

BİRİNCİ BÖLÜM : GENEL HÜKÜMLER

MADDE 1- AMAÇ	1
MADDE 2- KAPSAM	1
MADDE 3- İMAR PLANI VE YÖNETMELİKTE OLMAYAN HUSUSLAR	1
MADDE 4- DİĞER İLGİLİ MEVZUATIN GEÇERLİLİĞİ	1
MADDE 5- İSTİSNALAR	1-2
MADDE 6- YÖNETMELİKTE DÜZENLENMESİ GEREKEN HÜKÜMLER	2
MADDE 7- YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNİN ÖZELLİK ARZEDEN YAPILARDA UYGULANMASI	2
MADDE 8- RUHSAT EKLERİNE AYKIRI YAPILARDA TAMİR VE TADİLAT ESASLARI	2
MADDE 9- BELEDİYE TASARRUFUNDAKİ YERLER ÜZERİNDE YAPILACAK TESİSLER	2-3
MADDE 10- YAPILARIN ESTETİĞİNDE BELEDİYE YETKİSİ	3
MADDE 11- BELEDİYE YETKİSİNİN KULLANILMASI	3
MADDE 12- YÖNETMELİĞİN DEVAM EDEN YAPILARDA UYGULANMASI	3

İKİNCİ BÖLÜM : TANIMLAR

MADDE 13- YERLEŞME ALANI İLE İLGİLİ TANIMLAR	3
MADDE 14- KENT BÖLGELERİ TANIMLARI VE ALAN KULLANIŞ ŞARTLARI	3-4
MADDE 15- PARSELLERE AİT TANIMLAR	4
MADDE 16- YAPI DÜZENİNE AİT TANIMLAR	4-5

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM : ARSA VE YAPILARLA İLGİLİ HÜKÜMLER

MADDE 17- PARSEL BÜYÜKLÜKLERİ	6-7
MADDE 18- BAHÇE MESAFELERİ	7
MADDE 19- PARSELASYON PLANI, İFRAZ, TEVHİT VE AYRICALIKLAR	7-8
MADDE 20-	8
MADDE 21- GEÇİCİ YAPILAR (MUVAKKAT YAPILAR)	8-9
MADDE 22- KAPANAN YOLLAR	9
MADDE 23- TEHLİKELİ ALANLAR	9
MADDE 24- PARSELLERDE YAPILANMA ŞARTLARI	9-10
MADDE 25- BİR PARSELDE BİRDEN FAZLA BİNA YAPILMASI	10
MADDE 26- TABAN ALANI KATSAYISI	10
MADDE 27- BİNA CEPHELERİ	10
MADDE 28- BİNA DERİNLİKLERİ	10-11
MADDE 29- BİNA YÜKSEKLİKLERİ	11-12
MADDE 30- BİNALARA KOT VERİLMESİ	12-13

MADDE 31- ZEMİN KAT TABAN KOTU, TABİİ ZEMİN, TESVİYE KOTU VE GİRİŞ	13-14
MADDE 32-	14-15
MADDE 33- BAZI YAPILARDA ARANAN ŞARTLAR	15-16
MADDE 34- SAÇAKLAR	16
MADDE 35- ÇATILAR	16-17
MADDE 36- DIŞ GÖRÜNÜM	17-18
MADDE 37- ÇIKMALAR	18-19
MADDE 38- IŞIKLIKLAR	19-20
MADDE 39- KONUTLARDA BULUNMASI GEREKEN PİYESLER VE KORİDORLAR	20
MADDE 40- İÇ YÜKSEKLİKLER	20
MADDE 41- PENCERELER	20
MADDE 42- KAPILAR	20-21
MADDE 43-	21
MADDE 44- MERDİVENLER	21
MADDE 45- ÖZÜRLÜ VE YAYA RAMPALARI	22
MADDE 46- BAHÇE YOLLARI VE BAHÇE DÜZENLEMELERİ	22
MADDE 47- BİNALARDA YANGIN ÖNLEMLERİ	22
MADDE 48- ASANSÖRLER	23
MADDE 49- KORKULUKLAR	23
MADDE 50- BACALAR	24
MADDE 51- PORTİKLER	24
MADDE 52- ASMA KAT	24
MADDE 53- PASAJLAR	24-25
MADDE 54- ÇAY OCAKLARI	25
MADDE 55- SİNEMA VE TİYATROLAR	25-26
MADDE 56- CAMİLER	26
MADDE 57- TAŞIT ALIM SATIM YERLERİ, AÇIK OTOPARKLAR VE TELEFONLU TAKSİ YAZIHANELERİ	26
MADDE 58- FIRINLAR	26
MADDE 59- GECE KULÜBÜ, DİSKO, BAR vb. TESİSLER	26-27
MADDE 60- SU DEPOLARI, SIHHİ TESİSLER VE FOSSEPTİKLER	27
MADDE 61- BODRUMLARLA İLGİLİ BAZI HUSUSLAR	27
MADDE 62- KAPICI DAİRESİ VE BEKÇİ ODASI	28
MADDE 63- MÜŞTEMİLATLAR	28
MADDE 64- PARATONERLER	28
MADDE 65- BAHÇE DUVARLARI	28-29

MADDE 66- ŞANTIYE BİNALARI	29
MADDE 67- HAFRIYAT VE YIKIM İŞLERİ	29
MADDE 68- KURANGLEZ VE DİĞER BASİT TESİSLERİN YAPIMINA İLŞKİN ESASLAR	29-30

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM : YAPI RUHSATI İŞLERİ

MADDE 69- YAPI RUHSATI İŞLERİ	30-31
MADDE 70- FENNİ MESULİYET HİZMETLERİ VE SİCİL	32-33
MADDE 71- KAMUYA AİT YAPI VE TESİSLER	33
MADDE 72- SANAYİ TESİSLERİNE RUHSAT VERİLMESİ	33-34
MADDE 73-	34
MADDE 74-	34
MADDE 75-	34
MADDE 76-	34
MADDE 77- YAPI KULLANMA İZİNİ	34-35

BEŞİNCİ BÖLÜM : ÇEŞİTLİ HÜKÜMLER

GEÇİCİ MADDE 1-	35
MADDE 78- YÜRÜRLÜK	35

ESKİŞEHİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ İMAR YÖNETMELİĞİ

Yönetmelik hükümleri, imar planlarında aksine bir açıklama bulunmadığı takdirde uygulanır.

BİRİNCİ BÖLÜM: GENEL HÜKÜMLER

AMAÇ

Madde 1-Bu yönetmelik, yerleşme yerleri ile bu yerlerdeki yapılaşmaların; plan, fen, sağlık ve çevre şartlarına uygun teşekkülünü sağlamak amacıyla düzenlenmiştir.

KAPSAM

Madde 2 - Bu yönetmelik 3194 sayılı İmar Kanunu ve 19.08.2008 tarih ve 26972 sayılı resmi gazetede yayımlanan Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinin 6. maddesi gereğince hazırlanmıştır. Bu yönetmelikte adı geçen Belediye ile Eskişehir Büyükşehir Belediyesi, ilçe belediyeleri ile de Eskişehir Büyükşehir Belediye sınırları içerisindeki ilçe belediyeleri kastedilmektedir. Bu yönetmelik hükümleri Eskişehir Büyükşehir Belediyesi sınırları içerisinde ve mücavir alan sınırları içinde veya dışında imar plânı bulunan alanlarda uygulanır.

Tanımlar ve ruhsata ilişkin hükümler hariç, bu Yönetmelikte yer alan diğer hususlar, imar planlarında aksine bir açıklama bulunmadığı takdirde uygulanır.

Ancak imar planlarında, parselasyon durumları ve bina kitleleri, bilhassa bu maksatla etüt edilerek, ölçüleri verilmediği takdirde, sadece ayırık veya bitişik bina yapılacağını, ön bahçeli veya ön bahçesiz nizamın kabul olunacağını, binaların tertip şeklini ve yüz alacakları cepheyi tespit maksadı ile şematik olarak gösterildiğinden, bunlara ait, ifadeler imar planlarının kayıtlarından sayılmazlar. Bu durumda yönetmelik hükümleri uygulanır.

İMAR PLANI VE YÖNETMELİKTE OLMAYAN HUSUSLAR

Madde 3 - İmar planlarında açıklanmamış ve bu Yönetmelikte de yer almamış hususlarda lüzum ve ihtiyaca ve civarın karakterine göre uygulanacak şekli takdire, Belediyenin görüşü alınmak kaydıyla ilgili ilçe belediyesi yetkilidir.

Belediyeler, mevzuat ve standartlarda özürlüler konusunda getirilen hükümlere uymakla ve bunları uygulamakla yükümlüdür.

Ayrıca, Belediyeler, yörenin koşullarını göz önünde bulundurarak mevzuat ve standartlarda yer almayan hususlarda da özürlülerle ilgili gerekli önlemleri almaya yetkili ve sorumludur.

DİĞER İLGİLİ MEVZUATIN GEÇERLİLİĞİ

Madde 4 - Bu Yönetmelik esaslarına göre yapılacak bütün yapılarda, plan, fen, sağlık ve çevre şartları ile ilgili diğer kanun, tüzük ve yönetmelik hükümlerine ve Türk Standartları Enstitüsü tarafından belirlenmiş standartlara uyulması zorunludur.

İSTİSNALAR

Madde 5 - Bu Yönetmelik kapsamında gerçekleştirilecek ruhsat işlemlerinde; 27/11//2007 tarihli ve 2007/12937 sayılı Bakanlar Kurulu Kararıyla yürürlüğe konulan "Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik", 8/5/2000 tarihli ve 24043 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan "Binalarda Isı Yalıtım Yönetmeliği", 6/3/2007 tarihli ve 26454 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan "Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında

Yönetmelik" ile 14/7/2007 tarihli ve 26582 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik" hükümlerine de uyulur.

Bu yönetmelikte adı geçen ilgili diğer kanun, yönetmelik, standart ve mevzuatların; içeriği, adı veya numarası ile ilgili kurumlarınca değişiklik yapılması halinde yürürlüğe giren yeni mevzuat geçerlidir.

YÖNETMELİKTE DÜZENLENMESİ GEREKEN HÜKÜMLER

Madde 6 - Belediyeler, İmar Kanununa, planlı alanlar tip imar yönetmeliğine ve Eskişehir Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliğine aykırı olmamak ve Türk Standartları Enstitüsü standartlarına uymak şartı ile İmar Kanununun 21 inci maddesinde belirtilen kendi beldelerinin özelliği açısından gerekli gördükleri hususları, ilçe belediyeleri meclis kararına bağlayarak bu Yönetmeliğe ilave edebilirler. Bu karar Eskişehir Büyükşehir Belediyesi Meclisince onaylandıktan sonra bir örneği de Bakanlığa gönderilir ve mahallinde yayımlandığı tarihte yürürlüğe girer.

YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNİN ÖZELLİK ARZEDEN YAPILARDA UYGULANMASI

Madde 7 - Projeleri, Bayındırlık ve İskan veya Milli Savunma Bakanlıklarınca hazırlanacak ve onaylanacak yapılara ait projelerin ilgili Belediyece incelenmesi sırasında, Yönetmeliğin Üçüncü Bölümünde belirtilen ölçü ve hükümlere bağlı kalınması mecburiyeti yoktur. Ancak, bu yönetmeliğin 59. maddesi hükümleri saklıdır.

Ayrıca, umumi binalardan yalnız ayırık nizamda olanları ile sanayi bölgelerindeki tesisler, bu Yönetmeliğin bina derinlik ve yükseklikleri hakkındaki kayıtlarına ve yönetmelikte bu gibi binalar için yer verilenler dışında kalan iç ölçülere tabi değildir.

Eğitim tesis alanlarında açık alanın toplam alana oranı 2/3'ten az olamaz.

Ancak, özürülülerin yaşamını kolaylaştırmak amacıyla özürülülerle ilgili Türk Standartları Enstitüsü standartlarına uyulması zorunludur.

Bu maddenin tatbikinde ilgili belediyece tereddüde düşülmesi halinde Bayındırlık ve İskan Bakanlığından alınacak görüş doğrultusunda işlem yapılır.

RUHSAT EKLERİNE AYKIRI YAPILARDA TAMİR VE TADİLAT ESASLARI

Madde 8 - Bir yapıda bağımsız bölümlerden herhangi birinde plan ve/veya yönetmelik hükümleri ve ruhsat ve eki projelerdeki aykırılıklar giderilmedikçe yapının inşasına devam edilemez, iskan edilen diğer bağımsız bölümlerde tamir, tadil veya ilave inşaat işlemleri yapılamaz.

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

BELEDİYE TASARRUFUNDAKİ YERLER ÜZERİNDE YAPILACAK TESİSLER

Madde 9 – İlgili Belediyeler tasarruflarındaki yol, otopark, park, yaya bölgesi, kaldırım gibi yerler ile bunlar üzerindeki kamu hizmetlerinin yürütülebilmesi için gerekli büfe, hela, trafo ile ulaşım ve haberleşme noktaları, sinyalizasyon ve aydınlatma elemanları, çöp kutusu, bank, reklam ve bilgilendirme levha ve panoları gibi kent mobilyaları ile peyzaj elemanlarına o yerin özelliğini korumak, Türk Standartları Enstitüsü standartlarına uymak koşuluyla, Büyükşehir Belediyesi Danışma Kurulu kararı ile izin verilir.

Danışma kurulu bu konularda Estetik Komisyonuna çalışma yaptırır.

Bunların yapımı, kullanımı ile bakım ve onarımı sırasında yaya hareketinin engellenmemesi, can ve mal güvenliğinin sağlanması zorunludur.

Belediyelerin sorumluluğunda olan teknik alt ve üst yapı donatımları ile asılacak unsurların düzgün bir şekilde yukarıya çekilebilmesi için gergi telleri kullanarak askıya alınması amacıyla, Büyükşehir Belediyesi yolun iki kenarındaki karşılıklı yapılar ile karşılıklı direkler arasında kamu yararı doğrultusunda, teknik ve estetik amaçlarla lüzumlu olan ankraj veya sabitleme gibi işlemleri yapar.

YAPILARIN ESTETİĞİNDE BELEDİYE YETKİSİ

Madde 10 – Büyükşehir Belediye Başkanlığı, Büyükşehir Belediyesi Danışma Kurulu ile birlikte uygun gördüğü yerlerde yapıların estetiği ile ilgili kurallar getirmeye, yerel ve çevre özelliklerine göre yapılar arasında uyum sağlamak, güzel bir görünüm elde etmek amacıyla dış cephe şeklini boya ve kaplamaları ile belirlemeye yetkilidir.

Büyükşehir Belediye Başkanlığı, kentin, evrensel sanat anlayışına uygun olarak gelişmesi için heykeltıraş, mimar, iç mimar, şehir plancısı gibi meslek dallarından akademisyen ve sanat uzmanları ile Büyükşehir, Odunpazarı ve Tepebaşı Belediyesinden (imar dairesinden) birer temsilciden oluşan bir “kent estetik komisyonu ” kurar. Estetik kurulu, şehrin estetikten uzak şekilde gelişmesini önlemek, mevcut ve yapılacak fiziki yapı ve düzenlemelerin, çağdaş ve uygar bir kent anlayışı ile güzel sanatların estetik anlayışına sahip olmasını sağlayan ve üyeleri Büyükşehir Belediye Başkanı tarafından belirlenen bir kuruldur.

BELEDİYE YETKİSİNİN KULLANILMASI

Madde 11 - Bu Yönetmelikte; Belediyeye bırakılmış olan takdir yetkileri ve sorumlulukları Büyükşehir Belediye Başkanına, İlçe Belediyelerine bırakılmış olan takdir yetkileri ise İlçe Belediye Başkanına aittir.

YÖNETMELİĞİN DEVAM EDEN YAPILARDA UYGULANMASI

Madde 12 - Ruhsat süresi içinde tamamlanması mümkün olamayacağı için beşinci 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.

İKİNCİ BÖLÜM : TANIMLAR

Madde 13 - Yerleşme alanı ile ilgili tanımlar:

Yerleşik (meskun) alan: Varsa üst ölçek plan kararlarına uygun olarak, imar planı ile belirlenmiş ve iskan edilmiş alandır.

Gelişme (inkişaf) alanı: Varsa üst ölçek plan kararlarına uygun olarak, imar planında kentin gelişmesine ayrılmış olan alandır.

Madde 14 - Kent bölgeleri tanımları ve alan kullanım şartları:

1) Çalışma alanı:

a - Merkezi iş alanı: İmar planlarında yönetim, sosyo-kültürel ve ticari amaçlı yapılar için ayrılmış bölgedir. Bu bölgede büro, işhanı, gazino, lokanta, çarşı, çok katlı mağaza,

banka, otel, sinema, tiyatro gibi sosyal kültürel tesisler, yönetimle ilgili tesisler, özel eğitim ve özel sağlık tesisleri ve benzeri yapılar yapılabilir.

b - Sanayi bölgesi: İmar planlarında her türlü sanayi tesisleri için ayrılmış alanlardır. Bu bölge içerisinde amaca göre hizmet görececek diğer yapı ve tesisler de yapılabilir.

2) Sosyal ve kültürel altyapı alanları:

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

aa - Çocuk bahçeleri: 0-5 yaş grubunun ihtiyaçlarını karşılayacak alanlardır. Bitki örtüsü ile çocukların oyun için gerekli araç gereçlerinden büfe, havuz, pergole ve genel heladan başka tesis yapılamaz.

ab - Parklar: Kentte yaşayanların yeşil bitki örtüsü ile dinlenme ihtiyaçlarına cevap veren alanlardır. İmar planındaki park alanlarının içerisinde park için gerekli başka tesisler gösterilmemişse, ancak büfeler, havuzlar, pergoleler, açık çayhane ve genel heladan başka tesis yapılamaz. Lüzumu halinde açık spor tesisleri yapılır.

ac - Piknik ve eğlence (rekreasyon) alanları: Kentin açık ve yeşil alan ihtiyacı başta olmak üzere, kent içinde ve çevresinde günübirlik kullanıma yönelik ve imar planı kararı ile belirlenmiş; eğlence, dinlenme, piknik ihtiyaçlarının karşılanabileceği lokanta, gazino, kahvehane, çay bahçesi, büfe, otopark gibi kullanımlar ile, tenis, yüzme, mini golf, oto kros gibi her türlü sportif faaliyetlerin yer alabileceği alanlardır. Bu alanda yapılacak yapıların emsali (0.05) i, yüksekliği (6.50) m. yi geçemez.

b - Spor ve Oyun Alanları: Spor ve oyun ihtiyaçlarını karşılayan alanlardır. Bu alanlarda kent ölçekleri hiyerarşisine göre gerekli spor ve oyun alanları bulunur. Bunlar futbol, basketbol, voleybol, tenis, yüzme, atletizm, buz pateni vb. gibi spor faaliyetlerini ihtiva eden açık ve kapalı tesis alanlarıdır.

(1) ve (2) numaralı bentlerde belirtilen çalışma, sosyal ve kültürel altyapı alanlarında yapılacak tüm yapı, tesis ve açık alan düzenlemelerinin, özurlülerin de ulaşmasını ve kullanmasını sağlayacak şekilde Türk Standartları Enstitüsü standartlarına uygun olarak yapılması zorunludur.

Madde 15 - Parsellere ait tanımlar:

1) 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.

2) Parsel derinliği: Parsel ön cephe hattına arka cephe hattı köşe noktalarından indirilen dik hatların uzunluklarının ortalamasıdır.

Madde 16 - Yapı düzenine ait tanımlar:

1)Taban alanı: Yapının parsel ile oturacak bölümünün yatay izdüşümünde kaplayacağı alandır. Bahçede yapılan eklenti ve müstemilat taban alanı içinde sayılır.

2)Taban alanı kat sayısı: Taban alanının imar parseli alanına oranıdır.

3)Yapı İnşaat Alanı: Işıklıklar hariç, bodrum kat, asma kat, çatı arasında yer alan mekanlar ve ortak alanlar dahil yapının inşa edilen tüm katlarının toplam alanıdır.

4)Kat Alanı Kat Sayısı (KAKS) (Emsal): Yapının bütün katlardaki alanları toplamının parsel alanına oranından elde edilen sayıdır. Katlar alanı bodrum kat, asma kat, çekme ve çatı katı ve kapalı çıkmalar dahil kullanılabilen bütün katların ışıklıklar çıktıktan sonraki alanları toplamıdır. Açık çıkmalar, iç yüksekliği 1.80 m.yi aşmayan ve yalnızca tesisatın geçirildiği tesisat galerileri ve katları, ticari amacı olmayan ve yapının kendi ihtiyacı için otopark olarak kullanılan bölüm ve katlar, yangın merdivenleri, asansörler, kalorifer dairesi, kömürlük, sığınak, su deposu ve hidrofor bu alana katılmazlar. Kullanılabilen katlar deyiminden konut, işyeri, eğlenme ve dinlenme yerleri gibi oturmaya, çalışmaya, eğlenmeye ve dinlenmeye ayrılmak üzere yapılan bölümler ile bunlara hizmet veren depo ve benzeri alanlar anlaşılır.

- 5) Bu bent 02/09/1999 tarihli ve 23804 sayılı Resmi Gazete' de yayımlanan Yönetmelikle yürürlükten kalkmıştır.
- 6) Yapı yaklaşma sınırı: Planda ve yönetmelikte belirtilmiş olan yapının komşu parsellere en fazla yaklaşabileceği sınırdır.
- 7) Bina derinliği: Binanın ön cephe hattı ile arka cephe hattının en uzak noktası arasındaki dik hattın uzaklığıdır.
- 8) Tabii zemin: Arazinin hafredilmemiş ve doldurulmamış halidir.
- 9) Saçak seviyesi: Binaların son kat tavan döşemesi üst kotudur.
- 10) Bina yüksekliği: Binanın kot aldığı noktadan saçak seviyesine kadar olan mesafesidir. İmar planı ve yönetmelikte öngörülen yüksekliktir.
- 11) Kat yüksekliği: Binanın herhangi bir katının döşeme üstünden bir üstteki katının döşeme üstüne kadar olan mesafesidir.
- 12) Bodrum kat: Zemin katın altındaki katlardır.
- 13) Zemin kat: İmar planı ve yönetmelikte öngörülen kat adedine göre alttaki kattır
- 14) 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.
- 15) Normal kat: Zemin ve bodrum katların dışında kalan kat veya katlardır.
- 16) Son kat: Çatı altında bulunan normal katların en üstte olan katıdır.
- 17) Ayrık nizam: Hiçbir yanından komşu binalara bitişik olmayan yapı nizamıdır.
- 18) Blok nizam: İmar planı veya bu Yönetmelikte cephe uzunluğu, derinliği ve yüksekliği belirlenmiş tek yapı kitlesinin bir veya birden fazla parsel üzerine oturduğu bahçeli yapı nizamıdır.
- 19) Bitişik nizam: Bir veya birden fazla komşu parsellerdeki binalara bitişik olan yapı nizamıdır.
- 20) Resmi bina: Genel, katma ve özel bütçeli idarelerle İl Özel İdaresi ve Belediyeye veya bu kurumlarca sermayesinin yarısından fazlası karşılanan kurumlara ait olan ve bir kamu hizmeti için kullanılan binalardır.
- 21) Umumi bina: Kamu hizmeti için kullanılan resmi binalarla ibadet yerleri, özel eğitim, özel sağlık tesisleri, sinema, tiyatro, opera, müze, kütüphane, konferans salonu gibi kültürel binalar ile gazino, düğün salonu gibi eğlence yapıları, otel, özel yurt, işhanı, büro, pasaj, çarşı gibi ticari yapılar, spor tesisleri, genel otopark ve buna benzer umuma ait binalardır.
- 22) Konut dışı kentsel çalışma alanları: İçerisinde motel ve lokanta da bulunabilen akaryakıt ve bakım istasyonları, resmi ve sosyal tesisler, dumansız, kokusuz atık ve artık bırakmayan ve çevre sağlığı yönünden tehlike yaratmayan imalathaneler ile patlayıcı, parlayıcı ve yanıcı maddeler içermeyen depoların yapılabileceği alanlardır.
- 23) Basit tamir ve tadil: Yapılarda derz, iç ve dış sıva, boya, badana, oluk dere, doğrama, döşeme ve tavan kaplamaları, elektrik ve sıhhi tesisat tamirleri ile çatı onarımı ve kiremit aktarılması işlemleridir.
- 24) Esaslı Tadilat: Yapılarda taşıyıcı unsuru etkileyen ve/veya inşaat alanını ve ruhsat eki projelerini değiştiren işlemlerdir. Esaslı tadil, ruhsata tabidir.
- 25) Yüksek katlı bina: 10 kat veya daha yüksek katlı binadır.
- 26) 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.
- 27) Özürlü: Doğuştan veya sonradan herhangi bir nedenle bedensel, zihinsel, ruhsal, duygusal ve sosyal yeteneklerini çeşitli derecelerde kaybetmesi nedeniyle normal yaşamın gereklerine uyamama durumunda olup; bağımsız hareket edebilmesi için yapılarda ve açık alanlarda özel fiziki düzenlemelere gereksinim duyan kişidir.
- 28) Fenni Mesul: Proje müellifleri kendileri olsun veya olmasın, yapının yürürlükteki

kanun, imar planı, ilgili yönetmelik hükümleri, Türk standartları, bilimsel kurallar, teknik şartnameler, fen, sanat ve sağlık kurallarına ve tüm mevzuat hükümlerine uygun olarak düzenlenen ruhsat eki projelerine göre gerçekleştirilmesini, aldıkları eğitime göre denetleyen ve ilgili idareler ile üyesi oldukları odalarına karşı sorumlu olan ilgili meslek mensuplarıdır.

29)Fen Adamları: Yapı, elektrik tesisatı, sıhhi tesisat ve ısıtma, makina, harita kadastro ve benzeri alanlarda mesleki ve teknik öğrenim veren, en az lise dengi okullardan mezun olmuş veya lise mezunu olup, bir öğretim yılı süreyle bakanlıkların açmış olduğu kursları başarıyla tamamlamış olanlar ile 3308 sayılı Çıraklık ve Meslek Eğitimi Kanununa göre ustalık belgesine sahip olan elemanlardır.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM : ARSA VE YAPILARLA İLGİLİ HÜKÜMLER

Bu Yönetmelikte belirtilen ölçüler kaba inşaat ölçüleridir.

Parsel Büyüklükleri

Madde 17 - İmar planında gösterilen çeşitli bölgelerde imar planı ile getirilmiş farklı hükümler yoksa, yapılacak ifrazlarda, elde edilecek yeni parsellerin asgari ölçüleri, arazi meyili, yol durumu, mevcut yapılar vb. gibi mevkiin özellikleri ile bu parsellerde yapılması mümkün olan yapıların ölçüleri ve ihtiyaçları da göz önünde tutularak tespit olunur. Şu kadar ki; bu tespit sırasında aşağıdaki şartlar ihlal edilemez.

Parsel genişlikleri:

1) İkamet ve ticaret bölgelerinde:

a - 4 kata kadar (4 kat dahil) inşaata müsait yerlerde:

aa - Bitişik nizamda : (6.00) m.' den,

ab - Blok başlarında : Yan bahçe mesafesi + (6.00) m.' den,

ac - Ayrık nizamda : Yan bahçe mesafeleri toplamı + (6.00) m.' den, az

olamaz.

b - 9 kata kadar (9 kat dahil) inşaata müsait yerlerde:

ba - Bitişik nizamda : (9.00) m.' den,

bb - Blok başlarında : Yan bahçe mesafesi + (9.00) m.' den,

bc - Ayrık nizamda : Yan bahçe mesafeleri toplamı + (9.00) m.' den, az

olamaz.

c - 10 veya daha fazla katlı inşaata müsait yerlerde:

ca - Bitişik nizamda : (12.00) m.' den,

cb - Blok başlarında : Yan bahçe mesafesi + (12.00) m' den,

cc - Ayrık nizamda : Yan bahçe mesafeleri toplamı + (12.00) m.' den, az

olamaz.

2) Yalnız 1 katlı dükkan yapılacak ticaret ve küçük sanayi bölgelerinde:

a - Bitişik nizamda : (5.00) m.' den,

b - Blok başlarında : Yan bahçe mesafesi + (5.00) m.' den,

c - Ayrık nizamda: Yan bahçe mesafeleri toplamı + (5.00) m.' den, az olamaz.

2981/3290 sayılı yasanın 10-C uygulama alanları dışında kalan ve hiç parselasyon görmemiş yapı adalarında yapılacak yeni parselasyonda aşağıdaki parsel genişliklerine uyulacaktır.

1) Yerleşim ve ticaret bölgelerinde

a- 4 kata kadar (4 kat dahil) bütün yapı düzenlerinde 10m den az olamaz.

b-6 kata (6 kat dahil) uygun inşaatlarda 12m den az olamaz.

c-8 kata (8 kat dahil) uygun inşaatlarda 15m den az olamaz.

d-9 kattan fazla inşaatı uygun yerlerde 20 m den az olamaz.

Ayrıca bu ölçülere yan bahçe ölçüleri eklenecektir.

2)Yalnız tek katlı dükkan yapılacak ticaret ve küçük sanayi bölgelerinde, yan bahçe ölçüleri + 6m parsel genişliği olacaktır.

3) Sanayi bölgelerinde: 30.00 m.' den az olamaz.

4) Konut dışı kentsel çalışma alanlarında: 40.00 m.' den az olamaz.

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

Parsel derinlikleri:

1) İkamet ve ticaret bölgelerinde:

a - Ön bahçesiz nizamda : (13.00) m.' den,

b - Ön bahçeli nizamda : Ön bahçe mesafesi + (13.00) m.' den, az olamaz.

2) Yalnız 1 katlı dükkan yapılacak ticaret ve küçük sanayi bölgelerinde:

a - Ön bahçesiz nizamda : (6.00) m.' den,

b - Ön bahçeli nizamda : Ön bahçe mesafesi + (6.00) m.' den, az olamaz.

3) Sanayi bölgelerinde: 30.00 m' den az olamaz.

4) Konut dışı kentsel çalışma alanlarında : 40.00 m den az olamaz.

2981/3290 sayılı 10-C uygulama alanları dışında kalan ve hiç parselasyon görmemiş yapı adalarında yapılacak yeni parselasyonda aşağıdaki parsel derinliklerine uyulacaktır.

Konut, ticaret, sanayi dışı işyeri (büro, otel vb) bölgelerde:

a- Ön bahçesiz yapı düzeninde: (10.00)m + H/2 (arka bahçe mesafesi)

b- Ön bahçeli yapı düzeninde : Ön bahçe mesafesi + (10.00)m+H/2 (arka bahçe mesafesi)İmar planlarındaki ada derinliğinin bu ölçüleri sağlamadığı durumlarda;Parsel Derinlikleri maddesinin 1.bendindeki hükümler uygulanır.

Parsel alanları: Konut dışı kentsel çalışma alanlarında 2000 m2'den az olamaz.

Madde 18 – Bahçe Mesafeleri

1) Ön bahçe mesafeleri: İskan alanlarında yapılacak binaların ön bahçe ve yol kenarına rastlayan bahçe mesafeleri en az (5.00) m.'dir.

2) Yan bahçe mesafeleri: Bodrum katlarda iskan edilen katlar da dahil, 4 kata kadar (4 kat dahil) olan binalarda yan bahçe mesafeleri en az (3.00) m.'dir. 4 kattan fazla her kat için yan bahçe mesafeleri (0.50) m. artırılır.

3) Yan bahçe mesafelerinin hesabında dikkate alınacak kat adedi: Bodrumlarda iskan edilen katlar da dahil, binada yer alan iskan edilen katların toplam yüksekliğinin üçe bölünmesi ile bulunacak sayıdır.(2.50) m.' yi aşan artık değerler 1 kat adedine tekabül eder.

4)Arka Bahçe Mesafeleri :(3.00)m den az olmamak koşulu ile arka bahçe mesafesi H/2 dir.

5)Şehirde uygulanan mevcut imar planlarında ön bahçe bırakılan konutların olduğu sokak ve cephelerde yaya hareketlerini rahatlatmak ve yolların ağaçlandırılabilmesi için, mülkiyet hakları saklı kalmak kaydıyla ekte bulunan yol kesitlerine uyarak bahçe duvarları Belediye tarafından yapılacaktır.

Madde 19 – Parselasyon Planı, İfraz, Tevhit ve Ayrıcalıklar

Her türlü imar adasında, parselasyon planı yapılmadan bu adadaki parsellerde ifraz ve tevhit yapılamaz.

GENEL ESASLAR:

1)İmar planlarına göre resmi yapılar ve tesisler ile okul, camii, yol, meydan, yeşil alan, park, toplu taşıma istasyonu, terminal, hal, mezbaha gibi genel hizmetlere ayrılan alanlardaki taşınmazların, bu kısımlarının ifrazına veya tevhidine izin verilmez.

Bir kısmı bu tip kamu hizmet ve tesis alanlarına ayrılan yerlere rastlayan parsellerin bu kısımları kamu eline geçmedikçe, ayrı bir parsel olarak ifrazına izin verilmez. Kamu eline geçtikten sonra kalan kısmı imar planı ve yönetmelik esaslarına uygun ise; parsellere ayrılmasına ve yapı yapılmasına izin verilir.

2)Ayrık nizamaya tabi olup, imar planı ile farklı yükseklik veya kullanım kararı getirilmiş imar parselleri tevhit edilemez. Aralarında 3,00 metre ve daha fazla kot farkı bulunan imar parselleri tevhit edilemez.

3)Parselasyon planı uygulaması sonucu bir imar parselinin parçası olarak oluşacak artık ve kadastral parsellere geçici inşaat izni verilmez.

4)Kamu ve sanayi kuruluşlarına ait alanlar ile benzin istasyonlarına ayrılan yerlerde planda gösterilmiş olan yollar bu kuruluşların özel yollarıdır ve kamulaştırma konusu olmayacaktır.

İFRAZLAR

1)Çeşitli kamu ve hizmet tesislerinin gerçekleştirilmesi amacı ile yapılması gereken kamulaştırmalarda yapılacak ifrazlar bu yönetmelikteki ifraz koşullarına tabi değildir.

2)Belediye ve mücavir alan sınırları içinde olup da imar planında yerleşim alanı dışında kalan kadastral parsellerde ve tarımsal niteliği korunacak parsellerde ifraz yapılabilmesi için ifraz sonrası oluşacak parselin mevcut kadastral yola 25 metre cephesi olması ve Tarım İl Müdürlüğünün uygun görüşünün alınması zorunludur.

Bağlık bahçelik ve özel tarım alanlarında en küçük parsel 2500 m² dir. TAKS %5 ,KAKS %10, h=6.50 metredir. 5578 sayılı Kanun hükümleri saklıdır.

3)İfrazla oluşan parsellerin bina alanları toplamı, ifraz öncesi parselin bina toplam alanını geçemez.

TEVHİDLER

1)Ayrık yapı düzeninde parsellerin tevhidini :

Aynı yola cepheli iki ayrıık yapı düzenine tabi parselin tevhidinden önceki, iki bina arasındaki, komşu ölçüsünün yarısı bina alanına, yarısı ikiye bölünüp yan komşu ölçülerine ilave edilebilir. Tevhitten sonra inşaat cephesi 50m yi geçemez

2)Köşe başı parsellerin tevhidini :

Ayrık yapı düzenine tabi parsellerin tevhidinde eşdeğer bina alanı aşılamaz.

Yeni parselin dar kenarı inşaat cephe hattı kabul edilir. İki den fazla blok yapı düzeninde parselin tevhidinden sonra oluşan parseldeki bina cephesi 50 metre yi geçemez.

Madde 20 - İfraz yolu ile şuyulu veya yola cephesi olmayan yeni parsel oluşturulamaz.

İfraz yolu ile cephesi olmayan parsel oluşturulması ancak , imara uygun parselle şuyulandırılarak yapılabilir.

Madde 21 - Geçici Yapılar (Muvakkat Yapılar)

İmar planlarında, iskan hudutları içinde bulunup da, umumi hizmetlere ayrılan yerlere rastlayan arsaların, bu hizmetler için gereken kısmı ayrıldıktan sonra geriye kalan parçaları imar planı ve Yönetmelik esaslarına göre müsait ise parsellere ayrılabilir. Keza, imar planı ve Yönetmelik esaslarına göre müsait olduğu takdirde, bunlar üzerinde yapı izni verilebilir. Tamamı umumi hizmetlere ayrılan yerlere rastlayan veya kalan parçası plan ve yönetmelik hükümlerine göre yapı yapılmasına müsait olmayan arsalar, kamulaştırılıncaya kadar sahipleri tarafından olduğu gibi kullanılmaya devam olunur.Bu gibi yerlerden 5 yıllık programa dahil bulunmayanlarında; yükseklikleri tabii zeminden (6.50) m.' yi brüt inşaat alanı (250) m² 'yi geçmemek, mümkün merteye sökülerek başka bir yere nakli kabil malzemenen ve buna

müsait bir sistemde inşa edilmek şartı ile yine imkan nispetinde mevcut ve müstakbel yol güzergahlarına tesadüf ettirilmemek suretiyle imar planı tatbikatına kadar, sahiplerinin isteği üzerine ilgili Belediyesi Encümenince muvakkat yapı yapılmasına izin verilir. Bu yapının, imar planına göre bulunduğu bölgenin özellikleri ve ilgi Belediye Başkanlığının teklifi de göz önüne alınarak hangi maksat için yapılıp kullanılabileceği ilgi Belediye Encümenince tayin ve tespit olunur. Mülk sahibi bu maksadın dışına çıkamaz. Muvakkat ruhsat süresi 10 yıldır. Yapı izni verilmezden önce ilgi Belediye encümeni kararının gün ve sayısının 10 yıllık müddet için muvakkat inşaat olduğunun ve diğer lüzumlu ölçü ve şartların, tapu kaydına şerh edilmesi gereklidir. Muvakkatlık süresi tapu kaydına şerh verildiği günden başlar. Bir parselde birden fazla muvakkat yapıya izin verilmesi halinde bu yapıların inşaat alanları toplamı 250 m²'den ve yükseklikleri (6.50) m.' den fazla olamaz. Plan tatbik olunurken, muvakkat inşaat ve tesisler yıktırılır, 10 yıllık muvakkatlık müddeti dolduktan sonra veya 10 yıl dolmadan yıktırılması veya kamulaştırılması halinde muvakkat bina ve tesislerin 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu hükümlerine göre takdir edilecek bedeli sahiplerine ödenir.

Kapanan Yollar

Madde 22 - İmar planına göre kapanan yollar veya mahreci bulunmasına rağmen yapı adası ortasında kalan parseller ifraz edilemezler. Bu gibi yerler İmar Kanununun ilgili hükümleri uygulanmadığı ve yapı yapılmasına müsait bir durum elde edilemediği takdirde, bu hükümler uygulanıncaya veya kamulaştırılıncaya kadar sahiplerince olduğu gibi kullanılmaya devam olunur.

Bu gibi arsalardan 5 yıllık programa dahil olmayan ve bu Yönetmelik hüküm ve ölçülerine göre bina yapılmasına müsait bulunanlara da yükseklikleri tabii zeminden (6.50) m.' yi ve brüt inşaat alanı 250 m²'yi geçmemek üzere, 21 inci maddedeki şekil ve esaslar dahilinde muvakkat inşaat izni verilir.

Tehlikeli Alanlar

Madde 23 - Taşkın, heyelan ve kaya düşmesi gibi afet alanlarında bulunan, sıhhi ve jeolojik mahzurları olan veya bunlar gibi tehlikeli durumlar arz etmesi yüzünden imar planlarına veya ilgili idarelerce hazırlanmış veya onaylanmış raporlara göre yapı yapılması yasak edilen alanlar ifraz edilemez. Bu gibi yerlerde arazinin takviyesine matuf tesislerden başka yapı yapılamaz.

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

Parsellerde Yapılanma Şartları

Madde 24 - Bir parselin bulunduğu imar adasına ait parselasyon planı yapılıp ilgili belediye encümenince kabul edilip Tapuya tescil edilmeden o adadaki herhangi bir parsel yapı ruhsatı verilemez.

Parselasyon planına göre müstakil yapı yapılmasına müsait tapuya tescilli imar parseli oluşması halinde parselasyon planının tamamının tapuya tescil şartı beklenmez.

Genel olarak parsel büyüklükleri hakkındaki hükümlere uymayan arsalarda, yeni inşaat veya ilaveler yapılmasına veya mevcut yapıların esaslı tadillerine izin verilmez. Bu gibi arsalar, İmar Kanunu hükümlerine göre yapı yapılmasına müsait hale getirilinceye kadar veya bu mümkün olmadığı takdirde kamulaştırılıncaya kadar sahiplerince eskiden olduğu gibi kullanılmasına devam olunur.

Ancak, iki tarafında imar planı ve mevzuatına aykırı olmamak şartı ile yapılmış bina veya bir tarafında böyle bir bina ile diğer tarafında plana göre tespit edilmiş bir konut dışı kullanım, yol bulunan arsalardan, plan ve yönetmeliğin diğer şartlarına aykırı olmamak kaydı ile, bu Yönetmelikteki parsel büyüklükleri ile ilgili hükümlere uymaksızın yapı yapılmasına izin verilir.

Ticari amaçlı (özel okul, hastane, yurt vb.) binalar konut bölgelerinde, otopark yeterlik

hesabı yapılarak otopark ihtiyacı kesinlikle kendi parselinde karşılanmak, giriş ve çıkış yolları belirlenerek yoğunluğu artırmamak koşuluyla yapılabilir.

2 ve 3. derece Kentsel ve Bölgesel İş Merkezlerinde (Ticaret Bölgesi) bürolar iş hanları, gazino, lokanta, çarşı, mağazalar, bankalar, oteller, sinema, tiyatro, düğün salonu gibi kültürel, sosyal tesisler ve yönetimle ilgili tesisler ile benzeri yapılar trafik, yol, tretuvar, otopark olanaklarını zorlamamak ve yoğunluğu artırmamak koşulu ile yapılabilir.

Tüm bölgelerde yapılacak dükkân cepheleri akstan aksa en az 3.50 metreden az olamaz. Belediyelerce belirlenecek boş arsaların yollara bakan cepheleri 0.90 mt yüksekliğinde duvarla kapatılacaktır. Gayrimenkul sahipleri ilgili Belediyece verilecek sürede bu yerleri kapatmaya zorunludurlar. Bu yükümlülüğü yerine getirmemeleri durumunda ilgili Belediyenin yapacağı harcamalar %20 fazlası ile alınır. Şehir içinde boş arsa ve arazisi olanlar, buraların ot ve dikenlerle kaplanıp yazın kuruyarak yangına açık hale gelmesi yada görüntü kirliliği yaratmasına karşı önlem almak zorundadırlar. Yine bu yükümlülüğü yerine getirmemeleri durumunda ilgili Belediyenin yapacağı harcamalar %20 fazlası ile alınır.

Boş arsa ve benzeri yerlerin maliki veya kullanım hakkı sahibinden izin alınarak onaylı imar planındaki hakları saklı kalmak koşuluyla ilgili belediyesi tarafından geçici açık otopark ve yeşil alan olarak düzenlenebilir.

Boş arsa ve arazilere yalnızca otomobil ve otobüslerin kullanımına ait olmak üzere park için izin veren veya kiraya veren taşınmaz sahipleri söz konusu alanları (çamur üretimini engellemek amacıyla) asfalt veya beton kaplatacaklardır.

Şehrin imar planları yapılmış bölgelerinde; Konut, ticaret, park, yeşil alan, sosyal donatı alanı vb. olarak belirlenen parsellerde sebze, meyve, tahıl, bakliyat ve benzeri her türlü tarımsal faaliyette bulunulması, her ne surette olursa olsun bu alanlara kamyon, traktör vs. araçlarla girilmesi yasaktır. Aksi hareket halinde, ekim bozulup masrafları ikiye bölünüp, ekenden ve ektirenden tahsil edileceği gibi Encümen kararı ile de ayrıca parasal ceza uygulanır. Mahsul yetmiş ise el konulur. Bu durumda mahsul kaldırılıp, masrafı da ekenden tahsil olunur.

Bir Parselde Birden Fazla Bina Yapılması

Madde 25 - Bir parselde, bu Yönetmeliğin 18 inci maddesindeki ölçülere uyulması kaydı ile birden fazla yapı yapılabilir.

Umumi binalar için ilgili Belediye Encümenince kabul edilecek fonksiyon şeması ve prensip kararlarına göre proje tanzim edilir.

Maliklerin talebi halinde, tapu idareleri imar parsellerini imar adası içinde tevhit ederek yeni elde edilen imar parselleri üzerinde yatay kat mülkiyeti veya kat irtifakı tesis ederler.

Taban Alanı Kat Sayısı

Madde 26 - Blok veya ayrık yapı nizamına tabi olan ve imar planı ile ölçü ve emsal verilmemiş yerlerde taban alanı kat sayısı % 40'ı hiçbir şekilde geçemez.

Bina Cepheleri

Madde 27 - Ayrık yapı nizamına tabi olan yerlerde yapılacak yapıların max. bina cephesi (30.00) m.'dir. İkili veya üçlü blok yapılması gereken yerlerde, daha uygun çözüm yolları bulmak maksadı ile birkaç dar parseli birlikte mütalaa ederek o yer için tespit edilen yapı karakterine uyacak bir tertipten uzaklaşmamak üzere bina cepheleri toplamı (30.00) m. olan ikili veya üçlü bloklar teşkil etmeye ilçe Belediyesi yetkilidir. Blok yapı nizamına tabi olan yerlerde ise azami blok boyu (50.00) m.'dir.

Bina Derinlikleri

Madde 28 - İmar planlarında bina derinlikleri belirlenmemiş yerlerde:

Bitişik, blok yapı nizamındaki parsellerde bina derinliği (20.00)m.yi ayrık yapı

düzenindeki parsellerde bina derinliği 40 m.yi geçmemek koşulu ile

$l = L - [K + (H/2)]$ formülü ile hesaplanır.

Burada,

l=Bina derinliği

L=Parsel derinliği

K=Ön bahçe mesafesi

H=Bina yüksekliğini gösterir.

Ancak;

1) 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.

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

Ayrıık nizamda olup iki yol arasında kalan ve ön bahçe mesafeleri çıktıktan sonraki derinliği 40 metreye kadar olan parsellerde %40 ı aşmamak koşulu ile bu derinliğe kadar yapı yapılabilir.

Bitişik nizamda olup iki yol arasında kalan ve varsa ön bahçe ölçüleri çıktıktan sonraki derinliği 30 metreye kadar olan parsellerde: İmar planında tek yapı düzeni var ise yapı derinliği 30 metreye kadar verilebilir. Ancak imar planında iki ayrı yapı düzeni varsa, yüksek katlı cepheden verilen derinlik 20 metreyi aşamaz.

Bitişik nizamdaki köşe parselin derinliği ortalama 23 metreye kadar ise tamamına ön yol koşulu uygulanır. Derinlik uygulaması daha fazla ise 20 metreye kadar ön yol koşulu, geri kalan kısmına yan yol koşulu uygulanır. Ancak komşu parselen en az 3 metre kala diğer yan yol koşuluna uyulacaktır.

Bina derinliği; Bitişik iki tarafındaki parseller üzerinde imar planına göre ruhsatlı teşekkül eden (Af yasasına göre ruhsat alanlar hariç) veya olduğu gibi korunması mümkün bina bulunuyorsa, bina derinliği yan parsellerde teşekkül etmiş binaların arka köşe noktalarını birbirine bağlayacak kadar arttırılır.

Sadece bir tarafında teşekkül oluşmuş parsellerde bina derinliği; teşekkül olmayan parseldeki imar yönetmeliğine göre verilecek binanın arka köşesi ile, teşekkül etmiş binanın arka köşe noktalarını birbirine bağlayacak kadar arttırılır.

Bina Yükseklikleri

Madde 29 - 1) İmar planlarında kat adetleri veya bina yükseklikleri belirtilmemiş yerlerde bina yükseklikleri ve bunlara tekabül eden kat adetleri aşağıda gösterilen miktarları aşmamak üzere tespit olunur.

İmar planına göre genişliği:

7.00 m'ye kadar olan yollarda: Bina yüksekliği 6.50 m'den, kat adedi bodrum hariç 2'den fazla,

7.00 m ve daha geniş yollarda: Bina yüksekliği 9.50 m'den, kat adedi bodrum hariç 3'den fazla,

9.50 m ve daha geniş yollarda: Bina yüksekliği 12.50 m'den, kat adedi bodrum hariç 4'den fazla,

12.00 m ve daha geniş yollarda: Bina yüksekliği 15.50 m'den, kat adedi bodrum hariç 5'ten fazla,

14.50 m ve daha geniş yollarda: Bina yüksekliği 18.50 m'den, kat adedi bodrum hariç 6'dan fazla,

17.00 m ve daha geniş yollarda: Bina yüksekliği 21.50 m'den, kat adedi bodrum hariç 7'den fazla,

19.50 m ve daha geniş yollarda: Bina yüksekliği 24.50 m'den, kat adedi bodrum hariç 8'den fazla, olamaz.

(İmar planlarında gösterilen bina yüksekliklerinin veya kat adetlerinin birbirlerine tahvillerinde veya neye tekabül ettiklerinin tespitinde de bu esaslar göz önünde bulundurulur.)

2) İmar planına göre iskan hudutları dışında kalan veya iskan hudutları içinde bulunup da yapı yapılması men edilen veya başka maksada tahsis olunan yerlerde bu madde uygulanmaz.

3) Yeni yapılacak binalarda: Tayin edilmiş ise imar planlarındaki şartlara, aksi halde bu Yönetmelikte gösterilen yüksekliğe veya kat adedine uyulması mecburidir. Ancak temel ve statik hesapları ile bahçe mesafeleri, merdiven, ışıklık vs. gibi kat adedi veya bina yüksekliği ile ilgili elemanları, plan ve yönetmelikte gösterilen azami yüksekliğe göre hesaplamak, lüzumu halinde asansör yeri bırakılmak veya proje mesuliyeti ile fiilen yapılacak bölümün fenni mesuliyet hizmetleri bu esaslara göre aranmak şartı ile daha az katlı inşaat yapılabilir. İlçe Belediyesince uygun görülen hallerde 3 veya daha az katlı bina yapılması gereken yerlerde inşa olunacak noksan katlı binalarda ise bu şartlar aranmayabilir.

4) Bu maddenin uygulanmasında, yollardaki arazi genişleme ve daralmalarda, ön bahçe, yeşil alan, refüj, meydan, otopark, demiryolu, su kanalı gibi unsurlar yol genişliğine dahil edilmez.

5) Bu Yönetmelikte ve/veya planda gösterilen yükseklikler, herhangi bir abideyi veya muhafazası gereken tarihi ve mimari bir eserin görüşünü bozması halinde ilgili Belediyesince lüzumu kadar azaltılabilir.

Bitişik nizamdaki imar adalarında iki veya daha fazla yola cephe köşe başına rastlayan parsellerde yapılacak binalar daha fazla yükseklik alabileceği sokağın koşullarına tabidir. Ancak, bu yükseklik diğer sokakta ortalama derinliği 23m. ve daha az olan parseller hariç (20.00)m. ye kadar devam eder.

Binalara Kot Verilmesi

Madde 30 - Binalara kot verilmesinde aşağıdaki esaslara uyulur:

1) Yoldan kotlandırma

Genel olarak binaların cephe aldığı yolun tretuvar seviyesinden (bordür taşı üst seviyesinden) kot verilir.

Tretuvar seviyesi, yol seviyesinin (0.18) m. üstü olarak kabul edilir.

Henüz oluşmamış yollarda kot talebi halinde bordür üst seviyesi, ilgili Belediyesi tarafından hazırlanan projesine göre en geç 20 gün içerisinde belirlenir.

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

Parselin kot aldığı yol cephesinin köşe kotları arasında (3.50) m. veya daha fazla kot farkı bulunması halinde, binanın oturacağı alan kademelendirilmek ve her kademenin orta noktasına rastlayan bordür taşı üst seviyesi (+-0.00) kabul edilmek suretiyle kot belirlenir. Ancak her kademenin kendi hizasındaki en düşük bordür kotundan itibaren yüksekliği en çok (1.75) m. olmak zorundadır.

Kademeli kotlandırmada her kademe, cephe boyunca (6.00) m. den aşağı olamaz. Son kademenin (6.00) m. den az olması durumunda bir önceki kademe seviyesine uyulur. Ayrıca her kademedeki bina bölümü kendi (+-0.00) kotuna göre, imar planı ile belirlenen saçak seviyesini geçemez.

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

2) 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 (15.00) 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 belediyenin imar birimince yapı adasının tamamının bu madde hükümleri çerçevesinde etüdü ve bunun ilgili belediye encümenince kabulü ile yapılır.

3) Köşe başı parsellerde kotlandırma

Köşe başı parsellerde kot, yolların farklı genişlikte olduğu durumda geniş yoldan ve parsel orta noktası hizasındaki bordür taşı üst seviyesinden verilir.

Yolların aynı genişlikte olduğu, yollar arasındaki kot farkının en çok (1.50) m. olduğu durumlarda yolların kesiştiği tretuvar üst seviyesinden kot verilir.

Aynı genişlikte yolların kesişmesi sonucu meydana gelen ve yollar arasında (1.50) m. den fazla kot farkı bulunan, imar planında ön cephesi işaretlenmeyen köşe başı parsellerde kot, yollar üzerindeki kat nizamı, bitişik parsellerin kot durumu, parsel cepheleri uzunlukları ile yapı yoğunluğu dikkate alınarak ilgili belediyesince belirlenen parsel ön cephesinin orta noktası hizasındaki bordür taşı üst seviyesinden verilir.

Röper noktası ve parselin yol cephesine rastlayan köşe noktaları arasında (3.50) m. veya daha fazla kot farkı olması durumunda (1) numaralı bent hükümleri doğrultusunda kademe yapılır.

4) Köşe başından başka iki yola cephesi olan parsellere, cephe aldığı yoldan bu maddenin yukarıdaki bentlerine uygun olarak kot verilir.

5) İkili veya üçlü blok teşkil eden binaların her birisine yukarıdaki bentlere göre ayrı ayrı kot verilir.

Bir parselde birden fazla yapı yapıldığında her yapı için ayrı olarak yukarıdaki bentlere uygun kot verilir.

Tabii zeminden kotlandırma, ancak ilgili belediyenin imar birimince, yapı adasının tamamının etüdü ve bunun ilgili belediye encümenince kabulü ile uygulanır.

Zemin Kat Taban Kotu, Tabii Zemin, Tesviye Kotu ve Giriş

Madde 31 - Bu maddede geçen terimler aşağıda tanımlanmıştır:

Zemin kat taban kotu: Zemin kat taban seviyeleri (su basman seviyesi) binaların kot aldığı cephesinde (+0.00) kotunun altına düşemez ve (+1.00) kotunun üstüne çıkamaz. Ancak her koşulda azami bina yüksekliği aşılamaz.

Tabii zemin: Arsanın hafredilmemiş ve/veya doldurulmamış durumudur. Tabii zeminde, ilgili idarece yol kotu tutanağı düzenlenmeden, hiçbir şekilde kazı veya dolgu yapılamaz. Aksi takdirde İmar Kanununun 40 ve 42 nci maddeleri uyarınca işlem yapılır.

Tesviye: Bu Yönetmelikte belirtilen esaslara göre kazı veya dolgu yapılmak suretiyle arsanın kazandığı son zemin durumudur.

1) Tesviye işlemlerinde aşağıdaki şartlara uyulur.

a) Ön Bahçelerin Tesviyesi

Yoldan kot alan parsellerde; % 15' den daha az eğimli bir yola cephesi bulunan parsellerin yol cephesinde, parsel sınırı ile bina cephesi arasında kalan kısımlar komşu parsel sınırına kadar yol eğimine göre kaldırım seviyesinde tesviye edilir. % 15'den fazla eğimli, merdivenli veya kademeli bir yola cephesi bulunan parsellerde, parsel sınırı ile bina cephesi arasında kalan kısım, yaya kaldırımı ile uyumlu olmak ve kademeler arasında en çok (0.15) m. kot farkı olmak üzere tesviye edilir.

Bina yol cephe hatları ile yollar arasında kalan bahçeler yola doğru en fazla %2 meyil verilerek tesviye edilir.

b) Arka Bahçelerin Tesviyesi

Tabii zemini (+0.00) kotunun üstündeki arka bahçe zemininin bu kota kadar kazılması esastır. Ancak, kayalık zeminlerde veya parsel arka sınırındaki ortalama tabii

zeminin (+2.00) kotundan yukarıda olması halinde, gerekli önlemler alınarak bina arka cephesinden itibaren (3.00) m.'lik şeridin tesviyesi ile yetinilir.

Parsel arka köşe ve bina arka köşelerinden en az birine isabet eden tabii zemin (+-0.00) kotunun altında ise arka bahçede en düşük kota kadar kazı yapılabilir. Ayrıca, arka bahçelerde (2.00) m.' den fazla olmamak ve (+-0.00) kotunu geçmemek koşuluyla dolgu yapılabilir.

c) Yan Bahçelerin Tesviyesi

(+-0.00) kotunu aşan yan bahçelerde, zeminin bu kota kadar kazılması esastır. (+-0.00) kotunun altındaki yan bahçelerin arka bahçe tesviye kotunun altına inilmemek suretiyle kazılması esastır. Tabii zemini arka bahçe tesviye kotunun da altında kalan yan bahçeler arka bahçe tesviye kotuna kadar doldurulur. Arka bahçe tesviye kotu seviyesinde tesviye edilerek bina ön bahçe hizası ile kot farkı oluşan parsellerde ön bahçe ile bağlantıyı sağlayan merdiven ve rampa yapılması zorunludur.

Köşe başı parsellerin ön bahçeleri, bina cephe hattı boyunca, komşu parsel sınırına kadar yaya kaldırımını eğimince tesviye edilir.

d) Arka ve yan bahçeler parselin en düşük köşe kotunu aşmamak üzere tesviye edilir. Bu gibi hallerde, projesine uygun olarak istinat duvarı da dahil gerekli tüm önlemler alınır.

2) Bina girişlerinde aşağıdaki şartlara uyulur.

Yol cephelerinden giriş alan binalarda, girişin hizasındaki bordür taşı üst seviyesinin altında giriş yapılamaz. Bina giriş kapıları ve giriş holü genişlikleri (1.50) m.'den az olamaz.

Yola bakmayan cephelerden, köprü veya giriş şeridi aksı hizasındaki bordür seviyesinden en fazla (1.50) m. inilmek veya çıkılmak suretiyle giriş yapılabilir.

Tabii zeminden kotlandırılan parseller yukarıdaki şartlara tabi değildir. Giriş tabii zemine uyumlu olarak düzenlenecek merdiven ve rampalarla sağlanır.

Binalara girişi sağlayan köprü ve giriş şeridi ile tretuvar ve bina girişi arasında kot farkı olduğu durumlarda ve binalara girişin merdivenlerle sağlanmasının zorunlu olduğu hallerde, merdivenlerin yanısıra, özürülülerin de kullanımının sağlanması amacıyla, standardına uygun rampa yapılması zorunludur.

Ayrıca, döşeme kaplamalarında kaymayı önleyen, tekerlekli sandalye ve koltuk değneği hareketlerini güçleştirmeyen standardına uygun malzeme kullanılması zorunludur.

Madde 32 - Her türlü yapı nizamında yapılacak bodrum katlarda,bağımsız bölüm,ekleni ve/veya ortak alanlar düzenlenebilir.Konutlarda toprağa dayalı ve iskan edilebilen bodrum katlarda zorunlu piyeslerden olan oturma odası ve bir yatak odasının pencere açılmak suretiyle, doğal aydınlatma ve havalandırmasının sağlandığı dış duvarları ve mutfakları en fazla (0.50) m. gömülebilir.Ancak, ticari alanlarda yapılan binaların ticari amaçla kullanılan bodrum katlarında bu şart aranmaz. Bu tür binalarda suni havalandırmanın sağlanması ile özürülülerin dolaşımına olanak sağlayan rampa, yürüyen bant ve bunlar gibi önlemler alınır.

Düzenlenen bağımsız bölüm ve/veya bağlantılı eklentileri ortak kullanım alanlarıyla ilişkilendirilemez. Binanın ortak alan olarak düzenlenen hacimleri,ortak alanlar ve/veya ana merdiven ile bağlantılı olmak zorundadır.Bitişik ve blok nizama tabi binalarda yan bahçeden ulaşmak olanaklı değilse;arka bahçeyi ortak olarak kullanmak maksadıyla,bodrum veya zemin kattan müstakil olarak bahçeye herhangi bir ortak alandan çıkış vermek zorunludur.

Konut alanında kalmakla birlikte Belediye tarafından uygun görülen yol güzergahlarında ve 12 m ve daha geniş yol güzergahlarında, ayrıca en az 7 metrelik yollara cephe alması koşulu ile, konut adalarının sağlık tesisi (sağlık ocağı, aile sağlığı, toplum sağlığı, toplum sağlığı, hastane vb.) ile eğitim tesisi (ilköğretim, lise vb.) yerlere cepheli parsellerinde bu tesislerin parsellerine en fazla 50 m. mesafede olması koşulu ile zemin katlarında yalnızca kırtasiye, eczane, kitabevi olarak düzenlenmek kaydıyla ticaret yapılabilir. Bu kullanımların bodrum katlarında içten bağlantılı piyesleri olabilir. Bu piyeslerin ayrı girişleri olamaz, binanın ortak alanları ve müstemilatları ile irtibatlandırılmaz. Ticaret

bölgelerinde aynı merdiven kovası ve aynı asansörden faydalanmamak kaydı ile işyeri ve konut birimleri aynı binada düzenlenebilir. Her işyerinde en az bir wc bulundurulması zorunludur.

Toprağa dayalı tüm bodrum katlarda, dış etkilere karşı ısı ve su yalıtımı yapılması zorunludur. Arazi eğiminden faydalanmak amacı ile veya mimari nedenlerle, binalar bloğunun, bir binanın veya bağımsız bir dairenin; belirlenen bina yüksekliğini aşmamak, belirli piyesler için tespit olunan asgari kat yüksekliklerine veya bu Yönetmeliğin diğer hükümlerine aykırı olmamak şartı ile, çeşitli katlarda ve/veya farklı taban ve/veya tavan seviyelerinde düzenlenmesi mümkündür. Ayrıca, yukarıdaki hükümlere uygun olmak kaydı ile, zemin katların binanın kot aldığı yol cephesi üzerinde bulunmayan piyesleri ile yol cephesinde yer alan piyeslerinin yol cephesinde kalmayan ve piyes derinliğinin yarısını aşmayan bir kısım alanları, zemin kat kotundan farklı kotta düzenlenebilir.

Ticari amaçlı yapılar ve umumi binalarda bodrum kat adedi herhangi bir sınırlandırmaya bağlı değildir. Sinema, tiyatro, konferans salonu, düğün salonu, gece kulübü, dersane, kurs, kahvehane, sauna sıhhi banyo vb. halkın toplu olarak bulunduğu yerler birinci bodrumdan daha alt katlarda yapılamaz ve bu mahallerin bina giriş ve çıkışı dışında, cadde veya sokağa açılan en az (2.00)metre genişliğinde ve dışa açılabilen bir kapı ile bağlantılı ayrı

bir kaçış yapılması zorunludur.

Konut bölgelerinde düzenlenmiş bahçe seviyesi üzerinde görülebilen bir bodrum katın dışında ayrıca bahçe seviyesinin tamamen altında kalmak ve dışarıdan görünmemek koşuluyla bir bodrum kat daha yapılmasına izin verilebilir. Ancak, bir ve ikinci bodrum kattan başka bodrum katların tamamı otopark alanı olarak düzenlenmesi halinde ikiden fazla bodrum kat yapılabilir.

Bazı Yapılarda Aranılan Şartlar

Madde 33 –

A)Yapıların Güvenliği İle İlgili Kurallar

Binalara ait projeler hazırlanırken uyulması zorunlu yönetmelikler:

TS 498 yapı elemanlarının boyutlandırılmasında alınacak yükler

TS 500 betonarme yapıların hesap ve yapım kuralları

TS 648 Çelik Yapılar Yönetmeliği

TS 647 Ahşap Yapılar Yönetmeliği

TS 3357 Kaynaklı Birleşim Kuralları

TS 543 Tuğlalı döşemelerin hesap ve yapım kuralları

Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik.

1- Hesaplar: Döşemeler gibi yükleri doğrudan taşıyan elemanların hesabından başlanıp, giriş kolon gibi diğer elemanlara geçerek temele kadar düzgün bir sıra içinde devam ettirilip, kontrolü kolay olacak şekilde yazılmalıdır.

Yükün bir elemandan diğerine nasıl ve nereden geçtiği açıkça gösterilecektir. Hesap ile çizimler arasındaki bağlantı açık olarak kurulmalı, elemanların numaraları hesaplarda başlık olarak verilmeli ve bunlar çizimlerde de her eleman üzerine yazılmalıdır.

Tüm yapılarla,büyük açıklıklı endüstri yapıları, sinema, spor tesisleri vb. yapılar ile baca, kule gibi yapıların oturacak zeminin tüm verilerini içeren zemin etüt raporları Büyükşehir Belediyesince onaylanan kurum ve kuruluşlara yönetmelik ekindeki detaylara göre hazırlatılır.

Zemin etütlerini alt kademe Belediyeleri ada bazında tespit ettirerek verilen imar çaplarında bu bilgileri belirteceklerdir.

Büyük açıklıklı endüstri yapıları, sinema, tiyatro, spor tesisleri vb.. yapılar ve taşıyıcı sistemi düzenli olsa bile temel üst kotundan ölçülen yüksekliği (25.00)metreyi geçen binalar ile baca kule vb.. yapıların deprem hesabında kullanılacak doğal periyotları zemin ve yapıya ait özellikler göz önünde tutularak güvenilir bir dinamik yöntem ile hesaplanacaktır.

Her yapı hesabında eleman ve yapı güvenliğinin sağlandığı taşıma gücüne göre gösterilecektir.

Yerleşime açık tüm bölgelerde yapılacak inşaatlarda zemin emniyet kontrolü yapılacak ve yeraltı su seviyesini dikkate alan önlemler alınacaktır. Üst kesimleri moloz yapılı yamaç bölgelerinde yapı temelleri sağlam zemine oturuncaya kadar incek biçimde hesaplanacaktır.

Tüm yapılarda yatay yükleri emniyetle temele aktarmak üzere temele kadar devam eden ve planda rijitlik merkezi kütle merkezine çakışacak yada kabul edilebilir yakınlıkta kalacak şekilde deprem perdesi düzenlenmeden asmolen dolgulu yada dolgusuz dışlı döşemeler yapılmayacaktır.

Bina derzleri: Bırakılacak minimum derz boşluğu 6 metre yüksekliğe kadar en az 3 cm. olacak ve bu değere 6 metreden sonraki her üç metre yükseklik için en az 1 cm. eklenecektir. (ayrıntılı hesap için ilgili yönetmelik koşulları uygulanacaktır) Bu boşluklar uygun bir derz kaplama malzemesi ile kapatılacaktır.

2-Yapım kuralları ve yapımda kullanılacak malzemeler:

Ekteki “İnşaat Uygulamalarına Ait Taahhütname” imza altına alınmadan ve ilgili belediyesine verilmeden inşaat işlerine başlanamaz.

Yapılar tüm standart ve yönetmeliklerle bu standartlara uygun malzeme ile yapılacaktır.

Betonarme yapılarda en dar kolon boyutu 25cm. ve en kesit alanı 750 cm²den az olamayacak , dairesel kolon çapı en az 30 cm olacaktır ve hiçbir suretle taşıyıcı kolonlardaki oran 1/7 den az olamaz(Hesaplarda perde olarak ele alınmış düşey elemanlar hariç)

-Bina kolon ve kiriş sistemi ile diğer taşıyıcı yapı unsurları , dekorasyon amaçlı sabit kaplama malzemeleri ile kaplanmayacak, açılarak kontrolünün yapılabileceği türden malzemeler kullanılabilir. Binalarda yapılacak dekorasyon ve tadilatlarında iç mimarlara çizdirilip, bir iç mimarca uygulama sorumluluğu yüklenen projenin Belediyeye onaylatılması zorunludur.

B)Kat Adedi, Yükseklik ve Yapısal Özellikler:

1) Kerpiç bina yapılamaz.

Hımmış ahşap, yarım kagir binalarda: 1 bodrum ve 2 normal kat, yani (6.50) m.' yi aşamaz.

2) Ahşap ve yarım ahşap binalar bitişik olarak yapılamazlar.Ayrık yapı düzeninde ise komşu sınırlarına bırakılacak bahçe ölçüsü (5.00)metreden az olamaz.

Hımmış ve yarım kagir binaların komşu hudutlarına zeminden itibaren çatının her yerinden (0.50) m. yüksekliğe kadar ve en az 1 tuğla kalınlığında yangın duvarı yapılması şartı ile bitişik olarak inşa edilmeleri mümkündür.

3) Umumi binalar çelik, betonarme, kagir veya benzeri olabilir. Ancak, mimari karakteri veya kullanma şart ve şekilleri itibarı ile özellik arz eden yapılar bu hükme tabi değildir.

4) Her türlü binaların temel ve bodrum kat duvarları kagir olacaktır.

5) Parsel içinde istinat duvarı yapılması gereken hallerde, Belediyelerin ilgili birimlerinden istinat duvarı için ruhsat alınması mecburidir. Bu tür parsellerde yapılacak binalara istinat duvarı tamamlanmadan önce hiçbir şekilde kullanma izni verilmez.

Saçaklar

Madde 34 - Binalara 1.20 m.' yi geçmemek üzere .son kat tavan döşemelerinde yapılacak saçaklarda; bitişik nizam tabi binalarda 50 cm' yi geçmemek, ayrık nizam tabi binalarda ise komşu parsel 2 metreden fazla yaklaşmamak koşulu ile saçak yapılabilir.Ayrık nizamda zorunlu hallerde 50 cm. saçak yapılabilir.

Bitişik yapı düzenindeki binalarda esas giriş saçaklarının (Markiz) yapılıp yapılmayacağı ve yapılacak ise bu saçakların 1.20 metreyi geçmemek üzere genişliği saptanır.Ayrık yapı düzenindeki binalarda ise bahçe ölçüsü içinde kalmak ve tretuvara taşmamak kaydı ile daha geniş giriş saçakları yapılabilir.

Giriş saçaklarının en alçak noktası tretuvar üst seviyesinden en az 2.50 m. yükseklikte bulunacağı gibi genişliği tretuvar dışına en az (0.40) metre kadar yaklaşabilir.

Çatılar

Madde 35

Çatıların % 30 eğimli yükseklik dahilinde kalması ve yapının durum ve ihtiyacına uygun olması zorunludur.

Çatı arasına bağımsız bölüm yapılamaz. Bu kısımlarda ancak yönetmeliklerde belirtilen ölçüleri sağlamak kaydıyla kapıcı ve kaloriferli dairesi, su deposu, asansör ve son katlardaki bağımsız bölümlerle bağlantılı bölümler yapılabilir. Bağlantılı yapılan bu bölümler binanın bitişik olmayan, ön, arka ve yan cephelerinden 5.50 metre çekilerek % 33 eğim içinde kalmak, kesinlikle açık teras yapmamak ve çatının sonradan kaldırılmasına olanak vermeyecek malzemedir olabilir. Üç kattan fazla katlı binaların çatı eğimleri her cephede uygulanacaktır. Merdiven evi, asansör kuleleri (TS 863 gereği), makine dairesi ve ışıklıklar gereği kadar çatı yüksekliğini geçebilir. Teras çatılarda, ısı ve su yalıtımı uygulanması ve kenarlarda (0.90) metre yüksekliğinde bina yüksekliğine dahil olmayan parapet yapılması

zorunludur. Ayrıca özellik arz eden bazı yapılaşmalarda (mimari proje gereği, teşekkül yapılar vb) Estetik Komisyonunun izni alınmak suretiyle teras çatılarda (0.90) metrenin üzerinde de parapet yapılabilir.

Çatı içine ulaşılması zorunludur.

Duman ve hava bacaları ile son kattaki bağımsız bölümlerle bağlantılı yerlerin aydınlatılması amacı ile yapılacak pencereler hariç olmak üzere çatı örtüsü üzerinde hiçbir çıkma ve çıkıntı yapılamaz.

Tescilli sivil mimarı örneği, anıtsal ve kamu yararlı yapılar ile dini yapıların çatı örtüleri ve bunların yapılacak, tamir ve tadil edilecek çatı örtüleri bu kayıtlara tabi değildir.

Dış Görünüm

Madde 36

2.ve 3. Derece Kentsel ve Bölgesel İş Merkezlerinde (Ticaret Bölgesi) zemin üstü katlar istenildiğinde konut olarak da kullanılabilir.Ancak; bu bölgelerde yapılacak bankaların sokak yol cephelerinde mesai saatleri dışında karanlık ve ölü mekanlar yaratılmaması amacıyla, bankaların yola olan cephelerinde derinliği 1.00m den az olmayan çevre ile uyum sağlayan ışıklı vitrin düzenlenecektir.İstenildiği takdirde yine çevre ile uyumlu olmak kaydıyla zemin katın bir kısmı sanat galerisi vb.. kullanımlar için aktiviteleri içerecek şekilde düzenlenecektir. Düzenlemeler banka kullanım sahasının 1/4 ünden az olamaz.

Her binanın giriş kısmında, kolayca görülebilecek yerine, en az A5 boyutunda, uygun malzemenin (taş, mermer vb.), gömme yazılı, binanın yapım tarihini, mimarını, inşaat mühendisini, teknik sorumlusunu ve binayı yapan yüklenici firmanın adını belirtir yapı tanıtım künyesi plakası duvara gömme olarak konulur.Yapı tanıtım künyesi dışında, yapı cephesine, herhangi bir sıva veya malzeme kullanılarak hiçbir yazı yazdırılmaz (apartman ismi, blok, kapı no hariç).

Belediyeler bölgenin özelliklerine göre yapılar arasında uyum sağlamak, güzel bir görünüm elde etmek amacıyla dış cephe boya ve kaplamaları ile çatının malzemesini ve rengini belirlemeye yetkilidir. Evvelce yapılmış yapılar içinde bu yetki kullanılır.

Bitişik yapı düzenindeki parsellerde yapılan binaların diğer parsellere bitişik olan yan yüzlerinde yapı yoksa veya daha alçak katlı yapı olması nedeniyle sağır cephe görünen yüzleri düzgün bir sıva ile kaplanıp , boyanacaktır.

Bitişik parselde bulunan alçak katlı bina sahipleri, asma iskele ile yapılacak olan bu sıva işlemine binalarının çatılarına zarar verilmemek, verilirse onarmak ve daha sonra çatıyı temizlemek koşuluyla izin vereceklerdir.

En az 5 senede bir binaların dış cephesi boyanacaktır.

Eski Kiremit ve Tuğla Fabrikalarının simgesi olarak Bağlar Caddesinin sol tarafında, D. D. Y. geçidinden Çevre Yoluna Kadar olan kısmı ile İsmet İnönü Caddesi arasında kalan kısımda ve Fabrikalar bölgesi olarak anılan bölgede devam eden ve yeni yapılacak binaların cephesi % 80 oranından az olmamak üzere kaplama tuğla (doğal kırmızı renkli pres tuğla, bisküvi tuğla, vb.) ile kaplanacaktır. Ancak bu kaplamalarda halı, kilim gibi desenler yapılamaz ve bu tuğlalar arasına ateş tuğlası veya yanık tuğla renginde desen verilemez.

Her binada mal sahipleri, hazırlatacakları ön cephe renk ve cephe kaplama çizim etüdüleri ile cephede kullanılacak malzeme cinslerini Büyükşehir Belediyesi Estetik Kurulundan onayını alacaktır. Cephe uygulamalarını onaylı çizimlerine uygun olarak yaptırılacaktır.

Bina cephelerine Ait Estetik Konusunda Uyulacak Hususlar:

1-Estetik komisyonu tarafından bölgesel renkler ada bazında belirlenir ve bunlar imar paftalarında gösterilir.

2-Özelliği olan binaların cephe uygulamalarına proje mimarı ve estetik komisyonu üyeleri ile birlikte karar vermelidirler.

3-Bitişik yapı düzeninde ön cephe, ayrık yapı düzeninde ve köşe parsellerde yoldan görülebilen arka ve yan cepheler de çizilir veya perspektif olarak gösterilir.

4-Yeni teşekkül edecek adalarda renklerin belirlenmesinden önce bitişik ada başlarındaki binaların durumu fotoğrafla tespit edilir.

5- Binalarda kullanılacak renklerin çevre ile uyumu için aynı adadaki cephe boyunca mevcut binaların durumu 13 x 18 boyutlarındaki fotoğraflarla belgelenir, binanın çevresi ile uyumu sağlanır.

6-Cephesi 10 metreye kadar olan, 3 ve daha az katlı binalarda tek renk uygulanır, pencere kenarlarına beyaz renkte söve yapılır.

7-Toplu konut uygulamalarında, binaların kendi içinde uyumu sağlanır.

8-İskan ruhsatı verme aşamasında estetik komisyonunca verilen renklerin uygunluğu ilgili belediyelerce kontrol edilir.

9-Mimar tarafından hazırlanacak bina cepheleri renk ve kullanılacak malzemelerine ait takdim, A4 veya A3 ebatlarında (küçük binalarda 1/100, 1/200 ölçekli) hazırlanır.

10-Çizimler, cadde ve sokaklardaki ada ve parseller için belirlenen renkler dikkate alınarak boyanır. Eski yapılarda da binanın cephe renklerinin tespitinde bu kurallara uyulur.

11-Malzeme cinsi, renklerin kartela numaraları, çizimlerin altına yazılır ve renkler 1,5x1,5 cm boyutlarında boya firmalarından alınan gerçek numunelerle gösterilir.

12-Büyükşehir Belediyesi Estetik Komisyonuna başvuruda çizimlerle birlikte aşağıdaki bilgiler bir düzen içinde sunulur.

YAPININ Sahibi : ÖLÇEK: 1/
Kullanma amacı :
Proje müellifi :
Proje müellifinin imzası :

ARSANIN İli : ONAY
İlçesi : KULLANILAN MALZEME VE
RENKLER
Mahallesi :
Sokağı :
Kapı no :
Pafta no :
Ada no :
Parsel no :

13-Belgeler A4 ebadında naylon dosya poşeti içinde ilgili makama 3 nüsha olarak verilir.

14-Binanın onaylı cephe renklerinde boyanamayacağı durumda , boyanmadan önce yeniden hazırlanarak onaylatılır.

15-Belediyelerde estetikle ilgili sağlıklı bir arşiv oluşturulabilmesi için alınan dosyalar önce mahallelere göre ayrılır, daha sonra sokaklara ve ada numaralarına göre dosyalanır.

Yeni oluşacak yapı adalarında ise mal sahipleri önceki paragrafta cephe ile ilgili etüdlerin özelliklerini taşıyan 1/200 ölçek tekniğine uygun inşaat maketini yaptırarak kurula sunacaktır.

Projelerin başında, arsanın yeri, tapu kaydı, pafta, ada, parsel numaraları, alanı özel durumlarda varsa içerdiği yapılar, yapılacak yapının; cinsi, kat adedi, bina ve yapı inşaat alanları, kullanım amacı, yapı sahibi, yapı müteahhidi, proje sorumluları , teknik uygulama sorumluları ve sürveyanları hakkında gerekli bilgileri içeren bilgi tablosunun yer alması zorunludur.

Çıkmalar

Madde 37 - Binalarda taban alanı dışında kendi bahçe hudutları dışına taşmamak şartı ile binanın her cephesinde açık veya kapalı çıkma yapılabilir. Ancak açık çıkmalar kapalı çıkmalar için emsal teşkil edemez.

1. Ayrık nizamda çıkma yapma koşulları:

a- Kendi parseli içinde yapıldığı yapı düzenine, bina nizamına ve kat adetine bağlı olarak belirlenen en az ön, yan ve arka bahçe mesafeleri içinde, 1.20 metreyi geçmemek, yan ve arka bahçelerde komşu parselde açık çıkmalarda 2 metre, kapalı çıkmalarda en fazla 3 metre yaklaşabilmek koşulu çıkma yapılabilir.

b- Emsal ve KAKS değerleri aşılmamak koşulu ile ayrık nizamlarda her türlü açık ve kapalı çıkma yapılabilir. Bunun dışındaki ayrık yapı nizam tüm cephelerin toplamında 2/3 oranında açık ve kapalı çıkma yapılabilir.

2. Ön bahçeli bitişik nizamda çıkma yapma koşulları:

Açık ve kapalı çıkmalar ön bahçeli bitişik yapı nizamında kendi parseli içinde kalmak ve 1.20 metreyi geçmemek şartı ile;

a- Her iki tarafında da teşekkül etmiş bina yok ise; her iki parselden de en az 2 metre çekilerek çıkma yapılabilir.

b- Her iki tarafındaki teşekkül etmiş binada çıkma yok ise; bina yapılacak olan parseldeki çıkmalar, her iki parselden de 2 metre çekilerek yapılabilir.

c- Her iki tarafındaki teşekkül etmiş binada çıkma bulunuyorsa; bina yapılacak olan parseldeki çıkmanın çekme mesafesi ve derinliği teşekkül binalardakine uygun yapılabilir.

d- Bir tarafında teşekkül etmiş bina yok, diğer tarafında teşekkül bina var ise; bina yapılacak olan parseldeki çıkma teşekkül olmayan taraftan en az 2 metre çekilerek yapılabilir. Çıkmalar teşekkül bina tarafında bu binanın çekme mesafesine uygun olarak yapılabilir.

3. Yapılarda yapılacak her türlü açık ve gömme balkonlar, ne tür malzeme kullanılırsa kullanılсын kesinlikle kapatılmayacaktır.

4. Kendi parseli içinde yapılacak zemin kattaki kapalı çıkmaların döşeme alt kotu ile zemin kaplaması arasındaki en yakın düşey mesafe hiçbir noktada 2.40 metreden az olamaz. Zemin kattaki açık çıkmalarda kendi parseli içinde 2.40 metre mesafesi aranmaz.

5. Bitişik yapı düzenindeki binaların ön ve arka cephelerinde parseli dışına çıkma yapılamaz. Arka bahçede yapılacak çıkmalar 1.20 metreyi geçmemek, arkasındaki komşu parselde açık çıkmalarda 2 metre, kapalı çıkmalarda 3 metreden fazla yaklaşmamak şartıyla yapılabilir. Yan parsellerde teşekkül yoksa çekme mesafesi aranmaz. Ancak teşekkül varsa teşekkül binaların çıkmaları dikkate alınır. Motif çıkma, denizlik, güneş kırıcı, giriş köprüleri, saçak ve giriş saçakları, markizler çıkma değildir.

6. 20 metre ve üzerindeki yollardaki ön bahçesiz binaların yol cephelerine açık gömme balkon yapılmayacak, yalnız döşeme seviyesine kadar açılıp, kapanabilen doğramalı ve ferforje korkuluklu fransız balkonu tabir edilen şekilde balkon yapılabilecektir.

Işıklıklar

Madde 38 - Her müstakil ev veya dairede, en az 1 oturma odası ile yatak odalarının doğrudan doğruya hariçten ışık ve hava almaları gereklidir. Bu şekilde ışık ve hava almalarına lüzum olmayan diğer odalarla mutfakların ışıklıktan, yıkanma yeri ve helaların ışıklık veya hava bacasından faydalanmaları da mümkündür.

Işıklıklar ;

-1 ve 2 katlı binalarda dar kenarı (1.00) m. den ve alanı (3.00) m² den;

-3 ila 9 katlı binalarda dar kenarı (1.50) m. den ve alanı (4.50) m²

-10 ve daha fazla katlı binalarda dar kenarı (2.00) m. den ve alanı (9.00) m² ' den az olamaz.

Otel, pansiyon, iş hanı ve benzeri binalarda odalar gereğinde ışıklığa açılabilir.

Her türlü binada hava bacalarının asgari ölçüsü (0.60 x 0.60) m'dir. Bu alan herhangi bir yapı elemanı (baca, giriş gibi) ile daraltılamaz.

Hava bacalarını şönt baca tipi düzenlemek mümkün değildir.

Asgari ölçüde 1 ışıklık veya hava bacasından her katta en çok 4 piyes faydalanabilir. Bu piyeslerin adetlerinin artması halinde, 4'ten fazla her piyes için ışıklık veya hava bacası ölçüsü aynı nispette artırılır.

Ancak, yukarıda belirtilen şekilde ışık ve hava alması gerekmeyen veya lüzumlu ışık ve havayı yönetmelikte tarif edilen şekilde esasen alması mümkün olan piyeslerden, herhangi bir ışıklık veya hava bacasına pencere açılması, bu ışıklık veya hava bacası ölçülerinin artırılmasını gerektirmez.

Her binanın lüzumlu ışıklık veya hava bacası, kendi parseli üzerinde bulunacaktır. Komşu bina ve parselin ışıklık veya hava bacasından faydalanmak suretiyle, bu elemanların yapılmasına ve ölçülerinin azaltılmasına izin verilmez. Işıklık ve hava bacaları, bunlara ihtiyacı olan kattan itibaren başlatılabilir.

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

Binaların bitişik olması gereken komşu tarafında boydan boya ışıklık yapılması halinde, civarın inşaat nizamına aykırı bir görünüm meydana getirmemek üzere, sokak cephesinde bina yüksekliğince kapatılması mecburidir.

Yıkınma yeri ve hela dışındaki hiçbir piyes hava bacasından faydalanamaz.

Konutlarda Bulunması Gereken Piyeler ve Koridorlar

Madde 39 - Her müstakil konutta en az:

1 oturma odası, (Dar kenarı 2.80 m den)

1 yatak odası veya nişi, (Dar kenarı 2.10 m den)

1 mutfak veya yemek pişirme yeri, (Dar kenarı 1.50 m den)

1 banyo veya yıkınma yeri, (Dar kenarı 1.20 m den)

1 hela, (Dar kenarı 0.90 m den) bulunur.

3 veya daha az odalı konutlarda yıkınma yeri ile hela aynı yerde düzenlenebilir. Ancak dar kenarı 1.20 m den az olamaz.

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

Birden fazla daire ile ilgili geçitler: Dar kenarı 1.20 m. den az olamaz. Bu alan herhangi bir yapı elemanı (baca, giriş gibi) ile daraltılamaz.

Yukarıda belirtilen bu piyeler ile koridor ölçüleri özürülülerin de kullanımını sağlayacak standartlara uygun olmalıdır.

İç Yükseklikler

Madde 40 - Genel olarak iskan edilen katların, taban döşeme kaplaması üzerinden tavan sıvası altına kadar olan temiz iç yüksekliği 2.65 m' den (taban döşemesi üzerinden tavan döşemesi altına kadar olan iç yüksekliği) az olamaz. Ancak 8 kat ve üzerinde asma kat yapılan binalarda temiz iç yüksekliği 2.50 m'ye kadar düşürülebilir.

Yıkınma yeri, banyo, duş, lavabo yeri, hela, kiler, ofis, antre, koridor, yatak holü, merdiven altı, her türlü iç ve dış geçitler ve iskan edilmeyen bodrum katları ile müştemilat binalarında bu yükseklik (2.20) m.' den aşağı düşmemek üzere indirilebilir.

Bodrum katlarda kazan dairesi hariç, garaj, kömürlük, odunluk ve benzeri alanların iç yüksekliği (3.50) metreden fazla olamaz.

Eğitim, sağlık, sanayi yapıları ile sinema, tiyatro ve konferans salonları, katlı otoparklar ve spor salonları gibi özellik arz eden yapılarda iç yükseklikler, teknolojik ve mimari gereklere göre belirlenir.

Düğün ve oyun salonları kahvehane vb. gibi halkın toplu olarak uzun süre içinde kaldığı mahallerin taban döşemesi üzerinden tavan altına kadar olan yüksekliği (3.50) metreden az olamaz.

Pencereler

Madde 41 -Pencere boşluklarının belirlenmesinde, yayımlanan yürürlükteki ilgili Isı Yalıtımı Yönetmeliği hükümlerine ve Türk Standartları Enstitüsü standartlarına uyulması

zorunludur.Pencere boşluklarının dar kenarları 50 cm'den az olamaz.Çatı arasında yapılan piyeslerin pencere boşlukları 0.80 cm.'den büyük olmamak, en çok iki pencere açılmak ve pencereler birbirine eklenerek bant haline getirilmemek koşuluyla yapılabilir.

Kapılar

Madde 42

1 - Kapı Yükseklikleri:

Ana giriş kapılarında (2.20)metreden,

Daire giriş,oda ve servis kapılarında (2.10)metreden,

Oduluk, kömürlük, asansör, depo ve benzeri özellikteki yerlerin kapı yükseklikleri ise (2.00)metreden az olamaz.

2 - Kapı Genişlikleri:

Ana giriş kapılarına (1.50) metreden,

Daire ve dükkan kapılarında kanatlar(1.00)metreden,

Kiler, banyo, hela, balkon kapılarında (0.80)metreden,

Daire ve dükkanların oda ve mutfak gibi bölümlerinde (0.90)metreden,

Garaj veya otopark giriş kapısı (2.50)metreden,.

Otopark girişi ile bina ana giriş kapısının aynı yerde düzenlenmesi halinde kapıların toplam genişliği (3.50) metreden,

3 - Odunluk, kömürlük, asansör,depo ve benzeri özellikteki yerlerde kapı genişlikleri için (0.70)metreden az olamaz.

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

5 - Kapılarda eşik yapılamaz. Eşik yapılması zorunlu hallerde özürülülerin hareketini, yangın çıkışlarını ve benzeri eylemleri engellemeyecek önlemler alınır.

Madde 43 - Bitişik ve blok nizama tabi binalarda komşu parsel sınırı üzerindeki bitişik duvarlarda pencere ve kapı açılmaz.

Merdivenler

Madde 44 - Merdiven kolu ve sahanlık genişlikleri ile merdiven basamaklarının ölçüleri ve bunların yapımında uyulacak kurallar aşağıda belirlenmiştir.

a) Merdiven kolu ve sahanlıklar

Ortak merdiven ve sahanlık genişlikleri 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 özürülülerle ilgili Türk Standartları Enstitüsü standartlarına uygun korkuluk ve küpeşte yapılması, ayrıca sahanlık ve merdiven döşemelerinde ve kaplamalarında da standartlara uyulması zorunludur. Yüksekliği ne olursa olsun umuma açık binalarda bedensel engelli asansörü veya merdiven duvarı ya da merdiven küpeştesine bağlı sahanlıklara ulaşan hareketli yükselticiler yapılması zorunludur.

b) Merdiven basamaklarının ölçüleri:

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

Basamak genişliği $2a+b= 60$ ila 64 formülüne göre hesaplanır. Formüldeki $a=$ yükseklik, $b=$ genişliktir.Ancak bu genişlik (0.28) m. den az olamaz.

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

Binalarda son kattaki bağımsız bölümlerle irtibatlı çatı arası piyeslerine çıkan merdivenlerde ahşap kullanımı hariç yukarıdaki şartlar aranmaz. Ancak bu yapılara hizmet veren merdivenlerin sahanlık genişliği 90 cm.'den az riht yüksekliği 18 cm.' den fazla olamaz.

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

Özürlü ve Yaya Rampaları

Madde 45

Yaya yolları, kaldırımları ve geçitlerinde farklı kotlardaki yerler birbirlerine rampalar ile bağlanmalıdır. Rampa yüzeyleri sert, stabil, kaymaz ve düzgün olmalıdır. Rampa genişliği minimum 1 m. olmalı, 6 m. den uzun rampalarda 1 m./1.2 m. sahanlık bulunmalıdır. Rampa sahanlıkta yön değiştiriyorsa, sahanlık en az 1.5 m./1.5 m. olmalıdır. Bina girişlerinde rampalar 1/12 eğimden daha dik olmamalıdır.

Bahçe Yolları Ve Bahçe Düzenlemeleri

Madde 46

Ayrık ve ön bahçeli blok nizama tabi parsellerde bulunan bahçeler ile birden fazla istinat duvarının olması halinde istinat duvarları arasındaki terasların bitkilendirilmesi, ağaç dikimi ve zemin düzenlemeleri bina kullanımına açılmadan önce yapılacaktır. Bu işlemleri yapılmamış yapılara kullanma izni verilmez.

Bahçe yolları en az 2 m genişliğinde olmalıdır. Bahçe yolları çakıl gibi gevşek ve kayan malzeme ile döşenmemelidir . Bahçe yollarında farklı kotlar olduğu taktirde özürlü ve yaya rampaları maddesi uygulanacaktır.

Görme özürlüler için bahçe yolları üç farklı malzemeden meydana gelmelidir. Engel olmadığını ifade eden “yürüme bölgesi” beton plakla; yakında engel olduğunu ifade eden “dikkat bölgesi” granitle; bir kesişme, kapı veya merdiven olduğunu anlatan “ikaz bölgesi” ise bazalt plakla kaplanmalıdır.

Binalarda Yangın Önlemleri

Madde 47

Yangın Yönetmeliği'ne aykırı olmamak koşuluyla;

a) Yapı üretiminde ve kullanımında yer alan yatırımcı kuruluşlar, mal sahipleri, mimar ve mühendisler, müteahhitler, imalatçılar, müşavirlik-proje-yapı denetim ve işletme yetkilileri 26 Temmuz 2002 tarih – 24827 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan “Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik” hükümlerine uymakla yükümlüdürler.

b) Yeni yapılacak yapıların, mevcut yapıların esaslı onarım veya kullanım amacı değiştirilen yapıların projeleri, diğer yasal düzenlemeler yanında, yangın güvenliği açısından bu Yönetmelikte öngörülen şartlara uygun değilse Yapı Ruhsatı (inşaat ruhsatı) verilemez. Yeni yapılan, proje tadilatıyla kullanım amacı değiştirilen yapılarda bu Yönetmelikte öngörülen esaslara göre imalat yapılmadığının tespiti halinde bu eksiklikler giderilinceye kadar binaya Yapı Kullanma İzin Belgesi (iskan raporu) ile İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatı verilemez.

Binaların yangın söndürme, algılama ve tahliye projeleri tesisat projelerinden ayrı olarak hazırlanır. Projeler, belediye ve mücavir alan sınırları içerisinde belediyeler, dışında valilikler tarafından onaylanmak şartıyla uygulanır. Yapı ruhsatı vermeye yetkili merci; yangın söndürme, algılama ve tahliye projelerinin bu Yönetmelik hükümlerine uygun olup olmadığını denetlemek zorundadır.

c) Yapı Ruhsatı öncesi projeler, Yapı Kullanma İzin Belgesi ile İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatı öncesi yapılar, yangın güvenliği açısından Büyükşehir Belediyesi İtfaiye

Daire Başkanlığınca “Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik” hükümlerine göre incelenerek uygun olduğuna onay verilmeden Yapı Ruhsatı, Yapı Kullanma İzin Belgesi ile İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatı verilmez.

d) İmar Planları yapılırken, konut, ticaret, sanayi gibi fonksiyon bölgeleri arasında, yangın havuzları ve su ikmal noktalarının yapımına olanak verecek biçimde, yeşil kuşakların ayrılmasına ve bu yeşil kuşakların, yangın güvenliği açısından fonksiyon bölgelerini birbirinden ayırmasına özen gösterilecektir.

e) Ayrıca, Koruyucu Güvenlik Genel Esasları Direktifi, Sabotajlara Karşı Koruma Yönetmeliği, imar mevzuatı ile diğer mevzuatlar ve ilgili TSE standartları dikkate alınarak Büyükşehir Belediyesi İtfaiye Daire Başkanlığının “Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik” hükümlerine aykırı olmayan Yönergelerine de uyulacaktır.

Asansörler

Madde 48 - Zemin kotundan itibaren kat adedi 4'den fazla olan yapılar ile bodrumda iskan edilen katlarla birlikte 5 ve daha fazla katlı yapılarda bodrumdan başlayan ve giriş dahil tüm katlara hizmet veren yürürlükteki Türk Standartları Enstitüsü'nün standartları ve “Asansör Yönetmeliğine” uygun asansör yapılması zorunludur. Yapı sahibince istenirse daha az katlı yapılarda da asansör yapılır.

Asansör kabinin dar kenarı (1.20) m. ve alanı (1.80) m den, kapı genişliği ise (0.90) m. den az olamaz. Asansör kabinlerinin asansör kapısından gayri iç kabin kapılarının da olması şarttır. Asansör önü sahanlık genişliği, asansör kapısı sürgülü ise en az (1.20) m., asansör kapısı dışa açılan kapı ise en az (1.50) m. olmalıdır.

Asansör makine dairesi 8 m²'den az , 20 m²'den fazla olamaz. Asansör kuyu derinliği 1,5 m'den az olamaz ve kuyu tabanına su yalıtımı için gerekli önlemler alınması zorunludur.

Türk Standartları Enstitüsü standartlarının yukarıdaki ölçü ve miktarlardan küçük olması halinde bu madde hükümleri geçerlidir.

Kullanılabilir katlar alanı 800 m² 'den ve kat adedi 1'den fazla olan umumi binalarda en az bir adet asansör yapılması zorunludur. Ayrıca, kat alanı 800 m² 'den ve kat adedi 3'den fazla olan umumi binalarla yüksek katlı binalarda ve kat adedi 4'den fazla olan binalarda konut sayısı 20' den, ticari amaçlı yapılarda kat alanı 250 m²'den fazla olanlarında, yukarıdaki esaslara uygun ve en az 2 adet olmak üzere Makine Mühendisleri Odası “Asansör Avan ve Uygulama Projeleri Hazırlama ve Teknik Esasları” nda yer alan trafik hesabı yapılarak asansör sayısı tespit edilecektir. Bu asansörlerden en az bir tanesinin herhangi bir tehlike anında, arıza veya elektriklerin kesilmesi halinde zemin kata ulaşıp kapılarını açacak, yangına dayanıklı malzemeden yapılmış, shaft içinde, duman sızdırmaz nitelikte, kesintisiz bir güç kaynağından beslenecek şekilde tesis edilmesi gerekmektedir.

Binalarda usulüne göre asansör yapılmış olması, bu Yönetmelikte belirtilen şekil ve ölçülerde merdiven yapılması şartını kaldırmaz.,

Asansörün avan ve tatbikat projeleri, Elektrik-Elektronik ve Makine Mühendisleri tarafından tespit edilen esaslara uygun olarak müştereken hazırlanır. Asansör avan projeleri mimari proje ile birlikte yapılacak ve mimari projeye esas teşkil eder. Asansörün tesisi ile tatbikat projeleri ise asansör montajı yapılmadan önce ilgili makama (ilgili Belediye/Valilik) onaylattırılır. İşletme Ruhsatı alınması aşamasında ilgili kuruma ve asansör yapımcısına projeler ruhsatla verilir.

Asansör montajına başladıktan sonra, asansör kuyusunda olabilecek iş kazaları ve diğer sorunlarda, asansör firmasının elemanlarının çalıştığı anlarda asansör firması; diğer zamanlarda ise inşaat firması sorumludur.

Bina sorumlusu, asansörün, Asansör Yönetmeliğinde belirtilen kurallarına uygun olarak güvenli bir şekilde çalışmasını sağlamak amacı ile ayda bir defa düzenli bakımını ve onarımını Yönetmelikte tarif edilen asansör firmasına veya yetkili servisine yaptırmaktan ve kullanıcıların can ve mal güvenliğinin tam olarak sağlanması amacı ile gerek kullanım hatalarından, gerekse harici müdahalelerden meydana gelebilecek olan tehlikelerin önlenmesi

için yapının, ilgili belediye veya valilik tarafından ilk kontrolünü asansörün işletmeye açılmasından iki yıl sonra, daha sonraki kontrollerini de her yıl yaptırmaktan sorumludur.

Asansörün yapılması ve işletilmesi ile ilgili hususlarda yukarıdaki hükümler de dikkate alınarak, ilgili mevzuat hükümleri ve Türk Standartları Enstitüsü standartları hükümlerine uyulur.

Korkuluklar

Madde 49 - İstinat duvarları üstünde, Her türlü binada:Balkon ve teras etrafında, 5'ten fazla basamağı bulunan açık merdivenlerde kotu (0.90) m.' den az olan pencere boşluklarında, döşeme kotundan itibaren en az (0.90) m. yüksekliğe kadar, fenni icaplara uygun olarak korkuluk yapılması veya sabit bir kayıt geçirilmesi mecburidir.

Bacalar

Madde 50 - Binalarda baca yapma koşulları aşağıda belirtilmiştir.

Tüm bacalar, hava bacaları ve ışıklıklar dışındaki alanlarda düzenlenmelidir.

Mutfak kokularını atmak için her bağımsız bölümde ve mutfak düzenlenmesi zorunlu mekanda en az 15 cm. çapında aspiratör bacası yapılır. Bu bacalar şönt olamaz.Mutfak aspiratörlerinin gaz bacalarına bağlanmasına izin verilmez.

a) Kaloriferli binaların konut olarak kullanılan bağımsız bölümlerinin oturma ve yatma hacimlerinin en az birinde ve sıcak su tesisatı bulunmayan banyo ve mutfaklarında, sobalı binalarda ise hela ve koridor hariç tüm piyeslerde duman bacası yapılması zorunludur.

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 yangına, teknik kurallara ve Türk Standartları Enstitüsü standartlarına uygun olarak yapılması zorunludur.

Şönt baca yapılamaz.

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

Bacaların iç genişlikleri (0.13 x 0.13)metre olacaktır.Bu ölçülere bağlı baca kesitleri daraltılamaz.

Bacalar çatı örtüsünü en az (1.00) metre, mahyayı ise en az (0.60) metre aşacaktır. Baca bitiminde tuğla duvarın dış etkilerden korunması için gerekli önlemler alınacaktır.

Bitişik blok ve ikili blok binalarda, farklı kotta kalan bacaların komşu binaya zarar vermemesi için en az yüksek bina seviyesine kadar çıkarılması zorunludur.

Doğalgaz alacak olan bölgelerde yapılacak tüm binalar doğalgaz iç tesisat ve dönüşüm teknik şartnamesinde belirtilen hususlara uymak zorundadır.

Kalorifer kazan bacaları ile ilgili ısı yalıtım yönetmeliğindeki koşullar saklıdır.Kat kaloriferleri kazanı mutfak dışında özel bir bölmeye konulduğunda, bu mahallin en az (6) m3 hacminde olması, bina dış cephesinden havalandırılması ve bir müstakil bacasının bulunması gerekir.

Isıtmada denge bacalı sistemde olmayan doğal gaz sobalarının kullanılması halinde, her sobanın yukarıda belirlenen esaslara göre düzenlenen ayrı bir bacaya bağlanması gerekir.

Portikler

Madde 51 - Genel olarak portik bırakılması gereken yerlerde portik yüksekliği (3.50) m. derinliği ise (4.00) m.'dir. Ancak, civarın teşekkül tarzı ve mevkiin özellikleri dolayısıyla bu miktarlar ilgili belediyece değiştirilebilir.

Asma Kat

Madde 52

İmar Planlarında kat adedi 8 katın altında verilen yapı adalarında asma kat yapılamaz.

Pasajlar

Madde 53 - Ticaret bölgelerinde yapılacak pasajların:

1) Taban döşemesi üzerinde tavan alana kadar olan yüksekliği (3.50) m.' den, uzunluğu (30.00) m.' den kısa pasajlarda koridor genişliği (3.00) m.' den ve daha uzun pasajlarda (3.50) m.' den az olmaması,

2) Her biri (1.50) m. den dar olmayan en az 2 giriş-çıkış kapısı ile yeteri kadar havalandırma bacası veya tertibatı haiz bulunması, pasaj giriş ve çıkışlarının merdivenle sağlanması gerektiği hallerde pasaj giriş-çıkış kapılarından en az birinin özürünün giriş-çıkışına ve pasaj içine ulaşımına uygun olması,

3) Birden fazla katlı olmaları halinde her bir kat arasında en az (2.00) m. genişliğinde ve 43 üncü maddedeki şartlara uygun merdiven olması ve özürülerin kullanımına uygun düzenlemelerin yapılması zorunludur.

4) Bir kısmı veya diğer katları başka maksatlar için kullanılan binalar içerisinde bulunmaları halinde, diğer esas giriş merdiven, asansör ve geçit gibi tesislerle, bu tesislere ayrılan yerlerin pasaj dışında ve müstakil olarak tertiplenmesi gereklidir.

5) Dolaşma alanı pasaj alanının %25 inden az olamaz.

6) Bay ve bayan (yeteri kadar) WC ve lavabo grubunun bulunması zorunludur.

Çay Ocakları

Madde 54

Büro iş hanı pasaj gibi ticari binalarla sanayi çarşılarında yapılacak çay ocakları aşağıdaki koşullara göre bağımsız olarak düzenlenebilir.

Kullanma alanı en az (3.00)m²,

Dar kenarı en az (1.20)metre,

Yüksekliği (2.50)metreyi sağlamak ve (0.45x0.45)metre ebadında bir hava bacasıyla bağlantılı olmak koşuluyla çay ocakları bağımsız bölüm olarak düzenlenebilir.

Ancak çay ocaklarının ışıklıktan veya doğrudan ışık ve hava almaları halinde hava bacasına gerek yoktur.

Sinema ve Tiyatrolar

Madde 55

Sinema ve tiyatrolar, gişe ve giriş holü, bekleme salonu, fuayeler, salon ve balkonlar, perde ve sahne, soyunma ve duş yerleri, idare odaları, giriş çıkış koridor ve merdivenleri, hela, lavabo vb. gerekli kısımlardan ibarettir.

Salon ve balkonlar;

a- Hacim ve Yükseklik tertipleri,

Salon ve balkonlarda sahne hacmi hariç, kişi başına 5 metreküp hacim istenmesi zorunludur.

Sahneden en uzak seyirci sırasında dahi en temiz yükseklik (2.40) metrenin altına düşemez ve en üst balkonun en son sırasındaki göz hizası ile perde altı veya sahne önünü birleştiren hattın yatayla oluşturduğu açı 30 dereceden büyük olamaz.

b- Tabii zeminden kot farkları:

Seyircinin çıkışta, rahat boşalma imkanı bulacak şekilde tabii zemine ulaştığı noktaların kotları ile salon ve balkonda bu kota en ters durumdaki seyirci sırasının kotları arasındaki farklar, aşağıda verilen miktarları geçemez.

300- 600 kişilik salon ve balkonlarda 12 m,

600-2000 kişilik salon ve balkonlarda 8 m,

2000 kişiden fazla salon ve balkonlarda 5 m,

300 kişiye kadar kapasiteli salon ve balkonlarda tabii zeminden kot farkı sınırlaması yoktur.

c- Kapılar:

Kapı genişlikleri; bir seans çıkışında geçebilecek en fazla seyirci sayısına göre hesaplanacak, bu hesapta salon ve balkonlar ayrı değerlendirilerek;

600 kişiye kadar 125 kişi için 1 metre,

600 kişiden sonra ise her 165 kişi için 1 metrelik en az genişlik isabet edecektir.

Salon ve balkonlarda ayrı ayrı en az 2 şer adet çıkış kapısı bulunması ve kapının genişliğinin 1.00 metreden az olmaması zorunludur.

d- Oturma yerlerinin düzenlenmesi:

Oturma yerleri sabit olacak, temiz genişlik ve enleri en az 0.50 m., sıraların arasındaki serbest geçiş ise en az 0.45 m olacaktır.

Duvara dayanan yan sıralarda en fazla 7 oturma yeri bulunur. İki yan geçit arasında bir sırada bulunabilecek en fazla oturma yeri sayısı salonlarda 28, balkonlarda 24 tür.

Sinemalarda, en ön oturma yeri arkasının perdeye ölçüsü 7 metreden az olamaz. Perde ortası ile en fazla 45 derecelik açı oluşturarak çizilen iki doğrunun dışında kalan kısımlara oturacak yer konulmaz.

e-Yan ve ara geçitler:

Yan ve ara geçitler 1.25 metreden, Sahne ile salon arası bir tehlike (yangın gibi) anında bağlantıyı kesecek uygun malzeme ile kapatılacak şekilde dizayn edilecektir.

f- Havalandırma :

Havalandırma tesisatı yapılması zorunludur.

g- Fuayeler:

Salon ve balkonların her biri için ayrı olmak üzere, ait olduğu bölümün alanının, sinemalarda en az 1/4 ü, tiyatrolarda 1/3 ü kadar fuaye alanı bırakılır.

Fuaye yüksekliği 3.50metre den az olamaz..

h- Koridorlar ve çıkışlar :

Çıkışlarda genişlik 2.00 metreden az olamaz, buralarda kesinlikle basamak yapılamaz.

i-Tiyatrolarda sahne önüne tehlike anında otomatik olarak kapanabilen demir perde konmalıdır.

Camiler

Madde 56

Camii ve ibadet yeri olarak ayrılan parsellerdir. Bu parseller ayrık yapı düzeninde olacaktır. Yeni planlanacak alanlarda,

1- Küçük camii 2.500 m²

2- Orta camii (Semt camii) 5.000 m²

3- Büyük merkez camii 10.000 m² den az olamaz

Taşıt Alım Satım Yerleri, Açık Otoparklar Ve Telefonlu Taksi Yazıhaneleri

Madde 57

Oto galerileri imar planında bu amaç için ayrılan yerlerde yapılabilir. Açık otoparklar ve telefonlu taksi yazıhaneleri imarlı parsellerde,

1) Zabıta Yönetmeliğine uymak,

2) Hazırlanacak ve Büyükşehir Belediyesince onaylanacak tip projeye uygun olmak,

3) Tip projede belirlenen malzeme, inşaat sistemi ve renklere bağlı kalmak,

4) Yazıhaneler ancak parselin imar durumunda belirlenen bina alanı içinde veya bu yönetmelikte geçici yapılar için izin verilen yerlerde yapılmalı,

5) Onaylı tip proje ve 1/200 ölçekli vaziyet planı ve ölçekli kesitine göre yapı ruhsatı ve kullanma izni almak,

6) Amacı dışında kullanılmamak ve izni iptal edildiğinde kullanan tarafından yıkılarak, hiçbir hak iddia edilmemek koşuluyla taşıt alım satım yerleri ile telefonlu taksi yazıhaneleri yapılabilir.

Fırınlr

Madde 58

Fırın ve benzeri unlu yiyecekler üreten işyerleri imar planlarında aksine bir koşul bulunmadıkça;

Fırın ve benzeri işyerlerinin projelendirilmesi ve yapımında Sağlık Bakanlığı' nın "Gıda Üretim ve Satış Yerleri Hakkındaki Yönetmelik" ile ilgili diğer mevzuat hükümlerine uyulması zorunludur.

Gece Klubü, Disko, Bar vb. Tesisler

Madde 59

İmar planında ticaret bölgesi olarak gösterilen yerlerde bodrum dahil herhangi bir katta tertip edilebilir. Ancak bodrumda düzenlendiğinde tabii zeminden (0.50) metreden fazla gömülü olamaz.

Girişleri binanın girişi ile aynı olamaz.

Temiz iç yüksekliği h=3.50 metreden az olamaz.

Havalandırma tesisatı, ses yalıtımı, bay ve bayan wc, lavabo, salonun en az 1/4 kadar mutfak, vestiyer, idareci odası bulunması zorunludur.

Ayrıca tehlike anında dışarıya çıkışı sağlayan, ana girişten ayrı bir tehlike çıkışı yapılacaktır.

Su Depoları, Sıhhi Tesisler ve Fosseptikler

Madde 60-

Yeni inşa edilecek tüm binalarda takılacak olan su sayaçları ve bu sayaçların yeri ile ilgili olarak inşaat sahibince ESKİ Genel Müdürlüğünün görüşü alınacaktır. Bu su sayacı inşaat ruhsatı alınma aşamasında tesisat projesinde belirtilecektir. Ön ödemeli kartlı su sayacı takılan binalarda, su sayacının merdiven kovanında olma zorunluluğu kaldırılmıştır.

Ayrıca tüm binalarda binaların yangından korunması hakkında yönetmelik gereği sulu, SABİT YANGIN ÖNLEME TESİSATI yapılacaktır. Tesisat mühendisi tarafından hazırlanmış, sistemde her boru devresinin çaplarını, bağlantılarını gösteren projesi ruhsat aşamasında ilgili belediyesine onaylatılacaktır.

a) Bu Yönetmelikte belirtilen umumi yapılarda ve yüksek katlı yapılarda 15 m³ ün altında olmamak üzere, yapının kullanma amacı, günlük su ihtiyacı, seçilen yangın söndürme sistemi gibi kriterlere ve ulusal ve uluslararası standartlara uyulmak ve gerekli drenaj ve yalıtım tedbirleri alınmak şartıyla hacmi belirlenen su deposu bulundurulması zorunludur. Su depoları, 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.

Ayrıca işhanı, büro, çarşı, pasaj, mağaza gibi binalarla, otel ve benzerlerinden en çok 25 kişiye; sinema, tiyatro gibi umumi binalarda ise en çok 50 kişiye, en az 1 kadın ve 1 erkek ve özürülüler için de en az 1 kadın, 1 erkek olmak üzere standardına uygun hela, pisuar ve lavabo yapılması gereklidir. Bu tür yapıların 1' den fazla katlı olması halinde her katında hela bulunması zorunludur. Özellik arz eden bu tür yapılarda kişi başına ortak alanlar hariç 20 m² inşaat alanı üzerinden hela sayısı tespit olunur.

Kalorifer daireleri ve bacalar ısıtma ve buhar tesisleri 19/11/1984 tarihli ve 18580 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan "Mevcut Binalarda Isı Yalıtımı ile Yakıt Tasarrufu Sağlanması ve Hava Kirliliğinin Azaltılmasına Dair Yönetmelik" ile 8/5/2000 tarihli ve 24043 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan "Binalarda Isı Yalıtımı Yönetmeliği" hükümlerine uygun olarak düzenlenir.

b) Genel olarak pis su kuyuları ile fosseptikler komşu hudutlarına 5.00 m' den fazla

yaklaştırılmaz.

Ancak bahçe mesafelerinin müsait olmaması halinde özellikle bitişik yapı nizamına tabi yerlerde fenni ve sıhhi mahzur bulunmadığı takdirde bu mesafeleri azaltmaya veya birkaç komşuya ait fosseptikleri bir arada veya bitiştirerek yaptırmaya (ESKİ' nin görüşü doğrultusunda) ilgili belediyesi yetkilidir.

c) Evsel atık su alt yapısı yapılmamış bölgelerde, 10 konutu geçen site ve bloklar, yeraltı sularını ve doğayı koruyabilmek için kapalı sistem biyolojik ön arıtma tankı kullanmak zorundadır. Ancak bu sistemden çıkan suyu, sızdırmaz beton kaplanmış septik kuyulara vermek zorundadırlar. Konutların 10 adetten fazla olması halinde bu site veya blokların ön arıtma sistemleri Büyükşehir Belediyesi E.S.K.İ Genel Müdürlüğü tarafından onaylanan kapasite ve projeye göre yapılacaktır.

Bodrumlarla İlgili Bazı Hususlar

Madde 61 - Bodrum katlarla ilgili olarak 32 nci maddedeki hükümlere uyulur.

Kalorifersiz binaların bodrum katlarında her daire için en az (2.50) m².lik odunluk, kömürlük veya depo ayrılması zorunludur. Daire içinde yapılması halinde bu alan 4.5 m² ' yi geçemez.

Kapıcı Dairesi ve Bekçi Odası

Madde 62 - 1) Kapıcı dairesi ayrılacak binalar:

Konut olarak kullanılacak kaloriferli veya kalorifersiz binalardır.

Bu binaların 12 daireden fazla olanlarında kapıcı dairesi yapılması mecburidir.

2) Bekçi odası ayrılacak binalar:

İşyeri ve büro olarak kullanılacak kaloriferli veya kalorifersiz binalardır. Bu binaların brüt 1500 m² 'den fazla olanlarında bekçi odası yapılması mecburidir.

3) Kapıcı dairelerinin ve bekçi odalarının ölçü ve nitelikleri

a) Kapıcı dairelerinin ve bekçi odalarının taban döşemesi üst seviyesinin hiçbir yeri tabii zemine (0.50) m.' den fazla gömülü olmayacaktır.

b) Kapıcı daireleri doğrudan ışık ve hava alabilecek şekilde düzenlenecektir. Kapıcı dairelerinin bina içinde düzenlenmesi durumunda, en az 30 m² inşaat alanı olmak üzere, her birisi en az (7.00) m ve dar kenarı en az (2.50) m. olmak üzere 2 yatak odası ve (9.00) m den az olmamak üzere 1 oturma odası, en az (3.00) m mutfak ve banyo veya hela ve duş yerinden oluşması gerekir.

Kapıcı dairelerinin bina dışında düzenlenmesi durumunda en çok 40 m² inşaat alanında yukarıdaki ölçüleri sağlayacak 1 yatak odası, 1 oturma odası, mutfak ve banyo veya hela ve duş yerinden oluşması sağlanacaktır.,

c) Bekçi odası en az (8.00) m² büyüklüğünde ve doğrudan ışık ve hava alabilecek şekilde düzenlenecek ve en az (1.50) m² ' lik bir helası olacaktır.

Müştemilatlar

Madde 63 - Binaların müştemilat kısımları mümkün ise binanın bodrumunda, aksi halde bahçede tertiplenir. 4 tarafı yol ile çevrili istisnai parseller dışında esas binaların yol tarafındaki cephe hatları ile yan bahçe ölçülerine tecavüz eden müştemilat binası yapılamaz. Bu gibi istisnai parsellerde müştemilat binalarının yapılacağı yeri tayine ilgili Belediye yetkilidir.

Müştemilat binalarının:

1) Dar kenarı (4.00) m.' den yüksek noktasının tabii zeminden yüksekliği (2.50) m. den fazla olamaz.

2) Esas binaya bitişik oldukları takdirde, komşu hudutlarına, aksi halde esas binaya uzaklıkları 18. maddede belirtilen miktarlardan az olamaz.

3) Yapı cinsleri ahşap olamaz.

4) Parsel durumu müsait olduğu takdirde esas binanın inşasından önce de yapılması mümkündür.

5) Kapıcı dairesi, garaj, odunluk, kömürlük, depo, mutfak, çamaşırhane ve benzeri hizmetler için olup, maksadı dışında kullanılamaz.

TEDAŞ tarafından gerekli görülen trafolar için bina ön ve yan bahçe ölçüleri dışında kalmak koşuluyla yer ayrılabilir. Tesis yapılacak olan bu alan en fazla (50.00) m² ' yi geçemez ve başka amaçla kullanılamaz Bina dahilinde trafo konulması gerekiyor ise sadece kuru tip trafo konulabilir.

Paratonerler

Madde 64 -İçinde patlayıcı madde bulundurulan yerlerle, kibrit, petrol, alkol, sıvılaştırılmış petrol gazı (SPG), doğalgaz gibi kolay yanıcı maddelerin üretimi ve depolanması için kullanılan binalarda; tiyatro, sinema, ibadethane, hastane, okul, sergi binası, cezaevi, tutukevi, elektrik üretim ve dağıtım merkezleri, haberleşme merkezi, silo, otel, eğitim, dinlenme tesisleri ile sivri ve 8 kattan (h=24.50 metre) yüksek bina ve tesislere paratoner (yıldırımdan korunma tesisatı) konması mecburidir

Bahçe Duvarları

Madde 65 - Bahçe duvarlarının yüksekliği, binaların yol tarafındaki cephe hatlarının önünde (0.50) m.yi, gerisinde ise (2.00) m. yi geçemez. Ayrıca üzerlerine yükseklikleri (1.00) m. yi aşmayan parmaklık yapılabilir. Arazi eğimi nedeniyle bahçe düzenlemelerinde gereken istinat duvarlarının yüksekliği (2.00)metreyi aşamaz. Eğimin fazla olduğu durumlarda duvarlar, yüksekliği (2.00)metreyi geçmeyecek şekilde kademe yapılır.Fazla meyilli ve tehlike arz eden yerlerde uygulanacak şekli takdire ilgili belediye yetkilidir. Bu gibi durumlarda ruhsat alınmadan istinat duvarı inşa edilemez. Okul, hastane, cezaevi, ibadet yerleri, elçilik, sefarethane, açık hava sineması ve benzerleri gibi özellik arz eden bina ve tesislerin bahçe duvarları ile sanayi bölgelerinde yapılacak bahçe duvarları bu madde hükmüne tabi değildir.

Şantiye Binaları

Madde 66 - Lüzum ve ihtiyaca göre belirli bir süre içinde yapılıp yıkılması gereken şantiye binaları bu Yönetmelikte belirlenen ölçülere tabi değildir.Şantiye binalarının bulunduğu parsel içinde yapılması gereken esas bina ve müştemilat binası şartlarına tamamen uyması halinde yıktırılması gerekmez. Lüzumlu formalitelerin tamamlanması suretiyle muhafaza edilmeleri mümkündür. Aksi halde esas binaya kullanma izni verilebilmesi için şantiye binasının yıktırılmış olması şarttır.

Hafriyat ve Yıkım İşleri

Madde 67

İlgili Belediyesinden izin alınmadan hafriyat ve yıkım yapılamaz.Hafriyat ve yıkımlardan çıkan toprak ve molozlar, eski vb. gibi çöpe atılması gereken emtia, Belediyece belirlenen yerlere dökülecektir. İnşaat ve hafriyat, yıkım ve atım konusu sahipleri ve/veya bunların nakliyesi ile boşaltımını yapacak olan kişi, firma ve kurumlar belediyece belirlenen mesafe ve mahalli açıkça tarif eden yazılı taahhütte bulunurlar. Bu kişi ve kurumlar, belediyelerin yapacağı kontrollerde, döktükleri yeri ve döküntülerini yetkililere göstermek zorundadırlar.

Aksinin yapıldığı, İlgili Belediye yetkililerince tespit edilmesi halinde fiil, atık sahibi yada dökümü yapana veya her ikisine de İmar Kanunu ve Yönetmelikleri çerçevesinde işlem uygulanır.

Kuranglez ve Diğer Basit Tesislerin Yapımına İlişkin Esaslar

Madde 68-

1-Ön bahçesiz yapı düzeninde:

- a)Yaya kaldırımında set ve engel etmemek,
- b)Yaya kaldırımının genişliğini aşmamak,

- c)Kapağı saç ve teneke gibi gürültü çıkarabilecek malzeme ile imal edilmemek,
d)En fazla (0,60x1,00) metre ölçülerinde olmak koşuluyla kuranglez yapılabilir.

2-Ön bahçeli yapı düzeninde:

a)Genişliği (1,00)metreyi aşmamak,

b)Bina ana girişi olarak kullanılmamak koşuluyla kuranglez yapılabilir.

3- Parsel sınırlarını içerisinde, bahçe mesafelerine uyularak pergole, derinliği 1.00m'den fazla olmayan süs havuzu, kamelya gibi basit tesisler yapı ruhsatı alınmadan ancak ilgili belediyesinin izniyle düzenlenebilir.

4- Ön bahçe veya kaldırımın seviyesi altında yapılmış bina girişleri aşağıdaki koşullarda düzenlenir:

a-Yol kotuna göre ön bahçeleri tabii zeminden düşük olan parsellerde civar teşekkülüne bakılmaksızın köprülü bina girişi yapılabilir.

b-Yol kotuna göre ön bahçeleri az eğimli parsellerde köprülü bina girişi ancak civar teşekkülde varsa yapılabilir.

c-Köprülü girişler yol kotunda bina girişi genişliğinde ve su basmandan dolayı yapılması gereken merdivenlerin binaya birleştiği kısımda düzenlenir.

Ayrıca Binalara girişi sağlayan köprü ve giriş şeridi ile yaya kaldırımını ve bina girişi arasında kot farkı olduğu durumlarda veya binalara girişin merdivenle sağlanmasının zorunlu olduğu hallerde, merdivenlerin yanı sıra, özürülülerce de kullanılmak amacı ile, kaymayı önleyen döşeme kaplamalı, tekerlekli sandalye ve koltuk değneği hareketlerini güçleştirmeyen standardına uygun rampa yapılması zorunludur.

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM : Yapı Ruhsatı İşleri

Yapı ruhsatı işleri

Madde 69

Yapı ruhsatı işleri bu maddede belirtilen esaslar çerçevesinde yapılır.

Yapı ruhsatı almadan hafriyat yapılamaz (zemin iyileştirmeye yönelik hafriyat hariç).Yeni inşaat, ilâve ve esaslı tadilât yapmak üzere yapı ruhsatı almak için; yapı sahipleri veya vekilleri başvuru dilekçelerine, tapu kayıt örneği veya istisnaî hâllerde tapu kayıt örneği yerine geçen belgeleri ekleyerek ilgili idareye müracaat ederler.

Tapu kayıt örneği yerine geçen belgeler; özel kanunlara göre tahsis yapılmış olmakla beraber henüz tapu siciline malik adına mülkiyet olarak kaydedilmemiş olan gayrimenkuller için özel kanunlarda mülkiyet belgesi yerine geçeceği hükme bağlanmış olmak kaydı ile ilgili kamu kuruluşlarınca verilmiş olan tahsis belgesi, mülkiyete dair kesinleşmiş mahkeme kararı ve bu mahkeme kararına dayalı olarak yetkili makamlarca verilen belge ve kesinleşmiş kamulaştırma kararlarıdır.

İlgili Belediyece, projelerin hazırlanmasına esas olmak üzere, parselin uygulama imar plânı ve bu Yönetmelik hükümlerine göre yapılaşma şartlarını gösterir. İmar durumu (çap), aplikasyon krokisi, yol kotu tutanağı ve kanal kotu tutanağı düzenlenir. İlgili idarece, uygulama imar plânının yapılmasına esas teşkil eden onaylı jeolojik ve jeoteknik etüt raporunun parselin bulunduğu alanı da kapsayan bölümü, parsel sahibine verilir.

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

a) Mimarî proje; mimarlar tarafından uygulama imar planına, parselasyon planına ve bu Yönetmelik esaslarına uygun olarak hazırlanan vaziyet plânı, kat mülkiyetine esas paylaşım tablosu, bodrum katlar dâhil olmak üzere bütün kat plânları, çatı plânı ile bunlara ilişkin en az iki adet kesit ve yeteri sayıda görünüş , gerektiğinde sistem kesitleri ve nokta detayları bulunan avan proje ve tatbikat projeleri ile ilgili mühendislerce hazırlanan ısı

yalıtım projesi veya raporu, yapı yaklaşma mesafeleri ve yapı projelerine göre hazırlanacak yapı aplikasyon belgesi, yerleşme ve yapının özelliğine göre ilgili idarece istenecek peyzaj projelerinden meydana gelir. Peyzaj Projesi; Mimari projeye uygun olarak peyzaj mimarları tarafından hazırlanan projedir. 1/200, 1/100, 1/50 ölçeklerinde çizilen plan ve yeteri kadar kesitler ile nokta detaylarından oluşur.

b) Statik proje; mimarî projeye ve zemin etüdü raporuna uygun olarak, inşaat mühendislerince hazırlanan, ölçekleri yapının büyüklüğüne ve özelliğine göre belirlenen, betonarme, yığma, çelik ve benzeri yapıların türlerine göre taşıyıcı sistemlerini gösteren, bodrum kat dâhil olmak üzere bütün kat plânları, çatı plânları, bunların kesitleri, detayları ve hesaplarıdır. Statik projeye esas teşkil edecek zemin etüdü (jeoteknik etüt) raporu;

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

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

3) Zemin mekaniği, zemin dinamiği ve zemin emniyet gerilmesi hesaplaması gibi çalışmalar yönünden inşaat ve jeoloji mühendislerince, mühendislik hizmetleri standartlarına, Bakanlıkça belirlenen Zemin ve Temel Etüdü Raporunun Hazırlanmasına İlişkin Esaslar'a, Bina ve Bina Türü Yapılar İçin Zemin ve Temel Etüdü Raporu Genel Formatı'na uygun, detaylı olarak hazırlanan ve parselin bulunduğu bölge üzerine yapılacak yapı ve zeminin durumuna göre birden fazla mühendislik disiplinine ilişkin çalışmayı ihtiva etmesi hâlinde, bu mühendislik disiplinlerine mensup mühendislerce birlikte imzalanan belgedir.

c) Mekanik tesisat projesi; mimarî projeye uygun olarak, makina mühendisleri tarafından hazırlanan, ölçekleri yapının büyüklüğüne ve özelliğine göre belirlenen sıhhi tesisat, kalorifer, kat kaloriferi ve benzeri gibi ısıtma, soğutma, havalandırma projeleri ve ısı yalıtım raporudur. İdare, yapının özelliğine göre bu projelerden gerekli olanları ister.

ç) Elektrik tesisat projesi; mimarî projeye uygun olarak, elektrik mühendislerince hazırlanan, ölçekleri yapının büyüklüğüne ve özelliğine göre belirlenen kuvvetli ve zayıf akıma ilişkin elektrik iç tesisatı ile elektrik mühendisi ve makina mühendisince birlikte hazırlanan asansör projeleridir. İdare, yapının özelliğine göre bu projelerden gerekli olanları ister.

Beşinci fıkrada sayılan projelere, yapının özelliğine ve mahallin şartlarına göre idarece ek olarak istenecek olan ve ilgili mühendislerce hazırlanan proje, rapor ve belgeler; Bayındırlık ve İskân Bakanlığı'nca kabul ve tespit edilen çizim ve tanzim standartlarına, Türk Standartları Enstitüsü'nce hazırlanan standartlara ve ilgili bütün mevzuata uygun olması gerekir.

Projelerin ilk paftasında, arsanın yeri, tapu kaydı, pafta, ada ve parsel numaraları, arsanın alanı, var ise mevcut yapılar, yapılacak yapının cinsi, kat adedi, bina ve yapı inşaat alanları, kullanım amacı, yapı sahibi, yapı müteahhidi, proje müellifleri ve fennî mesulleri hakkındaki bilgileri ihtiva eden bilgi tablosu bulunur. Mimari projenin ilk paftasında ayrıca, vaziyet planı ile kat mülkiyeti ve kat irtifakı tabloları yer alır.

Proje müelliflerince hazırlanarak imzalanan tatbikat projeleri beş takım hâlinde düzenlenerek, usûlüne göre dosyalanıp, idarenin ilgili birimlerine teslim edilir. İdarece, ruhsata esas belgeler, plân ve mevzuat hükümlerine göre incelenir. Herhangi bir eksiklik veya yanlışlık bulunmuyor ise, başvuru tarihinden itibaren 30 gün içinde ruhsat verilir. Herhangi bir eksikliğin veya yanlışlığın bulunması hâlinde, müracaat tarihinden itibaren 15 gün içinde eksiklik ve yanlışlığı bildiren bir yazı ekinde tatbikat projeleri iade edilir. Eksiklik ve yanlışlıklar giderildikten sonra yapılacak müracaat üzerine, 15 gün içinde yapı ruhsatı verilir. Yapı ruhsatı verilmeden önce, yapının denetimine ilişkin bütün fennî mesuliyetler kamu adına

üstlenilir.

Proje müellifliği ve yapım işlerinin denetimine dair fenni mesuliyet üstlenen mimarların ve mühendislerin, 27/1/1954 tarihli ve 6235 sayılı Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliği Kanunu uyarınca, ilgili meslek odasına kayıtlı olmaları, büro tescillerini yaptırıp her yıl için yenilemeleri gerekir. İdare her proje için, proje müelliflerinin, fenni mesullerin, şantiye şeflerinin mevzuata aykırı uygulama sebebiyle, süreli veya süresiz olarak meslekî faaliyet haklarının kısıtlanıp kısıtlanmadığını belirlemek üzere, ilgili meslek odasınca elektronik ortamda ve maktu bir bedel karşılığında düzenlenen, işin adının da yazılı olduğu sicil durum belgesini ister. Haklarında kısıtlama bulunan meslek adamlarına ait projeler onaylanmaz, fenni mesuliyet üstlenilmesine izin verilemez, yapı ruhsatı düzenlenemez. Yapım işlerinde yapı müteahhidi, taşeron ve şantiye şefi olarak görev alanlar aynı zamanda fenni mesul olarak görev üstlenemezler. İdare, projeleri incelerken 5/12/1951 tarihli ve 5846 sayılı Fikir ve Sanat Eserleri Kanununa uygunluğu da gözetir.

3194 sayılı Kanunun 38 inci maddesinde sayılan mühendisler, mimarlar ve şehir plâncıları dışında kalan fen adamlarının yetki, görev ve sorumlulukları saklıdır. Proje müellifliği ve fenni mesuliyet üstlenen fen adamının işteğal konusu ile ilgili meslek odasına kayıtlı olması şarttır.

Kamu kurum ve kuruluşlarında görevli olup, bu kurum ve kuruluşlara ait projeleri yapan ve 17/6/1938 tarihli ve 3458 sayılı Mühendislik ve Mimarlık Hakkında Kanun uyarınca mühendislik ve mimarlık hizmeti verme ehliyetine sahip mimar ve mühendisler, meslek odasına kayıt ve büro tescili hakkındaki yükümlülüklerle tâbi değildir.

Fenni Mesuliyet Hizmetleri ve Sicil

Madde 70

Fenni mesuliyet hizmetlerinin yürütülmesi ile ilgililerin sicillerinin tutulmasına dair esaslar aşağıda belirlenmiştir.

Fenni mesuliyet hizmetlerinin yürütülmesi ile ilgililerin sicillerinin tutulmasına dair esaslar aşağıda belirlenmiştir.

Fenni Mesuliyet:

Fenni mesuller, 57 nci maddede belirtilen esaslara göre düzenlenen ruhsat eki projelerin uygulanmasının denetimi için mal sahibi veya vekili tarafından belirlenirler ve ilgili idareye karşı görevli ve sorumludurlar.

Proje ile ilgili sorumluluk proje müellifine ait olmak üzere yapının fenni mesuliyeti, konusu, ilgisi ve yapım aşamasına göre mimar, inşaat, makina ve elektrik mühendisleri tarafından ayrı ayrı yürütülür. Ayrıca idare varsa ek projelerin fenni mesuliyetini, konusuna göre ilgili meslek adamlarının üstlenmesini ister.

Fenni mesuller ünvanına ve eğitimine göre, yapının kanuna, plana, yönetmeliklere, ilgili diğer mevzuat hükümlerine, fen, sanat, sağlık kurallarına, ruhsat eki projelerine, Türk Standartları Enstitüsü standartlarına, teknik şartnamelere uygun yapılıp yapılmadığını denetleyeceğine dair taahhünameyi ilgili idareye vermek zorundadır. Taahhüname fenni mesul ile mal sahibi arasında yapılan sözleşmede belirlenen fenni mesuliyet bitiş süresine ilişkin bilginin yer alması gerekir. Ayrıca, noter tasdikli imza sirküleri, Bağ-Kur veya sigorta kaydı, her yıl yenilenecek vergi kayıt belgesi de idareye verilir.

İdare; aynı zamanda, kanuna ve mevzuata aykırı uygulama nedeniyle süreli olarak faaliyetleri kısıtlanan fenni mesullerin bu durumu hakkında bilgilenmek ve aşağıda belirlenen inşaat alanı sınırlamalarının denetimini sağlamak üzere, ilgili meslek odasınca düzenlenen, sicil durumunu ve fenni mesuliyet üstlenilen işin adı ile fenni mesulün üzerinde bulunan fenni mesuliyete ilişkin inşaat alanını (m) belirtir belgeyi ister. Yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgelerinin birer örneği ilgili meslek odalarına gönderilir.

Meslek odaları, fenni mesuliyete ilişkin yapı inşaat alanı sınırlamasının kontrolünü bu Yönetmeliğin yürürlüğe girdiği tarihten başlamak üzere kayıtlarına giren yapı ruhsatı ile bu ruhsata istinaden düzenlenen yapı kullanma izin belgelerini veya fenni mesul sözleşmelerini

veya istifa dilekçelerini dikkate alarak yerine getirirler.

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

Fenni mesullerden, mimar veya inşaat mühendisi 30 000 m'den, makina mühendisi 60000 m'den, elektrik mühendisi 120 000 m'den fazla inşaatın, fenni mesuliyetini aynı anda üstlenemez. Üzerinde başka bir fenni mesuliyet bulunmamak koşulu ile bu miktarları aşan tek ruhsata bağlı inşaatlarda bu şart aranmaz.

Tek ruhsata bağlı, yapı inşaat alanı 3000 m'den fazla olan inşaatlarda yapı denetiminde fenni mesullere yardımcı olmak üzere uzmanlık konusuna göre birer fen adamı görevlendirilir. Bu fen adamlarından, aynı anda ve il sınırları içinde kalmak kaydıyla inşaatla ilgili fen adamı 15 000 m'den, tesisatla ilgili fen adamı 30 000 m'den, elektrikle ilgili fen adamı 60 000 m'den fazla inşaatla görevlendirilemez.

İşin konusuna göre ilgili fenni mesuller ve yardımcısı fen adamları yapı ruhsat formunda belirlenenler ile aşağıda belirtilen yapıım aşamalarında yapı yerinde bulunmak ve aşağıda sıralanan işlerin yapılmış olduğuna ilişkin açıklamaları yapı denetim defterine işlemek zorundadır.

- a) Aplikasyon,
- b) Hafriyat ve zemin hazırlama ve zemin etüdü ve emniyet gerilmesi testlerinin yapımı,
- c) Temel inşaatın tamamlanması ve temel vizesi düzenlenmesi,
- d) Temel ve çatı dahil her katın kalıp, demir, beton ve tesisat donanımı,
- e) Su ve ısı yalıtım vizesi,
- f) Malzemenin kullanımından önce Türk Standartları Enstitüsü standartlarına uygunluğunun denetimi,
- g) Tesisat, elektrik, kanalizasyon vizeleri,
- h) Yapı kullanma izin belgesi düzenlenmeden önce topraklama ölçümünün elektrik-elektronik mühendisi veya EMO tarafından yapılmış ve raporlanmış olması,

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

Sicil:

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

Fen adamlarının sicilleri, belediye ve mücavir alan sınırları içinde, ilçe belediyelerin ilgili birimlerince tutulur ve bu sicillerin birer kopyaları her yıl sonunda Valiliğe (Bayındırlık ve İskan Müdürlüğü) gönderilir. Belediye ve mücavir alan sınırları dışındaki yerlerde görev yapacak fen adamlarının sicillerinin tutulması Valiliğe (Bayındırlık ve İskan Müdürlüğü) aittir. Sicil fişleri yapının inşaat ruhsatı alınmasından yapı kullanma izninin alınmasına dek geçecek süreyi, bu süreç içindeki faaliyetlerin hepsini içine alır. Fen adamlarının sicillerinin tutulmasında fenni mesullerin bildireceği görüş ve kanaatler esas alınır.

Kamuya ait yapı ve tesisler:

Madde 71

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

Ancak, kamu kurum ve kuruluşlarınca yapılan veya yaptırılacak olan karayolu, demiryolu, tünel, köprü, menfez, baraj, hidroelektrik santrali, sulama ve su taşıma hatları, enerji nakil hatları, boru hatları (doğal gaz boru hattı ve benzeri), silo, rafineri gibi enerji, sulama, tabii kaynaklar, ulaştırma hizmetleri ile ilgili tesisler ve bunların müştemilatı

niteliğinde olan kontrol kulübesi, trafo, eşanjör, elavatör, konveyör gibi yapılar inşaat ruhsatına tabi değildir. Bu tür yapı ve tesislerin inşasına başlanacağına, ilgili yatırımcı kamu kurum ve kuruluşu tarafından mülkiyete ilişkin bilgiyle birlikte yazılı olarak ilgili idareye bildirilmesi gerekir.

Devletin güvenlik ve emniyeti ile Türk Silahlı Kuvvetlerinin hareket ve savunması bakımından gizlilik arz eden yapılara; ilçe Belediyesinden alınan imar durumuna göre kat nizamı, cephe hattı, inşaat derinliği ve toplam inşaat metrekaresine uyularak projelerinin kurumlarınca tasdik edildiği, statik ve tesisat sorumluluğunun kurumlarına ait olduğu ilgili Belediyesine yazı ile bildirildiği takdirde, 58 inci maddede sayılan belgeler aranmaksızın yapı ruhsatı verilir.

Sanayi Tesislerine Ruhsat Verilmesi

Madde 72

Her türlü sanayi tesisine varsa bölge planı ve imar planı esaslarına göre Madde 69'da sözü geçen belgeleri ve projeleri eklemek, proje ve teknik sorumluluğu yüklenilmek koşuluyla projesine göre ruhsat verilir.

15 Nisan 2000 tarih – 24021 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan Organize Sanayi Bölgeleri Kanununun 4. maddesinin 6. paragrafında belirtilen “Yürürlüğe giren mevzii imar planına göre arazi kullanımı, yapı ve tesislerinin projelendirilmesi, inşası ve kullanımıyla ilgili ruhsat ve izinler OSB 'ce verilir ve denetlenir.” hükmü gereğince Organize sanayi bölgelerinde yapılacak tesisler ile ilgili projelerin onaylanması, Yapı Ruhsatı (inşaat ruhsatı) verilmesi, Yapımı sırasında inşaatın ruhsat ve ekleri projelere ve imar mevzuatına göre kontrolü, Temel Vizesi yapılması, Isı Yalıtım kontrolü, ruhsat ve ekleri projelere ve imar mevzuatına göre inşaat bitirildiğinde Yapı Kullanma İzin Belgesi (iskan raporu) verilmesi Organize Sanayi Bölge Müdürlüğüne yapılır.

Sanayi site ve çarşılarında yapılacak tesislerde:

A-Birden fazla bina yapılmak istendiği takdirde her bina arasındaki ölçü 6.00)m den az olmayacaktır.

B-Sanayi çarşısının büyüklüğüne göre genel bir yemekhane ve yemek pişirme yeri yapılacaktır.

C-Her katta erkek ve kadın olmak üzere genel duş ve hela gurubu bulunacaktır.

D-Bağımsız Bölüm olan her iş yerinde bir soyunma yeri ve en az bir lavabo bulunacaktır.

E-Katlar arası en az iki noktada merdiven bağlantısı yapılacaktır.

F-Merdiven genişliği en az (1.50)m olacaktır.

G-İç koridorların genişliği en az (3.00)m olacaktır.

H-Dış galerileri en az (2.00)m olacaktır.

Madde 73 – İlgili Belediyesince, büyüklüğü ve bazı özellikleri dolayısıyla uygun görülen yapıların projeleri, 1/100 veya 1/200 ölçekli, ancak 1/50 ölçekli proje tekniğinde çizilmiş olarak istenir.

Madde 74 - Mevcut yapının yürürlükteki tüm mevzuat hükümlerine aykırı olmaması şartı ile imar planı, bu Yönetmelik hükümleri ve diğer ilgili mevzuat hükümlerine uygun olarak esaslı tamir ve tadili yapılabilir. Ancak, ilave esaslı tamir ve tadil yapılabilmesi için ruhsat alınması zorunludur. Yapı ruhsatı alınmış inşaatlarda yapılacak ruhsata tabi ilave ve esaslı tadilatlar, ilgili idarece proje müelliflerinin uygun görüşü aranır.

Madde 75 - 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, ilgili Belediyece mühürlenip imzalanır.

İlave ve tadilat projeleri 5 takım olarak düzenlenerek 57 nci maddedeki esaslara uygun olarak onaylanır.

Madde 76 - İmar planları, hükümleri ve raporları ile bu Yönetmelik yanında 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanun hükümlerine aykırı olmamak , yapının taşıyıcı unsurları ve ısı yalıtımını olumsuz olarak etkilememek; bağımsız bölümlerin brüt inşaat alanlarını artırmamak, kullanım amacı ve cephe görünümünü değiştirmemek koşulları ile basit tamir ve tadiller ile korkuluk, pergole ve benzerlerinin yapımı, bölme duvarı, bahçe duvarı, duvar kaplamaları ve benzin istasyonu pompa üstü örtüsü saçak ruhsata tabi değildir. Bunlardan iskele kurmayı gerektirenler için ilgili belediyeye yazılı müracaat edilmesi zorunludur. Bu kapsamda kalmakla birlikte binanın ısı yalıtımını etkileyen işlemler yapılamaz.

Yapı Kullanma İzni

Madde 77 - Yapı tamamlandığında tamamının veya kısmen kullanılması mümkün kısımları tamamlandığında bu kısımlarının kullanılabilmesi için, inşaat ruhsatını veren ilgili belediye veya valilikten izin alınması zorunludur. Bu iznin alınması için ilgili idareye yapılan başvuru dilekçesi ekinde, fenni mesullerin yapının projelerine, fen ve sağlık kurallarına uygun olarak yapıлып yapılmadığını belirten raporları yer alır.

Mal sahibinin müracaatı üzerine ilgili belediye veya valilik, yapının ruhsat ve eklerine, fen ve sağlık kurallarına uygun olarak tamamlanıp tamamlanmadığını, Türk Standartları Enstitüsü standartlarına uygun malzeme kullanılıp kullanılmadığını, duvarda gömme olarak yapı tanıtım künyesi plakası bulunup bulunmadığını belirler.

Yapının mevzuata uygun bulunması halinde, 30 gün içinde yapı kullanma izin belgesi düzenlenir. Aksi halde, eksikliklerinin tamamlanarak yapının mevzuata uygun hale getirilmesi istenir. Eksikliklerin tamamlanmasından sonra, aynı süreç izlenerek yapı kullanma izin belgesi düzenlenip, yapı kullanma izni verilir. Yapı kullanma izin belgesinin birer örneği, mal sahibi ve/veya sahiplerine, yapının müteahhidine, proje müelliflerine ve fenni mesullere verilir.

Yapının kısmen kullanılması mümkün olan kısımlarına yapı kullanma izni düzenlenebilmesi için, bu bölümlere hizmet veren ortak kullanım alanlarının tamamlanmış ve kullanılabilir olması ve yapıda mevzuata aykırılığın bulunmaması şarttır.

Kapalı sistem biyolojik ön arıtma sistemini Madde 60-c'de belirtilen, kullanılması zorunlu olan site veya blok içinde çalışır durumda yaptırmayan konutlara iskan ruhsatı verilmez. İnşaat ve iskan ruhsatı yetkisi Belediye sınırları dışında olan konut, site ve bloklara aynı koşulları yerine getirmediikleri takdirde E.S.K.İ. tarafından şebeke suyu bağlanmaz

Yapı kullanma izninin verildiği tarih, yapının tamamlandığı tarihtir. 5 yıllık ruhsat süresi içinde yapı kullanma izninin düzenlenmesi gerekir. Aksi halde, bu Yönetmeliğin 12 nci maddesindeki hükümler uygulanır.

Kullanma izni verilmeyen ve alınmayan yapılar elektrik, su, kanalizasyon, haberleşme ve benzeri hizmetlerden ve tesislerden faydalanamazlar. Bu hizmetlerden yararlanılması durumunda hizmeti veren idare sorumludur. Kısmi yapı kullanma iznine bağlanan yapının yalnızca bu bölümleri bu hizmetlerden yararlandırılır.

BEŞİNCİ BÖLÜM : ÇEŞİTLİ HÜKÜMLER

Geçici Madde 1-

Çok özel yapı projeleri Eskişehir Yüksek Yapılar Yönetmeliği çerçevesinde değerlendirilmek koşuluyla, Büyükşehir Belediyesinin ve Yüksek Yapılar Komisyonunun görüşü doğrultusunda inşaat ruhsatı verilebilir.

Geçici Madde 2-
19.08.2008 Tarih ve 26972 Sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinin Geçici 2. Maddesi aynen geçerlidir.

Madde 78-YÜRÜRLÜK

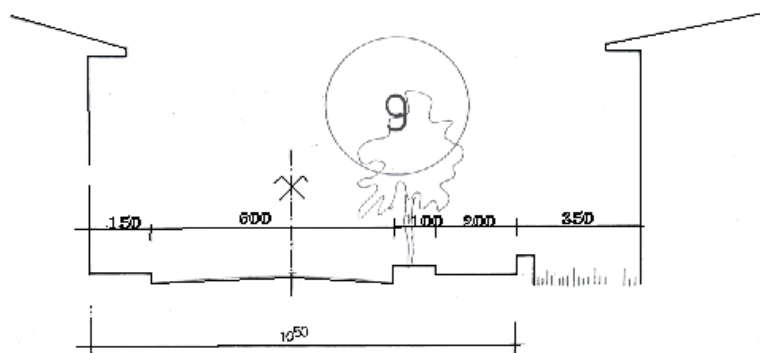
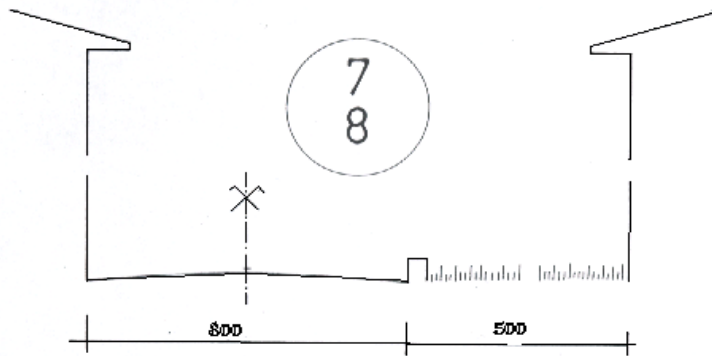
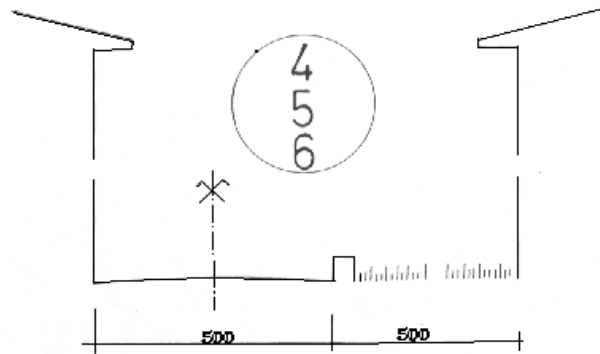
Bu yönetmelik Eskişehir Büyükşehir Belediye Meclisince kabul tarihinden itibaren en geç 15 gün içerisinde yerel gazetelerden birinde yayımlanarak yürürlüğe girer.

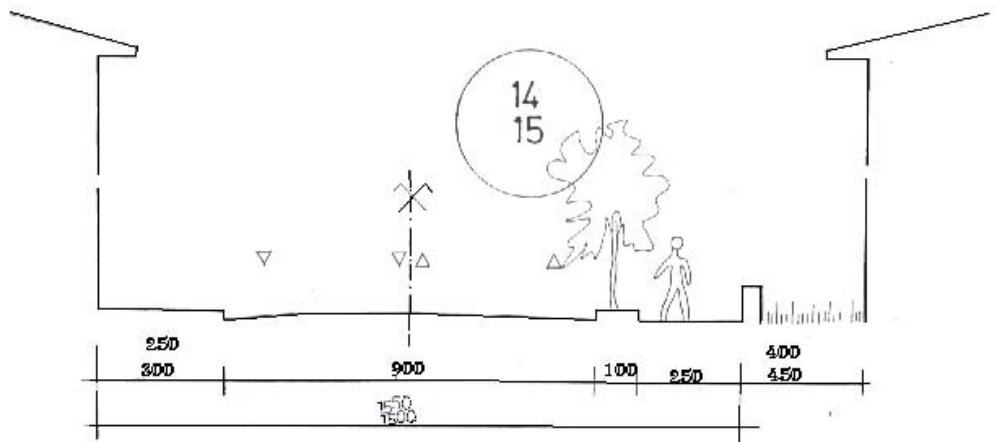
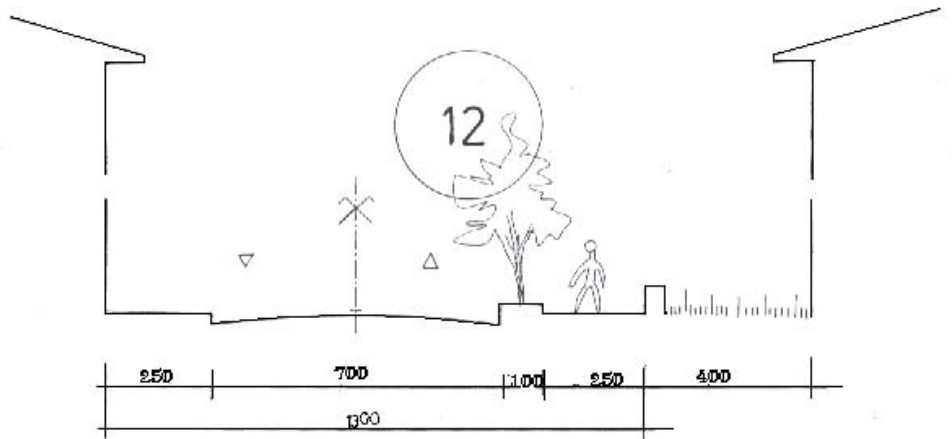
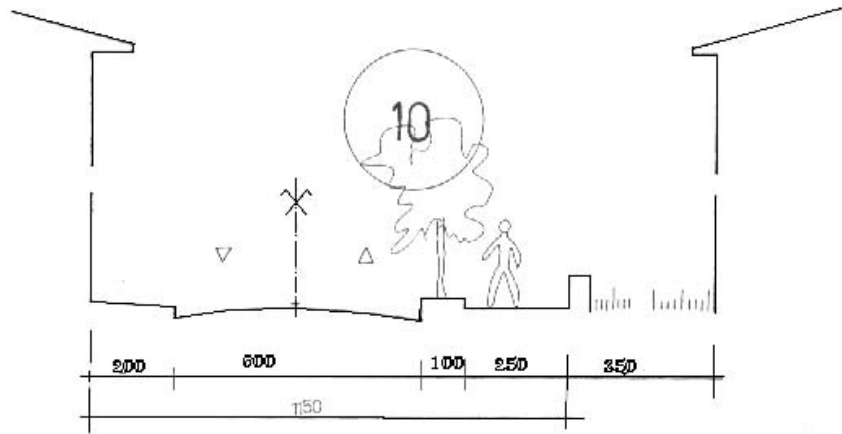
Bu yönetmeliğin Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğine aykırılık teşkil etmeyen maddeleri geçerlidir.

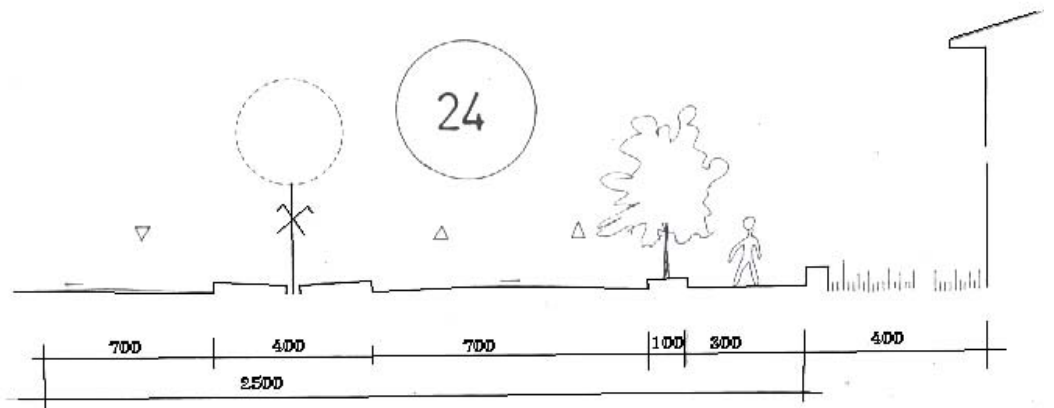
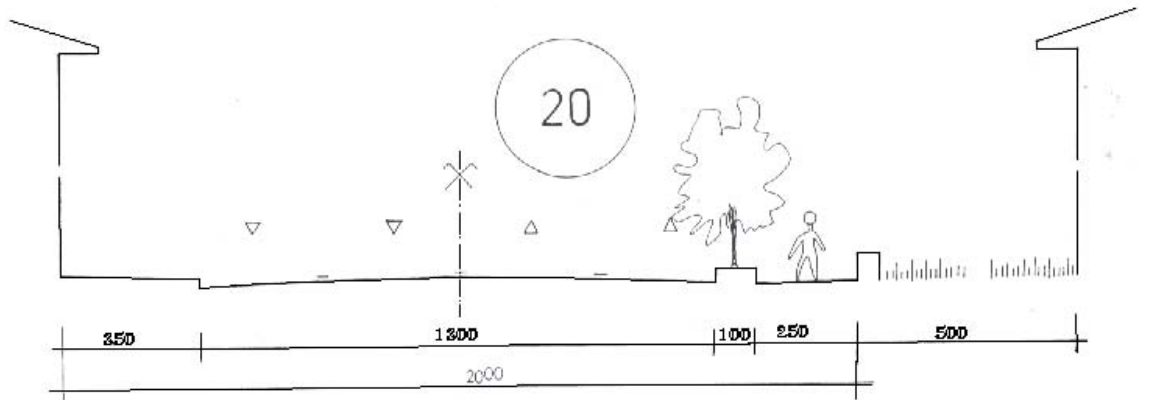
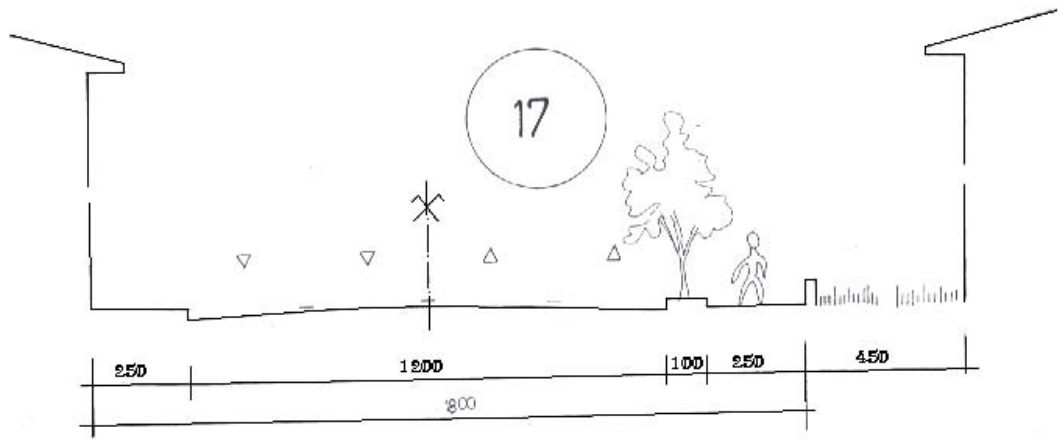
Madde 79-UYGULAMA

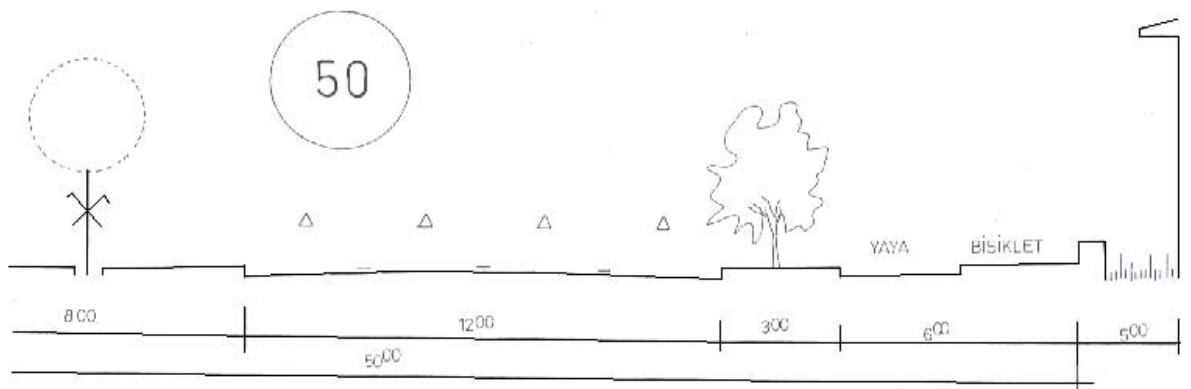
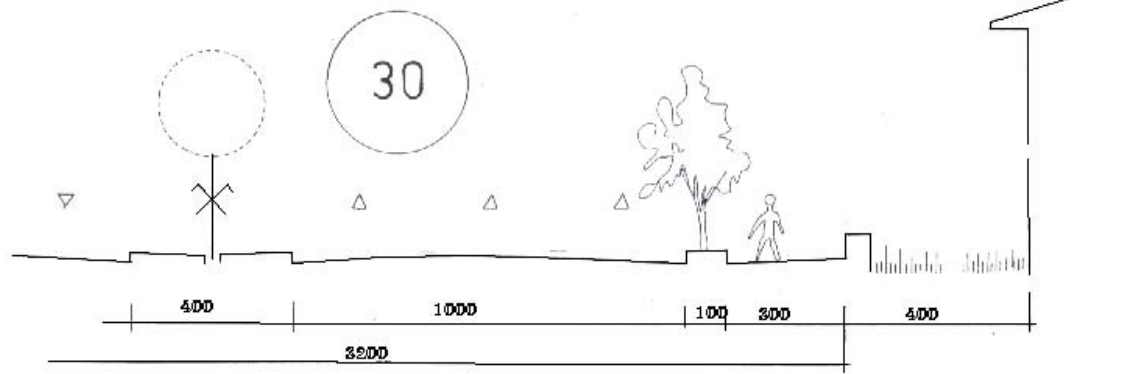
Bu yönetmelik hükümlerini Eskişehir Büyükşehir Belediye Başkanı yürütür.

Madde 18.5' in ekidir.









Madde 33-A.2' nin Ekidir.

İNŞAAT UYGULAMALARINA AİT TAAHHÜTNAME

BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

..... Pafta,ada , parselde kayıtlı mahallesi sokak
..... numaradaki inşaatda ;

1-a) İnşaat enaz 2.00 m yüksekliğinde düzgün yapılmış tam kaplamalı perde ile çevrilip, perde beyaz renge boyanıp inşaat süresince bozulmayacaktır (Ahşap ise yeni keresteden yapılacaktır),

b) Zemin kattan sonra inşaatın, tretuvardan geçen yayalara ve etrafa tehlike yaratmaması için tretuvar üstü, inşaatın düşebilecek malzemelere karşı sağlam dikme ve makaslar üzerine aralıksız döşenmiş tavan tahtaları ile kaplanacaktır. Ahşap dikme ve tahtalar yeni olacaktır, aynı iş için gerekli sağlamlıkta boru iskelelerde dikme olarak kullanılabilir. İnşaatın tretuvara sızabilecek kirli suya karşılık tretuvar üzerine ahşap ızgara döşeme yapılacaktır.(Örneği ekli şekilde görüldüğü gibi)

c) İnşaat yükseldikçe cephesi inşaat brandası ile kapanacaktır.

2-a) Yıkımlarda çevrenin toza karşı korunması için cephe inşaat brandası ile kaplanacak ve yıkıntı molozları geniş çaplı plastik hortumlar içinden bina dışındaki konteynirlara boşaltılacaktır.

b) İnşaatın yapıldığı tretuvarda hiçbir şekilde kum ve diğer malzemeler depolanmayacak, harç karılmayacaktır. Zorunluluk varsa bunlar büyük çelik konteynirlarda bulundurulacaktır.

c) Zemin kattan sonra inşaatla kullanacak her türlü malzeme inşaat alanı içinde hazırlanıp depolanacaktır,

3-Şantiye için gerekli su , elektrik alımında yapılacak kazıları tuvenan malzeme ile doldurup üzeri 200 doz kırma taşlı beton ile kaplanacaktır,

4-İnşaatın özelliklerini (mal sahibi, mimarı, mühendisi, teknik sorumlusu, adresi, tapu bilgileri, müteahhiti, ruhsat tarihi vs.) belirten levha rahatlıkla görülebilir bir yere asılacaktır,

5-a) İnşaatın hafriyatı sırasında yandaki binalara zarar vermemek için komşu bina dibine kadar makinalı kazı yapılmayıp, şevli olarak bırakılacaktır,

b) İnşaatın çıkacak hafriyat malzemeleri ile diğer artıklar Belediyenin göstereceği çöp döküm alanına dökülecektir, Taşıtın hafriyat mahallinden yol kotuna çıktıktan sonra tekerlekleri çamur ve topraktan arındırıldıktan sonra hareket etmesi sağlanacaktır. Şayet hafriyatın naklini yapan taşıtın tekerleklerinden yola çamur ve toprak çıkarsa anında temizlenecektir. Ayrıca aracın üzeri branda ile kapatılarak hafriyat artıklarının yola dökülmesi önlenecektir.

6-a) İnşaatın her katında döşenen demirlerin projesine uygunluk kontrolleri yapıлып , ilgili belediyesinden beton dökülebilir vizesi alınacaktır. Beton örnekleri izin verilen inşaatlarda beton dökümü sırasında uygun sayıda beton numuneleri alınarak projesinin gerektirdiği beton kalitesini sağlayıp sağlamadığı denetlenecektir. Beton numuneleri Belediyenin veya Resmi kurumların beton laboratuvarlarında kırılarak rapora bağlanacaktır.

b) Deney sonucunun istenen koşulları sağlamaması halinde yükleme deneyi yapılacak, bunda da istenen sonuçlar elde edilemezse inşaatın o kat betonları yıktırılacaktır.

(Beton ve yükleme deney ücretleri ile yıkım giderleri inşaat sahibinden alınacaktır.)

7-a) Yaya ve taşıt trafiğinin yoğun olduğu Belediyesince tespit edilecek caddelerle, imar durumu bodrum kat hariç 5 kat ve üzerinde olan binaların betonları , Hazır beton tesislerinde üretilen betonlarla dökülecektir.

b) İmar durumu bodrum kat hariç 4 kata kadar olan binalarda betonlar klasik sistemle dökülebilir.

8-a) Her binada mal sahipleri , hazırlatacakları ön cephe renk ve cephe kaplama çizim etüdüleri ile cephede kullanılacak malzeme cinslerini Büyükşehir Belediyesi Estetik Komisyonuna getirerek onay alacak ve cephe uygulamalarını onaylı çizimlerine uygun olarak yaptıracaklardır.

Yeni teşekkül edecek yapı adalarında ise mal sahipleri önceki paragrafta cephe ile ilgili etüdülerin özelliklerini taşıyan 1/200 ölçekli tekniğine uygun inşaat maketini de yaptırarak aynı kurula sunacaktır.

b)Yapı kullanma izin belgesi verilme aşamasında, onaylı cephe çizimleri ve uygunluğu aranacak, bunları sağlamayan binalara, cephe çizimlerine uygunluk sağlanana kadar Yapı Kullanma İzin Belgesi verilmeyecektir.

Yukarıda belirtilen maddelerden herhangi uymadığım takdirde 3194 sayılı İmar Kanununun 40 ve 42 nci maddeleri gereği tarafıma verilecek cezayı kabul ve beyan ederim.

Yapı Denetim Firması

İnşaat Uygulamalarına Ait Taahhütname'nin Ekidir

Mal Sahibi

