

MUĞLA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ

UYGULAMA İMAR PLANI BULUNMAYAN KIRSAL NİTELİKLİ YERLEŞİM ALANLARINDAKİ YAPILAŞMA HAKKINDA YÖNERGE

BİRİNCİ BÖLÜM

Amaç, kapsam, dayanak ve tanımlar

Madde 1- Amaç

(1)Bu yönerge; 3194 sayılı kanununun 8'inci maddesinin (ğ) fıkrası gereğince uygulama imar planı yapılıncaya kadar 6360 sayılı Kanun gereği Muğla Büyükşehir belediyesi sınırının içerisinde kalan, köyden mahalleye dönüşen, nüfusu 5.000'in altında kalan ve kırsal yerleşim özelliği devam eden yerlerdeki yapı izini uygulamalarının, bu amaçla verilecek hizmetlerin düzenli, programlı, etkin, verimli ve uyum içinde yürütülmesini, çevresel etkiler gözetilerek koruma ve kullanma dengesinin korunmasını ve geliştirilmesini, kırsal nitelikli yerleşmelerin fen, sağlık ve çevre şartlarına uygun teşekkülünü sağlamak amacıyla düzenlenmiştir.

Madde 2- Kapsam

(1)Bu yönerge; büyükşehir belediyesi sınırları içerisinde köyden mahalleye dönüşen, nüfusu 5.000'in altında kalan ve kırsal yerleşim özelliği devam eden ve uygulama imar planı bulunmayan yerleri kapsar.

(2)Tespitli kırsal nitelikli yerleşme alanı olarak tanımlanan (mahalle -mülga köy) yerleşme alan sınırları ile bu yönergede tanımlanan alanlarda uygulanır.

(3) Bu yönergede kırsal nitelikli yerleşme alanı olarak tanımlanan alanlarda yapılacak uygulamalar ile inşa edilecek resmi ve özel bütün yapılar bu yönergedeki hükümlere tabidir.

(4) Kırsal nitelikli yerleşme alanı dışında kalan alanlarda yapılacak resmi ve özel bütün yapılar 5403 sayılı Toprak Koruma Ve Arazi Kullanımı Kanunu ile ilgili yönetmeliklere **(Değişik:14/12/2023-314 MK)** tabidir.

Madde 3- Dayanak

(1)–Bu yönerge, 6360 sayılı On Dört İlde Büyükşehir Belediyesi ve Yirmi Yedi İlçe Kurulması İle Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8'inci maddesinin (ğ) fıkrası ve 27'inci maddesine **(Değişik:14/12/2023-314 MK)** dayanılarak hazırlanmıştır.

Madde 4- Tanımlar

(a) Bu yönergede adı geçen;

1)Kırsal nitelikli yerleşme alanı: Köyden mahalleye dönüşen, nüfusu 5.000'in altında kalan ve kırsal yerleşim özelliği devam eden alandır.

2) **(Değişik:08/06/2023-130 MK)** Kırsal nitelikli yerleşme alanı; ilgili kurum görüşleri alınmak suretiyle, yapıların toplu olarak bulunduğu ve içerisinde kamuya ait ortak yapı (cami, köy konağı, okul vs.) yerlerdeki yapımı tarihinde yürürlükte bulunan mevzuat hükümlerine uygun olarak inşa edilmiş binaların en dışta olanlarının dış kenarlarından geçirilen çizginin içinde kalan alanı,

3) Kırsal nitelikli yerleşme alanı civarı; bu çizgi ile en fazla 300 metre dışından geçirilen sınır içinde kalan alanı ifade eder.

4)Kırsal nitelikli yerleşme alan dışı: Her ölçekteki imar plan sınırı, yerleşme alan sınırı dışında kalan alanları ifade eder.

b) Aplikasyon krokisi: Kadastro müdürlüklerince veya yetkilendirilmiş kuruluşlarca düzenlenen, ada ve/veya parsellerin arazide aplike edilmesi, varsa sabit tesislerden röperlenmesi işlemleri ile kenar ölçüleriyle birlikte köşe koordinatlarının yazıldığı krokinin yer aldığı belgeyi,

c) Arka bahçe: Ön bahçeye komşuluğu bulunmayan bina arka cephesi ile arka komşu parsel sınırı arasında kalan parsel bölümünü,

ç) Avlu: Yapıların bölümleri veya duvarlar tarafından çevrelenen, üstü açık, geleneksel mimaride çeşitli şekillerine rastlanan, kısa kenarı 5.00 metreden az olmayan yapı bölümünü,

d) Balkon: Tüm katlarda çıkma koşullarını taşımak kaydıyla, bina cephe hattı dışında ve/veya içinde, en az bir dış cephesi açık, bağlı oldukları oda ve/veya mutfak piyesinin kullanımını tamamlayan ve bu mekândan bölme elemanları ile ayrılmış, üstü açık veya kapalı alanları,

e) Basit tamir ve tadil: Yapılarda esaslı tadilat kapsamında olmayan, taşıyıcı sistemi, bağımsız bölümün dış cephesini, ıslak hacimlerin yerini ve sayısını değiştirmeyen; derz, iç ve dış sıva, boya, badana, oluk dere, doğrama, döşeme ve tavan kaplamaları, elektrik ve sıhhi tesisat tamirleri ile bahçe duvarı, duvar kaplamaları, baca, saçak, çatı onarımı ve kiremit aktarılması gibi her türlü tamir ve tadil işlemlerini,

f) Bina cephe hattı: Binanın ön ve arka cephelerinde toprakla temas eden konturlarının görünen cephesinin parsel sınırına en yakın noktasından, parsel ön ve arka cephelerine paralel çizilen hattı,

g) Bina cephe uzunluğu: Açık çıkmalar hariç olmak üzere bina cephesinin yataydaki uzunluk ölçüsünü,

ğ) Bina derinliği: Binanın ön cephe hattı ile arka cephe hattının en uzak noktası arasındaki ve ön cephe hattına dik olan hattın uzaklığı,

h) Bina giriş holü: Binanın ana giriş kapısı ile merdiven evi ve asansör arasındaki holü,

ı) Bina yüksekliği: Binanın kot aldığı noktadan saçak seviyesine kadar olan imar planı veya bu yönergede öngörülen yüksekliği,

i) Çardak (Kameriye): Rekreasyon alanlarında, parklarda, bina bahçelerinin azami % 5'inde, güneşten ve yağmurdan korunmak ve gölge oluşturmak amacıyla ahşap ve benzeri hafif malzemeden yapılan, yanları açık, üstü kapalı yapıyı,

j) Çıkma: Binalarda döşemelerin uzantısı olarak yapılan, parsel sınırları dışına taşmayan, en az bir ucu serbest, mesnetli olan, açık veya kapalı olan, derinliği bu yönergeyle belirlenen yapı elemanı

k) Duman bacası: Piyeslerde veya ortak alandaki duman ve kokuları uzaklaştırmaya yarayan bacayı,

l) Esaslı tadilat: Yapılarda taşıyıcı unsuru etkileyen veya yapı inşaat alanını veya emsale konu alanını veya taban alanını veya bağımsız bölüm sayısını veya ortak alanların veya bağımsız bölümlerin alanını veya kullanım amacını veya ruhsat eki projelerini değiştiren işlemleri (Esaslı tadilat, ruhsata tabidir.),

m) Fenni mesul: Yapının tüm malzemeleri ve tesisatı ile birlikte, plana, ruhsata, ruhsat eki etüt ve projelere, standartlara, teknik şartnamelere, uygun olarak inşa edilmesinin kamu adına denetimini üstlenen, ruhsat eki etüt ve projelerin gerektirdiği uzmanlığı haiz meslek mensuplarını,

n) İbadet yeri: İbadet etmek ve dini hizmetlerden faydalanmak amacıyla insanların toplandığı tesisler ile bu tesise ait; lojman, kütüphane, taziye yeri, gasilhane, şadırvan ve tuvalet gibi müştemilatların,

o) İfraz: Bir parselin bölünerek ayrılması işlemi,

ö) İlgili idare: Yapı ruhsatı vermeye yetkili idareleri,

p) İmar durum belgesi: yapının inşa edileceği parseli sınır ve boyutlarıyla gösteren ve kanun ile bu yönergede yer alan kullanım kararlarını ve yapılaşma şartlarını içeren belgeyi,

r) Katlar Alanı: Bodrum kat, asma kat, çatı arası piyesi ve açık/kapalı çıkmalar dâhil, kullanılabilen bütün katların, katlar alanına dâhil edilmeyen alanları çıktıktan sonraki alanlar toplamını,

s) Katlar alanı katsayısı (KAKS) (Emsal): Yapının inşa edilen tüm kat alanlarının toplamının parsel alanına oranını,

ş) Kazı izni: Özellik arz eden yapılarda inşaat ruhsatı verilmeden önce mal sahiplerinin talebi üzerine ilgili idarenin uygun görüşü üzerine mimari proje onayı ile zemin etüdü raporuna göre kazı durumu, miktarı ve güvenlik önlemleri belirtilmek suretiyle verilen izni,

t) Kuranglez: Parsel sınırı içinde kalmak ve binaya bitişik olmak şartıyla binaların tabii zemin altında kalan bölümlerine doğal ışık ve havalandırma sağlamak amacıyla en az 0.80 metre en fazla 1.20 metre genişlikte olabilen, binanın hiçbir cephesinde mütemadiyen tesis edilemeyen, boyu yapıldığı pencere genişliğini 0.50 metreden fazla geçmeyen, derinliği azami 2.00 metre olan, giriş çıkış amacı taşımayan ancak, yol cephesi haricinde kaçış amacıyla çıkış tertiplenebilen ışıklıkları,

u) Mezarlık alanı: Cenazelerin defnedildiği mezar yerleri, defin işlemlerinin yürütüldüğü idari tesis binaları ve depoları, güvenlik odası, bu alana hizmet veren ziyaretçi bekleme, morg, gasilhane, ibadet yeri, şadırvan, çeşme, tuvalet ile otopark da yapılabilen alanları,

ü) Müştemilat: Genellikle binaların bodrum katlarında veya bahçelerinde düzenlenen, ortak kullanıma ayrılan, bağımsız bölüm olarak tescil edilemeyen mekânları,

v) Ortak alanlar: Mimari projelerde bağımsız bölüme konu olmayan ve kapsamı 634 sayılı Kanunda belirtilen ortak yerleri,

y) Ön bahçe: Bina ön cephe hattı ile parselin ön cephesi arasında kalan parsel bölümlerini (Yola cephesi olan bütün bahçeler ön bahçe statüsündedir.),

z) Park alanları: Niteliği park olan kadastro çalışmalarında sınırlandırması yapılan veya tespit ve tescili yapılan alandır.

aa) 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.

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

cc) Pergola: Bahçede, bina cephelerini değiştirmemek kaydıyla terasta, hafif yapı malzemelerinden dikme ve sık kirişleme ile yapılan ve üzerine yeşil bitki örtüsü sardırılabilen, etrafi açık, yapı ruhsatı olmaksızın inşa edilebilen yapıları,

çç) Saçak seviyesi: Binaların son kat tavan döşemesi üst kotunu,

dd) Sağlık tesisleri alanı: sağlık ocağı, aile sağlık merkezi vb. sağlık hizmet veren alanları

ee) Sicil durum taahhütnamesi: Proje müelliflerinin, şantiye şeflerinin, fenni mesullerin, müteahhitlerin mesleki kısıtlılığının olmadığını ve yetki sınırını aşmadığını taahhüt ettiği beyannameyi,

ff) Subasman kotu (Zemin kat taban kotu): Binaların zemin kat taban döşemesi üst kotunu (± 0.00 kotunun altına düşmez ve $+1.20$ kotunun üzerine çıkamaz.),

gg) Sundurma: Yağmurdan, güneşten ve rüzgârdan korunmak için yapı yaklaşma mesafesini ihlal etmemek kaydıyla, binaya bitişik olarak hafif malzemedeki yapılan bölme duvarları olmayan üç tarafı açık örtüleri,

ğğ) Taban alanı: Bahçede yapılan eklenti ve müştemilatı dâhil yapıların tabii zemin veya tesviye edilmiş zemin üzerinde kalan kısmının, yapı yaklaşma sınırını ihlal etmemek kaydıyla parseldeki izdüşümünün kapladığı alanı,

hh) Taban alanı kat sayısı (TAKS): Taban alanının parsel alanına oranını (Taban alanı kat sayısı, arazi eğimi nedeniyle tabii veya tesviye edilmiş zeminin üzerinde kalan tüm bodrum katlar ile zemin kat izdüşümü birlikte değerlendirilerek hesaplanır.),

ıı) Tabii zemin: Arazinin hafredilmemiş veya doldurulmamış halini,

ii) Tadilat projesi: Yapıların ruhsat eki onaylı projelerinde; bu yönerge hükümlerine uygun olarak yapılmak istenen değişiklik veya ilavelerle ilgili gerekli uygulama projelerinin bütünü,

jj) Tarımsal amaçlı yapılar: toprak koruma ve sulamaya yönelik altyapı tesisleri, entegre nitelikte olmayan hayvancılık ve su ürünleri üretim ve muhafaza tesisleri ile zorunlu olarak tesis edilmesi gerekli olan müştemilatı, mandıralar, üreticinin bitkisel üretime bağlı olarak elde ettiği ürünü için ihtiyaç duyacağı yeterli boyut ve hacimde depolar, un değirmeni, tarım alet ve makinelerinin muhafazasında kullanılan sundurma ve çiftlik atölyeleri, seralar, tarımsal işletmede üretilen ürünün özelliği itibarıyla hasattan sonra iki saat içinde işlenmediği takdirde ürünün kalite ve besin değeri kaybolması söz konusu ise bu ürünlerin işlenmesi için kurulan tesisler ile Gıda, Tarım Ve Hayvancılık Bakanlığı tarafından tarımsal amaçlı olduğu kabul edilen, entegre nitelikte olmayan diğer tesislerdir.

kk) Tesisat bacası: Binada düşey doğrultuda kablo, boru, kanal gibi tesisat elemanlarının topluca geçirildiği, ortak mahallere açılabilen ve müdahale edilebilen bacayı,

ll) Tesviye edilmiş zemin: Bu yönergede belirtilen esaslara göre kazılarak veya doldurularak parsel tabii zemininin aldığı son zemin durumunu,

mm) Tevhid: Parsellerin birleştirilme işlemi,

nn) Toplam yapı inşaat alanı: Bir parselde bulunan bütün yapıların yapı inşaat alanlarının toplamını,

oo) Umumi bina: Köy konağı, köy kahvesi ve lokantası gibi köy ortak yapıları ile kamu hizmeti için kullanılan resmi binalarla, ibadet yerleri, eğitim, sağlık tesisleri ve müze, kütüphane, gibi kültürel binalar ile düğün salonu gibi eğlence yapıları, spor tesisleri, ve buna benzer umuma ait binalardır. (plansızın tanımı)

öö) Uygulama projeleri: Bir yapının inşa edilebilmesi için ilgili mevzuata göre hazırlanan, gerekli detay, hesap ve raporları ile bütün olan mimari, statik, elektrik ve mekanik, yapı aplikasyon, tesisat projelerini,

pp) Vaziyet planı: Parselde inşa edilecek yapı veya yapıların; aplikasyon krokisindeki koordinatlara göre teknik mevzuata uygun olarak sayısal ve çizgisel şekilde gösterildiği, bahçe tanzimi, açık otopark ve otopark girişlerini, yangın kaçışlarını, bina yaklaşım mesafe ve kotlarını, kuzey yönünü, parseldeki teknik altyapıyı gösteren 1/500, 1/200 veya 1/100 ölçekli planı,

rr) Yan bahçe: Parselin, komşu parsellere kadar uzanan ön ve arka bahçeleri dışında kalan bahçelerini,

ss) Yapı aplikasyon projesi: Parsele ait aplikasyon krokisine dayanılarak ve vaziyet planına göre yapının araziye aplikasyonunu sağlamak üzere bu yönerge ile belirlenen yapı yaklaşım mesafeleri, yapı projelerine göre köşe koordinatları ve röper noktaları ülke koordinat sistemine işlenmek üzere harita mühendislerince hazırlanıp imzalanan projeyi;

şş) Yapı inşaat alanı: Işıklıklar ve avlular hariç olmak üzere, bodrum kat, asma kat ve çatı arasında yer alan mekânlar, çatı veya kat bahçeleri, çatıda, katta ve zemindeki teraslar, balkonlar, açık çıkmalar ile binadaki ortak alanlar dâhil yapının inşa edilen bütün katlarının alanını,

tt) Yapı kullanma izin belgesi: Yapının ruhsat eki projelerine uygun olarak tamamlandığını gösteren, yapının kullanımına izin veren onaylı belgeyi,

uu) Yapı nizamı: ayrıık, ikili blok ve bitişik nizamdan birini,

1) Ayrıık nizam: Hiç bir yanından komşu parseldeki binalara bitişik olmayan yapı nizamını,

2) Bitişik nizam: Bir veya birden fazla komşu parsellerdeki binalara bitişik olan ve ortak alandan arka bahçeye çıkış sağlanan yapı nizamını,

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

üü) Yapı ruhsatı: Bir parselde, TS 8737 Standardına uygun olarak ilgili mevzuatta öngörülen belgeler ile projelerin onaylanması sonrasında ilgili idaresince tanzim edilen, onaylı resmi izin belgesini,

vv) Yapı tatil tutanağı: Herhangi bir şekilde ruhsat alınmadan yapıya başlanılarak kaçak inşaat yapıldığı ya da ruhsatlı yapılarda ruhsat ve eklerine aykırı yapı yapıldığı tespit edildiği takdirde, ilgili idaresince yetkilendirilmiş teknik elemanlarca, yapının o andaki durumu ile birlikte aykırılıkları resim, kroki ve yazı ile belirtilen ve inşai faaliyete devam edilemeyeceğini gösteren onaylı belgeyi,

yy) Yapı yaklaşma mesafesi: yapının yola ve komşu parsellere en fazla yaklaşabileceği mesafeyi,

zz) Yapı yüksekliği: yapının inşa edilen bütün katlarının toplam yüksekliğini,

aaa) Zemin terası: İrtibatlı olduğu katın seviyesini aşmayan, tabi zeminden veya tesviye edilmiş zeminden itibaren en fazla 1.50 metre yükseklikte olan, bağımsız bölümlerin parçası veya binanın ortak alanı olarak kullanılan, döşeme altında kalan kısmı doldurularak kapatılan veya duvar ile çevrilerek gerektiğinde depo olarak kullanılabilen, parsel sınırlarına yan ve arka bahçelerde 3.00 metreden, ön bahçelerde 3.50 metreden fazla yaklaşmayan ve yapı kitlesinin en fazla iki tarafını çevrelediği terasları,

İKİNCİ BÖLÜM Genel Esaslar

Madde 5- Genel hükümler

(1) Bu genel esaslar ilgili kanun ve yönetmeliklere göre karara bağlanmış ve bağlanacak olan kırsal nitelikli yerleşme alanlarında geçerlidir.

(2) **(Değişik:08/11/2018-267 MK)** Bu yönergedeki hususlar özel çevre koruma bölgesi, doğal sit alanı gibi korunan alanlarda uygulanmaz.

(3) Kırsal Nitelikli Yerleşme Alanı Sınırı Tespiti:

a) Kırsal Nitelikli Yerleşme Alanı Sınırı Tespiti ilçe belediyelerince birisi harita mühendisi olmak üzere teknik uzmanlığa sahip en az üç kişilik bir komisyon tarafından kadastro verileri işlenmiş onaylı 1:1000,1:2000 veya 1:5000 ölçekli kadastral paftalar üzerine yapılır, ilçe belediye meclisi ve Büyükşehir belediye meclisince onaylanır.

b) **(Değişik:08/06/2023-130 MK)** Kırsal nitelikli yerleşme alanı sınırı; ilgili kurum görüşleri alınmak suretiyle, yapıların toplu olarak bulunduğu ve içerisinde kamuya ait ortak yapı (cami, köy konağı, okul vs.) yerlerdeki yapıyı tarihinde yürürlükte bulunan mevzuat hükümlerine uygun olarak inşa edilmiş binaların en dışta olanlarının dış kenarlarından geçirilen çizginin içinde kalan alandır. Bu çizgi ile en fazla 300 metre dışından geçirilen sınır içinde kalan alan kırsal nitelikli yerleşme alanı civarındır.

c) **(Değişik:14/12/2023-314 MK)** Üst ölçekli planlarda açıkça belirtilmediği takdirde, ihtiyaç duyulması hâlinde, köyün gelişme potansiyeli ve gelişme düzeyi de dikkate alınarak köy yerleşik alan sınırları ve özel kanunlara ilişkin hükümler saklı kalmak kaydıyla bu alanlarda yapılaşma kararı ve ifraz şartları belediye sınırı il sınırı olan yerlerde büyükşehir belediye meclisi kararı ile belirlenir. Tespitler kadastro paftasına işlenerek tapu sicilinde belirtilir. İhtiyaç duyulması hâlinde mevcut köy yerleşik alan sınırları ilçe belediye meclisi ve büyükşehir belediye meclisi tarafından yeniden belirlenebilir ve onaylanır.

(4) Tespitli Kırsal nitelikli yerleşme alanı içerisinde, konut ve/veya **(Değişik:14/12/2023-314 MK)** günübirlik kullanıma ayrılan yapı (yöre halkının günübirlik ihtiyacını karşılayacak olan bakkal, kasap, kuaför, tamirci, kahvehane, düğün salonu, çay bahçesi, lokanta, büfe, otopark vb.),entegre tesis niteliğinde olmayan tarımsal amaçlı yapı **(Değişik:14/12/2023-314 MK)** yapılabilir.

(5) Pansiyon, **(Değişik:14/12/2023-314 MK)** otel, motel, ticaret, depolama, sanayi, küçük sanayi, konut dışı kentsel çalışma alanı vb. ve entegre tarımsal amaçlı yapı yapılması durumunda imar planı yapılması zorunludur.

(6) Yapılara 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelik hükümlerine göre ilgili belediyesince yapı ruhsatı düzenlenmesi zorunludur.

(7) İfraz suretiyle yola cephesi olmayan ve çıkmaz yola cephesi olan parsel oluşturulamaz. Yola cephesi olmayan parsellere yapı ruhsatı düzenlenemez. **(Değişik:14/12/2023-314 MK)** Bu alanlarda yapılacak seralar için, yola cephesi olan komşu parsellerden süresiz geçiş hakkı alınmış ve bu konuda tapu kayıtlarına şerh konulmuş olmak kaydıyla 8 inci maddede belirtilen yola cephe sağlama koşulu aranmaz.

(8) Parsel bazında zemin etütleri onaylanmadan yapı ruhsatı verilemez.

(9) Mimari proje onayı aşamasında ilgililerince parsele ait imar durumu belgesi alınması zorunludur.

(10) İlçe belediyeleri veya ilçe belediyelerinin talep etmeleri hâlinde büyükşehir belediyeleri 6360 sayılı kanun uyarınca tüzel kişiliği kaldırılarak mahalleye dönüşen köylerde yapılacak ticari amaç taşımayan yapılar için bu yönerge doğrultusunda yörenin geleneksel, kültürel ve mimari özelliklerine uygun tip projeler yapar veya yaptırır. Tip projenin uygulanacağı mahalle ve mahalle içerisindeki alanları belirlemeye ilçe belediyesi yetkilidir. Tip projeler doğrultusunda belediyesince gerekli mühendislik projeleri yapılır ya da yaptırılır. Bu projeler belediyesince başvuru sahiplerine ücretsiz verilir ve uygulaması denetlenir. Yapılacak yapılarda tip projeler dışında özel proje uygulanmak istenmesi durumunda bu projeler 3194 sayılı İmar Kanunu ve bu yönerge uyarınca ilçe belediyesi tarafından onaylanır.

(11) Yerleşme ve yapılaşma özellikleri, mimari doku ve karakteri, gelişme düzey ve potansiyeli açısından önem arz eden yerleşme alanlarında bu özellikleri korumak, geliştirmek ve yaşatmak amacıyla ilgili idarelerce kırsal tasarım rehberleri hazırlanabilir. Kırsal tasarım rehberleri ilçe belediye meclisi ve Büyükşehir Belediye Meclisi kararı ile onaylanır ve uygulanır.

(12) Kamu mülkiyetinde veya belediyenin hüküm ve tasarrufunda bulunan alanlarda (yol, kaldırım, meydan, park, otopark, yeşil alan vb. gibi yerlerde) kamu hizmetinin karşılanması, gerekli tanıtımların yapılması amacıyla yaya geçişlerini engellemek silueti etkilememek kaydıyla büfe, taksi durağı, bankamatik, vb. gibi kamusal hizmetlere yönelik üniteler ilgili belediyesinden **yer seçim belgesi (izin)** (Ek) alınmak suretiyle konulabilir.

(13) Eğimden dolayı açığa çıkan ve iskan amaçlı kullanılabilen katlar emsale dahildir.

(14) Binaların odunluk, kömürlük, kalorifer dairesi gibi müştemilat kısımları öncelikle bodrum katlarda tertiplenir. Müştemilat bahçelerde, saçak seviyesi, tabii zeminden itibaren (2.50) m. den yüksek olmamak, belirlenen çekme mesafelerine uyulmak **(Değişik:14/12/2023-314 MK)** ve her durumda 25 m²'yi aşmamak şartı ile yapılabilir. Talep edilmesi halinde müştemilat ana binaya bitişik yapılabilir.

(15) Parselde fen ve sağlık kurallarına uygunluğu tespit edilmiş mevcut yapı bulunması halinde; mevcut yapının emsal alanı, parselde yapılabilecek toplam emsal alanına dahil edilerek, bu yönerge ile belirlenen yapılaşma koşulları da sağlanarak ikinci bir yapı veya kat ilavesi yapılabilir.

(16) Kırsal yerleşme alanı ve dışının yerel mimari tarz ve özellikleri var ise, yapılacak yapılarda bunların göz önünde tutulması ilçe belediye meclisi yetkisindedir. Cepheler tuğla, briket veya diğer günümüz malzemelerinden ise sıvalı, badanalı veya beyaz boyalı, ahşap veya taş duvar şeklinde ise sıvasız bırakılacaktır.

(17) Pencere ve kapı doğramalarında ahşap veya ahşap görünümlü malzeme kullanımı esastır. Ancak bütünlük ve estetik bir görünüm sağlamak amacı ile ilgili belediye meclis kararı alınarak kullanılacak malzeme mahalle veya ada bütününde değiştirilebilir. Yöre mimarisinde önemli yeri olan çıplak (sıvasız) taş duvar kullanılmasını teşvik etmek, taş duvarın tekniği itibarıyla yapı kayıplarına sebep olmamak üzere, yapı yaklaşma mesafesi içinde kalmak kaydıyla, dış cephede 50 cm kalınlığında yapılan taş duvarın 30cm'lik bölümü emsal hesabına katılmaz. İnşaatların ince taş plakalar ile kaplanması durumunda bu hüküm geçerli değildir.

(18) Tespitli Kırsal yerleşme alanı içinde yapılacak yapılar için bina cephesi en az 6m.,en fazla 30m.dir. Ancak Kamu hizmeti için kullanılan resmi binalarla, ibadet yerleri, entegre olmayan tarımsal amaçlı tesislerde, yapı yaklaşma mesafeleri içinde kalmak ve yapı emsali aşılmamak kaydıyla bina boyu ve bina cephesi ilgili belediye encümenince belirlenir.

(19) Güneş enerjisi panelleri çatı eğimine paralel, görsel kirlilik yaratmayacak şekilde konumlandırılacaktır. Tesisata ilişkin gereçler ve güneş enerjisine ait su deposu çatı örtüsü altına yerleştirilecektir. Çatı örtüsü olmayan yapılarda ilgili belediye meclisi yetkilidir.

(20) Bacalar, varsa yörenin mimari karakterini yansıtacak şekilde yapılacaktır.

(21) Kırsal nitelikli yerleşme alanında, 3573 sayılı "Zeytinciliğin Islahı Ve Yabanilerinin Aşlattırılması Hakkında Kanun" hükümleri geçerlidir.

(22) Hazırlanan projelerin Türk Standartları Enstitüsü (TSE) standartlarına uygun olarak hazırlanması zorunludur.

(23) Bu yönerge kapsamında bulunan alanlarda,

a) Bodrum katı ve çatı arası dışında en çok iki katlı ve yalnızca bir bodrum katın inşaat alanı hesaba katılmaksızın toplam inşaat alanı 500 metrekareyi geçmeyen konut yapıları ile bunların kömürlük, otopark, depo gibi müştemilatı,

b)Entegre tesis niteliğinde olmayan tarım ve hayvancılık amaçlı yapı ve tesisler, yapı denetim kanununa tabi değildir.

(24) **(Değişik:08/11/2018-267 MK)** Yapı ruhsatı talep edilen projelerde ayrıca; 3194 sayılı İmar Kanunu, 6831 sayılı Orman Kanunu, Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği, Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik, Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik, Binaların Gürültüye Karşı Korunması Hakkında Yönetmelik, Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik, Otopark Yönetmeliği, Sığınak Yönetmeliği, Asansör Yönetmeliği, Yapı Malzemeleri Yönetmeliği, Binalarda Su Yalıtımı Yönetmeliği, Yapı Denetimi Uygulama Yönetmeliği, İş Sağlığı ve Güvenliği Yönetmeliği,

İskele, Isı, Enerji Verimliliği, Çevre, Erişilebilirlik İzleme ve Denetleme Yönetmeliği **(Değişik:14/12/2023-314 MK)** ve Muğla Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçinde Yer Alan Taşıt Yolu Kenarında Yapılacak Ve Açılacak Tesislere Geçiş Yolu İzin Belgesi Düzenlenmesi Hakkında Yönetmelik hükümlerine uyulur.

(25) Yapılarda yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesine esas istenecek belgeler ile, projeler ve yapının denetimine ilişkin hususlarda Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin ilgili hükümlerine uyulur.

(26) Uygulamalarda tereddüde düşülen durumlarda Büyükşehir Belediye Başkanlığının görüşü alınacaktır.

Madde-6 Parsel Büyüklükleri ve İfraz

(1) 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.

(2) Tespitli köy yerleşik alanlarında ve civarlarında yapılacak ifraz işlemlerinde parsel genişlikleri 15m.den, parsel derinlikleri de 20m.den az olamaz.

(3) Köy yerleşik alan sınırlarının parselleri bölmesi durumunda yerleşik alan sınırı ifraz hattı olarak kabul edilir. İfraz suretiyle en fazla beş adet parsel elde edilir.

(4) İfraz suretiyle elde edilen parsellerde ikinci kere ifraz yapılamaz.(Plansız alanlar imar yönetmeliği değişikliklerinin yürürlüğe girdiği 02.09.1999 tarihinden önce yapılan ifrazları kapsamamaktadır.

(5) Ayrıca veraset yoluyla intikal eden taşınmazlarda yönetmelikte belirtilen parsel büyüklük koşullarını sağlamak kaydıyla hissedar sayısına göre ifraz edilebilir. Tevhit işlemlerinde herhangi bir m² şartı aranmaz.

Madde-7 Çekme Mesafeleri

(1) Tespitli Kırsal nitelikli Yerleşik Alan içinde; ayrık nizam dışında yapılaşmaya izin verilmez. TAKS %40'ı geçemez. Yapıların arka bahçe yaklaşma sınırı mesafesi en az 3.00 m uygulanır. Ön cephede en az yapı yaklaşma sınırı 5.00 m. yan cephelerde ise en az 3.00 m.' dir. Ancak minimum bina cephesi şartının sağlanamaması durumunda, 2.00 metreden az olmamak kaydıyla yan çekme mesafesi tayinine ilçe Belediye encümeni yetkilidir. Birden fazla yola cephesi olan parsellerdeki bütün yol cepheleri ön bahçe gibi değerlendirilir.

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

(3) **(Değişik:14/12/2023-314 MK)** Yukarıdaki yapılaşma koşulları uygulanamaması durumunda; farklı nizam uygulaması, ancak kadastro adasının tamamının ya da adanın yerleşik alan sınırında kalan kısmında etüt yapılarak ilgili idarece belirlenecektir.

(4) Bir parselde birden fazla yapı yapılabilir. Binaların ayırık yapılması durumunda binalar arası mesafe 6 m.'den az olamaz. Ancak ilçe belediyesi tarafından tayin edilen bir karar var ise ona uyulur.

Madde-8 Binalara Kot Verilmesi

- (1) Binalara yoldan kotlandırma esastır.
- (2) Tabii zeminden kotlandırma işlemlerinde ada bazında değerlendirme yapılır.
- (3) Zemin kat döşeme üst seviyesi binanın kot aldığı nokta seviyesinden aşağı düşürülemez ve +(1.20)m. den daha yüksekte yapılamaz.

(4). Yoldan kotlandırma

Genel olarak binalar cephe aldığı yoldan kotlandırılır. Yolda tretuvar yapılacak ise yolun tretuvar seviyesinden (Tretuvar seviyesi, yol seviyesinin (0.18) m. üstü olarak kabul edilir.) kot verilir.

Binalara kot verilirken parselin kot aldığı yol cephesinin orta noktası hizasındaki en yüksek tretuvar seviyesi röper kabul edilir.

Henüz oluşmamış yollarda kot talebi halinde bordür/tretuvar üst seviyesi, ilgili idare tarafından 10 iş günü içerisinde hazırlanacak projeye göre belirlenir.

Tabii zemin kotu yol kotu altında olan parsellerde, binalara verilecek azami kot parselin cephe aldığı yol hizasındaki en yüksek tretuvar seviyesidir.

(5). Tabii zeminden kotlandırma

Arazinin meyilli olması durumunda, parselin tabii zemini yoldan yüksek ve ön bahçe mesafesi (10.00) m. veya daha fazla veya parselin tabii zemini yoldan aşağıda ve ön bahçe mesafesi (12.00) m. veya daha fazla ise tabii zeminden kot verilir.

Yola göre yüksek olan parsellerde, tabii zemin kotu, o parseller için bordür seviyesinden verilecek kotu (3.00) m. den fazla geçemez.

Bir yola cepheli veya birden fazla yola cepheli olup, üzerinde birden fazla yapı yapılması mümkün olan parsellerde kot, her binanın köşe kotlarının aritmetik ortalaması alınarak bulunur. Ancak, yola nazaran (3.00) m. yüksek olan parsellerde, tabii zemin kotu ilgili İlçe Belediyesi tarafından yapı adasının tamamının bu madde hükümleri çerçevesinde etüdü ve bunun belediye encümenince kabulü ile yapılır.

Tabii zeminden kotlandırmada, ± 0.00 kotu binanın köşe kotlarının aritmetik ortalaması alınarak bulunur.

(6). Köşe başı parsellerde kotlandırma

Köşe başı parsellerde kot, yolların farklı genişlikte olduğu durumda parselin cephe aldığı yollardan yüksek olanına göre kot verilir.

(7). İki yola bakan ara parsellerde kotlandırma

Parselin cepheli olduğu yollar arasında kot farkı bulunması halinde düşük kottaki yol ve yüksek kottaki yolun silüetleri açısından ilgili idaresince değerlendirilerek kotlandırma yapılır.

Madde-9 Park alanlarında yapılaşma:

Bu alanlarda encümen kararıyla;

- 1) Açık havuz/süs havuzu, açık spor ve oyun alanı, genel tuvalet, pergola, kameriye,

2) 1000 m² ve üzeri parklarda ahşap veya hafif yapı malzemelerinden yapılmak, kat adedi 1'i, yüksekliği 4.50 metreyi ve açık alanları dâhil taban alanları toplamda %3'ü, her birinin alanı 15 m²'yi geçmemek kaydıyla çay bahçesi, büfe, muhtarlık, güvenlik kulübesi ile oyun alanlarına en az 10 metre mesafede olmak ve etrafı çit ve benzeri ile kapatılmak koşuluyla trafo,

3) Tabii veya tesviye edilmiş toprak zemin altında kalmak üzere, ağaçlandırma için TSE standartlarında öngörülen yeterli derinlikte toprak örtüsünün sağlanması kaydıyla kapalı otopark,

4) 10.000 m² üzerindeki parklarda, açık alanları dâhil taban alanları, (2) numaralı alt bentte belirtilenler de dâhil toplamda %3'ü geçmemek üzere muvakkat yapı ölçülerini aşmayan mescit ile trafik güvenliği alınarak kamuya ait 112 acil ambulans istasyonu, yapılabilir.

Madde 10-Mezarlık Alanlarında Yapılaşma:

Bu alanlarda; idari tesis binaları ve depoları, güvenlik odası, bu alana hizmet veren ziyaretçi bekleme, morg, gasilhane, ibadet yeri, şadırvan, çeşme, tuvalet ile otopark da yapılabilir.

Bu alanda yapılacak yapıların toplam inşaat alanı parselin (0,03) ünü ve 250 m² yi geçemez.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

Yapılaşmaya İlişkin Hükümler

Madde 10-Taban Alanı

(1) Tabii veya tesviye edilmiş zemin üzerinde etrafı açık bırakılarak kolonlar üzerinde inşa edilen yapılarda taban alanı, zemine oturan en dış çeperlerdeki kolonların dış yüzeylerinin en kısa doğru parçalarıyla birleştirilmesiyle belirlenen alandır.

(2) Tamamen toprağın altında kalan kısımları hariç, kısmen veya tamamen açığa çıkan bodrum katların oturma alanı, hiçbir şekilde taban alanı katsayısı ile belirlenen taban alanını geçemez.

(3) Taban alanına dâhil edilmeyecek kullanımlar;

a) Tabii zemin veya tesviye edilmiş zemin seviyesindeki veya bu seviyenin altındaki avlular, iç bahçeler,

b) Bağımsız bölüm olarak düzenlenmeyen veya bağımsız bölümün eklentisi niteliği taşımayan, yapının ana taşıyıcı sistemleri ile bütünleşik olmayan, bahçe alanının %20'sini geçmeyen; kameriye, pergola, sundurma, açık yüzme ve süs havuzu,

c) Bağlantılı olduğu bağımsız bölümün veya bulunduğu katın brüt alanının %10'unu aşmayan üstü açık veya sökülür-takılır hafif malzeme ile örtülü zemin terasları,

ç) Çevre düzenlemesi ve güvenliği için yapılan bahçe duvarı, istinat duvarları, 6 m²'yi geçmeyen kontrol veya bekçi kulübeleri,

d) Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmeliğin gerekli gördüğü, normal merdiven haricinde kaçış yolu içerisinde yer alan, asgari ölçülerde ve adetlerde yapılan merdiven evi ile yangın güvenlik holleri,

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

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

g) Açık otoparklar,

Madde 11-Katlar Alanı

(1) Katlar alanı; bodrum kat, asma kat, çatı arası piyesi ve açık/kapalı çıkmalar dâhil, kullanılabilen bütün katların, katlar alanına dâhil edilmeyen alanları çıktıktan sonraki alanları toplamıdır.

(2) Tamamen toprağın altında kalması nedeniyle; emsal hesabına konu edilmeyen alanlar ile kat adedine konu edilmeyen katların hiç bir cephesi kazı ve tesviye yapılarak açığa çıkarılamaz.

(3) Emsal hesabına dâhil edilmeyen alanlar, proje değişikliği ile emsal hesabına konu alan haline getirilemez, müstakil bağımsız bölüm haline dönüştürülemez ve kat mülkiyeti tesis edilemez.

(4)Katlar alanı hesabına dâhil edilmeyen kullanımlar

a)Asansör boşlukları, Yangın merdiveni, yangın güvenlik hollerinin 6m²si, ışıklıklar, çöp, atık ayrıştırma, hava, tesisat shaft ve bacaları, yapının kendi ihtiyacı için tesis edilen açık otoparklar, atrium ve galeri boşlukları

b)Bodrum katlarında yapılan; otoparklar, mescit, bina için gerekli minimum sığınak alanının %30 fazlasını geçmeyen sığınak alanı merdivenler, bacalar, shaftlar, ışıklıklar, ısı ve tesisat alanları, yakıt ve su depoları, jeneratör ve enerji odası, kömürlükler,

c)taban alanına girmeyen kullanımlar emsal haricidir.

Madde 12-Konutlarda bulunması gereken piyesler ve koridorlar

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.

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

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

c)Yukarıda belirtilen bu piyesler ile koridor ölçüleri özürülülerin de kullanımını sağlayacak standartlara uygun olmalıdır.

Madde 13-Bodrumlar

(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 müstemilat kısımları bodrum katlarda düzenlenebilir.

Madde 14-Çıkmalar

Binalarda tespit edilen azami bina alanı dışındaki 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 çıkımlar parselin yol sınırına (3.50) m. den fazla yaklaşamaz.
- (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) Ada bazında çalışma sonucu bitişik nizam olması durumunda, açık çıkımlar bitişik olduğu komşu sınırına (2.00) m. den fazla yaklaşamaz.
- (8) Çıkmanın (kirişler 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.

Madde 15-Çatılar

- (1)Çatı eğimleri, kullanılacak çatı malzemesi ile yörenin mimari özelliği ve iklim şartları dikkate alınarak ilgili idarenin tasvibi ile tayin edilir. Çatı eğimi içinde kalmak ve silüeti etkilememek kaydıyla çatı örtüsü olarak fotovoltaiik paneller de kullanılabilir.
- (2)Çatı eğimi saçak ucundan hesaplanır. Çatılar parapet üzerine oturtulamaz.
- (3)Mahya yüksekliği 5.00 metreyi geçmemek kaydıyla kırma çatı düzenlenecektir.
- (4)Teras çatılarda 1.10 metre parapet yapılabilir. Teras çatının kullanıma açık olması durumunda 1.10 metre yüksekliğinde parapet veya korkuluk yapılması zorunludur.
- (5)Çatı arasının son kat bağımsız bölümü ile birlikte kullanılması amacıyla son kat tavan döşemesi kısmen veya tamamen yapılmayabilir.
- (6) Konutlarda çatı yapılması halinde; çatılar oturtma şeklinde, yerel mimari tarz ve özellikler göz önünde bulundurularak, beşik ya da kırma çatı türünde % 30 - % 40 aralığındaki eğimle yapılacaktır. Ancak; yerel mimari tarz ve özellik arz eden bölgelerde (örneğin; Bodrum İlçesi gibi) bu hüküm uygulanmaz. Yapılarda çekme kat ya da çatı katı yapılamaz. Yöresel Çatı uygulaması bulunan kırsal alanlarda bu hüküm geçerli değildir. İlgili ilçe belediyeleri kırsal yerleşme alanları ile ilgili tasarım öngörülerini kırsal yerleşme alanı bütününde yapmak veya yaptırmakla yükümlüdür.
- (7) Binalarda saçak yapılması halinde genişliği 1.20 m. yi geçemez. Ancak, açık çıkımlarda saçak izdüşümü açık çıkma sınırı olacaktır. Saçaklar, yörenin mimari özellikleri göz önüne alınarak ilgili belediye encümen kararına göre detaylandırılacaktır.

Madde 16-Işıklıklar Ve Hava Bacaları

- (1)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.
- (2)Işıklıkların dar kenarı 1.50 metreden ve alanı 4.50 m²'den az olamaz.
- (3)Her türlü binada hava bacalarının asgari ölçüsü 0.60x0.60 m²'dir. Bu alan herhangi bir yapı elemanı (baca, kiriş ve benzeri) ile daraltılamaz.
- (4)Hava bacaları, şönt baca tipi olarak düzenlenemez.
- (5)Binalarda banyo, tuvalet ve benzeri kullanım alanlarının havalandırma bacası ile veya mekanik havalandırma ile havalandırılması zorunludur.
- (6)Havalandırma bacalarından elektrik ve doğalgaz tesisatı geçirilemez.
- (7)Işıklık ve hava bacaları ihtiyaç olan kattan itibaren başlayabilir. Bu ölçüler temiz ölçüler olup, ışıklık içinde balkon ve baca gibi ışıklık alanını küçültücü imalat yapılamaz.

Madde 17-Bacalar

- (1)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.

(2)Kalorifer bacaları projesine göre yapılır.

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

(4)Bacaların Türk Standartları Enstitüsü standartlarına uygun olarak yapılması zorunludur.

(5)Şönt baca yapılamaz.

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

Madde 18-İç Yükseklikler

(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.

Madde 19-Merdivenler

(1) Merdiven kolu ve sahanlıklar:

a) Ortak merdiven kolu ve sahanlık genişlikleri konut yapılarında 1.20 metreden, diğer yapılarda 1.50 metreden, konutlarda bağımsız bölüm içindeki merdivenler ise 1.00 metreden az olamaz. Çatıya ve bodrum katlarına ulaşan ortak merdivenler ile servis merdivenlerinde de bu ölçülere uyulur. Bu merdivenler ahşap olamaz.

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

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

(2) Merdiven basamaklarının ölçüleri ve özellikleri:

a) Asansörü olmayan binalarda basamak yüksekliği 0.16 metreden, asansörlü binalarda 0.18 metreden fazla olamaz.

b) Basamak genişliği $2a+b= 60$ ila 64 formülüne göre hesaplanır. Formüldeki a: yükseklik, b: genişliktir. Ancak bu genişlik 0.27 metreden az olamaz.

c) Balansmanlı (dengelenmiş) merdivenlerde basamak genişliği en dar kenarda 0.10 metre, basamak ortasında 0.27 metreden az olamaz.

(3) Bu Yönetmeliğin yürürlüğe girmesinden önce yürürlükte olan mevzuata uygun olarak yapılmış yapılara bu Yönetmelik hükümlerine göre kat ilavesi yapılması halinde mevcut merdiven ölçüleri ilave katlar için de aynen uygulanabilir.

Madde 20-Su Depoları

(1) Umumi binalarda 15 m^3 'ten az olmamak üzere yapının kullanma amacı, günlük su ihtiyacı, seçilen yangın söndürme sistemi gibi kriterler ile ulusal ve uluslararası standartlara uyulmak ve gerekli drenaj ve yalıtım tedbirleri alınmak şartıyla hacmi belirlenen su deposu bulundurulması zorunludur.

(2) Su depoları ve hidrofor, gerekli drenaj ve yalıtım tedbirleri alınarak binanın bodrum ya da çatı katında tertiplenebileceği gibi, aynı koşulları taşımak şartıyla, bina alanı dışında ön, yan ve arka bahçelerde toprağa gömülü şekilde de yerleştirilebilir.

(3) Su depoları, taşıyıcı sistemden bağımsız olarak betonarme, paslanmaz çelik veya sıhhi şartlara uygun benzeri malzemeden yapılır.

Madde 21-Fosseptikler

Genel olarak pis su kuyuları ile fosseptikler komşu hudutlarına 5.00 metreden fazla yaklaştırılmaz. Ancak çekme mesafelerinin müsait olmaması halinde fenni ve sıhhi mahzur bulunmadığı takdirde bu mesafeleri azaltmaya ilgili belediye yetkilidir.

Madde 22-Bahçe Duvarları

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.

Madde 23-İstinat Duvarları

Parsel içinde istinat duvarı yapılması gereken hallerde, belediyenin ilgili biriminden istinat duvarı için, yanal yüzey alanı üzerinden ruhsat alınması mecburidir. Bu tür parsellerde yapılacak binalara istinat duvarı tamamlanmadan önce hiçbir şekilde yapı kullanma izni verilmez.

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

Kırsal nitelikli yerleşme alanları içinde ve dışında Yapılaşma ilkeleri

Madde 24- Kırsal Yerleşme alanı sınırı tespit edilmiş alanlar içerisinde uygulanacak ilkeler

Uygulama imar planı yapılıncaya kadar, kırsal nitelikli yerleşme alanında yapılanma koşulları aşağıdaki şekilde uygulanacaktır. Kırsal nitelikli yerleşme alanında uygulama imar planının onaylanıp yürürlüğe girmesiyle bu yönerge yeni bir meclis kararı alınmadan kendiliğinden yürürlükten kalkar.

Madde 25- Yapılanma Koşulları

(1) Aşağıda yapılanma koşulları belirlenmeyen veya bu yönergede tanımlanmayan kullanımlarla ilgili uygulamalar ancak alt ölçekli imar planlarının yapılması ile mümkündür.

(2) İlgili ilçe belediyeleri genel esaslarda da belirtildiği üzere; uygulama imar planı bulunmayan alanlarda uygulama yapmaları durumunda bu alanlarda geleneksel özellikler gösteren yapı tipolojilerinin olup olmadığını araştırarak, var ise geleneksel karakteri gösteren yapı yapılmasını ve kentsel çevre tasarım projelerini yapmak veya yaptırmakla yükümlüdür.

(3) Konut ve/veya (**Değişik:14/12/2023-314 MK**) günübirlik kullanıma ayrılan yapı (yöre halkının günübirlik ihtiyacını karşılayacak olan bakkal, kasap, kuaför, tamirci, kahvehane, düğün salonu, çay bahçesi, lokanta, büfe, otopark vb.) yapılması durumunda:

Maksimum Emsal (KAKS) = 0,50

Maksimum bina kat adedi = 2 kat (Yençok=7,50 m) (**Değişik:14/12/2023-314 MK**)

İfraz sonucu elde edilecek minimum parsel büyüklüğü = 500 m²

Emsale esas maksimum yapı inşaat alanı (Emsal) = 250 m²

(4) 500 m²' den küçük Mevcut parsellerde bina cephesi 6.00 m, bina derinliği 7.00 m'nin altına olmamak şartıyla maksimum emsalin izin verdiği büyüklükte, yukarıda açıklanan koşullarda yapı yapılabilir.

(5) Kırsal nitelikli yerleşme alanı içerisinde entegre tesis niteliğinde olmayan tarımsal amaçlı yapı yapılması durumunda;

Maksimum Emsal (konut dahil) = 0,50

Konut için emsale esas maksimum yapı inşaat alanı (Emsal)= 250 m²

Konut için maksimum Kat adedi = 2 kat (Yençok=7,50 m) **(Değişik:14/12/2023-314 MK)**

(6) **(Değişik:14/12/2023-314 MK)** İfraz edilmedikçe bir parsel üzerine yapılacak konut, tarımsal ve hayvancılık amaçlı yapılar ve bunların lüzumlu müştemilat binaları dışında birden fazla yapı yapılamaz. Ancak; konut ve günübirlik kullanıma ayrılan yapılar için;

Parselde **en fazla tek yapı olmak şartıyla,**

Konutlarda iki bağımsız bölüm,

Günübirlik kullanıma ayrılan yapılarda dört bağımsız bölüm,

Günübirlik kullanıma ayrılan yapıların ve konutun birlikte yapılmak istenmesi durumunda ise toplam dört bağımsız bölümü aşmamak şartıyla; bağımsız bölümlerin en fazla ikisi konut olacak şekilde yapı yapılabilir.

Ancak 1500m²'den büyük olan hisseli parsellerde ise, maliklerin muvaffakati alınmak kaydı ile, binalar arasındaki mesafeler (6.00) m'den az olmamak ve konut yapılması halinde 2 bağımsız bölümü, karma kullanım yapılması halinde ise en fazla 2 tanesi konut olmak üzere 4 bağımsız bölümü geçmemek şartı ile toplam 2 yapı yapılabilir. Bu durumda bu yönergede belirlenen diğer yapılaşma koşullarına uyulmak kaydı ile parseldeki toplam yapı inşaat alanı 250 m²'yi geçemez.

(7) Tarımsal amaçlı yapı için maksimum inşaat alanı, kat adedi (maksimum 2 kat) ve bina yüksekliği, yapılacak tesisin ihtiyacı doğrultusunda belirlenecektir. Özellikle yapılar yapılması durumunda (silo, ambar, vb) saçak seviyesini belirlemeye ilgili belediye encümeni yetkilidir.

(8) Yerleşimin ihtiyacına yönelik olarak kamu kurumlarınca yapılacak ilk ve orta öğretim tesisi, sağlık tesisi, ibadet yeri, **(Değişik:14/12/2023-314 MK)** çok amaçlı salon ve güvenlik tesisi, tabii veya tesviye edilmiş toprak zemin altında kalmak üzere yeterli derinlikte yapılan kapalı otopark vb. gibi kamu yararı içeren tesislerin yer seçimi ilgili belediyesi tarafından yer seçim belgesi düzenlenerek (ek) yapılır. Bu yapı ve tesislere **emsal değeri aşılmamak** kaydıyla uygulama ya da avan projeleri doğrultusunda, özellik arz eden binalar hariç, yakın çevresindeki yapıların yüksekliği ve 2 kat aşılmamak şartıyla işlem yapılacaktır.

(9) Beton temel ve çelik çatılı seralar yapı yaklaşma mesafelerine uyulmak şartı ile emsale dahil değildir. Beton temel ve çelik çatılı olanlar **dışındaki** basit örtü mahiyetindeki seraların çekme mesafelerine uymak zorunluluğu olmayıp emsale dahil değildir.

Madde 26- Kırsal Nitelikli Yerleşme Alanı Dışındaki (Tespitli Köy Yerleşik Alanı Dışında) Alanlarda Uygulanacak İlkeler;

(1) **(Mülga:14/12/2023-314 MK)**

(2) Bu alanlarda 5403 sayılı "Toprak Koruma Ve Arazi Kullanımı Kanunu" ve ilgili yönetmelik hükümleri geçerlidir. İl Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü'nün görüşüne istinaden işlem yapılır. Tarım arazilerinde Gıda Tarım ve Hayvancılık İl Müdürlüğü'nün görüşü alınarak ifraz yapılabilir.

BEŞİNCİ BÖLÜM
Hüküm bulunmayan haller, yürürlük, yürütme

Madde 27- Hüküm bulunmayan haller

Bu yönergede Açıklanmayan hususlarda 3194 sayılı İmar Kanunu, **(Değişik:14/12/2023-314 MK)** ve Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği geçerlidir.

Madde 28- Yürürlükten kaldırılan yönetmelik

Muğla Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.08.2015 tarih ve 281 sayılı kararı ile onaylı ‘Uygulama İmar Planı Bulunmayan Kırsal Nitelikli Yerleşim Alanlarındaki Yapılaşma Hakkında Yönerge’, bu yönergenin yürürlüğe girmesiyle yürürlükten kalkar.

Madde 28- Yürürlük (Değişik:08/11/2018-267 MK)

Yukarıda yer alan kırsal yerleşme alanlarına yönelik uygulama yönergesi, 5216 sayılı kanunun 14.maddesi kapsamında yürürlüğe girer.

Madde 29- Yürütme (Değişik:08/11/2018-267 MK)

Bu yönerge Muğla Büyükşehir Belediye Başkanı tarafından yürütülür.

Geçici Madde 1:

Uygulama İmar Planı Bulunmayan Kırsal Nitelikli Yerleşim Alanlarında Yapılaşmalar Hakkında Yönerge'nin yürürlüğe girdiği tarihten önce ilgili belediyesinden imar durumu belgesi alınarak imar durum belgesinin yasal süresi içerisinde yönergenin yürürlüğe girdiği tarihten önce;

a)Yapı Denetim Kanununa tabi olan yapılarda yapı denetim kuruluşu ile mal sahibi arasında yapılan yapı denetim sözleşmesinin imzalanmış olması,

b)Yapı Denetim Kanununa tabi olmayan yapılarda ise proje veya inşaat sözleşmesi yapılarak ruhsat vermeye yetkili idareye yapılan müracaatlar, yönergenin yürürlük tarihinden önce uygulanan mevzuata göre 3 ay içerisinde sonuçlandırılır.

Ek

YER SEÇİM BELGESİ

Sayı :	
Tarih :	
Malik Bilgileri:	
Parselin Tapu Bilgileri	
Pafta:	
Ada:	
Parsel:	
Cinsi:	
Parselin Adres Bilgileri:	
Parsele Yapılacak Yapımın Niteliği ve Kullanım Amacı:	
5. Maddesinin 12. Fıkrası	
25. Maddesinin 8. Fıkrası	

İş bu belge, “Muğla Büyükşehir Belediyesi Uygulama İmar Planı Bulunmayan Kırsal Nitelikli Yerleşim Alanlarındaki Yapılaşma Hakkında Yönerge”nin 5. Maddesinin 12. Fıkrası ve 25. Maddesinin 8. Fıkrası uyarınca düzenlenmiştir.

Belediye Yetkilisinin;

Adı Soyadı :

Ünvanı :

İmzası :