

SAKARYA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ PLANSIZ ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ

BİRİNCİ BÖLÜM Amaç ve Kapsam

Amaç

Madde 1- Bu yönetmeliğin amacı, Sakarya Büyükşehir Belediyesi sınırları içerisinde imar planı dışında, yerleşik alan sınırları içinde ve dışında kalan yapılaşmaların fen, sağlık ve çevre şartlarına uygun, güvenli oluşumunu sağlamaktır.

Kapsam

Madde 2- Bu yönetmelik hükümleri, Sakarya Büyükşehir Belediyesi sınırları içerisinde imar planı bulunmayan köy ve mezraların yerleşik alan sınırları içinde ve dışında kalan alanlarda uygulanır.

Yasal Dayanak

Madde 3- Bu yönetmelik, 3194 sayılı İmar Kanununun 1.maddesi ve 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununun 27.maddesi ile 5393 sayılı Belediye Kanununun 15.maddesinin (b) bendi gereğince hazırlanmıştır.

İKİNCİ BÖLÜM Tanımlar

Tanımlar

Madde 4- Bu yönetmelikte adı geçen terimler aşağıda tanımlanmıştır:

1) Yerleşik alan: Sakarya Büyükşehir Belediye sınırları içindeki imar planı bulunmayan mevcut yerleşmelerin (mahalle, köy ve mezralar) müstakbel gelişme alanlarını da içine alan ve sınırları Belediye Meclislerince karara bağlanan alanlardır.

2) Yerleşme alanı: Mahalle, köy ve mezraların yerleşik ve gelişme alanlarının tümüdür.

3) Yerleşme alanı dışı (iskan dışı) alan: Mahalle, köy ve mezraların yerleşik ve gelişme alanlarının dışındaki alandır.

4) Köy ve mezraların yerleşik alanı ve civarı: Köy ve mezraların cami, köy konağı, okul, sağlık ocağı gibi köy ortak yapıları ile köy nüfusuna kayıtlı ve köyde sürekli oturanlar tarafından, yürürlükte bulunan mevzuat hükümlerine uygun olarak inşa edilmiş yapıların toplu olarak bulunduğu yerlerde mevcut binaların en dışta olanlarının dış kenarlarından geçirilen çizginin içinde kalan alan köy yerleşik (meskun) alanını; bu çizgi ile 100 m. dışında kalan alan ise köy yerleşik alan civarını tanımlar.

5) Resmi bina: Genel, katma ve özel bütçeli idarelerle il Özel İdaresi ve Belediyeye veya bu kurumlarca sermayesinin yarısından fazlası karşılanan kurumlara kanunla veya kanunun verdiği yetki ile kurulmuş kamu tüzel kişilerine ait bina ve tesislerdir.

6) Umumi bina: Köy konağı, köy kahvesi ve lokantası gibi köy ortak yapıları hariç imar planı kararı ile yapılabilecek kamu hizmeti için kullanılan resmi binalarla, ibadet yerleri, özel eğitim, özel sağlık tesisleri, sinema, tiyatro, opera, müze, kütüphane, konferans salonu gibi kültürel binalar ile gazino, düğün salonu gibi

eğlence yapıları, otel, özel yurt, işhanı, büro, pasaj, çarşı gibi ticari yapılar, spor tesisleri, genel otopark ve buna benzer umuma ait binalardır.

7) Bina cephesi:

- **Parsel nizamında:** Binanın toprak üstündeki ilk katının parselin yol tarafındaki duvarının dış yüzüdür.
- **Köşe başı parsellerde:** Binanın kot aldığı yol tarafındaki toprak üstündeki ilk kat duvarının dış yüzüdür.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

19) Son kat: Çatı altında bulunan normal katların en üstte olan katıdır.

20) İmar mevzuatına aykırı yapı: Ruhsatsız, ruhsat ve eklerine, fen ve sağlık kurallarına aykırı olan, kat nizamı, taban alanı, komşu mesafeleri, ön cephe hattı, bina derinliği ve benzeri konulardaki mevzuat hükümlerine uygun olmayan yapılar ile komşu parselde, yola, kamu hizmet ve tesisleri için ayrılmış alanlara tecavüz eden veya inşaat yasağı olan yerlere inşa edilen yapılardır.

21) Yapı inşaat alanı (brüt inşaat alanı): Bodrum kat, asma kat ve çatı arasındaki piyesler dahil, yapının inşa edilen tüm katlarının toplam alanıdır. Işıklıklar, hava bacaları, saçaklar, bina dışında tertiplenen yangın merdivenleri hariç, ortak alanlar bu alana dahildir.

22) İnşaat alanı kat sayısı (KAKS, emsal): Yapı inşaat alanının imar parseli alanına oranıdır.

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

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

25) Bina yüksekliği: Binanın kot aldığı noktadan saçak seviyesine kadar olan yüksekliktir. % 33 meyilli çatı gabarisi içinde kalan çatılar yüksekliği (1.00) m.yi

geçmeyen korkuluklar, bacalar, merdiven gereçleri, asansör kuleleri, lüzumlu su depoları v.b. elemanlar bina yüksekliğine dahil değildir.

26) Taban (bina) alanı: Yapının parsel oturma bölümünün yatay izdüşümünde kaplayacağı azami alandır. Bahçede yapılan eklentiler (müştemilat) taban alanı içinde sayılır.

27) Taban alanı kat sayısı (TAKS): Taban alanının parsel alanına oranıdır.

28) 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.

29) Tarımsal ve hayvancılık amaçlı yapı: Kümes, ahır, ağıl, arıhane, kömürlük, odunluk, samanlık, ticari amaçlı olmayan kiler ve yem deposudur.

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

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

Genel Esaslar

Madde 5 - Bu Yönetmelikte yer almayan hususlarda lüzum ve ihtiyaca, civarın karakterine göre uygulanacak şekli takdire belediyesi yetkilidir.

Ancak her koşulda özürlerle ilgili Türk Standartları Enstitüsü standartlarına uyulması zorunludur.

Madde 6- Belediyesince anlaşılmayan konularda Sakarya Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığının görüşü alınır ve bu görüşe uyulur.

Madde 7- Bu Yönetmelik esaslarına göre yapılacak bütün yapılarda Türk Standartları Enstitüsü standartları dikkate alınarak, fen, sağlık ve çevre şartları ile ilgili diğer kanun, tüzük ve yönetmelik hükümlerine uyulmak zorundadır.

Madde 8- Türk Standartları Enstitüsü tarafından özürler için belirlenen ve bu Yönetmelikte yer alan standartlar hariç, bu Yönetmeliğin, 02/09/1997 tarihli ve 23098 mükerrer sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik" hükümlerine aykırı hükümleri afet bölgelerinde uygulanmaz. Ancak, afet bölgelerinde yapılacak yapılarda da Türk Standartları Enstitüsü tarafından engelliler için belirlenmiş standartlara uyulması zorunludur.

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

Madde 10- Ruhsat alınması gerektiği halde ruhsat alınmadan yapılan veya ruhsat ve eklerine aykırı olarak yapılan yapılar İmar Kanunu ve bu Yönetmelik esaslarına uygun hale getirilmedikçe bunların iskan, tamir, tadil ve ilavelerine izin verilmez. Ancak bu gibi yapıların bulunduğu parsel içerisinde mevzuata uygun olarak yapılmış olan diğer binaların tamir, tadil ve ilavelerinde veya yeniden yapılması mümkün olan yapılarda bu hüküm uygulanmaz.

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

Madde 12- Ruhsat süresi içinde tamamlanması mümkün olamayacağı için 5 inci yıl içinde ruhsat yenilemek üzere ilgili idareye başvurarak ruhsat yenilemesi yapılan yapılar hakkında, ruhsat alma tarihinde yürürlükte bulunan mevzuat hükümleri uygulanır.

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

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

Uygulama İmar Planı Bulunmayan Köy ve Mezraların Yerleşik Alan Sınırları İçinde Uygulanacak Esaslar

Parsel büyüklükleri ve bina cepheleri

Madde 13- İfraz suretiyle elde edilecek parsellerin genişlikleri (20) m.den, parsel derinlikleri (30) m.den az olamaz.

Bina cephesi konutlarda ve işyerlerinde (6.00)m. bina derinliği ise (12.00) m'den az olamaz. Blok uygulamalarında blok boyu (20.00) m.yi aşamaz.

Bahçe Mesafeleri

Madde 14 -

1) Ön ve yol kenarına rastlayan bahçe mesafeleri minimum (5.00) m.`dir. Ancak, mevcut teşekkülde bu mesafeler (5.00) m.den fazla ise bu teşekküle uyulur.

2) Yan bahçe mesafesinin (5.00) m. bırakılması şarttır.

3) Ön bahçesiz bitişik veya blok olarak teşekkül etmiş yerlerde, mevcut teşekküle uygun olarak yapılacak uygulamayı takdire Belediyesi yetkilidir. Ancak blok uygulamalarında blok boyu her şekilde (20.00) m.yi aşamaz.

4) Arka bahçe mesafesi bina yüksekliğinden az olamaz.

İfraz

Madde 15- Yerleşik alan içerisinde yapılacak ifraz işlemlerinde; parsellerin tapu kadastro veya tapulama haritasında bulunan ve kamu eline geçmiş bir yola cephesinin bulunması şarttır. Parselden terk suretiyle yol oluşturulamaz. Çıkmaz sokaklarda cephesi olan parseller ifraz edilemez. İfraz suretiyle çıkmaz sokak oluşturulamaz.

Parselde Birden Fazla Yapı Yapılıp Yapılamayacağı

Madde 16- Binaların hepsi aynı ruhsata bağlanmak şartı ile bir parselde birden fazla bina yapılabilir. Bu takdirde yapılacak binaların arasındaki mesafenin (10.00) m.den az olamaz.

Bu tür yerlerde maliklerin talebi halinde Tapu İdareleri bu parseller üzerinde yatay mülkiyet veya kat irtifakı tesis ederler.

Yapı Yerinin Tayini

Madde 17 - Yönetmelik hükümlerine dayanılarak tayin edilen azami bina alanını aşmamak, asgari bahçe mesafelerini muhafaza etmek şartı ile yapı yerini tayine ve daha uygun çözüm yolları bulmaya Belediyesi yetkilidir. Bu işlem dolayısıyla civarın yapı karakterinin bozulmamasına dikkat edilmelidir.

Bina Derinlikleri

Madde 18–

1) Bina derinlikleri;

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

Burada:

I = Bina derinliği

L = Parsel derinliği

K = Ön bahçe mesafesi

H = Bina yüksekliğidir.

2) Yukarıdaki formüle göre bulunacak bina derinliği daha fazla olsa bile (20.00) m.den daha fazla derinlikte bina yapılamaz ve her halükârda yapılacak binanın taban alanı kat sayısı %40'ı aşamaz.

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

Bina Yükseklikleri

Madde 19 –

1) Yerleşik alanlarda yapılacak binalarda maksimum yükseklik (6.50) m.yi, kat adedi (2) kat'ı geçemez.

2) Çekme ve çatı katı yapılamaz.

3) Meyilden dolayı birden fazla iskân katı kazanılamaz.

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

5) Çatı aralarına bağımsız bölüm yapılamaz. Bu kısımlarda ancak son kattaki bağımsız bölümlerle irtibatlı piyesler yapılabilir.

Binalara Kot Verilmesi

Madde 20 -

1) Binanın kotu oturacağı parselin tabii zemin kotu ortalamasına göre belediyesince belirlenir.

2) Zemin kat döşeme üst seviyesi binanın kot aldığı nokta seviyesinden aşağı düşürülemez ve + 1.00 m. 'den daha yüksekte yapılamaz.

Bazı Yapılarda Aranacak Şartlar

Madde 21 –

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

2) Ahşap binalar bitişik olarak yapılamaz.

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

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

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

Çıkmalar

Madde 22 - Binalarda tespit edilen azami bina alanı dışında aşağıdaki şartlarla kapalı veya açık çıkma yapılabilir:

- 1) Açık ve kapalı çıkmalar binanın her cephesinde yapılabilir.
- 2) Çıkmalar parsel sınırını taşamaz.
- 3) Arka ve yan komşu mesafesi içinde kapalı çıkma yapılamaz.
- 4) Ön bahçelerde yapılacak çıkmalar parselin yol sınırına (4.00) m. den fazla yaklaşamaz.
- 5) Açık ve kapalı çıkmaların genişliği hiçbir suretle (1.00) m. den fazla olamaz.
- 6) Açık çıkma uzunluğu bina cephesinin 2/3 ünden fazla olamaz.
- 7) Bitişik nizamda, açık çıkma bitişik olduğu komşu sınırına (2.00) m. den fazla yaklaşamaz.
- 8) Çıkmanın en alt noktasının, zemine olan yüksekliği (2.40) m. den az olamaz. (Parsel sınırına 4.00 m.den fazla yaklaşmamak kaydıyla zemin katta yapılacak verandalar hariç)
- 9) (0.20) m. yi geçmeyen motifler, denizlikler, bina saçakları ve zeminden yüksekliği (2.40) m. den az olmayan giriş saçakları, yatay olarak (0.60) m. yi geçmeyen güneş kesiciler çıkma sayılmaz.

Işıklıklar ve Hava Bacaları

Madde 23 - Işıklıklar ve hava bacaları, Konutlarda bulunması gereken piyesler ve koridorlar, İç yükseklikler, Pencereleler, Kapılar, Merdivenler, Bacalar, Sıhhi tesisler, Bodrumlar, Bahçe duvarları, Şantiye binaları ile ilgili hükümlerde Sakarya Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliğine uyulacaktır.

Yapı Şartları ve Ruhsat İşleri

Madde 24 - Parselde yapılacak yapıların müstemilatları da dahil, taban alan kat sayısı 0.40'ı, çatı meyili 0.33'ü, mahya yüksekliği 3.50 m.yi, saçak genişliği 1.20 m.yi geçemez. Her müstakil ev veya dairede en az; 1 oturma odası, 1 yatak odası, 1 mutfak veya yemek pişirme yeri, 1 banyo veya yıkanma yeri, 1 hela bulunacaktır.

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

1) Tapu kayıt örneği;

Ruhsat verme aşamasında tapu kayıt örneği yerine geçen belgeler:

a- Tapu senedi,

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

c- Mülkiyete ait kesinleşmiş mahkeme kararı ve bu mahkeme kararına

d- Kesinleşmiş kamulaştırma kararları,

2) İkamet Durumu;

İlgili köy muhtarından, o köyün nüfusuna veya o köyde ikamet ettiğine dair istenilen belge;

3) Mimari proje;

a- 1/500 ölçekli umumi vaziyet planı,

Binanın büyüklüğüne göre A - 1 normuna sığmayan projelerde;

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

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

d- 1/50 veya 1/100 ölçekli cephe resimleri (Projenin 1/100 ölçeğinde hazırlanması halinde tatbikat projesi niteliğinde olacaktır.)

4) Statik proje;

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

b- Asma çatılı binaların çatı hesabı ve projesi,

c- Tesisat, elektrik, plan, proje, resim ve hesapları

5) Zemin etütleri:

Statik projeye esas teşkil edecek zemin etüdü (jeoteknik etüt) raporu;

Yeraltının dinamik esneklik direnişleri ve yerin dayanımı, taşıma gücü, yeraltı suyu varlığı, yeraltı yapısı, deprem bölgeleşmesi, 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 Esaslar'a, Bina ve Bina Türü Yapılar İçin Zemin ve Temel Etüdü Raporu Genel Formatı'na uygun, detaylı olarak hazırlanan ve parselin bulunduğu bölge üzerine yapılacak yapı ve zeminin durumuna göre birden fazla mühendislik disiplinine ilişkin çalışmayı ihtiva etmesi hâlinde, bu mühendislik disiplinlerine mensup mühendislerce birlikte imzalanan belgedir.

Kamuya Ait Yapı ve Tesisler

Madde 25- Kamu kurum ve kuruluşlarınca yapılacak ve yaptırılacak yapılara, imar planlarında o maksada tahsis edilmiş olmak, plan ve mevzuata aykırı olmamak üzere mimari, statik, tesisat ve her türlü fenni mes'uliyetinin bu kamu kurum ve kuruluşlarınca üstlenilmesi ve mülkiyetin belgelenmesi kaydı ile avan projeye göre ruhsat verilir.

Devletin güvenlik ve emniyeti ile Türk Silahlı Kuvvetlerinin hareket ve savunması bakımından gizlilik arz eden yapılara; ilgili idareden alınan imar durumuna, kat nizamı, cephe hattı, inşaat derinliği ve toplam inşaat metrekaresine uyularak projelerinin kurumlarınca tasdik edildiği, statik ve tesisat sorumluluğunun kurumlarına ait olduğunun ilgili idareye yazı ile bildirildiği takdirde 25 nci maddede sayılan belgeler aranmaksızın yapı ruhsatı verilir.

Ancak, kamu kuruluşlarınca yapılan veya yaptırılacak olan enerji, sulama, tabii kaynaklar, ulaştırma ve benzeri hizmetler ile ilgili tesisler ve bunların müstemilatı

için ruhsat alınmasına gerek olmayıp, yatırımcı kamu kuruluşunca yazılı olarak ilgili idareye, inşaaata başlandığının bildirilmesi yeterlidir.

Proje Değişiklikleri

Madde 26- Yapı ruhsatı alınmış olan yeni inşaat, ilave ve esaslı tadillerde, sonradan değişiklik yapılması istendiğinde mimari projenin yeniden tanzim edilmesi gereklidir.

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

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

İlave ve tadilat projeleri 4 takım olarak düzenlenerek 25 nci maddedeki esaslara uygun olarak onaylanır.

Tamir ve Tadilatlar

Madde 27 – a) Esaslı Tamir: Binanın planı ve görünüşüne, statik bünyesine tesir etmeyen esaslı tamirler ruhsata tabi olup; bunlar için plan, proje resim ve hesap istenmez.

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

BEŞİNCİ BÖLÜM

Uygulama İmar Planı Bulunmayan Köy ve Mezraların Yerleşik Alan Sınırları Dışında Uygulanacak Esaslar

İfraz ve Tevhid İşleri:

Madde 28- Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununun Tarım Arazilerinin Sınıflandırılması ve Arazi Parsel Büyüklüklerinin Belirlenmesi ile ilgili 8.Maddesi hükümlerine uyulması kaydı ile Uygulama İmar Planı bulunmayan iskan dışı alanlarda yapılacak ifrazlardan sonra elde edilecek her parsel (5000) m2 den küçük olamaz. Bu parsellerin tapu kadastro veya tapulama haritasında bulunan kamu eline geçmiş bir yola, yapılan ifrazdan sonra en az (25.00) m. cephesi bulunması zorunludur. Parselden terk suretiyle yol oluşturulamaz. Yeni yerleşme alanı oluşturma amaçlı ifraz işlemi yapılamaz.

2510 sayılı İskan Kanunu uyarınca hazırlanan Tarımsal İskan Projeleri kapsamında yapılaşma amacı taşımayan tarımsal amaçlı ifrazlarda, yola cephe koşulu aranmaz.

Tevhid işlemlerinde (5000) m2 asgari büyüklük şartı aranmaz.

Yapı Şartları

Madde 29- Uygulama İmar Planı bulunmayan iskan dışı alanlarda bulunan parsellerde; konut yapılması halinde inşaat alanı katsayısı %5 den fazla olmamak, yapı inşaat alanları toplamı her koşulda (200) m² yi geçmemek, saçak seviyelerinin

tabii zeminden yüksekliği 6,50 m.yi aşmamak, yola ve parsel sınırlarına (5.00) m.den fazla yaklaşmamak şartı ile bağ ve sayfiye evi yapılabilir.

Ayrıca bu alanlarda tarımsal üretimi korumak amacı ile üretimden pazarlamaya kadar tüm faaliyetleri içeren entegre tesis niteliğinde olmamak ve Sakarya Büyükşehir Belediyesinden görüş almak kaydıyla, konutla birlikte veya ayrı yapılan mandıra, kümes, ahır, ağıl, su ve yem depoları, hububat depoları, gübre ve silaj çukurları, arıhaneler, balık üretim tesisleri ve un değirmenleri gibi konut dışı yapılar, mahreç aldığı yola (10.00) m.den, parsel hudutlarına (10.00) m.den fazla yaklaşmamak, parselde bulunan bütün yapılara ait inşaat alanı katsayısı %40 ı ve yapı yüksekliği (6.50) m.yi ve 2 katı aşmamak şartı ile yapılabilir. Bu yapıların birinci fıkra koşullarına uyulmak üzere yapılacak konutla birlikte yapımı halinde de inşaat alanı katsayısı (0.40)' ı geçemez.

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

Ayrıca bu tesisler hakkında Tarım ve Köyişleri Bakanlığı ve diğer ilgili kurum ve kuruluşların taşra teşkilatlarının uygun görüşünün alınması ve başka bir amaçla kullanılmayacağı hususunda tesis sahiplerince ilgili idareye noterlikçe tasdikli yazılı taahhütte bulunulması gerekmektedir.

Madde 30- İskan dışı alanlarda yapı ruhsatı ve yapı kullanma izni, yapının niteliğine göre, bu yönetmeliğin 25.maddesindeki esaslara uygun olarak ilgili belediyesince verilir. Ayrıca, bu bölümde bulunmayan yapılaşmaya ilişkin hususlarda bu Yönetmeliğin Dördüncü Bölüm hükümlerine uyulur.

ALTINCI BÖLÜM

Yürürlük

Madde 31- Bu Yönetmelik, Sakarya Büyükşehir Belediye Meclisi tarafından onaylandığı tarihten itibaren yürürlüğe girer.

Yürütme

Madde 32- Bu Yönetmelik Hükümlerini, Sakarya Büyükşehir Belediye Başkanı ve O'nun koordinasyonunda İlçe Belediye Başkanları yürütür.