

2011

T.C
SAKARYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ

SAKARYA
BÜYÜKŞEHİR
BELEDİYESİ VE
SINIRLARI İÇİNDE
KALAN
BELEDİYELEERDE
UYGULANACAK

İMAR YÖNETMELİĞİ



SAKARYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ VE SINIRLARI İÇİNDE KALAN BELEDİYELERDE UYGULANACAK İMAR YÖNETMELİĞİ

BÖLÜM – I

Sayfa - 4

AMAÇ-KAPSAM-YASAL DAYANAK-İSTİSNALAR

Sayfa - 4

MADDE 1- GENEL HÜKÜMLER

- 1.01 Amaç
- 1.02 Kapsam ve Yasal Dayanak
- 1.03 Yetki ve Sorumluluk
- 1.04 İstisnalar ve Diğer Yasal Mevzuatın Geçerliliği
- 1.05 Ruhsatsız veya Ruhsat ve Eklerine Aykırı Yapılar
- 1.06 Belediye Tasarrufundaki Yerler Üzerinde Yapılacak Tesisler
- 1.07 Yapıların Estetiğinde Belediyelerin Yetkisi
- 1.08 Yönetmeliğin ve Mevzuat Hükümlerinin Devam Eden veya Bitmiş Yapılara Uygulanması
- 1.09 Standartlara Uyulması

Sayfa - 4

Sayfa - 4

Sayfa - 4

Sayfa - 4

Sayfa - 4

Sayfa - 4

Sayfa - 5

Sayfa - 5

Sayfa - 5

BÖLÜM –II

Sayfa - 6

TANIMLAR

Sayfa - 6

MADDE 2- İMAR PLANINA İLİŞKİN TANIMLAR

- 2.01 Çevre Düzeni Planı
- 2.02 Nazım İmar Planı
- 2.03 Uygulama İmar Planı
- 2.04 Revizyon İmar Planı
- 2.05 İlave İmar Planı
- 2.06 Mevzii İmar Planı
- 2.07 Koruma İmar Planı
- 2.08 İmar Planı Değişikliği
- 2.09 İmar Durumu

Sayfa - 6

Sayfa - 6

Sayfa - 6

Sayfa - 6

Sayfa - 6

Sayfa - 6

Sayfa - 6

Sayfa - 6

Sayfa - 6

MADDE 3- YERLEŞME ALANI İLE İLGİLİ TANIMLAR

- 3.01 Yerleşik (Meskun) Alan
- 3.02 Gelişme (İnkişaf) Alanı

Sayfa - 6

Sayfa - 6

Sayfa - 7

MADDE 4- KENT BÖLGELERİ TANIMLARI VE ALAN KULLANIŞ ŞARTLARI

- 4.01 Çalışma Alanları
 - 4.01.01 Alışveriş Merkezi (avm)
 - 4.01.02 Merkezi İş Alanı
 - 4.01.03 Sanayi Bölgesi
- 4.02 Sosyal ve Kültürel Alt Yapı Alanları
 - 4.02.01 Yeşil Alanlar
 - 4.02.02 Çocuk Bahçeleri
 - 4.02.03 Parklar
 - 4.02.04 Piknik ve Eğlence (Rekreasyon) Alanları
 - 4.02.05 Spor ve Oyun Alanları

Sayfa - 7

Sayfa - 7

Sayfa - 7

Sayfa - 7

Sayfa - 7

Sayfa - 7

Sayfa - 7

Sayfa - 7

Sayfa - 7

Sayfa - 7

MADDE 5- ADA VE PARSELLERE AİT TANIMLAR

- 5.01 Parsel Cephesi
- 5.02 Parsel Derinliği
- 5.03 İmar Adası
- 5.04 İmar Parseli
- 5.05 Kadastro Adası
- 5.06 Kadastro Parseli
- 5.07 Ön Bahçe
- 5.08 Arka Bahçe
- 5.09 Yan Bahçe

Sayfa - 7

Sayfa - 7

Sayfa - 7

Sayfa - 7

Sayfa - 7

Sayfa - 8

Sayfa - 8

Sayfa - 8

Sayfa - 8

MADDE 6- YAPI DÜZENİNE AİT TANIMLAR

- 6.01 Yapının Taban Alanı
- 6.02 Yapının Taban Alanı Kat Sayısı
- 6.03 Yapı İnşaat Alanı
- 6.04 Kat Alanı Kat Sayısı (KAKS) (Emsal)
- 6.05 Yapı Yaklaşma Sınırı
- 6.06 Bina Derinliği
- 6.07 Tabii Zemin
- 6.08 Saçak Seviyesi
- 6.09 Bina Yüksekliği
- 6.10 Kat Yüksekliği
- 6.11 Bodrum Kat
- 6.12 Zemin Kat
- 6.13 Asma Kat
- 6.14 Normal Kat
- 6.15 Son Kat
- 6.16 Ayrık Nizam
- 6.17 Blok Nizam
- 6.18 Bitişik Nizam
- 6.19 Resmî Bina
- 6.20 Umumi Bina
- 6.21 Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanları

Sayfa - 8

Sayfa - 8

Sayfa - 8

Sayfa - 8

Sayfa - 8

Sayfa - 8

Sayfa - 8

Sayfa - 8

Sayfa - 8

Sayfa - 8

Sayfa - 8

Sayfa - 8

Sayfa - 8

Sayfa - 8

Sayfa - 8

Sayfa - 9

Sayfa - 9

Sayfa - 9

Sayfa - 9

Sayfa - 9



6.22 Basit Tamir ve Tadil	Sayfa - 9
6.23 Esaslı Tadilat	Sayfa - 9
6.24 Yüksek Katlı Bina	Sayfa - 9
6.25 Ortak Alanlar	Sayfa - 9
6.26 Engelli	Sayfa - 9
6.27 Fenni Mesul	Sayfa - 9
6.28 Fen Adamları	Sayfa - 9
6.29 Konut Alanı	Sayfa - 9
6.30 Ticaret Alanı (M)	Sayfa - 9
6.31 Yol Boyu Ticaret Alanları(M1)	Sayfa - 9
6.32 Özel Kullanımlı Ticaret Alanları (Ö.K.T.A)	Sayfa - 9
6.33 Küçük Sanayi Alanları	Sayfa - 10
6.34 Depolama Alanları	Sayfa - 10
6.35 Sanayi Alanları	Sayfa - 10
6.36 Turizm ve Ticari Tesis Alanları	Sayfa - 10
6.37 Fuar Alanı	Sayfa - 10
6.38 Yapı Yaklaşma Sınırı	Sayfa - 10
6.39 Yapı Cephe Hatları	Sayfa - 10
6.39.01 Ön Cephe Hattı (Yapı Cephesi)	Sayfa - 10
6.39.02 Yan Cephe Hattı	Sayfa - 10
6.39.03 Arka Cephe Hattı	Sayfa - 10
6.40 Çıkma	Sayfa - 10
6.41 Çıkma Hattı	Sayfa - 10
6.42 Çıkma Altı Mesafesi	Sayfa - 10
6.43 Kat İç Yüksekliği	Sayfa - 10

BÖLÜM – III

HARİTA İŞLERİ, İMAR PLANLARININ YAPILMASI VE DEĞİŞİKLİKLERİ İLE PARSELASYON PLANLARININ YAPILMASI VE UYGULANMASINA İLİŞKİN ESASLAR	Sayfa - 11
MADDE 7- HARİTA, İMAR, PARSELASYON PLANLARININ YAPILMASI ve UYGULANMASI	Sayfa - 11
7.01 Halihazır Haritalarının Hazırlanması ve Tasdiki	Sayfa - 11
7.02 İmar Planlarının Yapılması ve Değişiklikleri	Sayfa - 11
7.03 Planların İlanı	Sayfa - 11
7.04 Plana İtiraz	Sayfa - 11
7.05 Parselasyon Planları (Hazırlama, Onay ve Yürürlük)	Sayfa - 11

BÖLÜM –IV

ARSA (PARSEL) VE YAPILAŞMAYA İLİŞKİN HÜKÜMLER	Sayfa - 12
MADDE 8- PARSEL BÜYÜKLÜKLERİ	Sayfa - 12
8.01 PARSEL GENİŞLİKLERİ	Sayfa - 12
8.01.01 Konut ve Ticaret Bölgelerinde	Sayfa - 12
8.01.02 Küçük Sanayi ve Yalnız Bir Katlı Dükkan Yapılacak Ticaret Bölgelerinde	Sayfa - 12
8.01.03 Sanayi Bölgelerinde	Sayfa - 12
8.01.04 Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanlarında (K.D.K.Ç.A)	Sayfa - 12
8.01.05 Özel Kullanımlı Ticaret Alanlarında (Ö.K.T.A.)	Sayfa - 12
8.02 PARSEL DERİNLİKLERİ	Sayfa - 12
8.02.01 Konut ve Ticaret Bölgelerinde	Sayfa - 12
8.02.02 Küçük Sanayi ve Yalnız Bir Katlı Dükkan Yapılacak Ticaret Bölgelerinde	Sayfa - 12
8.02.03 Sanayi Bölgelerinde	Sayfa - 12
8.02.04 Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanlarında (K.D.K.Ç.A)	Sayfa - 12
8.02.05 Özel Kullanımlı Ticaret Alanlarında (Ö.K.T.A.)	Sayfa - 12
8.03 BAHÇE MESAFELERİ	Sayfa - 12
8.03.01 Ön Bahçe Mesafeleri	Sayfa - 12
8.03.02 Yan Bahçe Mesafeleri	Sayfa - 12
8.03.03 Arka Bahçe Mesafeleri	Sayfa - 13
MADDE 9- PARSELASYON PLANI-İFAZ-TEVHİD VE İSTİSNALAR	Sayfa - 13
MADDE 10- GEÇİCİ YAPI RUHSATI	Sayfa - 13
MADDE 11- KAPANAN YOLLAR	Sayfa - 13
MADDE 12- TEHLİKELİ ALANLAR	Sayfa - 14
MADDE 13- YAPILANMA ŞARTLARI	Sayfa - 14
13.01 Parsellerde	Sayfa - 14
13.02 Konut Alanlarında	Sayfa - 15
13.03 Ticaret Alanlarında	Sayfa - 15
13.04 Sanayi Alanlarında	Sayfa - 15
13.05 Yataklı Özel Sağlık Tesisleri	Sayfa - 15
13.06 Ekmek Fırınları	Sayfa - 16
MADDE 14 - BİR PARSELDE BİRDEN FAZLA BİNA YAPILMASI	Sayfa - 17
MADDE 15 - BİNA CEPHELERİ	Sayfa - 17
MADDE 16- BİNA DERİNLİKLERİ	Sayfa - 17
MADDE 17- SU BASMAN KOTU VE KAT YÜKSEKLİKLERİ	Sayfa - 18
17.01 SU BASMAN KOTU	Sayfa - 18
17.01.01 Konut Alanlarında	Sayfa - 18
17.01.02 Ticaret Alanlarında	Sayfa - 18
17.02 KAT YÜKSEKLİKLERİ	Sayfa - 18
MADDE 18- BİNALARA KOT VERİLMESİ	Sayfa - 19
18.01 Yoldan Kotlandırma	Sayfa - 19
18.02 Tabii Zeminden Kotlandırma	Sayfa - 19
18.03 Köşe Başı Parsellerde Kotlandırma	Sayfa - 19

MADDE 19- TABİİ ZEMİN, TESVİYE KOTU VE BİNA GİRİŞİ	Sayfa - 20
19.01 Ön Bahçelerin Tesviyesi	Sayfa - 20
19.02 Arka Bahçelerin Tesviyesi	Sayfa - 20
19.03 Yan Bahçelerin Tesviyesi	Sayfa - 20
19.04 Bina Girişi	Sayfa - 21
MADDE 20- EĞİMLİ ARAZİDE BODRUM KATI	Sayfa - 21
MADDE 21- BAZI YAPILARDA ARANAN ŞARTLAR	Sayfa - 21
MADDE 22- SAÇAKLAR	Sayfa - 22
22.01 Çatı Saçakları	Sayfa - 22
22.02 Giriş Saçakları	Sayfa - 22
MADDE 23 - ÇATILAR VE DIŞ GÖRÜNÜM	Sayfa - 22
23.01 Çatı Eğimi	Sayfa - 22
23.02 Çatı Arası Kullanım	Sayfa - 23
23.03 Çatı Dışına Taşma	Sayfa - 23
23.04 Teraslar	Sayfa - 23
MADDE 24- ÇIKMALAR	Sayfa - 23
24.01 Kapalı Çıkmalar	Sayfa - 23
24.02 Açık Çıkmalar	Sayfa - 24
24.03 Parsel Sınırı Dışındaki Çıkmalar	Sayfa - 24
24.04 Diğer Çıkma ve Çıkıntılar	Sayfa - 24
MADDE 25- IŞIKLIKLAR VE HAVA BAÇALARI	Sayfa - 24
MADDE 26- KONUTLARDA BULUNMASI GEREKEN PİYESLER VE KORİDORLAR	Sayfa - 25
MADDE 27- İÇ YÜKSEKLİKLER	Sayfa - 25
MADDE 28- PENCERELER	Sayfa - 25
MADDE 29- KAPILAR	Sayfa - 25
MADDE 30- MERDİVENLER	Sayfa - 26
30.01 Bina Giriş Merdivenleri	Sayfa - 26
30.02 Merdiven Kolu ve Sahanlıklar	Sayfa - 26
30.03 Merdiven Basamaklarının Ölçüleri	Sayfa - 26
MADDE 31- BİNALARDA YANGIN TEDBİRLERİ	Sayfa - 26
MADDE 32- ASANSÖRLER	Sayfa - 26
MADDE 33- KORKULUKLAR	Sayfa - 27
MADDE 34- BAÇALAR	Sayfa - 27
MADDE 35- PORTİKLER	Sayfa - 27
MADDE 36- PASAJLAR	Sayfa - 27
MADDE 37- SU DEPOLARI, SIHHİ TESİSLER VE FOSSEPTİKLER	Sayfa - 28
MADDE 38- BODRUMLARLA İLGİLİ HUSUSLAR	Sayfa - 28
MADDE 39- KAPICI DAİRESİ VE BEKÇİ ODASI	Sayfa - 29
MADDE 40- MÜŞTEMİLATLAR	Sayfa - 29
MADDE 41- PARATONERLER	Sayfa - 29
MADDE 42- BAHÇE DUVARLARI	Sayfa - 29
MADDE 43- ŞANTİYE BİNALARI	Sayfa - 30
	Sayfa - 31
BÖLÜM-V	
YAPI RUHSATI, TAMİR, TADİL VE FENNİ MESULİYET İŞLEMLERİ VE YÜRÜRLÜLÜK	Sayfa - 31
MADDE 44- YAPI RUHSATI İŞLERİ	Sayfa - 31
MADDE 45- FENNİ MESULİYET (TEKNİK UYG. SOR.) (T.U.S.), FEN ADAMLARI HİZMETLERİ SİCİL VE CEZA	Sayfa - 32
MADDE 46- KAMUYA AİT YAPI VE TESİSLER	Sayfa - 33
MADDE 47- PROJELERİN ÖLÇEKLERİ	Sayfa - 34
MADDE 48-TAMİR VE TADİLATLARDA RUHSAT ALMA ZORUNLULUĞU	Sayfa - 34
MADDE 49- YAPI KULLANMA İZİNİ	Sayfa - 34
MADDE 50- YÖNETMELİKTE OLMAYAN HUSUSLAR	Sayfa - 35
MADDE 51- YÖNETMELİĞE MADDE İLAVE YAPILMASI	Sayfa - 35
MADDE 52- YÜRÜRLÜK	Sayfa - 35
MADDE 53- YÜRÜTME	Sayfa - 35
MADDE 54- GEÇİCİ MADDE	Sayfa - 35

BÖLÜM – I

AMAÇ-KAPSAM-YASAL DAYANAK-İSTİSNALAR

MADDE 1- GENEL HÜKÜMLER

1.01 Amaç: Bu yönetmeliğin amacı, Sakarya Büyükşehir Belediyesi ve Sınırları içerisindeki yerleşim alanları ile bu alanlar içerisindeki yapılaşmanın, imar planı ve bu planın öngördüğü sosyal ve teknik altyapı ile mahalli şartlara uyumlu fen, sağlık ve çevre şartlarına uygun oluşmasını sağlamaktır.

1.02 Kapsam ve Yasal Dayanak: 3194 Sayılı İmar Kanunu, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununun 27. maddesi ile 5393 Sayılı Belediye Kanununun 15.maddesinin (b) bendi gereğince hazırlanan bu yönetmelik Büyükşehir Belediyesi sınırları içerisinde uygulanır. Bu yönetmelik de adı geçen Büyükşehir Belediyesi ile Sakarya Büyükşehir Belediyesi; Belediyeler ile de Sakarya Büyükşehir Belediyesi sınırları içerisindeki İlçe Belediyeleri kastedilmektedir.

1.03 Yetki ve Sorumluluk: Bu yönetmelik, 3194 sayılı İmar Kanununun 4. maddesi ve 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununun 27.maddesi ile 5393 sayılı Belediye Kanununun 15.maddesinin (b) bendi gereğince hazırlanmıştır.

1.04 İstisnalar ve Diğer Yasal Mevzuatın Geçerliliği:

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

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

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

Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Bölge Kurulunca belirlenmiş tescilli parseller ile komşu parsellerde 2863, 3386 ve 5226 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıkları Kanunu ve Koruma Yüksek Kurulu İlke Kararları uyarınca alınacak kararlar doğrultusunda işlem yapılır.

2. Resmi Kurumlarca hazırlanacak ve onaylanacak yapı projelerinin Belediyece incelenmesi sırasında, bu Yönetmeliğin iç ölçülere ilişkin hükümlerine bağlı kalınması mecburiyeti yoktur.

3. Sanayi tesisleri, Alışveriş merkezleri (avm), Kamu hizmeti için kullanılan resmi binalar, ibadet yerleri, özel eğitim ve özel sağlık tesisleri, kültürel tesisler (sinema, tiyatro, opera, müze, kütüphane, konferans salonu), spor tesisleri, terminal binaları, genel otopark, oteller Yönetmeliğin bina derinlik, yükseklik ve iç ölçüleriyle ilgili hükümlerine tabi değildir.

Ayrıca, engellilerin hayatını kolaylaştırmak amacı ile ilgili Türk Standartları Enstitüsü’nce belirlenen standartlara ve ilgili mevzuata uyulması zorunludur.

1.05 Ruhsatsız veya Ruhsat ve Eklerine Aykırı Yapılar:

Bir yapıda bağımsız bölümlerden herhangi birinde plan, yönetmelik hükümleri, ruhsat ve eki projelerine aykırılıklar giderilmedikçe bu yapının inşasına devam edilemez. Yapının iskân edilen diğer bağımsız bölümlerinde tamir, tadil veya ilave inşaat işleri yapılamaz.

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

1.06 Belediye Tasarrufundaki Yerler Üzerinde Yapılacak Tesisler:

Belediyeler ; tasarrufundaki yol, otopark, park, yaya bölgesi, kaldırım gibi kamuya ait yerler üzerinde Türk Standartlarına uyulması şartı ile atm, otobüs durağı, büfe-otomatik satış makinesi, wc, trafo merkezi, doğal gaz kontrol noktaları, muhtarlık binaları, ulaşım ve haberleşme noktaları, sinyalizasyon ve aydınlatma elemanları, çöp kutusu, bank, reklâm, bilgilendirme levha ve panoları gibi kent mobilyaları ile peyzaj elemanları kamu hizmetlerinin görülebilmesi için gerekli tesisleri (tarihi ve doğal dokuyu



bozmayacak, yaya ile taşıt trafiğini olumsuz yönde etkilemeyecek, yol ve yeşil alanları işgal etmeyecek ve binaların girişini engellemeyecek şekilde) yapar veya yaptırır.

Bu gibi tesis ve yapılar meydan, bulvar ve caddeler üzerinde yapılacak ise Büyükşehir Belediyesi yetkilidir.

Yol, otopark, park, kaldırım, v.b. düzenlemelerde, engellilerin kullanımının sağlanması amacıyla TSE şartlarına (T.S.9111/Nisan 1991) uyulması mecburidir.

1.07 Yapıların Estetiğinde Belediyelerin Yetkisi:

Belediyeler, sorumlu oldukları sınırlar içerisindeki binaların cepheleri ile ilgili şehircilik ve estetik yönden kurallar getirebilirler. Dış cephe tasarımı, boya ve kaplamaları ile çatı malzemesini ve rengini belirlemeye yetkilidirler. Bu yetki daha önce yapılmış binalar için de kullanılabilir.

Büyükşehir Belediye Başkanlığı uygun gördüğü ana yollar ve meydanlardan cephe alan binalar ile ilgili olarak şehircilik ve estetik yönünden yapının statüsünü bozmayacak kurallar getirmeye yetkilidir. Bu maddenin uygulanmasında Fikir ve Sanat Eserleri Kanunu ile proje müelliflerinin, müelliflik hakları saklıdır.

Uzun çarşı Koruma Planı içerisinde kalan iyileştirilecek yapıların estetiği ile ilgili olarak plan çerçevesinde kurallar getirmeye, bu işlemlerle ilgili kurullar oluşturmaya, Büyükşehir Belediye Başkanlığı ve Anıtlar Yüksek Kurulu yetkilidir.

Engellilerin ulaşılabilirliğini engelleyici kararlar alınmaz.

1.08 Yönetmeliğin ve Mevzuat Hükümlerinin Devam Eden veya Bitmiş Yapılara Uygulanması

Yapıya başlama müddeti ruhsat tarihinden itibaren 2 yıldır. Bu müddet zarfında yapıya başlanılmadığı veya yapıya başlayıp da her ne sebeple olursa olsun başlama müddeti ile birlikte 5 yıl içinde bitirilmediği takdirde verilen ruhsat hükümsüz sayılır. Bu durumda yeniden ruhsat alınması mecburidir. Başlanmış yapılarda müktesep haklar saklıdır.

1.09 Standartlara Uyulması:

Sakarya Büyükşehir Belediyesi sınırları içerisinde yapılmakta veya yapılacak olan bütün binaların projeleri TSE normlarına uygun olacak ve binaların yapımında TSE Standartlarına uygun malzeme kullanılacaktır.

Bu yönetmelik esaslarına göre yapılacak bütün yapılarda, Türk Standartları dikkate alınarak, plan, fen, sağlık ve çevre şartları ile ilgili diğer kanun, tüzük ve yönetmelik hükümlerine uyulması zorunludur.

BÖLÜM -II

TANIMLAR

MADDE 2- İMAR PLANINA İLİŞKİN TANIMLAR

2.01 Çevre Düzeni Planı: Konut, sanayi, tarım, turizm, ulaşım gibi sektörler ile kentsel-kırsal yapı ve gelişme ile doğal ve kültürel değerler arasında koruma-kullanma dengesini sağlayan ve arazi kullanım kararlarını belirleyen idari, mekânsal ve işlevsel bütünlük gösteren sınırlar içinde, varsa bölge planı kararlarına uygun olarak yapılan, idareler arası koordinasyon esaslarını belirleyen 1/200.000, 1/100.000 veya 1/50.000 ölçekte hazırlanan, plan notları ve raporuyla birlikte bir bütün olan plandır.

2.02 Nazım İmar Planı: Onaylı hâlihazır haritalar üzerine varsa kadastral durumu işlenmiş olan, bölge veya çevre düzeni planlarına uygun olarak hazırlanan ve arazi parçalarının; genel kullanım biçimlerini, başlıca bölge tiplerini, bölgelerin gelecekteki nüfus yoğunluklarını, gerektiğinde yapı yoğunluğunu, çeşitli yerleşme alanlarının gelişme yön ve büyüklükleri ile ilkelerini, ulaşım sistemleri ve problemlerinin çözümü gibi hususları göstermek ve uygulama imar planlarının hazırlanmasına esas olmak üzere 1/25000 ve 1/5000 ölçekte düzenlenen, detaylı bir raporla açıklanan ve raporuyla beraber bir bütün olan plandır.

2.03 Uygulama İmar Planı: Onaylı hâlihazır haritalar üzerine varsa kadastral durumu işlenmiş olan ve nazım imar planına uygun olarak hazırlanan ve çeşitli bölgelerin yapı adalarını, bunların yoğunluk ve düzenini, yolları ve uygulama için gerekli imar uygulama programlarına esas olacak uygulama etaplarını ve esaslarını ve diğer bilgileri ayrıntıları ile gösteren ve 1/1000 ölçekte düzenlenen raporuyla bir bütün olan plandır.

2.04 Revizyon İmar Planı: Her tür ve ölçekteki planın ihtiyaca cevap veremediği veya uygulanmasının mümkün olmadığı durumlar ile üst ölçek plan kararlarına uygunluğun sağlanması amacıyla planın tamamının veya plan ana kararlarını etkileyecek bir kısmının yenilenmesi sonucu elde edilen plandır.

2.05 İlave İmar Planı:Yürürlükte bulunan planın ihtiyaca cevap veremediği durumlarda, mevcut i plana bitişik ve mevcut planın genel arazi kullanım kararları ile süreklilik, bütünlük ve uyum sağlayacak biçimde hazırlanan plandır.

2.06 Mevzii İmar Planı: Mevcut planların yerleşmiş nüfusa yetersiz kalması veya yeni yerleşim alanlarının kullanıma açılması gereğinin ve sınırlarının ilgili idarece belirlenmesi halinde, Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmeliğin yapım kurallarına uyulmak üzere yapımı mümkün olan, yürürlükteki her tür ve ölçekteki plan sınırları dışında, planla bütünleşmeyen konumdaki, sosyal ve teknik alt yapı ihtiyaçlarını kendi bünyesinde sağlayan, raporuyla bir bütün olan imar plandır.

2.07 Koruma İmar Planı: Sosyal, ekonomik, estetik, turistik ve hijyenik yönlerden önemli olan tarihi ve doğal değerlerin, günün şartlarına göre ve çağdaş planlama yöntemleri ile ele alınıp, kamu yararına yönlendirilmesi amacı ile yapılan plandır.

2.08 İmar Planı Değişikliği: Plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, teknik ve sosyal donatı dengesini bozmayacak nitelikte, bilimsel, nesnel ve teknik gerekçelere dayanan, kamu yararının zorunlu kılması halinde yapılan plan düzenlemeleridir.

2.09 İmar Durumu: İlgili belediyesince onaylı imar planına göre ada bütününde hazırlanmış, parseldeki yapılanma şartlarını belirten resmi belgedir.

Bu belgede parselin; jeolojik durumu, yapı nizamı, kat adedi, kot alacağı nokta, bahçe mesafeleri, bina yüksekliği, Taban Alanı Kat Sayısı, Kat Alanı Kat Sayısı, Emsal, planda hangi alanda kaldığı (ticaret, konut v.s.) ve parsele ait tapu bilgileri bulunur.

İmar planında ve bu yönetmelikte değişiklik olması halinde daha önce belediyesince verilen imar durumu geçersiz olur.

MADDE 3- YERLEŞME ALANI İLE İLGİLİ TANIMLAR

3.01 Yerleşik (Meskun) Alan: Varsa üst ölçekli plan kararlarına uygun olarak, imar planı ile belirlenmiş ve iskan edilmiş alandır.

3.02 Gelişme (İnkişaf) Alanı: Varsa üst ölçekli plan kararlarına uygun olarak, İmar Planlarında kentin gelişmesine ayrılmış alandır.

MADDE 4- KENT BÖLGELERİ TANIMLARI VE ALAN KULLANIŞ ŞARTLARI

4.01 Çalışma Alanları:

4.01.01 Alışveriş Merkezi (avm): İçerisinde ticari ve sosyo-kültürel faaliyetleri yürütüldüğü merkezlerdir. Bu merkezlerin yapılacağı parselin; yüzölçümünün 30.000 m2 den az olmaması ve en az 20 m genişliğindeki bir imar yoluna cephesinin bulunması şarttır.

4.01.02 Merkezi İş Alanı: İmar planlarında yönetim, sosyo-kültürel ve ticari amaçlı yapılar için ayrılmış bölgelerdir. Bu bölgede büro, işhanı, gazino, lokanta, çarşı, çok katlı mağaza, banka, otel, sinema, tiyatro gibi sosyo kültürel tesisler, yönetimle ilgili tesisler, özel eğitim ve özel sağlık tesisleri ve benzeri yapılar yapılabilir.

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

4.02 Sosyal ve Kültürel Alt Yapı Alanları:

4.02.01 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.

4.02.02 Çocuk Bahçeleri: 0-5 yaş grubunun ihtiyaçlarını karşılayacak alanlardır. Bitki örtüsü ile çocukların oyun için gerekli araç gereçlerinden, büfe, havuz, pergole ve umumi tuvalet başka tesis yapılamaz.

4.02.03 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 umumi tuvalet başka tesis yapılamaz. Lüzumu halinde açık spor tesisleri yapılır.

4.02.04 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.

4.02.05 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, engellilerin de ulaşmasını ve kullanmasını sağlayacak şekilde Türk Standartları Enstitüsü standartlarına uygun olarak yapılması zorunludur.

MADDE 5- ADA VE PARSELLERE AİT TANIMLAR

5.01 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.

5.02 Parsel Derinliği: Parsel ön cephe hattına arka cephe hattı köşe noktalarından indirilen dik hatların uzunluklarının ortalamasıdır.

5.03 İmar Adası: İmar planındaki esaslara göre meydana gelen adadır.

5.04 İmar Parseli: İmar kanununa, imar planı ve Yönetmeliğe göre, gerekli teknik ve kanuni işlemlerden sonra oluşmuş, üzerinde binalar yapılabilen parseldir.

5.05 Kadastro Adası: Kadastro tahdit ve tespitleri sırasında oluşturulmuş adadır.

5.06 Kadastro Parseli: Tespit ve ölçümleri Kadastro müdürlüklerince yapılmış olan mülkiyeti tescilli parseldir.

5.07 Ön Bahçe: Parselin ön cephe hattı ile yapı cephe hattı arasında kalan bölümdür. Birden fazla yola cephesi olan parsellerde, yapı ile yol arasında kalan bölümler de ön bahçe tanımına girer.

5.08 Arka Bahçe: Parselin arka cephe hattı ile yapı arka cephe hattı arasında kalan bölümdür.

5.09 Yan Bahçe: Ön ve arka cephe bahçeleri dışında kalan kısımlardır.

MADDE 6- YAPI DÜZENİNE AİT TANIMLAR

6.01 Yapının Taban Alanı:Yapının parsel oturma bölümünün yatay izdüşümünde kaplayacağı alandır. Bahçede yapılan eklenti ve müştemilat taban alanı içinde sayılır.

6.02 Yapının Taban Alanı Kat Sayısı:Taban alanının imar parseli alanına oranıdır.

6.03 Yapı İnşaat Alanı: Işıklıklar hariç, bodrum kat, asma kat, çatı arasında yer alan mekânlar ve ortak alanlar dâhil yapının inşa edilen tüm katlarının toplam alanıdır.



6.04 Kat Alanı Kat Sayısı (KAKS) (Emsal): (SBB.Dğş. 12.07.2010 8/301- 11.10.2010 10/390) Yapının bütün katlardaki alanları toplamının parsel alanına oranından elde edilen sayıdır. Katlar alanı bodrum kat, asma kat, çekme ve çatı katı ve kapalı çıkmalar dâhil 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, tamamı tabi zemine gömülü üst kattaki bağımsız bölüm ile irtibatlı kısımlar, yangın merdivenleri, asansörler, kalorifer dairesi, kömürlük, sığınak, su deposu, hidrofor alanı ve Eğimli arazilerde, eğimden dolayı yol kotu altında iskan edilebilen katlardan bir tanesi, çatı arasına yapılacak son kat ile irtibatlı piyesler emsal hesabına dahil edilmez.

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.

6.05 Yapı Yaklaşma Sınırı: Planda ve yönetmelikte belirtilmiş olan yapının komşu parsellere en fazla yaklaşabileceği sınırdır.

6.06 Bina Derinliği: Binanın ön cephe hattı ile arka cephe hattının en uzak noktası arasındaki dik hattın uzaklığıdır.

6.07 Tabii Zemin: Arazinin hafredilmemiş ve doldurulmamış halidir.

6.08 Saçak Seviyesi: Binaların son kat tavan döşemesi üst kotudur.

6.09 Bina Yüksekliği: Binanın kot aldığı noktadan saçak seviyesine kadar olan mesafesidir. İmar planı ve yönetmelikte öngörülen yüksekliktir.

6.10 Kat Yüksekliği: Binanın herhangi bir katının döşeme üstünden bir üstteki katının döşeme üstüne kadar olan mesafesidir.

6.11 Bodrum Kat: Zemin katın altındaki katlardır.

6.12 Zemin Kat: İmar planı ve yönetmelikte öngörülen kat adedine göre alttaki kattır.

6.13 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.

6.14 Normal Kat: Zemin ve bodrum katların dışında kalan kat veya katlardır.

6.15 Son Kat: Çatı altında bulunan normal katların en üstte olan katıdır.

6.16 Ayrık Nizam: Hiçbir yanından komşu binalara bitişik olmayan yapı nizamıdır.

6.17 Blok Nizam: İmar planı veya bu Yönetmelikte cephe uzunluğu, derinliği ve yüksekliği belirlenmiş tek yapı kitesinin bir veya birden fazla parsel üzerine oturduğu bahçeli yapı nizamıdır.

6.18 Bitişik Nizam: Bir veya birden fazla komşu parsellerdeki binalara bitişik olan yapı nizamıdır.

6.19 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.

6.20 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, iş hani, pasaj, çarşı gibi ticari yapılar, spor tesisleri, genel otopark ve buna benzer umuma ait binalardır.

6.21 Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanları: (SBB-Dğş. 12.04.2010 4/149) Resmi ve sosyal tesisler, dumansız, kokusuz atık ve artık bırakmayan ve çevre sağlığı yönünden tehlike içermeyen depoların yapılabileceği alanlardır. Bu alanlarda hurdacılar, mahrukatçılar, ile inşaat malzemeleri (demir, çimento,

tuğla, köpük, kum, çakıl, taş ve benzeri) satışı yapan işletmeler kurulamaz. Bu tür iş ve işletmelerin Uygulama İmar Planlarında o maksat için ayrılmış yerlerde yapılması zorunludur.

6.22 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.

6.23 Esaslı Tadilat: Yapılarda taşıyıcı unsuru etkileyen ve/veya inşaat alanını ve ruhsat eki projelerini değiştiren işlemlerdir. Esaslı tadil, ruhsata tabidir.

6.24 Yüksek Katlı Bina: 10 kat veya daha yüksek katlı binadır.

6.25 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.

6.26 Engelli: Doğuştan veya sonradan herhangi bir nedenle bedensel, zihinsel, ruhsal, duygusal ve sosyal yeteneklerini çeşitli derecelerde kaybetmesi nedeniyle normal hayatın gereklerine uyamama durumunda olup; bağımsız hareket edebilmesi için yapılarda ve açık alanlarda özel fiziki düzenlemelere ihtiyaç duyan kişidir.

6.27 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.

Yapı Denetimi Kanunu Kapsamında Bayındırlık ve İskan Bakanlığından aldığı belge ile tüzel kişiliğe sahip Yapı Denetimi Kuruluşlarıdır.

6.28 Fen Adamları : Yapı, elektrik tesisatı, sıhhi tesisat ve ısıtma, makine, 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.

6.29 Konut Alanı: İmar planlarında konut yapımı için ayrılmış alanlarıdır.

6.30 Ticaret Alanı (M): İmar planlarında, tamamı ticari amaçlı yapılar için ayrılmış alanlardır.

6.31 Yol Boyu Ticaret Alanları(M1): İmar planlarında zemin katta ticaret olmak üzere üst katların tamamı konut veya tamamı ticaret olarak kullanıldığı alanlardır.

6.32 Özel Kullanımlı Ticaret Alanları (Ö.K.T.A): İmar planlarında kentsel ve bölgesel ticaret ihtiyacını karşılamak üzere, en az 5000 m² den az olmamak ve bir ada büyüklüğünde olacak şekilde belirlenmiş alanlardır. Sosyal ve teknik altyapı ihtiyacı ada içerisinde karşılanacaktır.(Otopark, trafo, çocuk bahçesi, oyun alanı gibi) Ayrıca plan değişikliği yapılarak yeni Ö.K.T.A oluştururken bu alanlar ile ilgili Trafik Ulaşım Planı ile Otopark Kullanım Planının Ulaşım Dairesi Başkanlığınca onaylanması zorunludur. İlçe Belediyeleri bu alanlar ile inşaat alanı 5000 m² den büyük yapılara, Trafik Ulaşım Planı ile Otopark Kullanım Planını Ulaşım Daire Başkanlığı ile İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığının onayı olmadan yapı ruhsatı düzenleyemez. Ayrıca İlçe Belediyesi tarafından yapı kullanma izin belgesi düzenlenmeden önce Ulaşım Daire Başkanlığı ile İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığından söz konusu alanların Trafik Ulaşım Planı ile Otopark Kullanım Planına uygun yapıldığına dair görüş alınması zorunludur.

6.33 Küçük Sanayi Alanları: İmar planlarında küçük sanayi kuruluşları, imalathaneler ve depolama için ayrılmış alanlardır.

6.34 Depolama Alanları: İmar planlarında her türlü depolama tesisleri için ayrılmış olan alanlardır.

6.35 Sanayi Alanları: İmar planlarında her türlü sanayi tesisleri için ayrılmış olan alanlardır.

6.36 Turizm ve Ticari Tesis Alanları: Konaklama, turizm ve sportif faaliyet ihtiyacını karşılayan yapı ve tesislerinin yer aldığı alan ve bölgelerdir. Bu alanlar; yerleşik veya gelişme konut bölgelerinde normal yoğunlukta turizm ve ticaret alanları olabildiği gibi, yeşil nitelikli ve düşük yoğunluklu olmak üzere Büyükşehir Belediyesinin belirleyeceği diğer bölgelerinde veya piknik-eğlence alanları içerisinde

düzenlenebilir.“Düşük yoğunluklu ve yeşil karakterli turizm ve ticaret alanı” gösterimli bu alanlarda yapı emsali %5, yüksekliği ise 6.50 m’ yi geçemez.

6.37 Fuar Alanı: Kültürel eğitim alanı olup, eğlence ve dinlenme amacı ile yanında sanayi, tarım v.b.ürünlerinin sergilendiği, ticari yapıları, çağdaş teknolojik sosyal tesis ve ilgili yönetim merkezleri ile donatılmış alanlardır.

6.38 Yapı Yaklaşma Sınırı: Planda ve yönetmelikte belirtilmiş olan ve yapının komşu parsellere veya yollara en fazla yaklaşabileceği sınırdır.

6.39 Yapı Cephe Hatları: Yapıların parseldeki konumunu belirleyen sınırlamalardır.

6.39.01 Ön Cephe Hattı (Yapı Cephesi): Bir parselde inşa edilecek yapının yol tarafındaki cephesini tanımlamak üzere, planlarda grafik olarak gösterilen, kotlandırmada röperinin yerini tayin eden ve diğer cephelerin isimlendirilmesine esas olan, bina derinliğinin dik olarak uygulandığı hattır.

6.39.02 Yan Cephe Hattı: Ön cephe hattına komşu olan cephe hatlarıdır. Yol tarafında olanına yan yol cephe hattı denir.

6.39.03 Arka Cephe Hattı: Ön cephe hattına karşıt olan hattır. Parsel arka cephesinde yol var ise, arka yol cephe hattı olarak tanımlanır.

6.40 Çıkma: Binalarda bu Yönetmelikte belirtilen şartlar dâhilinde bina cephe hatları dışına yapılabilen konsoldur.

6.41 Çıkma Hattı: Binada bu yönetmelik ile belirlenmiş en fazla çıkma mesafesinin izdüşümüdür.

6.42 Çıkma Altı Mesafesi: Binada, çıkma altı ile bina cephe hatlarının oturduğu kaplamalı veya kaplama yok ise tabii zemin arasındaki yüksekliktir.

6.43 Kat İç Yüksekliği: Binanın herhangi bir katının, döşeme kaplaması üstünden kendi tavan döşeme altı kaplaması veya varsa asma tavan kaplaması altına kadar olan temiz mesafedir. Döşeme ve tavan kaplama kalınlıkları proje de belirtilmemiş ise, döşeme kaplaması 6 cm, tavan kaplaması 2 cm olmak üzere toplam 8 cm kabul edilir. Asma tavan var ise, yüksekliğinin tavan döşemesi altından asma tavan kaplaması altına kadar verilmesi zorunludur.

BÖLÜM – III

HARİTA İŞLERİ, İMAR PLANLARININ YAPILMASI VE DEĞİŞİKLİKLERİ İLE PARSELASYON PLANLARININ YAPILMASI VE UYGULANMASINA İLİŞKİN ESASLAR

MADDE 7- HARİTA, İMAR, PARSELASYON PLANLARININ YAPILMASI ve UYGULANMASI

7.01 Halihazır Haritalarının Hazırlanması ve Tasdiki:

Halihazır haritası bulunmayan veya revizyon gerektiren yerlerin haritaları Büyükşehir Belediyesi veya İlçe Belediyeleri tarafından yapılır veya yaptırılır. İlgili beediyesince onaylanan haritaların birer nüshası teknik dokümanları ile birlikte İller Bankası, ilgili Kadastro Müdürlüğü’ne ve Büyükşehir Belediyesi’ne gönderilir. Harita mühendisi olmayan belediyelerin harita kontrolü Büyükşehir Belediyesince yapılır.

7.02 İmar Planlarının Yapılması ve Değişiklikleri:

Her ölçekte İmar Planı, Revizyon, İlave Koruma ve Mevzii İmar Planları yapılması ile imar planı değişikliklerinde; 3194 sayılı İmar Kanunu ile “İmar Planı Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmelik” hükümlerine uyulur.

Her ölçekteki Nazım İmar Planları Büyükşehir Belediyesince, 1/1000 ölçekli uygulama İmar Planları İlçe Belediyelerince yapılır veya yaptırılır.

Uygulama imar planlarının tamamı bir aşamada yapılabileceği gibi etaplar halinde de hazırlanabilir.

Nazım planlar üzerinde gösterilen sosyal donatı alanlarının konumu ve büyüklükleri standartların altına düşmemek, nazım plan şemasını bozmamak ve geçerli bir gerekçeye dayandırılmak şartıyla İlçe Belediyelerince uygulama imar planlarında değişiklik yapılabilir.

7.03 Planların İlanı:

1. Nazım imar planları 1 ay süre ile Sakarya Büyükşehir Belediye ve İlgili İlçe Belediye Başkanlıklarınca tespit edilen yerlerde ilan edilir.

2. Büyükşehir Belediye Başkanlığınca onaylanarak kesinleşen uygulama imar planları Büyükşehir Belediyesinden İlçe Belediyelerine geldiği günden itibaren 1 ay süre ile İlçe Belediye Başkanlığınca tespit edilen yerlerde ilan edilir.

7.04 Plana İtiraz:

Planlara bir aylık ilan süresi içinde itiraz edilebilir. İtirazlar ilgili ilçe Belediye Meclisince görüşüldükten sonra Büyükşehir Belediye Meclisine gönderilir ve incelenerek kesin karara bağlanır.

7.05 Parselasyon Planları (Hazırlama, Onay ve Yürürlülük):

İlçe Belediyelerince belirlenen düzenleme alanları esas alınarak hazırlanacak parselasyon planları, ilgili Belediye Encümeninin onayından sonra yürürlüğe girer. Parselasyon planları bir ay müddetle ilgili Belediyede asılır ve ayrıca mutaf vasıtalarla duyurulur. Bu süre sonunda kesinleşir. Tashi (düzeltilecek) edilecek parselasyon planları hakkında da bu hüküm uygulanır.

İlçe Belediyeleri tarafından ilan edilerek kesinleşen parselasyon planları Kadastro ve Tapu Müdürlüklerine tescile gönderilmeden önce aslı niteliğinde bir kopyası, parselasyon planının onayına dair belediye Encümen Kararı ile plan hazırlanmasına ait ölçü, hesap ve cetvellerin birer örnekleri incelemek ve onaylamak üzere Büyükşehir belediyesine gönderilir.

BÖLÜM –IV

ARSA (PARSEL) VE YAPILAŞMAYA İLİŞKİN HÜKÜMLER

MADDE 8- PARSEL BÜYÜKLÜKLERİ

İmar planında gösterilen çeşitli bölgelerde, imar planı ile getirilmiş farklı hükümler yoksa, yapılacak ifrazlarda elde edilecek yeni parsel ölçüleri aşağıdaki şartlardan az olamaz.

8.01 PARSEL GENİŞLİKLERİ: Yeni oluşan parsellerde aşağıda belirlenen şartlar uygulanacaktır:

8.01.01 Konut ve Ticaret Bölgelerinde:

- Bitişik nizamda; 9.00 m.den
- Köşe başlarında; ön bahçe mesafesi + yan bahçe mesafesi +9.00 m.den
- Ayrık nizamda; yan bahçe mesafeleri toplamı +9.00 m.den az olamaz.

8.01.02 Küçük Sanayi ve Yalnız Bir Katlı Dükkan Yapılacak Ticaret Bölgelerinde:

- Bitişik nizamda; 6.00 m.den
- Köşe başlarında; ön bahçe mesafesi + yan bahçe mesafesi +6.00 m.den,
- Ayrık nizamda; yan bahçe mesafeleri toplamı +6.00 m.den az olamaz.

8.01.03 Sanayi Bölgelerinde: 50.00 m.den az olamaz.

8.01.04 Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanlarında (K.D.K.Ç.A): 40.00 m.den az olamaz.

8.01.05 Özel Kullanımlı Ticaret Alanlarında (Ö.K.T.A.):Parsel yapısı bir ada ölçüsü olup, en az 5000 m² ve TAKS: 0.40'tır.Çekme mesafesi 10.00 m'den az olamaz.

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



8.02 PARSEL DERİNLİKLERİ :

8.02.01 Konut ve Ticaret Bölgelerinde:

- a) Ön bahçesiz nizamda; 20.00 m.den
- b) Ön bahçeli nizamda; ön bahçe mesafesi +20.00 m.den az olamaz.
- c) Parsel alanı 400 m² den az olmamak kaydıyla, parsel derinliği 18.00 m' ye kadar düşürülebilir.

8.02.02 Küçük Sanayi ve Yalnız Bir Katlı Dükkan Yapılacak Ticaret Bölgelerinde:

- a) Ön bahçesiz nizamda; 8.00 m.den
- b) Ön bahçeli nizamda; ön bahçe mesafesi+8.00 m.den az olamaz.

8.02.03 Sanayi Bölgelerinde: 60.00 m.den, büyüklüğü ise 3000 m² az olamaz.

8.02.04 Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanlarında (K.D.K.Ç.A): 50.00 m.den, parsel büyüklüğü ise 2000 m² den az olamaz.

8.02.05 Özel Kullanımlı Ticaret Alanlarında (Ö.K.T.A.): Adanın dar kenarı en az 40.00 m, çekme mesafeleri 10.00 m'den az olamaz.

8.03 BAHÇE MESAFELERİ:

8.03.01 Ön Bahçe Mesafeleri: Konut ve Ticaret adalarında yapılacak binaların ön bahçe ve yol kenarına rastlayan bahçe mesafeleri en az 5.00 m.dir.

8.03.02 Yan Bahçe Mesafeleri: Bodrum katlarda iskan edilen katlar da dahil, 3 kata kadar (3 kat dahil) olan binalarda yan bahçe mesafeleri en az (3.00) m.dir. Artan her kat için 0,50 m. yan bahçe mesafesi arttırılır.

8.03.03 Arka Bahçe Mesafeleri: Arka bahçe mesafesi H/2 olarak düzenlenir.(H: Binanın iskan edilen katlarının yüksekliğidir.) Arka bahçe mesafeleri ile ilgili olarak, bu yönetmeliğin 16. maddesindeki bina derinlikleri de göz önünde bulundurulur.

MADDE 9- PARSELASYON PLANI-İFRAZ-TEVHİD VE İSTİSNALAR

9.01 Genel olarak, her türlü imar adasında parselasyon planı yapılmadan bu adadaki parsellerde ifraz ve tevhit yapılamaz. İnşaata izin verilemez.

Ancak, imar planı ile 3194 sayılı İmar Kanunu ve yönetmelik hükümlerine göre yapı yapılması mümkün olan parseller ile sınır düzeltmesi yapılması gereken parsellerin tevhit ve ifrazlarında bu hüküm uygulanmayabilir.

9.02 Ayrık yapı nizamına tabi olup, imar planı ile farklı yükseklik veya kullanım kararları getirilmiş imar parselleri tevhit edilemez. Aralarında (3.00) m. ve daha fazla kot farkı bulunan imar parselleri tevhit edilemez.

9.03 Teknik altyapısı tamamlanmamış yerlerde yapılacak parselasyon ve ifrazlarda, yol ile ilgili altyapı bedeli ifraz aşamasında alınacaktır.

9.04 Sınır düzeltilmesi için yapılacak tevhit ve ifrazlarda işleme giren parsel sayısından fazla parsel oluşturmamak kaydıyla bu yönetmelikteki ifraz şartları aranmaz.

9.05 İfraz yolu ile imar yoluna cephesi bulunmayan parsel üretilemez.

MADDE 10- GEÇİCİ YAPI RUHSATI

İmar planlarında, iskân hudutları içinde bulunup da umumi hizmetlere ayrılan yerlere rastlayan arsaların, bu hizmetler için gereken kısmı ayrıldıktan sonra, geriye kalan parçaları imar planı ve bu 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 yerlerde; 5 yıllık programa dâhil bulunmayanlarında yükseklikleri tabii zeminden 4.00 m.yi (1.00 m.si su basman olmak üzere), inşaat alanı 125 m² yi geçmemek, sökülüp takılabilen malzemeden inşa edilmek, yol güzergâhlarına isabet ettirilmemek şartıyla, imar planı uygulanıncaya kadar sahiplerinin isteği üzerine Belediye Encümenince geçici yapı yapılmasına izin verilir. Bu yapının imar planına göre bulunduğu bölgenin özellikleri ve Belediye Başkanlığının teklifi de göz önünde tutularak hangi maksat için yapılıp kullanılabileceği ve alanı Belediye Encümenince tayin ve tespit olunur. Mülk sahibi bu maksadın dışına çıkamaz.

Geçici yapı ruhsatının süresi 10 yıldır. Yapı izni verilmeden önce Belediye Encümeni kararının gün ve sayısının 10 yıllık müddet için geçici yapı olduğunun ve diğer lüzumlu ölçü ve şartların, tapu kaydına şerh edilmesi gerekir. Geçici yapı süresi tapu kaydına şerh verildiği günden başlar. Bir parselde birden fazla geçici yapı izni verilmesi halinde, bu yapıların inşaat alanları toplamı 125 m² den ve yükseklikleri 4.00 m.den fazla olamaz.

Plan tatbik olunurken geçici yapı ve tesisler yıktırılır. Ancak 10 yıllık geçici yapı müddeti dolmadan yıktırılması halinde, geçici bina veya tesislerin 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunu hükümlerine göre takdir edilecek bedeli sahiplerine ödenir. 10 yıl dolduktan sonra yıkılacak olan geçici yapı ve tesisler için kamulaştırma bedeli ödenmez.

MADDE 11- KAPANAN YOLLAR

İmar planına göre kapanan yollar üzerinde 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 kamulaştırıncaya kadar sahiplerince olduğu gibi kullanılmaya devam olunur.

11.01 Beş yıllık programa dâhil olmayan ve bu Yönetmelik hüküm ve ölçülerine göre bina yapılmasına müsait olan parsellerde ayrık nizamda ve yükseklikleri tabii zeminden 4.00 m. (1.00 m.si su basman olmak üzere) inşaat alanı 125 m².yi geçmemek şartı ile 10.maddedeki şekil ve esaslar dâhilinde muvakkat inşaat izni verilir.

11.02 Civarın karakterine uygun olarak ve aynı ada içindeki mevcut yapılaşmada incelenerek bu parsellerde bitişik nizamda yapılaşmaya izin verilebilir.

MADDE 12- TEHLİKELİ ALANLAR

Taşkın, heyelan ve kaya düşmesi gibi afet alanlarında bulunan, sıhhi ve jeolojik-jeoteknik mahsurları 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.

MADDE 13- YAPILANMA ŞARTLARI

13.01 Parsellerde;

1. Genel olarak bir parselin bulunduğu imar adasına ait parselasyon planı yapılıp Belediye Encümenince kabul edilip tapuya tescil edilmeden, o adadaki herhangi bir parselde yapı ruhsatı verilmez. Ancak, imar Planı, 3194 Sayılı İmar Kanunu ve yönetmelikleri ile bu yönetmelik hükümlerine göre yapı yapılması mümkün olan parsellerde bu hüküm uygulanmaz.

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

3. Genel olarak, parsel büyüklükleri hakkındaki hükümlere uymayan arsalarda yeni inşaat veya ilaveler yapılmasına veya mevcut yapıların esaslı tamir ve tadillerine izin verilmez. Bu gibi arsalar, İmar Kanunu hükümlerine göre yapı yapılmasına müsait hale getirilinceye kadar veya bu mümkün olmadığı takdirde kamulaştırıncaya kadar sahiplerince eskiden olduğu gibi kullanılmaya 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 bir yol bulunan arsalar, plan ve yönetmeliğin diğer şartlarına aykırı olmamak kaydı ile bu yönetmelikteki parsel büyüklükleri ile ilgili hükümlere uyulmaksızın yapı yapılmasına izin verilir.

Bu parsellerin; Her iki tarafında imara uygun olmayan boş parsel veya parsellerin bulunması durumunda bu parseller tevhit edilmek suretiyle, parsel büyüklükleri ile ilgili şartlar sağlanmadan yapı izni verilemez.

4. Koruma İmar Planı içinde bulunan parseller ve yapılar bu yönetmelikteki parsel ve inşaat ölçüleri hükümlerine tabi değildir.

5. Bitişik yapı nizamında bulunan parsellerdeki binalarda zemin veya bodrum kattan geçiş düzenlenerek arka bahçe ile irtibat sağlanması zorunludur.

6. Bahçe mesafelerinden sonra bina cephesi 6.00 m ve derinliği 8.00 m'den az olamaz.

7. Blok veya ayırık yapı nizamına tabi olan ve imar planı ile ölçü ve emsal verilmemiş yerlerde taban alan katsayısı hiçbir şekilde %40'ı geçemez.

8. (SBB.ilave.12.04.2010 4/149) Meydan, bulvar, cadde ve ana yollara cephesi bulunan parseller üzerinde yapılacak olan 16 daire ve üzeri Konut Yapıları, M-M1 alanında toplam inşaat alanı 800 m² ve üzeri olan Ticari Yapılar, Sanayi, Küçük Sanayi, Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı (K.D.Ç.A.), Eğitim, Sağlık, Resmi Bina ve Alışveriş Merkezi (AVM) niteliğindeki yapı yada yapılara trafik akışının sağlıklı yürütülebilmesini sağlamak amacıyla yapı ruhsatı verilmenden önce otopark giriş-çıkışı ve yol bağlantılarını gösteren **Trafik Etüt Raporu ve Projesinin** Büyükşehir Belediyesi **Ulaşım Daire Başkanlığına** onaylatılması gereklidir. Proje onayı alınmadan Yapı Ruhsatı düzenlenemez ve onaylanan projenin yerinde uygulandığına dair Büyükşehir Belediyesi **Ulaşım Daire Başkanlığından** uygundur belgesi alınmadan binaya Yapı Kullanma İzin Belgesi verilemez.

9. (SBB.ilave.11.04.2011 4/177) Kamu kurum ve kuruluşlarınca yapılacak veya yaptırılacak yapılar, sanayi tesisleri, alışveriş merkezleri, ibadet yerleri, eğitim ve sağlık tesisleri, kültürel tesisler (sinema, tiyatro, opera, müze, kütüphane, konferans salonu, düşün salonu), spor tesisleri veya içerisinde spor tesisleri ile beraber ticari bölümlerin bulunduğu kompleks yapılar, terminal binaları, katlı otoparklar, oteller, M Ticaret alanında yapılacak yapıların çatıları; yönetmelikte belirtilen çatı eğimi ve çatı şekli hükümlerine tabi değildir.

Bu yapıların çatı arasında bağımsız bölüm teşkil etmemek, son kat döşemesinde saçak yapmamak, binanın açık olan her cephesinden en az 4.00 metre çekmek şartıyla teraslı çatı yapılabilir.

Teras bırakıldıktan sonra çatı arası şeklinde kullanılacak alanın kenar yüksekliği 2.10 metreyi geçmez ve bu alanların çatısı, tonoz çatı veya kırma çatı olarak yapılabilir.

Çatı arasında düzenlenecek alt kat ile irtibatlı piyesler, bağlı bulunduğu bölümden daha büyük olamaz ve bu alanlar emsal hesabına dahil edilmez. M Ticaret alanlarında yapılacak yapıların çatı yüksekliği 3,50 metreyi geçemez.”

13.02 Konut Alanlarında:

1. Bu alanlarda bodrumlu veya bodrumsuz yapılar yapılır. Bahçe mesafelerinden sonra bina cephesi 6.00 m ve derinliği 8.00 m'den az olamaz.

2. Bu yönetmeliğin yürürlüğe girmesinden önce ifrazı yapılmış ve yönetmeliğin 8. maddesinde belirtilen şartlara uymayan ve her iki yanında ruhsatlı bina bulunan, yüzölçümü 200 m² den küçük olan parsellerde yapılacak yapının 80,00 m² den küçük olması durumunda yan ve arka bahçe çekme mesafeleri 2.00 m ye kadar düşürülebilir fakat bu yapılarda su basman kotu +1.00 m'yi geçemez.

3. Bu alanlarda; parselin en az 10.00 m 'lik imar yolundan cephe alması, 5.00 m. ön bahçe mesafesi bırakılması ve yüzölçümünün 300.00 m² den az olmaması şartı ile parselde yapılacak yapının zemin katı işyeri yapılabilir.

4. Bu alanlar içerisinde ilgili yasal mevzuata uygun olması, parselin en az 10 m 'lik imar yolundan cephe alması ve otopark ihtiyacının bina veya parsel içerisinde çözümlenmesi kaydıyla çocuk

bakımevi, öğrenci evi, huzurevi, dersane, (yataklı hastaneler hariç) poliklinikler, teşhis merkezleri ve özel dal klinikleri yapılabilir. Bu yapıların tek bir kullanım amacına yönelik olması mecburidir.

13.03 Ticaret Alanlarında;

1. **(M)** Ticaret alanları imar planlarında ticari amaçlı yapılar için ayrılmış bölgedir. Bu bölgelerde; toptan ve perakende satış yapan işyerleri, büro, iş hanı, mağaza, lokanta, otopark, ulaştırma ve haberleşme hizmetleri yürüten işyerleri, sigorta, taşınmaz mallara ait iş ve yardımcı hizmetler, sosyal, eğlence, kültür ve kişisel hizmetler sunan işyerleri ile mali kurumlar ve sağlık hizmetleri sunulan yapılar yapılabilir. Yapılacak binaların bodrum katları da ticari amaçlı kullanılabilir.

2. **(M1)** Yol boyu ticaret alanları; zemin katta ticaret olmak üzere üst katların tamamı konut veya tamamı ticaret yapılacak olan alanlardır. Yol cephelerinde işyeri olmak şartı ile zemin katta da konut yapılabilir.

3. Ayrık nizam **(M)** Ticaret ve **(M1)** Yol Boyu Ticaret bölgelerinde arka bahçe mesafesi bina yüksekliğinin yarısından **(H/2 den)** az olamaz.

4. Bitişik nizam **(M)** Ticaret bölgelerinde yapılacak yapılarda binanın zemin katı bodrumu ile birlikte parsel derinliğince yapılabilir. Parselin içinde bulunduğu alanın yapılaşması dikkate alınarak birinci katın arka bahçe mesafesini tespiti Belediye yetkilidir.

13.04 Sanayi Alanlarında;

Sanayi alanları; imar planlarında her türlü sanayi tesisleri için ayrılmış olan alanlardır. Bu alanlarda sanayi, ağır sanayi tesisleri ve amaca göre hizmet görecek diğer yapı ve tesislerde yapılabilir. Sanayi bölgelerindeki imar planlarında aksine bir hüküm bulunmuyor ya da bir sınırlama getirilmemişse yapı yüksekliği, yapılacak yapının teknolojik özelliğine ve zeminin jeolojik yapısına göre ve gerekli tedbirlerin alınması kaydıyla serbesttir.

13.05 Yataklı Özel Sağlık Tesisleri

1. İmar planlarında Özel Sağlık Tesis Alanlarında yapılır.

2. Özel Sağlık Tesis Alanının yüzölçümü 3000 m² den az olamaz.

3. Yapılacak tesisin taban alanı parsel alanının %30 unu geçemez.

4. Bu tesislerin imar yollarından 10 m, komşu parsel sınırından 5 m çekilmesi mecburidir.

5. Tesisin yapılacağı parselin en az 12 m' lik bir imar yoluna cephesi olması gerekmektedir.

6. Sağlık tesisinin otopark ihtiyacı tesisin yapılacağı parsel içerisinde çözümlenecektir.

13.06 Ekmek Fırınları

1. **Yapım Şartları:** İmar planlarında aksine bir hüküm bulunmadıkça fırınlar;

a) Sanayi, küçük sanayi, organize sanayi, konut dışı kentsel çalışma alanı, M-M1 ticaret alanı ve M1A alanlarında binanın tamamının bu amaçla kullanılması ve akaryakıt, doğalgaz veya elektrik ile ısıtılması ve bu alanlarda yapılacak fırına ait toplam inşaat alanının **250 m²** den az olmaması,

b) Konut bölgelerinde yapılacak fırınlarda ise **(a)** bendinde belirtilenlere ek olarak;

- Parselin ayrık nizam tabi olması ve yapının ayrık olarak tertiplenmesi
- Fırına ait toplam yapı inşaat alanının **300 m²** den az ve üç kattan fazla yapılmaması,
- Bina bütününe fırın ve tesisleri olarak projelendirilmesi ve kullanılması,

c) Kent ve bölge ölçeğinde hizmet veren alış-veriş merkezleri içinde bağımsız bölüm olmamak ve kendi satışına yönelik olması,

d) Ayrıca; Binaların Yangından Korunması Hakkındaki Yönetmelik, Gıda Üretimi ve Satışı Hakkında Yönetmelik, Gıda ve Gıda ile Temas eden Madde ve Malzemeleri Üreten İşyerlerinin Çalışma İzni ve Gıda Sicili Ve Üretim İzni işlemleri ile Sorumlu Yönetici İstihdamı Hakkında Yönetmelik hükümlerine uygun olduğu takdirde ekmek fabrikaları ve ekmek fırınları yapılabilir.

2. Yapılması Mecburi Piyesler:

Gıda üretim ve satış yerleri hakkında yönetmelik hükümlerine uyulmak kaydıyla Fırınlarda bulunması gereken bölümler ile en az ölçüleri aşağıda gösterilmiştir.

a)Fırın Önü: Satış yeri ve tezgâhın bulunduğu kısmın duvarları tavana kadar mermer, fayans vb. malzeme ile kaplı olacaktır.

b)Hamurhane: Diğer bölümlerden duvarla ayrılacak ve duvarları tavana kadar mermer, fayans vb. malzeme ile kaplanacaktır.

c)Un Deposu: Diğer bölümlerden kâgir duvarlarla ayrılmış, aydınlık ve havadar olacaktır. Depo fırının günlük kapasitesine göre un depolamaya uygun büyüklükte ve 50,00 m² den az olamaz. Bir kattan fazla katı olan fırınların 2. katında havuz yapılması zorunludur. Havuz yerden en az 0.50 m. yükseklikte, iç kısmı mozaik mermer vb. malzeme ile kaplanacak ve etrafında dolaşılabilinecek özellikte olacaktır.

d)Yakıt ve Su deposu: Yakıt deposu fırın kapasitesine uygun büyüklükte olacak ve ham ve mamul maddelerin bulunduğu bölümlere bitişik olmayacaktır. Su deposu şehir suyu ile beslenen ve her yıl temizlenen pas ve kir tutmayan bir malzemedir yapılmış, en az beş ton kapasitede yapılacaktır.

e)Otomatik Elek: Harman yeri ile Hamurhane arasındaki bir bölüme kapasiteye ve fırının çalışma temposuna uygun olarak monte edilmiş olacak ve daima çalışır halde bulundurulacaktır.

f)Tuz Bölümü: Fırının kapasitesine göre uygun büyüklükte olacaktır.

g)Helâ ve Duş: Her fırında en az bir helâ, bir lavabo ve duş bölümü olacaktır. Helâ, duş ve yatakhane imalat kısmı ile doğrudan irtibatlı olarak yapılamaz.

h)Mutfak: Temizlik şartları ile teknik diğer şartlara haiz, en az 6,00m² alanlı olacaktır.

İ)Yemek yeme, Dinlenme ve Soyunma Yeri: Bu kısım diğer bölümlerden duvarla ayrılacak ve alanı en az (15,00) m² olacaktır.

j)Yatakhane: Her fırında 15,00 m² alanlı 6 kişilik ve diğer bölümlerden ayrı bir oda olarak tertiplenecektir.

k)Büro Bölümü: Diğer bölümlerden duvarla veya alüminyum doğrama ile ayrılmış en az 6,00 m² olarak düzenlenecektir.

İ)Hamur Dinlendirme ve Mayalandırma Yeri: Diğer bölümlerden duvarla ayrılmış, duvarların iç kısımları tavan kadar fayans, mermer vb. malzeme ile kaplanmış olmak kaydı ile en az 9,00 m² olarak düzenlenecektir.

m)Malzeme Odası: Diğer bölümlerden duvarla ayrılmış içi mermer veya fayans kaplanmış en az 25,00 m² olacaktır.

n)Jeneratör Odası: Diğer bölümlerden duvarla ayrılmış, ham ve mamul maddelerin bulunduğu kısımlara uğramadan kolaylıkla ulaşılabilir, ses yalıtımı yapılmış ve jeneratörden çıkacak gazı tahliye edecek baca tertibatı yapılacaktır.

3. Yükseklikler

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

4. Pasta-Pide ve Simit Fırınları:

Mimari projelerinde; pastane, lokanta, kebab, pizza, simit, pide ve lahmacun salonu olarak gösterilen yerlerde, hacmin kullanılmasını tahdit edecek tarzda olmamak üzere, ancak kendi ihtiyacını karşılamak amacıyla bu alanlarda pastane, kebab, pizza, simit, pide ve lahmacun fırını yapılabilir.

Bu fırınların baca hesapları ve detaylarının mimari proje ile birlikte detaylandırılarak uygulanması esastır.

Bu tesislerin yapımında “ Gıda Üretim ve Satış Yerleri Hakkındaki Yönetmelik” hükümlerine uyulacaktır.

MADDE 14 - BİR PARSELDE BİRDEN FAZLA BİNA YAPILMASI

Bir parselde, bu yönetmeliğin 8.03 maddesindeki ölçülere uyulması kaydı ile birden fazla yapı yapılabilir. İki bina arasındaki mesafe 6.00 m den az olamaz. İmar planlarında üç ve üzeri kat adedine tabi alanlarda ise yapılacak yeni binanın üç kattan fazla yapılması durumunda iki bina arasındaki mesafe her kat için 1.00 m arttırılır.

MADDE 15 - BİNA CEPHELERİ

Ayrık yapı nizamına tabi olan konut adalarında yapılacak yapıların bina cephesi 30m 'yi, blok yapı nizamına tabi olan yerlerde ise azami blok boyu 50 m.' yi aşamaz.

Ancak parsel cephelerinin yetersiz olması durumunda bu parsellere yapılacak binaların toplam cephesinin 30 m'yi geçmemesi şartı ile bloklar teşkil edilebilir.

Resmi binalar ve sanayi tesisleri, otel, alışveriş merkezi, özel hastane ve yurt gibi ticari amaçlı yapılar ile M-M1 ticaret bölgelerinde yapılacak yapılarda 30 m. cephe boyu şartı aranmaz.

MADDE 16- BİNA DERİNLİKLERİ

Bina derinlikleri azami (40.00) m.'yi geçmemek ve hiç bir yerde arka bahçe sınırına (3.00) m. den fazla yaklaşmamak şartı ile;

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

Burada;

I = 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. Köşe başına rastlayan parsellerde yapı derinliği parselin yüz aldığı yollar üzerindeki komşu parsellere verilecek derinliklere göre belirlenir.

3. İmar planlarında ticaret ve yol boyu ticaret bölgelerinde kalan parsellerde, yapılacak binaların gece ve gündüz ikamete ayrılmayan, sadece işyeri olarak kullanılan bodrum katları, tabi zeminin en düşük noktasını geçmemek ve ön bahçe mesafelerine tecavüz etmemek kaydı ile arsa sınırlarına kadar 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.

4. H/2 arka bahçe mesafesini temin etmek şartı ile bina derinliğini (40.00) m. ye çıkarmaya Belediye yetkilidir

5. Ayrık yapı nizamında, köşe başından başka iki yola cephesi bulunan parsellerde taban alan kat sayısı % 40 dâhilinde kalmak kaydı ile bina derinliği için azami (40.00) m. şartı aranmaz.

MADDE 17- SU BASMAN KOTU VE KAT YÜKSEKLİKLERİ

Kural olarak zemin kat taban seviyeleri binaların kot aldığı yol cephesinde (± 0.00) kotunun altına düşemez.

17.01 SU BASMAN KOTU:

17.01.01 Konut Alanlarında:

1. İmar planında üç ve daha fazla kat nizamına tabi olan parsellerde yapılacak binaların su basman kotu + 1.00 m'yi geçemez.

2. Tedbir alınmadan yapılaşmaya uygun olmayan alanlarda (Alüvyon Sahalar), imar planında iki kat ve ayrık yapı nizamına tabi parsellerde su basman kotu +2,40 m'yi geçemez.

3. Ayrık yapı nizamına tabi olan imar adalarında ikiz veya üçüz olarak yapılaşma olması durumunda bitişik olarak yapılacak binaların su basman kotu, kat yüksekliği ve saçak seviyesi aynı yükseklikte yapılacaktır.

17.01.02 Ticaret Alanlarında:

1. M Ticaret, M1 Ticaret bölgelerinde su basman kotu +0,20 m'yi geçemez. (Kaldırım kotuna göre)

2. Ticaret bölgelerinde yapılacak binaların yoldan 5.00 m veya daha fazla geri çekilmesi halinde su basman kotu 0.60 m ye kadar yükseltilebilir.

3. Bitişik nizam veya bitişik olarak yapılaşmış **M** ve **M1** Ticaret adalarındaki binaların su basman kotu aynı yükseklikte yapılacaktır.

17.02 KAT YÜKSEKLİKLERİ:

1. Konut alanlarında kat yüksekliği 3,00 m'den fazla, 2,80 m'den az olamaz.

2. M ve M1 Ticaret alanlarında bina yüksekliği 8.00 m' yi geçmemek şartı ile kat yüksekliği; zemin katta 5.00 m'den fazla (asma kat yapılamaz) ve 4.00 m'den az, normal katlarda 4.00 m'den fazla ve 3.00 m'den az olamaz.

3. Bir kata tabi küçük sanayi alanlarında saçak yüksekliği 5.75 m' dir.

4. Bu yönetmelikte gösterilen yükseklikler, herhangi bir abideyi veya muhafazası gereken tarihi ve mimari bir eserin görünüşünü bozması halinde belediyece lüzumu kadar azaltılabilir veya hiç yaptırılmaz.

5. Cami minareleri, kule, anten gibi tesis ve yapıların yüksekliklerini, mimari ve teknik özellikleri dikkate alınarak belirlemeye ilgili Belediyesi yetkilidir.

6. Konut alanlarında mimari projenin imar durumunda belirtilen kat adedine göre düzenlenmesi, temel ve statik hesaplarının mimari projeye göre yapılması, bahçe mesafeleri, merdiven, ışıklık gibi şartların yerine getirilmesi ve lüzumu halinde asansör yeri, sığınak, otopark alanlarının ayrılması ve proje mesuliyeti ile fiilen yapılacak bölümün fenni mesuliyet hizmetleri mimari projede belirtilen toplam inşaat alanındaki m²'ler baz alınmak ve bu esaslara göre aranmak şartı ile mülkiyet sahibini isteği halinde imar planıyla belirlenen kat adedinden daha az katlı yapı yapılabilir.

7. Sanayi alanlarında: Çevre ve Orman Bakanlığı ile Sanayi ve Ticaret Bakanlığının getirmiş olduğu norm ve yönetmelik hükümlerine uyulur. İmar planında her hangi bir hüküm getirilmemiş ise yapılacak tesisin ön cephe uzunluğu, bina derinliği, kat adedi, bina yüksekliği ve bina iç ölçüleri tesisin kendi fonksiyonlarına uygun olarak yapılır.

MADDE 18- BİNALARA KOT VERİLMESİ

İnşaat yapılacak parsellere imar durumu verilirken binanın kot alacağı nokta belirtilir ve aşağıdaki şekilde kotlandırma yapılır;

18.01 Yoldan Kotlandırma: Genel olarak binaların cephe aldığı yolun kırmızı kotuna göre ve kaldırım seviyesinden (bordür taşı üstünden) kot verilir.

Kaldırım seviyesi, yol seviyesinin +0.20 m. üstü olarak kabul edilir.

Ham yollarda (kaplamaya hazır hale getirilmiş yol) kaldırım seviyesi, yol seviyesinin +0.30 m. üstü olarak kabul edilir.

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

Binalara kot verilirken parselin kot aldığı yol cephesinin orta noktası hizasındaki en yüksek kaldırım seviyesi röper kabul edilir. Ticari alanlarda (M ve M1) yapılacak yapılarda su basman kotu kaldırım kotunun +0.20 m. Üstü 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 boyu 6.00 m. den aşağı olamaz. Son kademe boyunun 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.

18.02 Tabii Zeminden Kotlandırma:

Arazinin meyilli olması durumunda;

1. Parselin tabii zemini kot alınan yoldan yüksek ve yapılacak binanın ön bahçe mesafesi 10.00 m'den fazla ise binaya tabii zeminden kot verilir.
2. Parselin tabii zemini kot alınan yoldan aşağıda ve yapılacak binanın ön bahçe mesafesi 15.00 m'den fazla ise binaya tabii zeminden kot verilir.
3. Bir veya birden fazla yola cepheli olup, üzerinde birden fazla yapı yapılması mümkün olan parsellerde kot, her binanın köşe kotlarının aritmetik ortalaması alınarak bulunur.
4. 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 belediye encümenince kabulü ile olur.

18.03 Köşe Başı Parsellerde Kotlandırma

1. Köşe başı parsellerde kot, yolların farklı genişlikte olduğu durumda geniş yoldan ve parsel orta noktası hizasındaki bordür taşı üst seviyesinden verilir.
2. Yolların aynı genişlikte olması ve yollar arasındaki kot farkının en çok 1.50 m. olduğu durumlarda yolların kesiştiği kaldırım üst seviyesinden kot verilir.
3. 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 Belediyesince parsel ön cephesinin orta noktası hizasındaki bordür taşı üst seviyesinden verilir.
4. Röper noktası ve parselin yol cephesine rastlayan köşe kotları arasında 3.50 m. veya daha fazla kot farkı olması durumunda 18.1 numaralı bent hükümleri doğrultusunda kademe yapılır.
5. Köşe başından başka iki yola cephesi olan parsellere, cephe aldığı yoldan bu maddenin yukarıdaki bentlerine uygun olarak kot verilir.
6. İkili veya üçlü blok teşkil eden binaların her birisine yukarıdaki bentlere göre ayrı ayrı kot verilir.
7. Bir parselde birden fazla yapı yapıldığında her yapı için cephe aldığı yoldan, yol cephesi yoksa tabii zeminden kot verilir.
8. Köşe başı parsellere yapılacak yapının kot alacağı nokta imar durumunda gösterilir.

MADDE 19- TABİİ ZEMİN, TESVİYE KOTU VE BİNA GİRİŞİ

Tabii Zemin: Arsanın hafredilmemiş *ve/veya* doldurulmamış durumudur. Tabii zeminlerde ilgili idarece yol kotu tutanağı düzenlenmeden hiçbir şekilde kazı veya dolgu yapılamaz. Aksi takdirde İmar Kanununun 40 ve 42. maddeleri uyarınca işlem yapılır. Yol kotu tutanağı müracaat tarihinden itibaren 15 gün içinde ilgili idarece düzenlenir. Yol kotu tutanağına göre ilgisine kazı yapmak için izin verilir.

Tesviye edilmiş zemin: Bu Yönetmelikte belirtilen esaslara göre kazı veya dolgu yapılmak suretiyle arsanın kazandığı son zemin durumudur. Tesviye işlemlerinde aşağıdaki şartlara uyulur;

19.01 Ön Bahçelerin Tesviyesi: Yoldan kot alan parsellerde; %15 den 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 yol arasında kalan ön bahçeler yola doğru en fazla %2 meyil verilerek tesviye edilir.

19.02 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.

19.03 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 kaldırımı eğimince tesviye edilir.

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. Eğimli ve tehlike arz eden veya tabii zemini yola göre yüksek olan parseller ile yol kotu altında yapılacak bodrum katlarında, özellik arz eden durumlarda ve Belediyesi gerekli gördüğü takdirde statik proje ve hesaplara dayalı olarak tahkimat ruhsatı istenmesi zorunludur.

Çevresi için tehlike arz eden parsellerde gerekli olan istinat duvarları yapılmadan esas bina inşaatına başlanamaz. İstinat duvarları tamamlanmadan binalara yapı kullanma izni verilemez.

Bir parselde hafriyat yapılabilmesi için o parselde yapılacak yapının ruhsatının alınması zorunludur. Hafriyattan doğabilecek her türlü kazalara ait sorumluluk, mal sahibine, fenni mesullere, yapı denetimine tabi olan yapılarda ise 4708 sayılı Yapı Denetimi Kanunu ve Uygulama Yönetmeliğinde tanımlanan yapı sorumlularına aittir. Yan parseldeki yapılar ve toprak kaymaları ile ilgili önlemlerin alınması gerekmektedir. Aksi takdirde İmar Kanununun 32- 40 ve 42. maddeleri hükümlerine göre işlem yapılır.

19.04 Bina Girişi:

1. İmar hattına dayalı ve yol cephelerinden girişi olan binalarda, bina giriş hizasındaki bordür taşı üst seviyesinin altından bina girişi yapılamaz. Bina giriş kapıları ve giriş holü genişlikleri 1.50 m.den az olamaz.

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

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

4. Umumi binalarda girişi sağlayan köprü ve giriş şeridi ile kaldırım ve bina girişi arasında kot farkı olduğu durumlarda ve binalara girişin merdivenlerle sağlanmasının zorunlu olduğu hallerde, merdivenlerin yanı sıra, engellilerinde 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 20- EĞİMLİ ARAZİDE BODRUM KATI

1. Konutlarda toprağa dayalı olarak iskan edilebilen bodrum katlarda, zorunlu piyeslerden olan oturma odası ile bir yatak odasının penceresi doğal aydınlatmadan sağlanması şartı ile dış duvarları en fazla 0.50 m. gömülebilir.

2. Ancak, ticari alanlarda yapılan binaların ticari amaçla kullanılan bodrum katlarında bu şart aranmaz. Bu tür binalarda suni havalandırmanın sağlanması ile engellilerin dolaşımına imkân sağlayan rampa, yürüyen bant ve bunlar gibi tedbirler alınır.

3. Konut alanında kalmakla birlikte, bu yönetmeliğin 13.02 maddesinin 3 bendine göre belediyece uygun görülen yol güzergâhlarında, halkın günlük ihtiyaçlarını karşılamaya dönük olarak zemin katta ticaret yapılabilir. Bu kullanımın bodrum katı ile içten bağlantılı piyesleri olabilir. Bu piyeslerin ayrı girişleri olamaz, binanın ortak alanları ve müştemilatlarıyla irtibatlandırılmaz.

4. Bu alanlarda Gayri Sıhhi Müesseseler Yönetmeliği kapsamında kalan ticari kullanımlara ve depolama faaliyetlerine izin verilmez.

5. Toprağa gömülü tüm bodrum katlarda, dış etkilere karşı ısı ve su yalıtımı yapılması zorunludur.

MADDE 21- BAZI YAPILARDA ARANAN ŞARTLAR

1. Ahşap, yarım ahşap ve yanıcı malzemeden yapılan prefabrik yapılar bitişik olarak yapılamazlar.

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

MADDE 22- SAÇAKLAR

Binalarda, son kat üst döşemesi uzatılarak saçak yapılabilir. Kendi bahçesi içindeki bina girişlerinde ve zemin kattaki dükkân, mağaza gibi bağımsız bölümlerde giriş saçakları yapılabilir. Saçak altları ve üstleri hiçbir şekilde kapalı alan haline dönüştürülemez.

22.01 Çatı Saçakları: Genel olarak çatı saçak genişlikleri 1.00 m.yi geçemez.

Binada çıkma yapılması halinde ise saçak genişliği çıkmadan itibaren 0.50 m.yi aşamaz.

Yapılaşma olan adalarda, mevcut binalarla uyum sağlaması için, saçak yapılıp yapılamayacağı ve saçak genişliği ilgili Belediyenin İmar Birimince tayin olunur.

Mevcut saçaklı yapılara kat ilavesi yapıldığı takdirde bu saçaklar, Yönetmeliğin çıkmalar hakkındaki hükümlerine göre düzeltilmedikçe yapının devamına izin verilmez.

22.02 Giriş Saçakları: Binaların ana giriş kapıları üzerine kendi parsel sınırı içinde kalmak, yüksekliği yol cephelerinde kapı hizasındaki en yüksek kaldırım seviyesinden, diğer cephelerde tesviye edilmiş en yüksek zeminden itibaren (2.20) m. den az ve derinliği 1.00 m. den fazla olmamak şartıyla giriş saçakları yapılabilir.

MADDE 23 - ÇATILAR VE DIŞ GÖRÜNÜM

Çatıların, civarındaki cadde ve sokakların karakterine göre yapılacak binanın durum ve ihtiyacına uygun olması şarttır. Çatı meyilleri kullanılacak çatı malzemesi ile yörenin özelliği ve iklim şartları dikkate alınarak belediyenin tasvibi ile tayin edilir.

Çatı aralarına bağımsız bölüm yapılmaz. Bu kısımlarda ancak asansör kulesi ve son kattaki bağımsız bölümlerle irtibatlı piyesler yapılabilir. Ancak, üst kat tavan döşemesi ile çatı örtüsü arasında kalan bu hacimler, ilave kat döşemeleri yapılmak suretiyle bölünemezler.

Merdiven evi ve ışıklıklar, çatı gabarisini (0.50) m. aşabilir.

Teras çatılarda yapılacak en çok (0.90) m. yüksekliğinde kâgir korkuluk, bina yüksekliğine dâhil değildir. Duman ve hava bacaları ile son kattaki bağımsız bölümlerle irtibatlı piyeslerin aydınlatılması amacıyla yapılacak pencereler hariç olmak üzere çatı örtüsü üstünde hiçbir çıkma ve çıkıntı yapılamaz. Ancak, Türk Standardı 863 şartlarının gerektirdiği hallerde asansör kulelerinin çatı örtüsünü aşmasına izin verilir.

Tescilli yapılar, anıtlar ve kamu yararlı yapılar, ibadet yerleri, hastane, okul, sinema, tiyatro, opera, müze, kütüphane, dört ve daha fazla yıldızlı oteller, konferans ve düğün salonu, alışveriş merkezi, spor tesisi, terminal binası ve genel otoparkların çatı örtüleri ve bunların yeni yapılacak ya da tamir veya tadil edilecek bölümlerinin çatı örtüleri bu madde hükümlerine tabi değildir.

Ancak hiçbir suret ile yükseklik kazanmak için çatılar korkuluk veya duvar üzerine oturtulamaz.

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

23.01 Çatı Eğimi:

1. Binalarda çatı eğimi %33'dan fazla %15'den az olamaz.
2. Mahya yüksekliği 3.50 m'yi geçemez.
3. Çatı eğimi binanın açık olan her cephesi yönünde verilecek olup mahya kotu binanın dar cephesine göre hesaplanacaktır.
4. Saçak genişliği 1.00 m.'yi geçemez.
5. Çatı yüzeylerinde farklı eğim (kademe) yapılamaz.
6. Ayrık nizama tabi yapılaşmalarda son katı çatı ile birlikte planlanan binalarda çatı eğimi şartı aranmaz. Çatı ile birlikte değerlendirilen bu katta teras yapılabilir.
7. Çatı eğimi hiçbir suretle bitişik cephelere verilemez.

23.02 Çatı Arası Kullanım:

1. Çatı arasına yapılacak son kat ile irtibatlı piyesler çatı eğimi verilen saçak ucuna 3.00 m'den fazla yaklaşamaz. Çatı aralarının veya kendi bağımsız bölümleriyle kullanılacak çatı arası piyeslerin aydınlatma ve havalandırma ihtiyacı için çatı yüzeylerinde güvercinlikler, çatı fenerleri ve çatı bütünlüğünü bozmayacak şekilde gömme balkon yapılabilir. Balkonlar çatı ucuna 2.00 m den fazla yaklaşamaz. Güvercinlik, balkon ve çatı fenerinin toplam genişliği ait olduğu cephenin 1/4' ünü yüksekliği de mahya kotunu aşamaz.
2. Kullanım amacı ne olursa olsun (konut, işyeri v.s.) çatı arası kullanılan binalarda hiçbir suretle teras yapılamaz.
3. Üst kat tavan döşemesi ile çatı örtüsü arasında kalan bu hacimler, ilave kat döşemeleri yapılmak suretiyle bölünemez ve tavan döşemesi betonarme olarak yapılamaz.
4. Çatı arası kullanım alanı bağlı olduğu alt kattaki bağımsız bölüm alanından büyük olamaz.

23.03 Çatı Dışına Taşma :

1. İkili blok ve blok nizam binalarda komşu duvarlar çatı arasında da devam edecek ve çatı örtüsünü en az 0.30 m. aşacaktır.
2. Duman ve hava bacaları ile piyeslerin ışıklandırılmasını sağlamak amacıyla düzenlenecek fenerler (güvercinlik) hariç çatı örtüsü üzerinde hiçbir çıkma veya çıkıntı yapılamaz.
3. Ayrıca T.S.E. şartlarının sağlanması amacıyla asansör kulelerinin çatı örtüsünü aşmasına izin verilir.

23.04 Teraslar :

1. Terasların yüzeyinde ısı ve su yalıtımının uygulanması ve kenarlarında 0.90 m. yüksekliğinde parapet yapılması zorunludur.

2. Teraslarda merdiven evi, asansör kulesi ve ortak anten tesisi yapılabilir.
3. Teraslarda ilan reklâm amaçlı panoların konulması ilgili Belediyenin iznine tabidir.
4. Terasların üzeri hiçbir şekilde kapatılamaz ve sadece ortak alan olarak kullanılır.

MADDE 24- ÇIKMALAR

Binalarda taban alanı dışında kendi bahçe hudutları dışına taşmamak şartı ile binanın her cephesinde açık ve kapalı çıkma yapılabilir.

24.01 Kapalı Çıkmalar: Hiçbir şekilde:

1. 1.00 m.den fazla yapılamaz,
2. Plan ve yönetmelikte verilen yan ve arka bahçe mesafeleri içine taşamaz,
3. Binanın planda verilen çekme mesafelerinden daha fazla içeri çekilmesi durumunda da kapalı çıkma 1.00 m'yi geçemez.
4. 5.00 m.den az olan ön bahçelerde parselin yol sınırına 3.50 m.den fazla yaklaşamaz,
5. Kapalı çıkmalar bina cephesi boyunca yapılabilir. Parselin bitişik olduğu komşu parselde çıkmalı yapı teşekkül etmiş ise yaklaşma mesafeleri aynı şartlarda olmak üzere kapalı çıkma yapılır.
6. Kapalı çıkmalar; **K.A.K.S.** hesabında yapı alanı içerisine dâhil edilir,
7. İmar planında belirtilen yan ve arka bahçe mesafeleri içine kapalı çıkma yapılamaz.
8. Yapının çıkma yapılan bölümlerinde, çerçeve sisteminin sürekliliğinin sağlanması zorunludur.

24.02 Açık Çıkmalar:

1. Açık çıkmalar yan ve arka bahçelerde 1.50 m'den fazla olamaz ve parsel sınırına 2.00 m'den fazla yaklaşamaz.
2. Ön bahçelerde parselin yol sınırına 3.50 m.den fazla yaklaşamaz ve 1.50 m.yi aşamaz.
3. Bitişik komşu sınırına 2.00 m.den fazla yaklaşamaz.
4. Zemin katta düzenlenecek veranda ve benzeri yapılar hiçbir şekilde bahçe mesafesine taşamaz. Bir parselde birden fazla bina yapılması durumunda binaların zemin katında düzenlenecek verandaları arası mesafe 6.00 m'den az olamaz.

Parsel sınırları içerisinde yapılacak olan açık ve kapalı çıkmaların tabii zeminden çıkma altına kadar en yakın şakuli mesafesi en az 2,40 m. olacaktır. Bahçe içinde yapılacak teraslar ve zemin kat giriş merdivenleri ile bu yönetmeliğin 22.02 maddesinde belirtilen giriş saçakları çıkma değildir.

24.03 Parsel Sınırı Dışındaki Çıkmalar:

Kural olarak, parsel sınırı dışında açık ve kapalı çıkma yapılamaz.

Ancak, ön bahçesi bulunmayan ya da yeterli olmayan teşekkül etmiş bölgelerde 10.00 m ve daha geniş yollar ile meydan, yeşil alan gibi kamu kullanımına ayrılmış yerler üzerinde, parsel sınırı dışında, imar durumuna ve ruhsatı alınmış onanlı projesine uygun olarak çıkmalı bina yapılmış ise bunlar korunur. Ayrıca yeni yapılacak binalarda da açık ya da kapalı çıkmalar 1.00 m. yi geçmemek kaydıyla yapılabilir.

Çıkma altına kadar en yakın şakuli mesafe 3.00 m. olacaktır. Açık çıkmaların bitişik komşu sınırından 2.00 m. çekilmesi zorunludur.

Çıkma izni verilmesine esas olarak teşekkül etmiş bölge şartı her imar adası için aranır. Bir imar adasının bir kenarında bu maddede belirtilen şekilde çıkmalı yapı varsa imar adasının sadece o kenarı çıkmalı teşekkül etmiş sayılır. Birden fazla yol, meydan, yeşil alan v.b. cephesi olan parsellere çıkma izni her cephe için adanın çıkmalı teşekkül etmiş olması şartına bağlı olarak verilir.

24.04 Diğer Çıkma ve Çıkıntılar:

a) Motif çıkımlar:

1. 0.20m.yi aşamaz ve cephe boyunca yapılamaz,
2. Taşıyıcı kirişler motif çıkma olarak düzenlenemez,

b) Tarihi ve mimari kıymeti olan binalarla eski eserlerin saçak genişliği bu hükümlere tabi değildir.

Mevcut saçaklı yapılara ilave kat yapıldığı takdirde bu saçaklar yönetmeliğin çıkımlar hakkındaki hükümlerine göre düzeltilmedikçe yapının devamına izin verilmez.

c) Markizler: Binalarda kısa kolon oluşturmamak şartıyla yüksekliği 3.00 m den az ve genişliği 1.00 m'den fazla olmamak kaydıyla markiz yapılabilir.

MADDE 25- IŞIKLIKLAR VE HAVA BACALARI

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

Işıklıklar 1 ve 2 katlı binalarda dar kenarı 1.00 m.den ve alanı 3.00 m² den; 3 ila daha fazla katlı binalarda dar kenarı 1.50 m.den ve alanı 4.50 m² den az olamaz.

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

Her türlü binada hava bacalarının asgari ölçüsünün dar kenarı 0.30 m den ve alanı 0.25 m² den az olamaz. Hava bacaları diğer bağımsız bölüm hava bacası olarak kullanılabilir. Asgari ölçüdeki 1 ışıklıktan her katta en çok 4 piyes faydalanabilir. Bu piyeslerin adetlerinin artması halinde, 4 den fazla her piyes için ışıklık ölçüsü 0.50 m. nispetinde arttırılır.

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 arttırılmasını 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 kapatılması 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.

MADDE 26- KONUTLARDA BULUNMASI GEREKEN PİYESLER VE KORİDORLAR

a) Her müstakil konutun alanı brüt 45.00 m² den az olmamak kaydıyla bu konutta en az; 1 oturma odası,1 yatak odası veya nişi, 1 mutfak veya yemek pişirme yeri,1 banyo veya yıkanma yeri,1 hela bulunur.

b) 3 veya daha az odalı konutlarda yıkanma yeri ile hela aynı yerde düzenlenebilir. Hol ve koridor genişlikleri 1.10 m.den az olamaz.

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

MADDE 27- İÇ YÜKSEKLİKLER

İskan edilen katların temiz yüksekliği 2.60 m.den az olamaz.

Yıkama yeri, banyo, duş, lavabo yeri, hela, kiler, ofis, giriş, koridor, yatak holü, merdiven altı, her türlü içi ve dış geçitlerde bu yükseklik temiz 2.20 m.den aşağıya düşmemek üzere indirilebilir.

Garaj, kalorifer dairesi, odunluk, kömürlük gibi özellik arz eden yerlerin yükseklikleri bu kayıtlara tabi olmayıp, hizmetin gerektirdiği şekilde tespit olunur.

Otel, pansiyon, iş hanı, mağaza, dükkan ve benzeri iş yeri personelinin yaşadığı mekanların iç yükseklikleri de 2.40 m.den az olamaz.

Düğün ve oyun salonları, kahvehane, pasaj, kapalı çarşı ve benzeri gibi halkın toplu olarak uzun süre içinde kaldığı mahallerin taban döşemesi üzerinden tavan altına kadar olan yüksekliği 3.75 m.den az olamaz.

Depo, fabrika, imalathane, genel garaj ve kapalı otopark, eğitim, sağlık, sanayi yapıları, sinema, tiyatro, konferans salonları, spor salonları gibi özellik arz eden yapıların iç yükseklikleri teknolojik ve mimari gereklere göre belirlenir.

Mevcut ruhsatlı düğün salonları, oyun salonları, birahaneler, içkili ve içkisiz lokantalar, kahvehaneler ve gazinolar, lokaller sahip değiştirmesi durumlarında iç yükseklik şartı aranmaksızın olduğu gibi kullanılırlar.

MADDE 28- PENCERELER

Pencere boşluklarının belirlenmesinde, 08/05/2000 tarihli ve 24043 sayılı Resmi Gazete' de yayımlanan 'Binalarda Isı Yalıtımı Yönetmeliği' hükümlerine ve Türk Standartları Enstitüsü standartlarına uyulması zorunludur.

MADDE 29- KAPILAR

Bütün yapılarda; kapı yükseklikleri, 2.10 m.den, kapı genişlikleri, bina giriş kapılarında ve yangın merdivenlerine açılan kapılarda 1.50 m.den, kapıların çift kanatlı olması halinde bir kanat 1.00 m.den, daire giriş kapılarında 1.00 m.den, diğer mahallerin kapılarında 0.90 m.den az olamaz.

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

Kapılarda eşik yapılamaz. Eşik yapılması zorunlu hallerde engellilerin hareketini, yangın çıkışlarını ve benzeri eylemleri engellemeyecek şekilde önlemler alınır.

MADDE 30- MERDİVENLER

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

30.01 Bina Giriş Merdivenleri:

Bahçe içinde düzenlenen ve bahçe mesafesi içinde kalan bina giriş merdivenleri 1.00 m su basman kotunu geçemez. Su basman kotunun üzerindeki kat kotuna çıkan merdivenler bina içerisinde düzenlenmesi zorunludur.

30.02 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 ışıktan 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 engellilerle ilgili Türk Standartları Enstitüsü standartlarına uygun korkuluk ve küpeşte yapılması, ayrıca sahanlık ve merdiven döşemelerinde ve kaplamalarında da standartlara uyulması zorunludur.

30.03 Merdiven Basamaklarının Ölçüleri:

Asansörlü ve asansörsüz binalarda merdiven basamak yüksekliği 0,18 m den fazla olamaz.

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

Balansmanlı merdivenlerde basamak genişliği en dar kenarda (0.10) m. basamak ortasında (0.28) m.den az olamaz.

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

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

MADDE 31- BİNALARDA YANGIN TEDBİRLERİ

Bu Yönetmelik kapsamında gerçekleştirilecek ruhsat işlemlerinde; 27/11/2007 tarihli ve 2007/12937 sayılı Bakanlar Kurulu Kararıyla yürürlüğe konulan "Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik", 08/05/2000 tarihli ve 24043 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan "Binalarda Isı Yalıtım Yönetmeliği", 06/03/2007 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."

MADDE 32- ASANSÖRLER

Zemin kotundan itibaren kat adedi 4 ve daha fazla olan yapılar ile bodrumda iskan edilen katlarla birlikte 5 ve daha fazla katlı yapılarda bodrumdan başlayan ve giriş dahil tüm katlara hizmet veren asansör yapılması zorunludur. Yapı sahibince istenirse daha az katlı yapılarda da asansör yapılır.

Asansör kabininin dar kenarı 1.20 m. ve alanı 1.80 m² den, kapı genişliği ise 0.90 m.den az olamaz. 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.

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

Kullanılabilir katlar alanı (bodrum kat hariç) umumi binalar ile işhanı, pasaj ve çarşılarda 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 yukarıdaki esaslara uygun ve en az iki adet olmak üzere binanın tipi, kullanım yoğunluğu ve ihtiyaçlarına göre belirlenecek sayıda asansör yapılması zorunludur. Bu asansörlerden en az bir tanesinin herhangi bir tehlike, arıza veya elektriklerin kesilmesi halinde zemin kata ulaşım kapıları açılacak ve yangına dayanıklı malzemedan yapılmış, şaft 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. Umumi binalar ile işhanı, pasaj ve çarşı gibi yapılarda yapılacak asansörler Engellilerin kullanabileceği şekilde düzenlenmesi zorunludur.

Asansörün yapılması ve işletilmesi ile ilgili hususlarda yukarıdaki hükümler de dikkate alınarak 31.01.2007 tarihli ve 26420 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan "Asansör Yönetmeliği" ve Türk Standartları Enstitüsü standartları hükümlerine uyulur.

MADDE 33- KORKULUKLAR

Balkon ve teras etrafında, 5'den fazla basamağı bulunan açık merdivenler ile kotu 0.90 m den az olan pencere boşluklarına döşeme kotundan itibaren en az 0.90 m. yüksekliğe kadar korkuluk yapılması mecburidir.

MADDE 34- BACALAR

Binalarda baca yapma koşulları aşağıda belirtilmiştir;

1. 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 helâ ve koridor hariç tüm piyeslerde duman bacası yapılması zorunludur.

Kaloriferli umumi binaların her katında en az bir adet duman bacası yapılması gereklidir.

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

Bacaların Türk Standartları Enstitüsü standartlarına uygun olarak yapılması zorunludur. Şönt baca yapılamaz.

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

3. Mutfaklarda kokuları atmak için en az bir adet havalandırma bacası yapılması zorunludur. Bu bacalar şönt baca olarak düzenlenemez.

Kat kaloriferi 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.

MADDE 35- PORTİKLER

İmar planında belirtilen portik koridoru boyunca portiklerin yüksekliği ve genişliği 4.00 m'den az olamaz. Portik taşıyıcı veya süs kolonlarının aynı geometrik şekilde düzenlenmesi mecburidir.

MADDE 36- PASAJLAR

Ticaret bölgelerinde yapılacak pasajların;

1. Taban döşemesi üzerinden tavan altına kadar olan net 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 iki 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 engellilerin giriş- çıkışına ve pasaj içine ulaşımına uygun olması,

3. Birden fazla katlı olmaları halinde her bir kat arasında 30. maddesindeki şartlara uygun merdiven olması ve engellilerin kullanımına uygun düzenlemelerin yapılması,

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.

MADDE 37- SU DEPOLARI, SIHHİ TESİSLER VE FOSSEPTİKLER

1. 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 uluslar arası standartlara uyulmak ve gerekli drenaj ve yalıtım tedbirleri alınmak şartıyla hacmi belirlenen su deposu bulundurulması zorunludur. Diğer konut tipi binalarda ise yeterli büyüklükte su deposu ve hidrofor yeri ayrılabilir, yapı sahibinin isteğine bağlı olarak mekanik tesisat projelerine işlenerek tesis edilir. 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 iş hanı, 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 engelliler için de en az 1 kadın, 1 erkek olmak üzere standardına uygun hela, pisuar ve lavabo yapılması gereklidir.

Kalorifer daireleri ve bacalar ısıtma ve buhar tesisleri 19/11/1984 tarihli ve 18580 sayılı Resmi Gazete' de yayımlanan "Mevcut Binalarda Isı Yalıtımı ile Yakıt Tasarrufu Sağlanması ve Hava Kirliliğinin Azaltılmasına Dair Yönetmelik" ile 08/05/2000 tarihli ve 24043 sayılı Resmi Gazete' de yayımlanan "Binalarda Isı Yalıtımı Yönetmeliği" hükümlerine uygun olarak düzenlenir.

2. Genel olarak pis su kuyuları ile fosseptikler komşu hudutlarına 5.00 m.den fazla yaklaştırılmaz.

Ancak bahçe mesafelerinin müsait olmaması halinde özellikle bitişik yapılarda fenni ve sıhhi mahzur bulunmadığı takdirde bu mesafeleri azaltmaya veya birkaç komşuya ait fosseptikleri bir arada veya bitiştirerek yaptırmaya belediye yetkilidir.

MADDE 38- BODRURLARLA İLGİLİ HUSUSLAR

Kalorifersiz binaların bodrum katlarında her daire için en az 3.00 m² lik odunluk, kömürlük ayrılması zorunludur.

Genel olarak binalarda odunluk, kömürlük ve benzeri hacimlerin varsa bodrum katta, aksi takdirde zemin katta veya bahçede yapılacak müştemilatta tertiplenmesi gereklidir. Odunluklar ve kömürlükler daire içinde tertiplenemez.

İmar planına esas jeolojik ve jeoteknik etüt raporuna göre yerleşime uygun alanlarda (U.A) yapılacak yapılarda su basman kotu +1.00 metre, tedbir alınmadan yapılaşmaya uygun olmayan alanlarda (Alüvyon Sahalarda) yapılacak yapılarda ise su basman kotu +2.40 m. olarak uygulanabilir.

Bodrum olarak kullanılacak bu alanlarda yükseklik 2.40 m.yi geçemez, bağımsız bölüm yapılamaz ve iskân edilemez. Bu alanlar kapıcı dairesi, kalorifer dairesi, odunluk, kömürlük, garaj, sığınak, su deposu, hidrofor, müşterek alan, jeneratör odası vb. amaçlarla kullanılır. Müşterek alanlar dışındaki bölümlerin hangi işyeri ya da dairenin eklentisi olduğu bina projesinde gösterilmesi mecburidir. Zemin kattaki konutlar bodrum kattaki eklentilerine içten merdiven ile bağlanabilir.

Bodrum katlı binalarda, can emniyeti ve giriş rahatlığını sağlamak amacı ile sadece bina giriş koridorunun taban kotu - 0.20 m düşürülebilir.

MADDE 39- KAPICI DAİRESİ VE BEKÇİ ODASI

1. Kapıcı dairesi ayrılacak binalar: Konut olarak kullanılacak kaloriferli veya kalorifersiz binalardır. Bir parselde yapılacak toplam daire sayısının 12 ve daha fazla olması halinde kapıcı dairesi yapılması zorunludur.

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:

Bodrum kat yüksekliği 2.40 m. olarak verilen yapılarda,

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

2. Kapıcı daireleri doğrudan ışık ve hava alabilecek şekilde düzenlenecektir. Kapıcı dairesinin bina içinde düzenlenmesi durumunda büyüklüğü 50 m²den az olamaz. Kapıcı dairelerinde bir oturma odası, iki yatak odası, mutfak, banyo,wc bulunması mecburidir.Kapıcı dairelerinin bina dışında düzenlenmesi durumunda da en az 50 m² olacak ve yukarıdaki ölçüleri sağlayacak şekilde düzenlenecektir.

3. Bekçi odası en az 6.00 m² büyüklüğünde ve doğrudan ışık ve hava alabilecek şekilde düzenlenecek ve en az 1.50 m² lik bir helâsı olacaktır.

MADDE 40- MÜŞTEMİLATLAR

Binaların müştemilat kısımları bina içerisinde veya bina dışında tertiplenir. Dört tarafı yol ile çevrili istisnai parseller dışında esas binaların yol tarafındaki cephe hatlarına tecavüz eden müştemilat binası yapılamaz. Bu gibi istisnai parsellerde müştemilat binalarının yapılacağı yeri tayine belediye yetkilidir.

40.01 Bina Dışında Tertiplenen Müştemilatlar:

1. Dar kenarı 4.00 m.den en yüksek noktasının tabii zeminden 2.40 m.den fazla olamaz.

2. Esas binaya bitişik veya ayrıık yapılması durumunda parsel sınırına 3.00 m'den fazla yaklaşamaz.

3. Yapı cinsleri ahşap olamaz.

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

5. Müştemilat binaları; kapıcı dairesi, garaj, odunluk, kömürlük, depo, mutfak, çamaşırhane ve benzeri hizmetler için olup, maksadı dışında kullanılamaz.

MADDE 41- PARATONERLER

İçinde patlayıcı madde bulundurulmuş yerlerle, sivri tesislere (bayrak direği, anten vb. gibi), resmi ve umumi binalara, dini yapılar ile yüksek yapı ve tesislere paratoner konması mecburidir.

MADDE 42- BAHÇE DUVARLARI

Bahçe duvarlarının yüksekliği binaların yol tarafındaki cephe hattının önünde 0.50 m. diğer sınırlarda ise 2.00 metreyi geçemez. Ayrıca üzerine 1.00 metreyi aşmayan parmaklık yapılabilir.

Arazinin eğimi nedeniyle bahçe düzenlemelerinde gereken istinat duvarlarının yüksekliği de 2.00 metreyi aşamaz. Eğimin fazla olduğu durumda 2.00 m.'yi geçmeyecek şekilde istinat duvarlarında kademe yapılır. Fazla eğimli ve tehlike yaratacak yerlerde uygulanacak istinat duvarlarının şeklini belirlemeye Belediye yetkilidir. Bu gibi durumlarda ruhsat alınmadan istinat duvarı inşa edilemez.

Okul, hastane, cezaevi, ibadet yerleri, elçilik, sefarethane, açık hava sinema gibi özellikli bina ve tesislerin bahçe duvarları ile sanayi bölgelerinde yapılacak bahçe duvarları bu madde hükmüne tabi değildir.

MADDE 43- ŞANTIYE BİNALARI

Şantiye binaları yapı ruhsatına tabi olmayıp yapılmak istendiği takdirde ilgili Belediyesinden yazılı müracaatla izin alınması zorunludur. Yapılacağı yer ve şantiye binasının ölçülerine ilgili Belediyesince karar verilir.

Lüzum ve ihtiyaca göre belirli bir süre içinde yapılıp yıkılması gereken şantiye binaları bu yönetmelikte belirlenen ölçülere tabi değildir.

Şantiye binası; bulunduğu parsel içinde yapılması planlanan esas binanın müştemilatı şartlarına uyması halinde yıktırılması gerekmeyip, muhafaza edilmesi mümkündür.

Müştemilat olarak kullanılmayacak olan şantiye binaları esas binaya yapı kullanma izni verilmeden önce yıktırılmış olması şarttır.

BÖLÜM-V

YAPI RUHSATI, TAMİR, TADİL VE FENNİ MESULİYET İŞLEMLERİ VE YÜRÜRLÜK

MADDE 44- YAPI RUHSATI İŞLERİ

Yapı ruhsatı işleri bu maddede belirtilen esaslar çerçevesinde yapılır.

Yeni inşaat, ilâve ve esaslı tadilat 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.

Belediyece, projelerin hazırlanmasına esas olmak üzere, parselin uygulama imar plânı ve bu Yönetmelik hükümlerine göre yapılaşma şartlarını gösterir imar 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, sanat ve sağlık kurallarına ve ilgili bütün mevzuat hükümlerine uygun olmak üzere, aşağıdaki projeler hazırlanır.

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. Ayrıca projenin son kısmına atık su kanal bağlantı veya atık su çukuru (fosseptik) projesi eklenir ve proje müellifince onaylanır.

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;

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

Sondajlar, arazi çalışmaları, zemin ve kaya mekaniği, lâboratuar 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,

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 Esaslara, 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.

Mekanik tesisat projesi; mimarî projeye uygun olarak, makine 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.

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, usulüne 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, 27/01/1954 tarihli ve 6235 sayılı Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliđi 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 05/12/1951 tarihli ve 5846 sayılı Fikir ve Sanat Eserleri Kanununa uygunluğu da gözetir.

3194 sayılı Kanununun 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 iştiğal 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 yükümlülöklere tâbi değildir."

MADDE 45- FENNİ MESULİYET (TEKNİK UYG. SOR.) (T.U.S.), FEN ADAMLARI HİZMETLERİ SİCİL VE CEZA

Fenni Mesuliyet: Fenni mesuller, 44. maddede belirtilen esaslara göre düzenlenen, ruhsat eki projelerin uygulanmasının denetimi için mal sahibi veya vekili tarafından belirlenirler ve ilgili Belediyeye karşı görevli ve sorumludurlar.

Proje ile ilgili sorumluluk proje müellifine ait olmak üzere, yapının fenni mesuliyeti yapı denetimine tabi yapılarda Yapı Denetimi Kuruluşları, diğer yapılarda ise konusuna ve yapım aşamasına göre Mimar, İnşaat, Makine ve Elektrik Mühendisleri tarafından ayrı, ayrı yürütölür.

Ayrıca ilgili Belediyesi varsa diğer proje ve eklerinin konusuna göre ilgili meslek adamlarının üstlenmesini ister. Proje müelliflerince hazırlanarak imzalanarak tatbikat projeleri beş takım halinde düzenlenerek usulüne göre dosyalanıp atık su projelerinin ADASU, yangın tesisat projelerinin İtfaiye Daire Başkanlığı tarafından onaylanması ve yapı denetimi kanununa tabi yapılarda bütün proje, betonarme hesap, rapor vs. fenni mesuliyeti üstlenecek Yapı Denetim Kuruluşunun onaylamasından sonra Belediyenin ilgili birimine teslim edilir.

Fenni mesuller unvanına 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 yapılip yapılmadığını denetleyeceğine dair taahhünameyi ilgili idareye vermek zorundadır. Taahhünamede 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 ilgili belediyesine verilir. Fenni mesul ve proje müelliflerinin ilgili belediyesine kayıt yaptırması zorunludur.

İlgili Belediyesi; aynı zamanda, kanuna ve mevzuata aykırı uygulama nedeni ile süreli olarak faaliyetleri kısıtlanan fenni mesullerin bu durumu hakkında bilgilendirme ve aşağıda belirlenen inşaat alanı sınırlamalarının denetimini sağlamak üzere, ilgili Meslek Odasınca düzenlenen, sicil durumunu ve fenni mesuliyete ilişkin inşaat alanını (m²) belirtir belgeyi ister.

Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin Belgelerinin birer örneği ilgili meslek odalarına gönderilir.

Meslek Odaları, fenni mesuliyete ilişkin Yapı İnşaat 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 İl Sınırları içinde ticari faaliyet gösteren işyerinin bulunması zorunludur.

Fenni mesullerden, mimar veya inşaat mühendisi 30.000 m² den, makine mühendisi 60.000 m² den, elektrik mühendisi 120.000 m² den fazla inşaatın, fenni mesuliyetini aynı anda üstlenemez. Üzerinde

başka bir fenni mesuliyet bulunmamak şartı ile bu miktarları aşan tek ruhsata bağlı inşaatlarda bu şart aranmaz.

Tek ruhsata bağlı, yapı inşaat alanı 3000 m²'den fazla olan inşaatlarda, fenni mesullere yardımcı olmak üzere uzmanlık konusuna göre birer fen adamı daha görevlendirilir. Bu fen adamlarından, inşaat ilgili fen elemanı 15.000 m², sıhhi tesisatla ilgili fen elemanı 30.000 m², elektrik tesisatı ile ilgili fen elemanı 60.000 m² den fazla fenni mesuliyet alamazlar.

İşin konusuna göre ilgili fenni mesuller ve yardımcısı fen elemanları yapı denetiminde bulunmak, yapı ruhsat formunda belirlenenler ile aşağıda sıralanan işlerin yapılmış olduğuna ilişkin açıklamaları, yapı denetim defterine işlemek zorundadır.

- a) Aplikasyon,
- b) Hafriyat ve zemin hazırlama ve zemin etüdü ve zemin emniyet gerilmesi testlerinin yapımı,
- c) Temel inşaatının 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,

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

Yapı denetim defterleri Belediyenin ilgili birimlerince en az 30 günde bir kontrol ile vize edilecektir.

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

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

MADDE 46- KAMUYA AİT YAPI VE TESİSLER

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 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 ve trafo merkezleri, boru hatları, doğal gaz boru hattı ve basınç düşürme merkezleri, silo, rafineri gibi enerji, sulama, tabi kaynaklar, ulaştırma hizmetleri ile ilgili tesisler ve bunların müştemilatı niteliğinde olan kontrol kulübesi, eşanjör, elavator, konveyör gibi yapılar inşaat ruhsatına tabi değildir. Bu tür yapı ve tesislerin inşasına başlanacağına, ilgili yatırımcı kamu kurum ve kuruluşu tarafından mülkiyete ilişkin bilgiyle birlikte yazılı olarak ilgili idareye bildirilmesi gerekir.

Devletin güvenlik ve emniyeti ile Türk Silahlı Kuvvetlerinin hareket ve savunması bakımından gizlilik arz eden yapılara; belediyeden alınan imar durumuna göre kat nizamı, cephe hattı, inşaat derinliği ve toplam inşaat metrekaresine uyularak projelerinin kurumlarınca tasdik edildiği, statik ve tesisat sorumluluğunun kurumlarına ait olduğu ilgili belediyesine yazı ile bildirildiği takdirde, 44. maddede sayılan belgeler aranmaksızın yapı ruhsatı verilir.

MADDE 47- PROJELERİN ÖLÇEKLERİ

1/50 ölçekli proje tekniğinde çizilmek üzere Belediyece, büyüklüğü ve bazı özellikleri dolayısıyla uygun görülen yapıların projeleri, 1/100 veya 1/200 ölçekli çizilebilir. Genel olarak uygulama projelerinin 1/50 ölçeğinde çizilmesi esastır.

MADDE 48-TAMİR VE TADİLATLARDA RUHSAT ALMA ZORUNLULUĞU

Mevcut yapının, yürürlükteki tüm mevzuat hükümlerine aykırı olmaması şartı ile İmar 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 tamir ve tadillerde, ilgili Belediyesince proje müelliflerinin uygun görüşü aranır.

48.01 Esaslı Tamir ve Tadilatlar:

Yapı ruhsatı alınmış olan yeni inşaat ile 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 dâhilinde bütün nüshalarda yapılarak, Belediyece mühürlenip imzalanır.

İlave ve tadilat projeleri 4 takım olarak düzenlenerek 44. maddedeki esaslara uygun olarak onaylanır.

Kat İrtifakı veya Kat Mülkiyeti tesis edilmiş yapıların, esaslı tamir ve tadillerinde Kat Mülkiyeti Kanunundaki esaslara uyularak yapılır.

48.02 Basit Tamir ve Tadilatlar:

Basit tamir ve tadiller ile korkuluk, pergola ve benzerlerinin yapımı ile bölme duvarı, bahçe duvarı, duvar kaplamaları, baca, saçak ve benzeri elemanların tamirleri ruhsata tabi değildir. Bunlardan iskele kurmayı gerektirenler için belediyeye yazılı müracaat edilmesi zorunludur. Bu kapsamda kalmakla birlikte binanın ısı yalıtımını etkileyen işlemler yapılamaz.

MADDE 49- YAPI KULLANMA İZİNİ

Yapı tamamlandığında tamamının veya kısmen kullanılması mümkün kısımlarının kullanılabilmesi için, inşaat ruhsatını veren ilgili belediyesinden İzin alınması zorunludur. Bu iznin alınması için Belediyeye yapılan başvuru dilekçesi ekinde, fenni mesulün veya mesullerin yapının projelerine, fen ve sağlık kurallarına uygun olarak yapılıp yapılmadığını belirten raporları yer alır.

Mal sahibinin müracaatı üzerine belediye yapının ruhsat ve eklerine fen ve sağlık kurallarına uygun olarak tamamlanıp tamamlanmadığını, Türk Standartları Enstitüsü standartlarına uygun malzeme kullanılıp kullanılmadığını belirler. Yapının mevzuata uygun bulunması halinde, 30 gün içinde yapı kullanma izin belgesi düzenlenir. Aksi halde, eksikliklerinin tamamlanarak yapının mevzuata uygun hale getirilmesi istenir. Eksikliklerin tamamlanmasından sonra, aynı süreç izlenerek yapı kullanma izin belgesi düzenlenir. 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.

Yapı kullanma izninin verildiği tarih, yapının tamamlandığı tarihtir. Beş yıllık ruhsat süresi içinde yapı kullanma izninin düzenlenmesi esastır. Aksi halde, bu yönetmeliğin 1.08 maddesindeki hükümler uygulanır.

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

Sıvası ve boyası tamamlanmayan yapıların kat mülkiyeti kurulması esnasındaki fotoğraf ve proje tasdiki yapılamaz ve bu binalara yapı kullanma izin belgesi verilemez.

MADDE 50- YÖNETMELİKTE OLMAYAN HUSUSLAR

Bu Yönetmelikte yazılı olmayan hususlarda, öncelikle İlgili Kanun, Tüzük, Yönetmelik ve Şartname hükümleri uygulanır.

MADDE 51- YÖNETMELİĞE MADDE İLAVE YAPILMASI

Bu Yönetmeliğe madde ve hükümler, Sakarya Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararı ve Başkanlık Onayı ile ilave edilir.

MADDE 52- YÜRÜRLÜK

Bu Yönetmelik, Sakarya Büyükşehir Belediye Meclisinin Kararı ve Büyükşehir Belediye Başkanının onayından sonra yürürlüğe girer.

MADDE 53- YÜRÜTME

Bu Yönetmelik hükümlerini, Sakarya Büyükşehir Belediye Başkanı ve Başkanın koordinasyonunda İlçe Belediye Başkanları yürütür

MADDE 54- GEÇİCİ MADDE

Orta hasarlı yapıların durumu:

Orta hasarlı yapılar; Bayındırlık ve İskân Bakanlığı'nın bu yapılarla ilgili karar ve görüşleri doğrultusunda ruhsatlandırılarak onarım ve güçlendirmeleri yapılır.