



İmar ve Yol İstikamet Planı Bulunmayan Beldelerde Uygulanacak İmar Yönetmeliği

(6785 sayılı Kanun'un 1605 sayılı Kanun ile değiştirilen 26. maddesine göre çıkarılmıştır.)

(19.02.1978 gün ve 16205 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmıştır.)

BİRİNCİ BÖLÜM

Amaç ve Kapsam

Amaç:

MADDE 1.01. – Bu Yönetmeliğin amacı 6785/1605 sayılı İmar Kanunu'nun 26 ncı maddesine göre, İmar ya da yol istikamet plânı olmayan ya da imar veya yol istikamet plânı henüz tasdik edilerek yürürlüğe girmeyen Belediyelerin imar düzenini sağlamaktır.

Kapsam:

MADDE 1.02. – Bu Yönetmelik hükümleri, imar ya da yol istikamet plânı olmayan beldelerle; yol istikamet plânı yapılmış olan beldelerin plânla hüküm getirilmemiş alanları da dahil olmak üzere Belediye sınırları içerisinde ve varsa, İmar Kanunu'nun 47 nci maddesine göre onanmış mücavir alanlarında uygulanır.

Ancak, 6785/1605 sayılı İmar Kanunu'nun 26 ncı maddesine göre yol istikamet plânı ya da imar plânı yaptırması mecburiyeti olan Belediyelerin, Belediye Meclislerince tesbit ve Valiliklerce onaylanacak yerleşik alanları dışında İmar Kanunu, İmar Nizamnamesi ve bu yönetmeliğin iskân dışı alanlar için getirdiği hükümler uygulanır.

İKİNCİ BÖLÜM

Tanımlar

MADDE 2.01. –1) Yerleşik Alan: Belediye ya da varsa mücavir alan sınırları içinde mevcut, fiilen iskân edilmiş bulunan binaların en dışta olanlarının dış kenarlarını birleştiren çizginin en çok 200 m. dışından arazi durumuna göre ve mümkün mertebe demiryolu, karayolu, akarsu gibi engelleri atlamadan geçirilecek bir çizginin içinde kalan alandır.



2) İskân Dışı Alan: Belediye Meclislerince tesbit edilerek Valiliklerce onaylanan yerleşik alanların sınırları ile Belediye ya da varsa mücavir alan sınırları arasında kalan alandır.

3) Şehirsal Alan: Konut, Ticaret, Sanayi, Eğitim, Sağlık, İdari, Dini, Ulaşım, Meydan, Yeşil Alan v.b. mevcut ya da plânlanan bir şehir kullanımına ayrılmış alandır.

4) İmar Plânı: Belde halkının sağlığını korumak, sosyal ve kültürel ihtiyaçlarını, iyi yaşama düzenini ve çalışma koşullarını ve güvenliğini sağlamak amacıyla ülke, bölge ve şehir verilerine göre oturma, çalışma, dinlenme ve ulaşım gibi şehirsal fonksiyonlar arasında mevcut çalışma, dinlenme ve ulaşım gibi şehirsal fonksiyonlar arasında mevcut ve sağlanabilecek imkânlar ölçüsünde en iyi çözüm yollarını bulmak için, varsa kadastro durumu da işlenmiş onaylı haritaların kopyaları üzerine nazım plân ve uygulama plân olarak düzenlenip onaylanmış plândır.

5) Yol İstikâmet Plânı: Nüfusu 5.000'i aşan ya da nüfusu ne olursa olsun ilçe merkezi olan belediyelerden imar plânları bulunmayanlarının sadece bir yada birkaç ana yolu ve bu yolların iki tarafındaki arazinin düzenlenmesi için hazırlanmış imar plânıdır.

6) Sanayi ve Küçük Sanat Alanı: Metropolitan alan, şehir ya da kasabalarda, yalnız sanayi ya da küçük sanatlar kuruluşlarının topluca yer almaları için ayrılan, diğer şehirsal kullanma alanları dışında bulunan alanlardır.

Organize Sanayi Bölgeleri, sanayi bölgeleri yerleşme alanları, küçük sanatlar ve sanayi çarşıları bu alanlar kapsamındadır.

7) Arsa: Yönetmelik hükümlerine göre teşkil edilen yapı parselidir.

8) Yapı: Karada ya da suda, zemin ile sürekli ya da geçici bağlantılı resmi ve özel, yeraltı ya da yer üstünde yapılmış, her türlü inşaat ve tesislerdir.

Tesisler zemin üzerinde kendi ağırlıkları ile duruyorsa ya da zemine bağlı raylar üzerinde sınırlı olarak hareketli ise ya da kullanma amacına göre genel olarak sabit tesis gibi kullanılmak üzere yapılmış ise, bunlar da zeminle bağlantılı olarak kabul edilirler.

9) Bina: Kendi başına kullanılabilen, üstü örtülü ve insanların oturma, çalışma, eğitim, ibadet, eğlenme, konaklama, spor, hizmet ya da dinlenmelerine; hayvanların ya da eşyaların korunmasına yarayan yapılarıdır.

10) Resmi Binalar: Genel, katma ve özel bütçeli idarelerle, İl Özel İdaresi ve Belediyeye ya da bu kurumlarca sermayesinin yarısından fazlasına katılıncı kuruluşlara ait olup, bir kamu hizmeti için kullanılan binalardır.



11) Toplumun Yararlanmasına Ayrılan Yapılar: (Umumun istifadesine ayrılan binalar) Yetkililerce saptanmış ya da onanmış kural ve ücret tarifelerine uygun biçimde, kamu görevlilerinin denetimi altında, getirdiği kullanımdan belirli kişi ya da topluluklara ayrıcalıklı kullanım tekeli tanımaksızın, yararlanmak isteyen herkese eşit ve serbest olarak açık bulundurulmuş ve konut dokunulmazlığı olmayan yapılardır.

12) Ayrık Bina: İki yanı komşu parsellerdeki binalara bitişik olmayan bina-
dır.

13) Bitişik Bina: İki yanı komşu parsellerdeki binalara kısmen ya da tama-
men bitişik olan binadır.

14) İkili Blok (İkiz Bina): İki binadan oluşmuş bir blokta bir yanı komşu
parseldeki binaya kısmen ya da tamamen bitişik olan binadır.

15) Blok Başı Bina: İki'den fazla binadan oluşmuş blokta yalnız bir yanı
komşu parseldeki binaya kısmen ya da tamamen bitişik olan binadır.

16) Bina Cephesi:

a) Parsel Nizamında: Bina cephesi, binanın toprak üstündeki ilk katının
parselin yol tarafındaki duvarının dış yüzüdür.

b) Köşebaşı Parsellerde: Bina cephesi, binanın kot aldığı yol tarafında
toprak üstündeki ilk kat duvarının dış yüzüdür.

17) Bina Derinliği: Binanın ön cephe hattı ile arka cephe hattının en uzak
noktası arasındaki dik uzaklıktır.

18) Zemin Kat: Taban döşemesi, binaya kot verilen nokta seviyesinde ya
da bu seviyenin üzerinde olan ilk kattır.

19) Bodrum Kat: Zemin kat altındaki kat ya da katlardır.

20) Parsel Derinliği: Parsel arka cephesinin ön cephe istikametine olan or-
talama mesafesidir.

21) Ön Bahçe Mesafesi: Bina cephesi ile yol arasında kalan mesafedir.

22) Arka Bahçe Mesafesi: Binanın kot aldığı yol cephesinin mukabil tara-
fındaki cephesi ile parsel arka sınırı arasında kalan mesafedir. (Bu mesafe
varsa ön bahçe mesafesi ile bina derinliğinin toplamının parsel derinliğinden
çıkarılması ile bulunur.)



ÜÇÜNCÜ BÖLÜM Genel Hükümler

Bu Yönetmelikte Yer Almayan Hususlar:

MADDE 3.01. – 1) Bu Yönetmelikte yer almamış hususlarda lüzum ve ihtiyaca, civarın karakterine göre yapılacak uygulamaların şeklini takdire Belediyelerin imar işlerini yürütmekle görevli dairesinin teklifi üzerinde Belediye Encümenleri yetkilidir.

2) Anlaşılmayan ya da anlaşmazlığa düşülen konularda İmar ve İskân Bakanlığı'nın görüşü alınır ve bu görüşe uyulur.

Daha sonraki benzer işlerde de Belediyesince bu görüşe uyularak işlem yapılır.

Fen ve Mevzuata Uygunluk:

MADDE 3.02. – Bu Yönetmelik esaslarına göre yapılacak bütün yapıların, fen ve sağlık şartlarına ve ilgili diğer tüzük ve yönetmeliklerin hükümlerine de uygun olması zorunludur.

İstisnai Haller:

MADDE 3.03. – 1) İmar ve İskân Bakanlığı'nca uygun görülen yerlerde, "Halk Konutları Standartları"na göre yapılacak yapılar ile "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik" hükümlerine göre yapılacak binalarda, bu yönetmeliğin adı geçen standartlara ve yönetmeliğe aykırı hükümleri uygulanmaz.

2) Halk konutları standartlarına göre yapılacak yapılar ile afet nedeniyle yapılacak yapılar için seçilecek yerlerin uygunluğunun takdiri ve projelerinin onaylanması yetkileri İmar ve İskân Bakanlığı'na aittir. Bu yetkilerin tamamı veya bir kısmı Belediyelere bırakılabilir.

3) Projeleri İmar ve İskân, Bayındırlık ya da Milli Savunma Bakanlıklarınca hazırlanacak ya da onaylanacak, beldenin yerleşik alanı içindeki, yapılara ait projelerin Belediyece incelenmesi sırasında (Bahçe mesafeleri hariç) bu Yönetmelikte belirtilen ölçü ve hükümler aranmaz.

4) Otel, motel, lokanta, gazino, işhanı gibi yönetmeliğin belirlediği bina, iç ve dış boyutlarına uyularak yapılması mümkün olan binalar hariç, toplumun yararlanmasına ayrılan yapılarla, resmi yapılar bu yönetmeliğin iç ölçülerine, sanayi bölgelerindeki tesisler ise bu yönetmeliğin bina derinlik ve yüksekliklerine ait hükümleri ile ölçülerine tabi değildir.



Ruhsatsız ya da Ruhsatiyeye Aykırı Yapılar:

MADDE 3.04. – Ruhsatiye alınmadan başlanan yapılar ile ruhsatiye ve eklerine aykırı olan yapılar hakkında 6785/1605 sayılı İmar Kanunu'nun 6, 7, 21 ve diğer ilgili maddeleri hükümleri uygulanır.

Kazanılmış Haklar:

MADDE 3.05. – Bu Yönetmeliğin yürürlüğe girmesinden önce ruhsatı alınıp yapılmasına başlanmış olan yapılara ruhsatnamesindeki esaslara uygun olarak devam edilir.

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM **Arsa ve Yapılarla İlgili Hükümler**

Parsel Büyüklükleri:

MADDE 4.01. – Yapılacak ifrazlarda, teşkil edilecek parsellerin asgari genişlik ve derinlikleri, bu yönetmeliğin ilgili hükümleri uyarınca bırakılması zorunlu bahçe mesafeleri yapılacak binanın asgari boyutlarına eklenerek tesbit edilir.

Asgari Bina Cephesi:

Asgari bina cephesi, küçük sanatlar bölgesi ile tek katlı çarşı bölgesinde 4 metre; bunun dışında kalan bölge ve yerlerde 6 metredir.

Bahçe Mesafeleri:

MADDE 4.02. – Yapılacak binaların: 1) Ön ve yol kenarına rastlayan yan bahçe mesafeleri en az 5 metredir. Ancak mevcut teşekkülde bu mesafeler 5 metreden fazla ise bu teşekküle uyulur.

2) Bitişik olmayan yan cephelerde yan bahçe mesafeleri çelik, kâgir ve benzeri yapılarda en az 3 metre; ahşap hımsız v.b. yapılarda en az 5 metredir.

3) Ön bahçesiz, bitişik ya da blok olarak teşekkül etmiş yerlerde bu Yönetmeliğin 3.01. maddesi 1. fıkrası hükmü uygulanarak mevcut teşekküle uyulabilir.

4) Arka bahçe mesafesi (bina arka cephesinin parsel arka sınırına en yakın mesafesi) bina yüksekliğinin yarısından az olamaz. Bu mesafe, bina yüksekliğinin yarısı 3 metreden az olsa dahi, 3 metreden aşağı düşürülemez.

Tevhit ve İfraz İşleri:

MADDE 4.03. – İfraz ve tevhit suretiyle yeniden ihdas edilecek parsellerin kamuya ait bir yola cephesi bulunması şarttır. Yalnızca çıkmaz sokaklara



cephesi olan arsalar ifraz edilemez, ifraz ve tevhit suretiyle çıkmaz sokak ihdas edilemez.

MADDE 4.04.— İfraz suretiyle meydana gelecek yol, otopark, yeşil saha gibi kamunun yararlanacağı yerler düzenleme ortaklık payı olarak ifraz edilen parsel alanlarının %25'ini geçmemek şartıyla Belediye adına bedelsiz terk edilir.

İskân Dışı Alanlarda Uygulanacak Esaslar:

MADDE 4.05. — İskân dışı alanlarda yapılacak ayırmalardan sonra elde edilecek her parsel 20.000 metrekareden daha küçük olamaz. Ayrıca bu parsellerin tapu, kadastro ya da tapulama haritasında bulunan ya da var olan bir yola, yapılan ayırmadan sonra en az 50 m. cephesi bulunması zorunludur.

Bu yerlerde bulunan arsalarda, sıhhi ve estetik mahzur bulunmadığı takdirde, arsa sathının %5'inden fazla yer işgal etmemek, inşaat sahaları toplamı 250 metrekareyi ve saçak seviyelerinin tabii zeminden yüksekliği 6.50 metreyi aşmamak, yola ve arsa sınırlarına 5 metreden fazla yaklaşmamak şartıyla, bir ailenin oturmasına mahsus bağ ya da sayfiye evleri ya da ziraat, eğlence ya da turizm tesisleri ya da bu gibi tesislerin müştemilat binaları yapılmasına izin verilebilir.

Ancak, bu izin keyfiyeti, arsa sahibine, iskân hudutları içerisindeki arsa sahiplerinin diğer haklarını ya da başka bir hak bahşetmeyeceği gibi, Belediyeyi de her hangi bir mükellefiyete zorlamaz.

Bu maddede sözü geçen sıhhi ve estetik mahzurların takdiri yetkisi Belediyeye aittir.

Tehlikeli Sahalar:

MADDE 4.06. — Su baskınına maruz bölgede bulunması, sağlık ya da jeolojik sakıncaları olması ya da bunlar gibi tehlikeli durumlar arzemesi yönünden yürürlükteki mevzuata göre yapı yapılması yasaklanan sahalarda, tarım amacı dışında ifraz edilemez ve bu gibi yerlerde arazinin takviyesine ve ulaşım matuf olmayan yapı yapılamaz.

Yapı Şartları:

MADDE 4.07. — Parsel büyüklükleri hakkındaki hükümlere uymayan arsalarda yeni inşaat ve ilâveler yapılmasına ya da mevcut yapıların tadiline ya da esaslı tamirine izin verilmez.

Bu gibi arsalar, imar mevzuatı hükümlerine göre yapı yapılmasına müsait hale getirilinceye ya da bu mümkün olmadığı takdirde kamulaştırılınca kadar sahiplerince eskiden olduğu gibi kullanılmaya devam olunur.



Ancak, iki tarafında imar mevzuatına aykırı olmamak şartıyla yapılmış ve halen yürürlükteki yönetmelik hükümlerine göre de aynen ya da değişiklik suretiyle korunması mümkün bina bulunan arsalarda, yönetmeliklerin diğer şartlarına aykırı olmamak kaydıyla bu yönetmelikteki parsel genişliği ile ilgili hükümlere uyulmaksızın yapı yapılmasına izin verilebilir.

Arka komşu mesafeleri ve bina derinlikleri konusunda da aynı hüküm uygulanabilir.

Parselde Birdan Fazla Bina Yapılamayacağı:

MADDE 4.08. – Herhangi bir arsa, parsellere ayrılmadıkça, üzerine müştemilât binaları dışında birden fazla bina yapılamaz.

Ancak, parselin alanı 4.000 metrekareden az olmamak, ifraz edilmemek ve İmar ve İskân Bakanlığının uygun görüşü alınmak, binaların hepsi tek ruhsata bağlanmak şartıyla birden fazla bina yapılabilir. Bu takdirde yapılacak binaların arasındaki mesafeler 10 metreden az olamaz.

Yapı Yerinin Tayini:

MADDE 4.09. – Ayrık yapı nizamına tabi olan yerlerde, Yönetmelik hükümlerine dayanılarak tayin edilen azami bina sahasını aşmamak ve asgari bahçe mesafelerini muhafaza etmek şartıyla yapı yerini tayine ve daha uygun çözüm yolları bulmak amacıyla birkaç dar parseli birlikte mütalâa ederek toplam bina cephesi 24.00 metreyi geçmemek şartıyla ikili ya da üçlü blok tertibine Belediyeler yetkilidir.

Bu işlem dolayısıyla civarın yapı karakterinin bozulmamasına dikkat edilecektir.

Bina Derinlikleri

MADDE 4.10 – (1) – Bina Derinlikleri:

$I = L - \left(K + \frac{H}{2} \right)$ Formülü ile hesaplanır.

I = Bina Derinliği

L = Parsel Derinliği

K = Ön Bahçe Mesafesi

H = Bina yüksekliğidir.



2) Yukarıda formüle göre bulunacak bina derinliği daha fazla olsa bile, ayrıık nizamda 20 metre; bitişik ya da blok nizamda 15 metreden daha fazla derinlikte bina yapılamaz.

3) Köşe başına rastlayan parsellerde de aynen 2. nci fıkra esaslarına uyulmak şartıyla binanın cephe alacağı yolu tayine Belediye yetkilidir.

Bina Yükseklikleri:

MADDE 4.11 – 1) İmar Kanununun 26. maddesine göre imar ya da yol istikâmet plânının yaptırılması zorunlu olmayan beldelerde:

a) Meskun alanlarda yapılacak binalara yanındaki mevcut en yüksek bina yüksekliği kadar yükseklik verilir. Ancak bu yükseklik 9.50 metreyi (3 kat)'ı geçemez, 9.50 metrenin üstündeki yapılar için Bakanlık görüşü istenir ve bu görüşe göre uygulama yapılır.

İki yanında mevcut binalar daha düşük yükseklikte ise ya da bina yapılmamış ise verilecek azami bina yüksekliği 6.50 metre (2 kat) dır.

b) Hiç uygulama görememiş yerlerde, yol genişliği ve ön bahçe mesafeleri dahil, iki bina cephesi arasındaki mesafenin yarısından fazla olmamak kaydıyla 9.50 metre (3 kat)'a kadar müsaade verilir.

2) İmar ve yol istikâmet plânı yapılması zorunlu olan beldelerde, İmar ve yol istikâmet plânı yapılmıyaya kadar binalara en çok 6,50 metre yükseklik (2 kat) verilir.

3) Yukarıdaki fıkralarda belirtilen hallerde:

a) Çekme ve çatı katı yapılamaz.

b) Meyilden dolayı birden fazla iskân katı kazanılamaz.

4) Zemin döşemesi üst seviyesi tabii zemine 0.50 metreden fazla gömülü olan hacimler ikamete tahsis edilemez.

Binalara Kot Verilmesi:

MADDE 4.12 – 1) Binalara, parselin cephe aldığı yolun

a) Bordür taşı konulmuş ise binanın ön cephe hattı ortası hizasındaki bordür taşı üst seviyesinden,

b) Yol kaplaması yapılmış, bordür taşı konulmamış ise, bina ön cephe ortası hizasındaki yol kaplamasının en yüksek seviyesinden,

c) Yol kaplaması yapılmamış, bordür taşı da konulmamış ise yolun halihazır başlangıç ve bitiş noktaları arasında geçilecek bir kırmızı hatta göre bina ön cephe ortası hizasından, kot verilir.



2) Yol meyilinden dolayı kat adedi arttırılıp eksiltilemez. Bunu sağlamak amacıyla yoldaki kat düzenini korumak için, bina cephesi boyunca binada kademeler yapmaya ve her kademenin ön cephe ortası hizasından kot vermeye Belediyeler yetkilidir. Köşe başı parsellerde de aynı esasa uyar.

3) Ön bahçe mesafeleri 10 metre ya da daha çok olan yerlerde, bir yapı adası boyunca binaların ön cephe ortasındaki tabii zemin kotu ile kot alacakları noktalar arasında, ortalama 2.50 metre ya da daha çok kot farkı bulunması halinde, ada cephesi boyunca uygulanmak koşulu ile bütün binalara ön cephe hatları ortasındaki tabii zeminden kot verilebilir.

4) Zemin kat döşeme üst seviyesi binanın kot aldığı nokta seviyesinden aşağı düşürülemez. 0.50 metreden daha yüksekte de yapılamaz.

Bazı Yapılarda Aranacak Şartlar:

MADDE 4.13. – 1) Kerpiç binalar bir bodrum ve bir zemin kattan yani 3.50 metreden; hımsı, ahşap, yarım ahşap, yarım kârgir binalar bir bodrum ve iki normal kat yani 6.50 metreden fazla yükseklikte yapılamaz.

2) Ahşap ve yarım ahşap binalar bitişik olarak yapılamaz.

3) Hımsı ve yarım kârgir binalar, komşu hudutlarında temelden itibaren çatının her yerinde 0.50 metre yükselen yangına dayanıklı duvar yapılması şartıyla bitişik olarak inşa edilebilirler.

4) Toplumun yararlanmasına ayrılan binalar çelik ya da kârgir olarak yapılır. Ancak, mimari karakteri ya da kullanma şart ve şekilleri itibariyle özellik arzeden yapılar bu hükme tabi değildir.

5) Her türlü binanın temel ve bodrum duvarının taş ya da beton olması zorunludur.

Çıkmalar:

MADDE 4.14. – Binalarda tespit edilen azami bina sahası dışında ancak aşağıdaki şartlarla kapalı ya da açık çıkma yapılabilir:

1) Açık çıkmalar binanın her cephesinde; kapalı çıkmalar binanın yalnızca ön ve arka cephelerinde yapılabilir.

2) Çıkmalar parsel sınırı dışına taşamaz.

3) Arka komşu mesafesi içinde kapalı çıkma yapılamaz.

4) Ön bahçelerde yapılacak çıkmalar parselin yol sınırına 3.80 metreden fazla yaklaşamaz.



5) Ön ve arka çıkma genişliği 1.20 metreden; yan komşu mesafeleri içinde yapılacak açık çıkma genişliği 1.00 metreden fazla olamaz.

6) Çıkmalar, bina cephesinin 2/3'ünden fazla devam edemez.

7) Çıkmalar bitişik nizamda, bitişik olduğu komşu sınırına 2.00 metreden fazla yaklaşamaz.

8) Çıkmanın en alt noktasının (kirişler dahil) zemine olan yüksekliği 2.40 metreden az olamaz.

9) 0.10 metreyi geçmeyen motifler, denizlikler, bina saçakları ve zemin-den yüksekliği 2.40 metreden az olmayan giriş saçakları, 0.60 metreyi geçmeyen güneş kesiciler çıkma sayılmaz.

Işıklıklar ve Hava Bacaları:

MADDE 4.15. – Her müstakil ev ya da dairede, en az bir oturma odası ile yatak odalarının doğrudan doğruya hariçten ışık ve hava almaları şarttır.

Diğer odalarla mutfaklar ışıklıktan, yıkanma yerleri ile W.C.'ler hava bacalarından faydalanabilirler.

Işıklıklar, dar kenarı en az 1,5 metre olmak üzere 4.50 metrekareden küçük olamaz.

Hava bacaları dar kenarı en az 0,50 metre olmak üzere 0,50 metrekareden küçük olamaz.

Işıklık ve hava bacaları ihtiyaç olan kattan itibaren başlayabilir.

Bu ölçüler temiz ölçüler olup, ışıklık içinde balkon, baca gibi ışıklık alanını küçültücü imalât yapılamaz.

Evlerde Bulunması Gereken Piyesler ve Ölçüler:

MADDE 4.16. – Her müstakil evde ya da dairede en az:

- Bir oturma odası,
- Bir yatak odası ya da nişi,
- Bir mutfak ya da yemek pişirme yeri,
- Bir banyo ya da yıkanma yeri,
- Bir W.C.,

bulunacaktır.

Üç ya da daha az odalı ev ya da dairelerde mutfak yerine yemek pişirme yeri yapılabilir. Yıkanma yeri ile W.C. aynı hacimde olabilir.



Evlerde bulunması mecburi olan bu piyeslerden:

- En az bir oda (2,80 x 4,00) m.
- Yatak ve çalışma odaları (2,10 x 2,80) m.
- Mutfak ya da yemek pişirme yerleri (1,50 x 2,00) m.
- Banyo ya da yıkanma yerleri (1,20 x 2,00) m.
- W.C. (0,90 x 1,20) m.
- Antre, ofis, koridor, yatak holü ve sair iç geçitler (1,00 x 1,20) m.
- Birden fazla daire ile ilgili genel geçitler (1,10 x 1,20) m.

ölçülerinden daha küçük yapılamaz.

İç Yükseklikler:

MADDE 4.17. – 1) Genel olarak binalarda, içerisinde insan oturan, yatan ve çalışan bölümlerin bitmiş tavan yüksekliği (döşeme kaplaması üstünden tavan sıvası ve varsa dekorasyonu altına kadar) 2,40 metreden az olamaz. Diğer servis bölümleri ve iskân edilmeyen katların yüksekliği 2,20 metre olabilir.

2) Düğün ve oyun salonları, kahvehane ve benzeri gibi insanların toplu olarak uzun süre içinde kaldığı bölümlerin bitmiş tavan yükseklikleri 3,50 metreden az olamaz.

Pencereler:

MADDE 4.18. – 1) Pencere boşlukları toplamı, ait olduğu piyes döşeme alanının salon, oda ve mutfaklarda sekizde birinden ve her halde 1,25 metrekareden, diğer piyeslerde onda birinden ve holde 0,40 metrekareden az olamaz. Camlı balkon kapılarının 0,80 metreden yukarıdaki kısımları pencere boşluğu sayılır.

2) Pencerelerin zemin döşemesi üst seviyesinden en az 0,90 metre yüksekten başlanması; pencerelerin döşemeye kadar inmesi halinde 0,90 metre yüksekte sabit ve korkuluk görevi yapabilecek bir kayıt geçirilmesi zorunludur.

3) Dışardan temizlik yapılması mümkün olmayan (balkona açılmayan) pencerelerde sabit kanat genişliği, bitişik bir kanat açılabilirdiği takdirde 0.60 metreden; iki tarafından bitişik kanatlar açılabilirdiği takdirde 1.00 metreden geniş olamaz.

4) Oturma ve yatak odalarıyla mutfaklarda yapılacak pencerelerde açılır kanadın bir kenarı en az 0,50 metre olmak üzere alanı 0,50 metrekareden az olamaz.



Kapılar:

MADDE 4.19. – 1) Kapı yükseklikleri 2.00 metreden az olamaz.

2) Kapı genişlikleri, toplumun yararlanmasına ayrılan yapılar, işhanı, büro, pasaj, çarşı, pazar ve benzerleri ile daire adedi dörtten fazla olan apartmanların ana giriş kapılarında 1.30 metreden; bunun dışında kalan sokak kapıları ev ya da dairelerin giriş kapılarında 1.10 metreden; oda ve mutfak kapılarında 0,90 metreden; yemek pişirme yeri, kiler, banyo, yıkanma yeri, W.C. ve benzeri yerlerin kapılarında 0,70 metreden az olamaz.

3) Garaj odunluk, kömürlük, depo ve benzeri yerlerin kapılarında (1) ve (2)nci madde hükümleri aranmaz.

4) Binaların komşu parsel bitişik cephelerinde, ilgili komşu parsel sahibinin muvafakatı alınıp, tapuya tescil ettirilmedikçe, kapı ya da pencere açılmaz.

Merdivenler:

MADDE 4.20. – 1) Toplumun yararlanmasına ayrılan yapılarda işhanı, büro, pasaj, çarşı ve benzerlerinin, birden fazla dairesi olan ev ve apartmanların merdivenleri ahşap ve benzeri yanıcı malzemeden yapılamaz.

2) Merdiven genişliği, toplumun yararlanmasına ayrılan yapılarla işhanı, büro, pasaj, çarşı, pazar ve benzeri binalarda 1.50 metreden; 4 daireden fazla dairesi olan apartmanlarda 1.20 metreden; diğer binalarda 1.00 metreden az olamaz.

Tek aileye mahsus evlerde 0,90 metre, çatı, bodrum ve servis merdivenleri 0,70 metre genişlikte yapılabilir.

3) Merdiven basamakları, yüksekliği 0,19 metreden fazla olmamak kaydıyla $2a + b = 64$ cm. formülüne göre yapılır. Burada a = basamak yüksekliğini, b = basamak enini gösterir.

4) Döner merdivenlerde basamak genişliği, merkezden 0,15 metre mesafede en az 0,10 metre; korkuluktan itibaren 0,50 metre mesafeden en az 0.26 metre olacaktır.

5) Merdivenler binanın kullanılan herhangi bir yerinde 25 metreden uzak olamaz.

6) En çok 18 basamakta bir eni ve boyu en az merdiven genişliğinde bir sahanlık yapılması zorunludur.

7) Merdivenle tavan arasındaki geçiş yüksekliği dikey olarak 2.00 metreden alçak olamaz.



8) Merdiven son basamağı ile kapı arasında kapı genişliği kadar bir sahanlık yapılması zorunludur.

9) Tabii ışık ve hava almayan merdiven yapılamaz. Merdivenlerin en az 2,50 metre karelik bir ışıklıktan ışık ve hava alması zorunludur.

Bacalar :

MADDE 4.21. – 1) Normal bacaların iç genişlikleri en az 0.15x0.15 metre olacak ve sıvanacaktır. Her katın bacası müstakil olacak, her baca ancak bir mahal için kullanılacaktır. Şönt baca bu hükmün dışındadır.

2) Kalorifer bacaları projesine göre yapılır.

3) Kaloriferli binalarda, konutlarda her daire için mutfak ve banyo dışında en az bir mahalde; iş hanı ve benzeri binaların ise her katında en az bir baca yapılması zorunludur.

Kapalı Çarşılar ve Pasajlar:

MADDE 4.22. – 1) Bina alanı içinde yapılan iç geçitli kapalı çarşıların ve pasajların temiz iç yüksekliği 3.50 metreden; geçit genişlikleri ise 30 metreye kadar uzunluktaki kapalı geçitlerde 3.00 metreden, daha uzunlarında 4.00 metreden az olamaz.

2) Kapalı çarşıların ve pasajların en az 2 girişi olması zorunludur. Aynı binada başka maksatlarla kullanılan bölümler ya da katlar varsa bunların kullanılmasına ilişkin giriş, asansör, geçit ve benzeri yerler, çarşının kullanılmasına ilişkin girişlerden tamamen ayrı tertiplenecektir.

Sıhhi Tesisler:

MADDE 4.23. – Toplumun yararlanmasına ayrılan binalarla, işhanı, büro, pasaj, çarşı, pazar 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 bir kadın ve bir erkek W.C.'si ile lüzumu kadar pisuvar ve lâvabo yapılması zorunludur.

Bodrumlar:

MADDE 4.24. – 1) Bodrum katlar iskâna tahsis edilemez, ancak meyilli ya da yol kenarında set teşkil eden parsellerde yönetmeliğin pencere, ışıklık ve diğer hükümlerine uygun olmak ve taban döşeme üst seviyesi tabii zemine 0,50 metreden çok gömülü olmamak şartıyla binanın kot aldığı seviyenin altında iskâna tahsis edilen bodrum katı ya da kısımları yapılabilir. Ancak meydana dolaylı birinden fazla iskân katı kazanılamaz.



2) Binaların odunluk, kömürlük kalorifer dairesi, depo gibi müştemilât kısımları bodrum katlarda tertiplenir. Ancak zeminde su çıkması ya da sert kaya olması halinde Belediye Encümeninin izniyle bu türlü müştemilât arka bahçelerinde, çatının en yüksek noktası tabii zeminden itibaren 2,50 metreden yüksek olmamak, esas binaya 3.00 metreden fazla yaklaşmamak şartıyla yapılabilir.

Bahçe Duvarları:

MADDE 4.25. – 1) Bahçe duvarlarının yüksekliği, binaların yol tarafından ve yoldan bina cephe hattına kadar 1.00 metreyi; gerisinde ise 1.50 metreyi geçemez. Bu duvarlar üzerinde yüksekliği 1.00 metreyi aşmayan ve görüşü kapatmayan parmaklık yapılabilir.

2) Fazla meyilli yerlerde uygulanacak bahçe duvarının şekli belediyece tayin edilir.

3) Okul, hastahane, cezaevi, ibadet yerleri, elçilik binaları, açık hava sineması ve benzerleri gibi özellik arzeden bina ve tesislerin bahçe duvarları ile sanayi bölgelerinde yapılacak bahçe ya da çevre duvarları (1) fıkra hükmüne tabii olmayıp projesine göre yapılır.

Şantiye Binaları:

MADDE 4.26. – Lüzum ve ihtiyaca göre inşaatın devamı süresinde kullanılıp yıkılmak üzere yapılacak şantiye binaları, bu yönetmelikte belirtilen şart ve ölçülere tabii değildir. Ancak şantiye binaları yıktırılmadıkça yapıya kullanma izni verilmez.

BEŞİNCİ BÖLÜM Sanayi Bölgeleri

Sanayi Bölgesi Tesisi:

MADDE 5.01. – İmar plânı yapılmadıkça sanayi tesislerinin yapılmasına müsaade edilemez.

Ancak, Belediyeler imar plânının yapılmasını beklemeden İmar Kanunu'nun 29 uncu maddesine uygun olarak sanayi bölgesi içi mevzii imar plânı teklifinde bulunabilirler. Bu bölgelerin ifraz ve yapılanma şartları, plânda belirlenir.

İmar plânı yaptırma mecburiyeti bulunmayan belediyeler İmar ve İskân Bakanlığı'nın olumlu görüşü ile yol istikamet plânı yaptırarak sanayi bölgelerini belirlerler.



ALTINCI BÖLÜM Ruhsatiye İşleri

Belediyeye Müracaat:

MADDE 6.01. – Yeni inşaat, ilâve inşaat ve esaslı tadil işlerinde yapı ruhsatiyesi almak için Belediye'ye verilecek müracaat dilekçesine;

- a) Mimari proje,
 - 1- 1/500 ölçekli umumi vaziyet plânı,
 - 2- 1/50 ölçekli temel bodrum ve kat plânları,
 - 3- 1/50 ölçekli en az iki tam kesit,
 - 4- 1/50 ölçekli cephe resimleri.
- b) Statik proje:
 - 1- Çelik karkas binalarda çelik yapı hesabı, betonarme binalarda betonarme hesap ve resimleri,
 - 2- Diğer binalarda durum ve ihtiyaca göre, gerekirse çatı hesabı, diğer statik hesap ve resimleri,
- c) Belediyece gerekli görüldüğü takdirde kalorifer, elektrik ve sıhhi tesisat hesabı proje ve resimleri,

Üçer takım olarak düzenlenip, dosyalanarak eklenmesi zorunludur.

Resmi Binalar :

MADDE 6.02. – 1) Resmi binaların inşaat, ilâve ve esaslı tadillerinde (6.01) maddede sözü geçen belgelerden mimari proje yerine 1/100 ya da 1/200 ölçekli avan proje verilebilir.

2) Milli Savunma, Bayındırlık, Sanayi ve Teknoloji ya da İmar ve İskân Bakanlıklarının konu hakkındaki bütün sorumluluğu yüklediğine dair resmi yazısı ibraz edilmesi halinde, Projeleri bu Bakanlıklarca düzenlenen ya da onaylanan binaların statik ve tesisat plân proje ve hesaplarının Belediyeye verilmesine gerek yoktur.

Proje Değişiklikleri:

MADDE 6.03. – Ruhsatiyesi alınmış yeni inşaat, ilâve ve esaslı tadillerde sonradan değişiklik yapılmak istendiğinde:

- a) Değişiklik binanın bütününde ise mimari projenin yeniden düzenlenmesi,
- b) Bu değişiklik statik hesap ve projelerde de değişiklik gerektiriyorsa bunlarında gerekenlerinin yeniden düzenlenmesi,



c) Yapılacak değişiklik belirli katlara ya da bir katın belirli bir kısmına inhisar ediyorsa, sadece ilgili tadil plânlarının verilmesi gereklidir.

Esaslı Tamirler:

MADDE 6.04. – Binanın plân ve görüşüne, statik bünyesine tesir etmeyen esaslı tamirler de ruhsata tabidir. Ancak bunlar için plân, proje, resim ve hesap istenmez.

Adi Tamirler:

MADDE 6.05. – Derz iç ve dış sıva, badana, boya, oluk, dere, doğrama, döşeme ve tavan kaplamaları, elektrik, sıhhi tesisat, korkuluk, paratoner pergole ve benzerleri tamirleri ile bölme duvarı, bahçe duvarı, baca, saçak ve benzeri elemanların tamiri ve yoldan görünmeyen küçük ve basit kümes yapılması ruhsata tabi değildir.

İskele Kurulması:

MADDE 6.06. – Cadde ya da kaldırım üzerine iskele kurulmasını gerektiren hallerde Belediye'ye iskele kurulması için yazı ile müracaat edilmesi zorunlu ve yeterlidir.

YEDİNCİ BÖLÜM

Otoparklar:

MADDE 7.01. – İmar Kanunu'nun Ek.1 inci maddesine dayanılarak 7/5/1976 gün ve 15580 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan otoparklarla ilgili yönetmelik hükümleri ile bu Yönetmeliği değiştiren 23.12.1977 gün ve 16148 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan yönetmelik hükümleri, bu yönetmelik kapsamına giren Belediyelerin sınırları içerisinde de aynen uygulanır.

1) İmar plânı yapımına başlanmış olan beldelerde, imar plânı müellifinin görüşü ve Bakanlığın tasvibi ile bu Yönetmelikteki ölçülere bağlı kalınmaksızın müellifin görüşüne göre uygulama yapılabilir.



2) Henüz imar plânı ya da yol istikâmet plânı olmayan Belediyeler bu Yönetmeliğin yayınından itibaren 6 ay içinde yerleşik alanlarını tesbit ederek Valiliklerin onayından geçireceklerdir.

Belediye sınırları ya da varsa mücavir olan sınırları içinde birden çok yerleşik alan varsa, tesbit işlemi her yerleşik alan için ayrı ayrı yapılacaktır.

Tesbit edilmiş yerleşik alanların kısmen ya da tamamen dolması halinde Valiliğin muvafakatı alınarak madde 1.02'deki usule göre yeniden yerleşik alan tesbiti yapılır.

3) İmar plânı yapıp onaylanarak yürürlüğe girdiği tarihten itibaren bu Yönetmelik geçersizdir.

4) Bu Yönetmeliğin geçerli olduğu alanlar için daha önce onaylanmış olan İmar Yönetmelikleri, bu yönetmeliğin yayınından itibaren iptal edilmiştir.

SEKİZİNCİ BÖLÜM

Yürürlük:

MADDE 8.01. – Bu Yönetmelik Resmi Gazete'de yayımı gününde yürürlüğe girer.

Ankara, 1984