunu ve müstemilatını kendi bağ, bahçe veya tarlasında yaptığı, belediye sınırı il sınırı olan yerlerde ilçe belediye meclisinin teklifi üzerine büyükşehir belediye meclisi kararıyla, diğer yerlerde ise valiliklerce tespit edilerek il genel meclisi kararıyla belirlenen yerleşimlerdir.

36) **(Ek:RG-11/7/2021-31538)** İlgili idare: Belediye ve mücavir alan sınırları içinde belediye, dışında valilik (il özel idaresi), büyükşehir olan illerde sorumluluk alanına göre büyükşehir belediyesi ve ilgili ilçe belediyesidir.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

Genel Esaslar ⁽²⁾

Madde 5 - Bu Yönetmelikte yer almayan hususlarda lüzum ve ihtiyaca, civarın karakterine göre uygulanacak şekli takdire, belediye ve mücavir alan sınırları içinde, Belediyeler; dışında ise, Valilikler yetkilidir.

(Ek fıkra:RG-2/9/1999-23804) Ancak her koşulda **(Değişik ibare:RG-11/7/2021-31538)** erişilebilirlik mevzuat ve standartlarına uyulması zorunludur.

(Ek fıkra:RG-11/7/2021-31538) Yerleşik alan sınırları içerisinde bu Yönetmeliğin dördüncü bölümü, köy ve mezarların yerleşik alanları ve civarı ile kırsal yerleşik alanlar ve civarı içerisinde bu Yönetmeliğin beşinci bölümü, yerleşme alanı dışı (iskân dışı) alanlarda bu Yönetmeliğin altıncı bölümü hükümlerine göre iş ve işlemler yapılır, Ek-1'de yer alan Uygulama İzah Şemasına göre yürütülür.

Madde 6- (Değişik:RG-2/9/1999-23804) Belediyece anlaşılmayan konularda valiliğin, anlaşmazlığa düşülen konularda **(Değişik ibare:RG-23/7/2022-31901)** Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığının görüşü alınır ve bu görüşe uyulur.

Madde 7- (Değişik:RG-2/9/1999-23804) Bu Yönetmelik esaslarına göre yapılacak bütün yapılarda Türk Standartları Enstitüsü standartları dikkate alınarak, fen, sağlık ve çevre şartları ile ilgili diğer kanun, tüzük ve yönetmelik hükümlerine uyulmak zorundadır.

Madde 8- (Değişik:RG-11/7/2021-31538)

Erişilebilirlik mevzuat ve standartlarında belirlenen ve bu Yönetmelikte yer alan standartlar hariç, bu Yönetmeliğin, 18/3/2018 tarihli ve 30364 mükerrer sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği hükümlerine aykırı hükümleri afet bölgelerinde uygulanmaz. Ancak, afet bölgelerinde yapılacak yapılarda da erişilebilirlik mevzuat ve standartlarında belirlenmiş standartlara uyulması zorunludur.

Madde 9 - Kamu kurum ve kuruluşlarına ait yapılar, bu Yönetmeliğin iç ölçülerine, sanayi ve konut dışı kentsel çalışma alanlarında yapılacak yapılar ise bu Yönetmeliğin bina derinlik ve yüksekliklerine ait hüküm ve ölçülerine tabi değildir.

Madde 10- (Değişik:RG-2/9/1999-23804) Ruhsat alınması gerektiği halde ruhsat alınmadan yapılan veya ruhsat ve eklerine aykırı olarak yapılan **(Ek ibare:RG-11/7/2021-31538)** ya da gerekli izin ve onaylar alınmadan yapılan yapılar İmar Kanunu ve bu Yönetmelik esaslarına uygun hale getirilmedikçe bunların iskan, tamir, tadil ve ilavelerine izin verilmez. Ancak bu gibi yapıların bulunduğu parsel içerisinde mevzuata uygun olarak yapılmış olan diğer binaların tamir, tadil ve ilavelerinde veya yeniden yapılması mümkün olan yapılarda bu hüküm uygulanmaz.

(Ek fıkra:RG-23/7/2022-31901) Bu Yönetmelik kapsamındaki yapıların ihtiyacı için saçak sınırlarına taşmamak ve mimari görünüme bağlı kalınmak kaydı ile çatıya oturtulmak suretiyle yapılacak güneş kaynaklı yenilenebilir enerji sistemleri ile tarımsal amaçlı sulama sistemlerinin ihtiyacı için sorumluluk alanına göre il tarım ve orman müdürlüğünden veya orman bölge müdürlüğünden uygun görüş alınmak kaydıyla betonarme temel içermeyen metal konstrüksiyon ile yapılacak olan panel yüzey alan toplamı 125 m²'yi ve en yüksek noktasının zemin yüzeyine uzaklığı 150 cm'yi geçmeyen güneş kaynaklı yenilenebilir enerji sistemleri yapı ruhsatı ve yapı kullanma iznine tabi değildir. Ancak etüt ve projelerinin ruhsat vermeye yetkili idarece incelenmesi, fen, sanat ve sağlık kurallarına uygun olması zorunludur. Etüt ve projelerinin ve inşasının sorumluluğu, müellifi ve fennî mesulü olan mimar ve mühendisler aittir. Bu yapılar ilgili idarece ulusal adres bilgi sistemine ve kadastro paftasına işlenir.

Madde 11 - Belediyeye ait yerler üzerinde otobüs durağı, büfe, hela, trafo ve benzeri belediye hizmetlerinin görülebilmesi için, lüzumlu tesislerin inşasına ancak belediyece mahzur görülmeyen hal ve şekillerde ve o yerin karakterini muhafaza etmek kaydı ile izin verilebilir.

Madde 12- (Değişik:RG-2/9/1999-23804) Ruhsat süresi içinde tamamlanması mümkün olamayacağı için 5 inci yıl içinde ruhsat yenilemek üzere ilgili idareye başvurarak ruhsat yenilemesi yapılan yapılar hakkında, ruhsat alma tarihinde yürürlükte bulunan mevzuat hükümleri uygulanır.

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

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

Parsel ve Yapılarla İlgili Hükümler

Parsel büyüklükleri ve bina cepheleri

Madde 13- (Başlığıyla birlikte değişik:RG-2/9/1999-23804) İfraz suretiyle elde edilecek parsellerin genişlikleri (20) m.den, parsel derinlikleri (30) m.den az olamaz.

Bina cephesi konutlarda ve işyerlerinde minimum (6.00) m. olup blok uygulamalarında (40.00) m.yi aşamaz.

Konut dışı kentsel çalışma alanlarındaki uygulamaların plan kararıyla yapılması zorunludur.

Bahçe Mesafeleri

Madde 14 - Yapılacak yapıların:

- 1) Ön ve yol kenarına rastlayan yan bahçe mesafelerini minumum (5.00) m.`dir. Ancak, mevcut teşekkülde bu mesafeler (5.00) m.den fazla ise bu teşekküle uyulur.
- 2) Bitişik olmayan yan ceplerde, çelik, kagir ve benzeri yapılarda minumum (3.00) m., diğer yapılarda ise minumum (5.00) m. mesafe bırakılması şarttır.
- 3) Ön bahçesiz bitişik veya blok olarak teşekkül etmiş yerlerde, mevcut teşekküle uygun olarak yapılacak uygulamayı takdire Belediye yetkilidir. Ancak blok uygulamalarında blok her hal-karda (40.00) m. yi aşamaz.
- 4) Arka bahçe mesafesi bina yüksekliğinden az olamaz.

İfraz

Madde 15- (Değişik madde ve başlığı:RG-2/9/1999-23804) İfraz suretiyle elde edilecek parsellerin tapu kadastro veya tapulama haritasında bulunan ve kamu eline geçmiş bir yola cephesinin bulunması şarttır. Parselden terk suretiyle yol oluşturulamaz. Çıkamaz sokaklarda cephesi olan parseller ifraz edilemez. İfraz suretiyle çıkamaz sokak oluşturulamaz.

Madde 16 - (Mülga:RG-2/9/1999-23804)

Parselde Birden Fazla Yapı Yapılıp Yapılamayacağı

Madde 17 - Binaların hepsi tek ruhsata bağlanmak şartı ile bir parselde birden fazla bina yapılabilir. Bu takdirde **(Ek ibare:RG-11/7/2021-31538)** bitişik binalar hariç yapılacak binaların

arasındaki mesafeler **(Değişik ibare:RG-11/7/2021-31538)** (6.00) m.den az olamaz.

Bu tür yerlerde maliklerin talebi halinde tapu idareleri bu parseller üzerinde yatay kat mülkiyeti veya kat irtifakı tesis ederler.

Yapı Yerinin Tayini

Madde 18 - Ayrık yapı nizamına tabi olan yerlerde, bu Yönetmelik hükümlerine dayanılarak tayin edilen azami bina alanını aşmamak, asgari bahçe mesafelerini muhafaza etmek şartı ile yapı yerini tayine ve daha uygun çözüm yolları bulmak amacı ile bir kaç dar parseli birlikte mütalâa ederek toplam bina cephesi (20.00) m.yi geçmemek şartı ile ikili veya üçlü blok tertibine Belediye yetkilidir. Bu işlem dolayısıyla civarın yapı karakterinin bozulmamasına dikkat edilmelidir.

Bina Derinlikleri

Madde 19 - 1) Bina derinlikleri

$I = L - (K \times H/2)$ formülü ile hesaplanır.

Burada:

I = Bina derinliği

L = Parsel derinliği

K = Ön bahçe mesafesi

H = Bina yüksekliği`dir.

2) Yukarıdaki formüle göre bulunacak bina derinliği daha fazla olsa bile (40.00) m.den daha fazla derinlikte bina yapılamaz ve her hal-kârda yapılacak binanın taban alanı kat sayısı % 40`ı aşamaz.

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

Bina Yükseklikleri

Madde 20 - 1) Yerleşik alanlarda yapılacak binalara yanındaki mevcut en yüksek bina yüksekliği kadar yükseklik verilir. Bu yükseklik (9.50) m.yi, (3) kat`ı geçemez.

2) İki yanındaki mevcut binaların yüksekliği daha az ise verilecek azami bina yüksekliği **(Değişik ibare:RG-11/7/2021-31538)** (7.50) m., (2) kat`dır.

3) Hiç uygulama görmemiş yerlerde, yol genişliği ve ön bahçe mesafeleri dahil iki bina cephesi arasındaki mesafenin yarısından fazla olmamak kaydı ile 3 kat`a (9.50) m. kadar yükseklik verilir.

4) Çekme ve çatı katı yapılamaz.

5) Meyilden dolayı birden fazla iskân katı kazanılamaz.

6) Zemin döşemesi üst seviyesi tabii zemine (0.50) m. den fazla gömülü olan hacimler iskân edilemez.

7) **(Ek:RG-2/9/1999-23804)** Çatı aralarına bağımsız bölüm yapılamaz. Bu kısımlarda ancak son kattaki bağımsız bölümlerle irtibatlı piyesler yapılabilir.

8) **(Ek:RG-11/7/2021-31538)** Tarımsal amaçlı yapıların teknik gereklilik arz etmesi ve buna ait teknik raporun hazırlanması, ilgili idarece onaylanması ve il tarım ve orman müdürlüğünden uygun görüş alınması kaydı ile yüksekliklerin 2 katına kadar arttırılmasına ilgili idare yetkilidir.

Binalara Kot Verilmesi

Madde 21 - Binalara parselin yüz aldığı yolun:

- 1) Bordür taşı konulmuş ise binanın ön cephe hattı ortası hizasındaki bordür taşı üst seviyesinden,
- 2) Yol kaplaması yapılmamış, bordür taşı konulmamış ise, bina ön cephe ortası hizasındaki yol kaplamasının en yüksek seviyesinden,
- 3) Yol kaplaması yapılmamış, bordür taşı da konulmamış ise, yolun halihazır başlangıç ve bitiş noktaları arasında geçirilecek bir kırmızı hatta göre bina ön cephe ortası hizasından kot verilir.
- 4) Yol seviyesinden dolayı kat adedi arttırılıp eksiltilemez. Bunu sağlamak amacı ile yoldaki kat düzenini korumak için bina cephesi boyunca binada kademeler yapmağa ve her kademenin ön cephe ortası hizasından kot vermeye Belediye yetkilidir. Köşe başı parsellerde de aynı esasa uyulur.
- 5) Hiç uygulama görmemiş yerler ile ön bahçe mesafeleri (10.00) m. veya daha çok olan yerlerde binalara kot, binanın oturacağı tabii zemin ortalamasından verilir.
- 6) Zemin kat döşeme üst seviyesi binanın kot aldığı nokta seviyesinden aşağı düşürülemez ve + (1.00) m. den daha yüksekte yapılamaz.

Bazı Yapılarda Aranacak Şartlar

Madde 22 - 1) Kerpiç binalar 1 bordum ve 1 zemin kattan yani (3.50) m. den, hımiş, ahşap, yarım ahşap ve yarım kagir binalar 1 bodrum ve 2 normal kattan yani (6.50) m. den fazla yükseklikte olamaz.

2) Ahşap binalar bitişik olarak yapılamaz.

3) Hımiş ve yarım kagir binalar, komşu hudutlarına temelden itibaren çatının her yerinde (0.50) m. yükselen yangına dayanıklı duvar yapılması şartı ile bitişik olarak inşa edilebilirler.

4) Toplumun yararlanmasına ayrılan binalar çelik ve kagir olarak yapılır. Ancak, mimari karakteri veya kullanma şart ve şekilleri itibarı ile özellik arzeden yapılar bu hükme tabi değildir.

5) Her türlü binanın temel ve bordum duvarının kagir olması mecburidir.

Çıkmalar

Madde 23 - Binalarda tesbit edilen azami bina alanı dışında aşağıdaki şartlarla kapalı veya açık çıkma yapılabilir:

- 1) Açık çıkmalar binanın her cephesinde, kapalı çıkmalar binanın yalnızca ön ve arka cephelerinde yapılabilir.
- 2) Çıkmalar parsel sınırını taşamaz.
- 3) Arka ve yan komşu mesafesi içinde kapalı çıkma yapılamaz.
- 4) Ön bahçelerde yapılacak çıkmalar parselin yol sınırına (3.50) m. den fazla yaklaşmak
- 5) Ön ve arka cephelerde yapılacak kapalı çıkma genişliği (1.50) m. den, yan komşu mesafelerinde yapılacak açık çıkma genişliği (1.00) m. den fazla olamaz.
- 6) Açık çıkma uzunluğu bina cephesinin 2/3 ünden fazla olamaz.
- 7) Bitişik nizamda, bitişik olduğu komşu sınırına (2.00) m. den fazla yaklaşamaz.
- 8) Çıkmanın (krişler dahil) en alt noktasının, zemine olan yüksekliği (2.40) m. den az olamaz.
- 9) (0.20) m. yi geçmeyen motifler, denizlikler, bina saçakları ve zeminden yüksekliği (2.40) m. den az olmayan giriş saçakları, yatay olarak (0.60) m. yi geçmeyen güneş kesiciler çıkma sayılmaz.

İşıklıklar ve Hava Bacaları

Madde 24 - Her müstakil ev veya dairede, en az 1 oturma odası ile yatak odalarının doğrudan doğruya hariçten ışık ve hava alması şarttır. Diğer odalarla mutfaklar ışıklıktan, yıkanma yerleri ve helalar hava bacalarından faydalanabilirler.

İşıklık ve hava bacaları ihtiyaç olan kattan itibaren başlayabilir. Bu ölçüler temiz ölçüler olup, ışıklık içinde balkon ve baca gibi ışıklık alanını küçültücü imalat yapılamaz.

Konutlarda bulunması gereken piyesler ve koridorlar

Madde 25- (Başlığıyla birlikte değişik:RG-2/9/1999-23804)

Her müstakil konutta en az;

1 oturma odası,

1 yatak odası veya nişi,

1 mutfak veya yemek pişirme yeri,

1 banyo veya yıkanma yeri,

1 hela,

bulunur.

3 veya daha az odalı konutlarda yıkanma yeri ile hela aynı yerde olabilir.

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

Yukarıda belirtilen bu piyesler ile koridor ölçüleri **(Değişik ibare:RG-11/7/2021-31538)** erişilebilirlik mevzuat ve standartlarına uygun olmalıdır.

İç Yükseklikler

Madde 26 - 1) Genel olarak binalarda, içerisinde insan oturan, yatan, çalışan bölümlerin bitmiş tavan yüksekliği (döşeme kaplaması üstünden tavan sıvası ve varsa dekorasyon kaplaması altına kadar) (2.40 m. den az olamaz. Diğer servis bölümleri ve iskân edilmeyen katların yüksekliği (2.20) m. olabilir.

2) Düşün ve oyun salonları, kahvehane ve benzeri gibi insanların toplu olarak uzun süre içinde kaldığı bölümlerin yükseklikleri (döşeme kaplaması üstünden tavan sıvası ve varsa dekorasyon kaplaması altına kadar) ise (3.50) m. den az olamaz.

Pencereler

Madde 27- (Değişik:RG-2/9/1999-23804) Pencere boşluklarının belirlenmesinde 16/1/1985 tarihli ve 18637 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan "Bazı Belediyelerin İmar Yönetmeliklerinde Değişiklik Yapılması ve Bu Yönetmeliklere Yeni Maddeler Eklenmesi Hakkında Yönetmelik" hükümlerine uyulur.

Kapılar

Madde 28- (Değişik:RG-2/9/1999-23804) Bütün yapılarda;

Kapı yükseklikleri: (2.10) m.den,

Kapı genişlikleri: Bina giriş kapılarında ve yangın merdivenlerine açılan kapılarda (1.50) m.den, kapıların çift kanatlı olması halinde bir kanadı (1.00) m.den,

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

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

Kapılarda eşik yapılamaz.

Binaların komşu parsel sınırı üzerindeki ortak duvarlarında pencere ve kapı açılmaz.

Bu Yönetmeliğin 26/2 maddesinde sayılan binalarda, giriş-çıkış kapılarının dışında genişliği (1.00) m.den az olmamak üzere ayrıca acil çıkış kapısı yapılır.

Merdivenler

Madde 29- (Değişik:RG-2/9/1999-23804) Merdiven kolu ve sahanlık genişlikleri ile merdiven basamaklarının ölçüleri ve bunların yapımına ilişkin koşullar aşağıda belirlenmiştir.

a) Merdiven kolu ve sahanlık genişlikleri:

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

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

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

Merdivenlerin her iki tarafında da **(Değişik ibare:RG-11/7/2021-31538)** erişilebilirlik mevzuat ve standartlarına uygun korkuluk ve küpeşte yapılması zorunludur.

b) Merdiven basamaklarının ölçüleri:

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

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

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

Formüldeki a = yükseklik, b = genişliktir.

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

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

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

c) Yangın merdivenleri:

Birden fazla katı olan tüm umumi binalarda yangın merdiveni yapılması zorunludur.

Yangın merdiveni kitle içinde veya dışında komşu parsel sınırına (1.50) m.den daha fazla yaklaşmamak kaydıyla açık veya kapalı, yüksek binalarda tamamen kapalı olarak düzenlenir. Kargir veya betonarme olarak ilgili standardına uygun yangına dayanıklı ve kaygan olmayan malzemeden inşa edilen yangın merdivenleri kitle içinde tertiplendiğinde ısıya ve dumana karşı yalıtılmış, kapalı bir hacimde düzenlenir.

Yangın merdivenleri çatı ve (+-0.00) kotunun altında inşa edilen bodrum katlara ulaşacak şekilde tesis edilir.

Yangın merdiveninin genişliği umumi ve yüksek katlı binalarda (1.20) m.den, diğer binalarda (0.90) m.den az olamaz.

Basamak genişliği (0.25) m.den az, yüksekliği (0.18) m.den fazla olamaz.

Merdiven basamaklarının her iki tarafında yangına dayanıklı malzemeden yapılmış korkuluk ve küpeşte bulunur.

Bacalar

Madde 30- (Değişik:RG-2/9/1999-23804) Kaloriferli binaların konut olarak kullanılan bağımsız bölümlerinin sıcak su tesisatı bulunmayan banyo ve mutfakları ile oturma ve yatma hacimlerinin en az birinde, sobalı binalarda ise hela, koridor hariç tüm piyeslerde duman bacası yapılması zorunludur.

Kalorifer bacaları projesine göre yapılır.

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

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

Bacaların Türk Standartları Enstitüsü standartlarına uygun olarak yapılması zorunludur.

Şönt baca yapılamaz.

Şofben, kombi cihazı ve benzeri ısıtma araçları, hayati tehlike arz edecek şekilde yerleştirilemez ve havalandırmadan uzak olan piyeslerle, banyo ve helalarda yer alamaz.

Kapalı Çarşılar ve Pasajlar

Madde 31 - 1) Bina alanı içinde yapılan geçitli kapalı çarşıların ve pasajların temiz iç yüksekliği (3.50) m. den geçit genişlikleri ise (30.00) m. ye kadar uzunluktaki kapalı geçitlerde (3.00) m., daha uzunluklarında (4.00) m. den az olamaz.

2) Kapalı çarşıların ve pasajların en az 2 girişi olması şarttır. Aynı binada başka maksatlarla kullanılan bölümler veya katlar varsa buraların kullanılmasına ait giriş, asansör, geçit ve benzeri tesisler, çarşının kullanılmasıyla ilgili olan bu gibi tesislerden tamamen ayrı tertiplenir.

3) **(Ek:RG-2/9/1999-23804)** Kapalı çarşı ve pasajların birden fazla katlı olmaları halinde her bir kat arasında 29 uncu maddedeki şartlara uygun merdiven olması ve **(Değişik ibare:RG-11/7/2021-31538)** erişilebilirlik mevzuat ve standartlarına uygun düzenlemelerin yapılması zorunludur. Pasaj giriş ve çıkışlarının merdivenle sağlanması gerektiği hallerde pasaj giriş-çıkış kapılarından en az biri **(Değişik ibare:RG-11/7/2021-31538)** engellilerin giriş-çıkışına ve pasaj içine ulaşımına uygun olarak düzenlenir.

Sıhhi Tesisler

Madde 32 - Umumi binalarla otel, işhanı ve benzerlerinde ihtiyaca göre en az (10) tonluk su deposu bulunacaktır. Bu gibi binalarda en çok 25 kişi için, sinema ve tiyatrolarda en çok 50 kişi için 1 kadın ve 1 erkek helası ile lüzumu kadar pisuvar ve lavabo yapılması gereklidir.

(Ek fıkra:RG-2/9/1999-23804) Tüm umumi binalarda **(Değişik ibare:RG-11/7/2021-31538)** engelliler için en az 1 kadın, 1 erkek olmak üzere standardına uygun hela, pisuvar ve lavabo yapılması zorunludur.

Bodrumlar

Madde 33 - 1) Meyilli veya yol kenarında set teşkil eden parsellerde bu Yönetmeliğin pencere, ışıklık ve diğer hükümlerine uygun olmak ve en az 2 oda ve 1 mutfak, taban döşeme üst seviyesi tabii zemine (0.50) m. den çok gömülü olmamak şartı ile binanın kot aldığı seviyenin altında iskâna tahsis edilen bodrum katı yapılabilir.

2) Binaların odunluk, kömürlük, kalorifer dairesi gibi müştemilat kısımları bodrum katlarda tertiplenir. Ancak zeminde su çıkması veya sert kaya olması halinde Belediyeden alınacak izin ile bu türlü müştemilat; arka bahçelerde, yoldan görünmemek ve çatının en yüksek noktası tabii zeminden itibaren (2.50) m. den yüksek olmamak, esas binaya (3.00) m. den fazla yaklaşmamak şartı ile yapılabilir.

Bahçe Duvarları

Madde 34 - 1) Bahçe duvarlarının yüksekliği, binaların yol tarafından ve yoldan bina cephe hattına kadar (1.00) m. yi, gerisinde ise (1.50) m. yi geçemez. Bu duvarlar üzerine yüksekliği (1.00) m. yi aşmayan ve görüşü kapatmayan parmaklık yapılabilir.

2) Fazla meyilli yerlerde uygulanacak şekli takdire belediye yetkilidir.

3) Okul, hastane, cezaevi, ibadet yerleri, elçilik binaları, açık hava sineması ve benzerleri gibi özellik arzeden bina ve tesislerin bahçe duvarları ile sanayi bölgelerinde yapılacak bahçe ve çevre duvarları 1. fıkra hükmüne tabi değildir.

Şantiye Binaları

Madde 35 - Lüzum ve ihtiyaca göre inşaatın devamı süresinde kullanılıp yıkılmak üzere yapılacak şantiye binaları bu Yönetmelikte belirlenen şart ve ölçülere tabi değildir. Ancak, şantiye binaları yıkılmadıkça yapıya kullanma izni verilemez.

Yapı Ruhsat İşleri

Madde 36 - Yeni inşaat, ilave ve esaslı tadil işlerinde; yapı ruhsatıyesi almak için yapı sahipleri veya kanuni vekillerince dilekçe ile yapılan müracaatlarda, dilekçeye eklenmesi gereken tapu (istisnai hallerde tapu senedi yerine geçecek belge), plan, proje ve resimleri aşağıda gösterilmiştir.

1) Tapu kayıt örneği;

Ruhsat verme aşamasında tapu kayıt örneği yerine geçen belgeler:

a - Tapu senedi,

b - Özel kanunlara göre tahsisi yapıp henüz tapu siciline kaydedilmemiş, ilgili kamu kuruluşlarınca verilmiş tahsis belgesi (14/6/1934 tarih 2510, 11/6/1945 tarih 4753, 22/3/1950 tarih 5618, 15/5/1959 tarih 7269, 20/7/1966 tarih 775, 2/7/1968 tarih 1051 sayılı Kanunlara göre, müstenit, yetkili diğer makamlar tarafından verilmiş belge,

c- Mülkiyete ait kesinleşmiş mahkeme kararı ve bu mahkeme kararına d - Kesinleşmiş kamulaştırma kararları,

2) Mimari proje; a - 1/500 ölçekli umumi vaziyet planı,

Binanın büyüklüğüne göre A - 1 normuna sığmayan projelerde;

b - 1/50 veya 1/100 ölçekli temel, bodrum ve kat planları,

c - 1/50 veya 1/100 ölçekli en az 2 tam kesit, d - 1/50 veya 1/100 ölçekli cephe resimleri,

(Projenin 1/100 ölçeğinde hazırlanması halinde tatbikat projesi niteliğinde olacaktır.)

3) Statik proje;

a - Çelik kaskas binalarda çelik yapı hesabı, betonarme binalarda betonarme hesap ve 1/20, 1/50, 1/100 ölçekli resimleri,

b - Asma çatılı binaların çatı hesabı ve projesi,

c- **(Değişik:RG-2/9/1999-23804)** Tesisat, elektrik, plan, proje, resim ve hesapları

Kamuya Ait Yapı ve Tesisler

Madde 37 - Kamu kurum ve kuruluşlarınca yapılacak ve yaptırılacak yapılara, imar planlarında o maksada tahsis edilmiş olmak, plan ve mevzuata aykırı olmamak üzere mimari, statik, tesisat ve her türlü fenni mes`uliyetinin bu kamu kurum ve kuruluşlarınca üstlenilmesi ve mülkiyetin belgelenmesi kaydı ile avan projeye göre ruhsat verilir.

(Değişik fıkra:RG-23/7/2022-31901) Devletin güvenlik ve emniyeti ile Türk Silahlı Kuvvetlerinin, Sahil Güvenlik Komutanlığının, Jandarma Genel Komutanlığının ve Emniyet Genel Müdürlüğünün

eğitim, harekât ve savunması bakımından gizlilik arzeden yapılara ve mülkiyeti kime ait olursa olsun bu nitelikte olduğu ilgili Bakanlık veya kamu kuruluşunca ilgili idareye bildirilen her türlü yapıya; ilgili idareden alınan imar durumuna, kat nizamı, cephe hattı, inşaat derinliği ve toplam inşaat metrekaresine uyularak projelerinin kurumlarınca tasdik edildiği, statik ve tesisat sorumluluğunun kurumlarına ait olduğunun ilgili idareye yazı ile bildirildiği takdirde 36 ncı maddede sayılan belgeler ve başkaca bir şart aranmaksızın yapı ruhsatı verilir. Bu yapıların projelerinin varsa imar planına uygun olması gerekir.

(Ek fıkra:RG-23/7/2022-31901) Devletin güvenlik ve emniyeti ile Türk Silahlı Kuvvetlerinin, Sahil Güvenlik Komutanlığının, Jandarma Genel Komutanlığının ve Emniyet Genel Müdürlüğünün harekât ve savunması bakımından gizlilik arz eden mühimmat yapıları, sığınak, radar istasyonları ile nöbet kulübeleri, gözetleme kuleleri, gemi/bot destekleme tesisleri ve karakol yapılarında her türlü sorumluluğun kurumlarına ait olduğuna ilişkin yazı alınmak suretiyle imar planı ve yapı ruhsatı aranmaz.

(Değişik ibare:RG-23/7/2022-31901) Kamu kuruluşlarınca yapılan veya yaptırılacak olan enerji, sulama, tabii kaynaklar, ulaştırma ve benzeri hizmetler ile ilgili tesisler ve bunların müştemilatı için ruhsat alınmasına gerek olmayıp, yatırımcı kamu kuruluşunca yazılı olarak ilgili idareye, inşaatı başlandığının bildirilmesi yeterlidir.

Proje Değişiklikleri

Madde 38- (Değişik:RG-2/9/1999-23804) Yapı ruhsatı alınmış olan yeni inşaat, ilave ve esaslı tadillerde, sonradan değişiklik yapılması istendiğinde mimari projenin yeniden tanzim edilmesi gereklidir.

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

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

İlave ve tadilat projeleri 5 takım olarak düzenlenerek 36 ncı maddedeki esaslara uygun olarak onaylanır.

Sanayi Yapıları

Madde 39- (Değişik:RG-2/9/1999-23804) Her türlü sanayi yapısının inşaat, ilave inşaat ve esaslı tadilleri varsa çevre düzeni planına uygun olarak hazırlanan uygulama imar planına yoksa arazinin konumu, jeolojik yapısı, ekolojik değerleri ve benzeri kriterler göz önüne alınarak hazırlanan mevzii imar planına göre yapılır.

Esaslı Tamirler

Madde 40 - Binanın planı ve görünüşüne, statik bünyesine tesir etmeyen esaslı tamirler ruhsata tabi olup; bunlar için plan, proje resim ve hesap istenmez.

Adi Tamir

Madde 41 - Derz, iç ve dış sıva, badana, boya, oluk, dere, doğrama, döşeme ve tavan kaplamaları, elektrik, sıhhi tesisat, korkuluk, paratoner, pergole ve benzerinin tamirleri ile bölme duvarı, bahçe duvarı, baca ve saçak ve benzeri elemanların tamiri ve yoldan görünmeyen küçük ve basit kümes yapılması ruhsata tabi değildir.

İskele Kurulması

Madde 42 - Cadde ve kaldırım üzerine iskele kurulmasının gerektiren hallerde ilgili idareye iskele kurulması için yazı ile müracaat edilmesi zorunludur ve yeterlidir.

BEŞİNCİ BÖLÜM⁽³⁾

Belediye Mücavir Alan Sınırları Dışında Planı Bulunmayan Köy ve Mezraların

Yerleşik Alanlarında ve Kırsal Yerleşik Alanlarda Uygulanacak Esaslar

Köy ve mezraların yerleşik alanı ve civarı ile kırsal yerleşik alanlar ve civarının tespiti

Madde 43 - (Başlığı ile Birlikte Değişik:RG-11/7/2021-31538)

Köy ve mezraların yerleşik alanı ve civarı ile kırsal yerleşik alanlar ve civarının tespiti, ilgili idarelerce birisi harita mühendisi olmak üzere en az üç teknik personelden oluşan bir komisyon tarafından 1:1000 veya 1:5000 ölçekli hâlihazır haritalar veya kadastro paftaları üzerine yapılır.

Taşkın, heyelan, çığ ve kaya düşmesi gibi afet riski olan, dere yatağı ve sıhhi ve jeolojik açıdan üzerinde yapı yapılmasında mahzur bulunan alanlar ile **(Ek ibare:RG-23/7/2022-31901)** askeri yasak ve güvenlik bölgeleri, tarım, orman, mera ve sit alanları gibi korunan alanlar, ilgili kurum ve kuruluşlardan görüş alınarak hâlihazır harita veya kadastro paftaları üzerinde belirlenir.

Yerleşmenin ana yolları ve genişlikleri hâlihazır harita veya kadastro paftaları üzerinde belirlenir.

Mevcut binalar tespit edilerek tutanak altına alınır ve kadastral paftaya veya hâlihazır haritalara aktarılır. Tutanakla belirlenen binaların en dışta olanlarının dış kenarlarından düz çizgi ile birleştirilerek bir alan oluşturularak köy ve mezraların yerleşik alanı ve kırsal yerleşik alan sınırı tespit edilir.

Bu alanın en fazla 300 metre dışından geçecek şekilde yerleşimin mülkiyet dokusu, morfolojisi ve doğal eşikleri dikkate alınarak **(Ek ibare:RG-17/10/2024-32695)** belirlenmiş olan taşkın, heyelan, çığ ve kaya düşmesi gibi afet riski olan, dere yatağı ve sıhhi ve jeolojik açıdan üzerinde yapı yapılmasında mahzur bulunan alanlar dışarıda bırakılarak bu alanların civarı tespit edilir.

Tespite ilişkin 3/7/2005 tarihli ve 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununda belirtilen izinler alınır.

Belirlenen sınırlar büyükşehir belediyesi olan illerde ilçe belediye meclisinin teklifi üzerine büyükşehir belediye meclisi kararı ile diğer yerlerde il genel meclisi kararı ile onaylanır.

Köy ortak yapılarının bulunduğu mezralarda ve köye bağlı mahallelerde, yerleşik alan ve civarı tespiti, köy yerleşik alan ve civarının tespiti ile ilgili usullere uyulmak koşuluyla yapılır.

Tespit yapılacak mezranın sınırı, tespiti yapılan köye bağlı olması ve mevcut binaların en dışta olanları arasındaki mesafenin toplam 300 metreyi aşmaması durumunda köy ve mezraların yerleşik alanı sınırı birlikte tespit edilebilir. Söz konusu mesafenin 300 metreyi aştığı durumlarda ise köy ve mezraların yerleşik alanı sınırı ayrı ayrı tespit edilir.

Aynı köyün mülki sınırları içinde kalmakla birlikte köy yerleşik alanı ile civarının dışında kalan mezralarda mevcut köy ortak yapıları yok ise yerleşik alan ve civarı tespiti yapılamaz.

Ancak dağınık yerleşimlerde, köy mülki sınırları içerisinde köy dokusunun bulunduğu yerlerde, köy ortak yapılarına bakılmaksızın, bu maddede yer alan usullere uyularak köy ve mezraların yerleşik alanı veya kırsal yerleşik alan sınırları parçalı olarak birden çok alanda belirlenebilir.

Dağınık yerleşimlerde köy ve mezraların yerleşik alanı veya kırsal yerleşik sınırları belirlenirken, köyün ortak yapılarına veya birbirlerine 200 metreden uzak olmayan binaları içerecek şekilde tespit yapılabilir. Bu alanlarda ayrıca civar tespiti yapılamaz.

İhtiyaç duyulması halinde köy ve mezraların yerleşik alan sınırları il genel meclislerince aynı usullere tabi olarak yeniden belirlenebilir. Yeniden sınır belirlemede, köy ve mezraların yerleşik alan sınırı genişletilebileceği gibi daraltılabilir.

Madde 44- (Değişik:RG-2/9/1999-23804) İfraz suretiyle elde edilecek parsellerin tapu kadastro veya tapulama haritasında bulunan ve kamu eline geçmiş bir yola cephesinin bulunması şarttır. Parselden terk suretiyle yol oluşturulamaz. Çıkmaz sokaklara cephesi olan parseller ifraz edilemez. İfraz suretiyle çıkmaz sokak oluşturulamaz.

Madde 45- (Değişik:RG-2/9/1999-23804) Köy ve mezraların yerleşik alanlarında ve civarında yapılacak ifraz işlemlerinde parsel genişlikleri (15.00) m.den, parsel derinlikleri de (20.00) m.den az olamaz. İfraz suretiyle en fazla beş adet parsel elde edilir, ifraz suretiyle elde edilen parsellerde ikinci kere ifraz yapılamaz.

Bina Cephe ve İstikametleri

Madde 46 - Bina cephe ve istikametlerinin, köy ve mezraların mevcut teşekkülü esas alınarak tayin ve tesbitine **(Değişik ibare:RG-11/7/2021-31538)** ilgili idare yetkilidir.

Komşu Mesafeleri

Madde 47 - Komşu mesafeleri, civarın yapı düzeni ve karakterine, yapılacak binaların münferit konut veya tarımsal işletme birimi (ahır, samanlık, arabalık v.b.) oluşuna göre **(Değişik ibare:RG-11/7/2021-31538)** ilgili idare tarafından takdir ve tayin olunur.

Binalara kot verilmesi

Madde 48 - Binalara parselin yüz aldığı yolun;

- 1) Bordür taşı konulmuş ise, binanın ön cephe hattı ortası hizasındaki bordür taşı üst seviyesinden,
- 2) Yol kaplaması yapılmış, bordür taşı konulmamış ise, bina ön cephe hattı ortası hizasındaki yol kaplamasının en üst seviyesinden,
- 3) Yol kaplaması yapılmamış, bordür taşı konulmamış ise, yolun halihazır başlangıç ve bitiş noktaları arasında geçirilecek bir kırmızı hatta göre bina ön cephe ortası hizasından, kot verilir.

Yapı Şartları

Madde 49 - Parsel büyüklükleri hakkındaki hükümlere uymayan parsellerde, uygun hale getirilmedikçe yeni yapı ve ilave yapı yapılmasına izin verilmez.

Madde 50- (Değişik:RG-11/7/2021-31538)

İfraz edilmedikçe bir parsel üzerine yapılacak konut, tarımsal ve hayvancılık amaçlı yapılar ve bunların lüzumlu müstemilat binaları dışında birden fazla yapı yapılamaz. Ancak, bir yapıda birden fazla bağımsız bölüm yapılabilir. 1500 m² den büyük olan hisseli parsellerde ise, maliklerin muvafakati alınmak kaydı ile, binalar arasındaki mesafeler (6.00) m. den az olmamak şartı ile, hissedar sayısını ve her durumda 3 adeti geçmemek üzere birden fazla bina yapılabilir. Bu durumda diğer yapılaşma koşullarına uyulmak kaydı ile her bir binanın yapı inşaat alanı 250 m² yi toplam yapı inşaat alanı ise 750 m² yi geçemez.

Madde 51- (Değişik:RG-2/9/1999-23804) (Değişik ibare:RG-11/7/2021-31538) Bir parselde yapılacak tarımsal ve hayvancılık amaçlı yapıların ve konut yapılarının müstemilat dahil taban alanı kat sayısı %40 ı geçemez.

Madde 52 - (Değişik birinci fıkra:RG-11/7/2021-31538) Köy ve mezraların yerleşik alanları ve civarı ile kırsal yerleşik alanlar ve civarında 2 kat (7.50) m. den fazla katlı bina yapılamaz. Meyilden dolayı birden fazla kat kazanılamaz.

Zemin döşemesi üstü tabii zemine (0.50) m. den fazla gömülü olan hacimler ikamete tahsis edilemez.

Madde 53 - Çatı yapılması halinde kiremit kaplamalı çatıların % 33 meyille yapılması ve civarın karakterine uyulması lazımdır. Saçaklar (1.20) m. yi aşmayacak şekilde lüzumu kadar genişlikte yapılabilir.

Madde 54 - Parsel dışına taşan çıkma yapılamaz. Çıkmalar, bitişik veya blok nizamında komşu sınırına (2.00) m. den fazla yaklaşamaz. Saçaklar, (0.20) m. yi geçmeyen çıkıntılar, bina içine dahil edilmemek şartı ile çıkma sayılmaz.

Madde 55 - Her müstakil ev veya dairede en az;

1 oturma odası

1 yatak odası

1 mutfak veya yemek pişirme yeri

1 banyo veya yıkanma yeri

1 hela bulunacaktır.

Madde 56 - Genel olarak konut, otel, işhanı, büro, mağaza, dükkan ve benzeri, içerisinde insan oturan, yatılan veya çalışılan binaların taban döşeme kaplaması üzerinden tavan kaplaması altına kadar olan yükseklikleri (2.40) m. den, düğün ve oyun salonları, kahvehane ve benzeri gibi halkın toplu olarak uzun süre içinde kaldığı mahallerin yükseklikleri ise (3.50) m. den az olamaz.

Yapı Ruhsat İşleri

Madde 57- (Değişik birinci fıkra:RG-11/7/2021-31538) Köy ve mezraların yerleşik alanları ve civarı ile kırsal yerleşik alanlar ve civarında yapılacak konut, tarımsal ve hayvancılık amaçlı yapılar ile müstemilat binaları yapı ruhsatı ve yapı kullanma iznine tabi değildir. Ancak, yapı projelerinin fen ve sağlık kurallarına uygun olduğuna dair ilgili idare onayı alınmasından sonra, muhtarlığa bildirimde bulunulmak suretiyle yapılması şarttır. Büyükşehirlerde proje onayları ilçe belediyesince yapılır. **(Mülga cümle:RG-23/7/2022-31901)**

İnşa edilen yapının fen ve sağlık kurallarına uygunluğu İmar Kanununun 30 uncu maddesine göre valiliklerce belirlenir.

Valilikler, talep halinde köy yerleşik alanlarında yapılacak yapılar için, yörenin geleneksel, kültürel ve mimari özelliklerine uygun olarak üretilmiş projeleri temin edebilirler.

Madde 58- (Değişik:RG-11/7/2021-31538)

(Değişik cümle:RG-23/7/2022-31901) 10 uncu, 37 nci ve 57 nci maddelerde sayılan istisnalar dışında kalan tüm yapılar, yapı ruhsatı ve yapı kullanma iznine tabidir. Yapı ruhsatı ve yapı kullanma izni ilgili idarelerce düzenlenir. Bu kapsamda kalan yapılarda ruhsat, proje, fenni mesuliyet ve sürveyanlık hizmetleri hakkında 3/7/2017 tarihli ve 30113 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin ilgili hükümlerine uyulur.

Köy ve mezraların yerleşik alanları ve civarı ile kırsal yerleşik alan ve civarları içerisinde köyün ihtiyacına yönelik ilk ve orta öğretim tesisi, ibadet yeri, sağlık tesisi, güvenlik tesisi gibi yapılar için imar planı şartı aranmaz. Ancak bu yapıların yer seçimi, ilgili idaresince oluşturulan bir komisyonca hâlihazır harita veya kadastro paftaları üzerinde kesin sınırları ile belirlenir.

Bu yapı ve tesislere uygulama projelerine göre ilgili yatırımcı kamu kurum ve kuruluşu adına yapı ruhsatı ve yapı kullanma izni verilir.

Madde 59- (Değişik:RG-2/9/1999-23804) İmar mevzuatına aykırı yapılar hakkında 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanunu hükümleri uygulanır.

Bina Projeleri

Madde 60- (Değişik:RG-2/9/1999-23804) Yeni ve ilave inşaatlarla esaslı tamirler için ilgili **(Değişik ibare:RG-11/7/2021-31538)** idarelere yapılacak müracaatlarda, dilekçelere eklenmesi gereken projeler ve yapılacak işlemler hakkında bu Yönetmeliğin 36, 38 ve 40 ıncı maddeleri hükümleri uygulanır.

Madde 61 - Bu bölümde bulunmayan hususlarda bu Yönetmeliğin Dördüncü Bölümündeki hükümler geçerlidir.

ALTINCI BÖLÜM

Belediye ve Mücavir Alan Sınırları İçinde ve Dışındaki Yerleşme Alanı Dışında Kalan (İskân Dışı)

Alanlarda Uygulanacak Esaslar

İfraz ve Tevhid İşleri:

Madde 62- (Değişik:RG-2/9/1999-23804) Üst ölçek planı bulunmayan iskan dışı alanlarda yapılacak ifrazlardan sonra elde edilecek her parsel (5000) m2 den küçük olamaz. Bu parsellerin tapu kadastro veya tapulama haritasında bulunan kamu eline geçmiş bir yola, yapılan ifrazdan sonra en az (25.00) m. cephesi bulunması zorunludur. Parselden terk suretiyle yol oluşturulamaz. Yeni yerleşme alanı oluşturma amaçlı ifraz işlemi yapılamaz.

(Ek fıkra:RG-30/6/2001-24448) 2510 sayılı İskan Kanunu uyarınca hazırlanan Tarımsal İskan Projeleri kapsamında yapılaşma amacı taşımayan tarımsal amaçlı ifrazlarda, yola cephe koşulu aranmaz.

Tevhid işlemlerinde (5000) m2 asgari büyüklük şartı aranmaz.

Yapı Şartları

Madde 63 - (Değişik:RG-2/9/1999-23804) Üst ölçek planı bulunmayan iskan dışı alanlarda bulunan parsellerde; inşaat alanı katsayısı %5 den fazla olmamak, yapı inşaat alanları toplamı hiçbir koşulda (250) m2 yi geçmemek, saçak seviyelerinin tabii zeminden yüksekliği **(Değişik ibare:RG-11/7/2021-31538)** (7.50) m.yi ve 2 katı aşmamak, yola **(Mülga ibare:RG-11/7/2021-31538)** (5.00) m.den **(Ek ibare:RG-11/7/2021-31538)** parsel sınırlarına (3.00) m.den azla yaklaşmamak şartı ile bir ailenin oturmasına mahsus bağ ve sayfiye evleri, kır kahvesi, lokanta ve bu tesislerin müştemilat binaları yapılabilir.

(Değişik ikinci fıkra:RG-11/7/2021-31538) Bu alanlarda tarımsal üretimi korumak amacı ile üretimden pazarlamaya kadar tüm faaliyetleri içeren entegre tesis niteliğinde olmamak kaydıyla, konutla birlikte veya ayrı yapılan mandıra, kümes, ahır, ağıl, su ve yem depoları, hububat depoları,

gübre ve silaj çukurları, arıhaneler, balık üretim tesisleri, un değirmenleri ve Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu kapsamında ilgili Bakanlıkça belirlenen tarımsal amaçlı yapılar gibi konut dışı yapılar, mahreç aldığı yola (10.00) m.den, parsel hudutlarına (5.00) m.den fazla yaklaşmamak, parselde bulunan bütün yapılara ait inşaat alanı katsayısı %40'ı ve yapı yüksekliği (7.50) m.yi ve 2 katı aşmamak şartı ile yapılabilir. Bu yapıların birinci fıkra koşullarına uyulmak üzere yapılacak konutla birlikte yapımı halinde de inşaat alanı katsayısı (0.40)'ı geçemez. Tarımsal amaçlı yapıların teknik gereklilik arz etmesi ve buna ait teknik raporun hazırlanması, ilgi idarece onaylanması ve il tarım ve orman müdürlüğünden uygun görüş alınması kaydı ile yüksekliklerin 2 katına kadar arttırılmasına idaresi yetkilidir.

(Değişik fıkra:RG-01/3/2019-30701) Beton temel ve çelik çatılı ser'alar mahreç aldığı yola 5.00 metreden ve parsel hudutlarına ise 2.00 metreden fazla yaklaşmamak şartı ile inşaat alanı katsayısına tabi değildir.

Beton temel ve çelik çatı dışındaki basit örtü mahiyetindeki ser`alar ise yukarıda belirtilen çekme mesafeleri ve inşaat alanı kat sayısına tabi değildir.

(Değişik:RG-2/9/1999-23804) Ayrıca bu **(Ek ibare:RG-11/7/2021-31538)** maddede belirtilen yapı ve tesisler hakkında Tarım ve (Değişik ibare:RG-11/7/2021-31538) Orman Bakanlığı ve diğer ilgili kurum ve kuruluşların taşra teşkilatlarının uygun görüşünün alınması ve başka bir amaçla kullanılmayacağı hususunda tesis sahiplerince ilgili idareye noterlikçe tasdikli yazılı taahhütte bulunulması gerekmektedir.

Bu maddede anılan yapılar ilgili Bakanlık ve kuruluşlarca hazırlanmış bulunan 1/50 veya 1/100 ölçekli tip projeler üzerinden yapılabilir.

Madde 64- (Değişik:RG-11/7/2021-31538)

İskân dışı alanlarda yapı ruhsatı ve yapı kullanma izni, yapının niteliğine göre 36 ncı maddeye uygun olarak ilgili idarece verilir.

İskan dışı alanlarda yapılacak entegre tesis niteliğinde olmayan tarımsal amaçlı seralar, 63 üncü maddenin birinci fıkrası kapsamında yapılabilecek olan bağ evlerinden taban alanı 75 m2'yi, yapı inşaat alanı toplamı 150 m2'yi, kat adedi bodrum dahil 2'yi ve parselde 1 adedi geçmemek kaydıyla yapılacak olanlar; ilgili il tarım ve orman müdürlüğünün uygun görüşü ve ilgili idarenin izni alınmak koşuluyla yapı ruhsatı aranmadan yapılabilir. Ancak etüt ve projelerinin ruhsat vermeye yetkili idarece incelenmesi, fen, sanat ve sağlık kurallarına uygun olması zorunludur. Etüt ve projelerinin ve inşasının sorumluluğu, müellifi ve fennî mesulü olan mimar ve mühendisler aittir. Bu yapılar ilgili idarece ulusal adres bilgi sistemine ve kadastro paftasına işlenir. Bu alanlarda yapılacak seralar için, yola cephesi olan komşu parsellerden süresiz geçiş hakkı alınmış ve bu konuda tapu kayıtlarına şerh konulmuş olmak kaydıyla Kanunun 8 inci maddesinde belirtilen yola cephe sağlama koşulu aranmaz.

İnşa edilen bu yapıların etüt ve projelerine uygun olduğu ve kullanılmasında fen bakımından mahzur görülmediğinin Kanunun 30 uncu maddesine göre ilgili idarelerce tespit edilmesi gerekir.

Ayrıca, bu bölümde bulunmayan yapılaşmaya ilişkin hususlarda bu Yönetmeliğin dördüncü bölümü hükümlerine uyulur.

8/2/2023 tarihli ve 6785 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararıyla ilan edilen olağanüstü hal kapsamında yer alan illerde yapılaşma

Geçici Madde 1- (Ek:RG-17/10/2024-32695)

6/2/2023 tarihinde meydana gelen depremlerden etkilenen yerlerde bu Yönetmeliğin ilgili hükümlerinin uygulanmasının mümkün olmadığı hallerde, 31/12/2026 tarihine kadar 5/4/2023 tarihli ve 7452 sayılı Olağanüstü Hal Kapsamında Yerleşme ve Yapılaşmaya İlişkin Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin Kabul Edilmesine Dair Kanunun ek 1 inci maddesi kapsamında yapılacak başvurularda; belediye mücavir alan sınırları içinde veya dışında planı bulunmayan köy ve mezraların yerleşik alanlarında ve kırsal yerleşik alanlarda orta hasar ve üzeri hasarlı olarak tespit edilen barınma amaçlı konut yapılarının yerinde yeniden yapımında parsel sınırlarına yol cephelerinde en az 1.50 metre, diğer cephelerde en az 1.50 metre, parseldeki binalar arasında ise en az 3.00 metre mesafe bırakılır. Belirtilen mesafelerin sağlanamadığı parsellerde; yapının afetten önceki konumunu gösterir durum krokisine göre komşu, bahçe ve yol cephelerine mesafeleri takdir ve tayine ilgili idare yetkilidir. Bu Yönetmeliğin taban alanı kat sayısı ile 50 nci maddenin yapı adedine ve yapı alanına ilişkin kısıtlayıcı hükümleri 31/12/2026 tarihine kadar uygulanmaz. Ancak çevre düzeni planında daha fazla belirtilmedikçe bir parselde yapılabilecek tüm yapıların taban alanı katsayısı 0.60'ı geçemez.

YEDİNCİ BÖLÜM

Yürürlük ve Yürütme

Madde 65 - Bu Yönetmelik 3194 sayılı İmar Kanunu ile birlikte yürürlüğe girer.

Madde 66 - Bu Yönetmelik hükümlerini **(Değişik ibare:RG-23/7/2022-31901)** Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanı yürütür.

Eki için tıklayınız.

(1) Bu Yönetmeliğin "Belediye ve Mücavir Alan Sınırları İçinde ve Dışında Planı Bulunmayan Alanlarda Uygulanacak İmar Yönetmeliği" olan ismi 30/6/2001 tarihli ve 24448 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan değişiklik yönetmeliği ile metne işlendiği biçimde değiştirilmiştir.

(2) "Yerleşme Alanları ile İlgili Genel Esaslar" olan 3. Bölüm başlığı 2/9/1999 tarihli ve 23804 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan değişiklik yönetmeliği ile metne işlendiği biçimde değiştirilmiştir.

(3) 11/7/2021 tarihli ve 31538 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan değişiklikle beşinci bölüm başlığı "Belediye Mücavir Alan Sınırları Dışında Planı Bulunmayan Köy ve Mezraların Yerleşik Alanlarında Uygulanacak Esaslar" iken metne işlendiği şekilde değiştirilmiştir.