

**KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
İMAR İŞLERİ ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ**

**KOCAELİ
BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR YÖNETMELİĞİ**

2010

İÇİNDEKİLER

BİRİNCİ BÖLÜM

AMAÇ – KAPSAM – YASAL DAYANAK – İSTİSNALAR

MADDE 1	: AMAÇ.....	5
MADDE 2	: KAPSAM	5
MADDE 3	: YASAL DAYANAK	5
MADDE 4	: İMAR PLANI KAYIT VE HÜKÜMLERİNİN ÖNCELİĞİ VE İSTİSNALAR.....	5
MADDE 5	: İMAR PLANLARINDA VE YÖNETMELİKTE OLMAYAN HUSUSLAR	5
MADDE 6	: ENGELLİLER İLE İLGİLİ HÜKÜMLER.....	6
MADDE 7	: BELEDİYELERİN TASARRUFUNDAKİ YERLE ÜZERİNDE YAPILACAK İNŞAAT VE KENT MOBİLYALARI.....	6
MADDE 8	: YAPILARIN ESTETİĞİNDE BELEDİYELERİN YETKİSİ	7
MADDE 9	:	7
MADDE 10	: YÖNETMELİĞİN VE MEVZUAT HÜKÜMLERİNİN DEVAM EDEN VEYA BİTMİŞ YAPILARA UYGULANMASI	7

İKİNCİ BÖLÜM

MADDE 11	: YERLEŞME ALANI İLE İLGİLİ TANIMLAR	8
MADDE 12	: KENT BÖLGELERİ TANIMLARI VE ALAN KULLANIŞ ŞARTLARI.....	8
MADDE 13	: ADA VE PARSELLERE AİT TANIMLAR.....	9
MADDE 14	: YAPI DÜZENİNE AİT TANIMLAR	11

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

ARSA VE YAPILARLA İLGİLİ HÜKÜMLER

MADDE 15	: PARSEL BÜYÜKLÜKLERİ	16
MADDE 16	: BAHÇE MESAFELERİ	17
MADDE 17	: PARSELASYON PLANI – İFRAZ – TEVHİD VE İSTİSNALAR	18
MADDE 18	:	19
MADDE 19	: GEÇİCİ YAPI RUHSATI.....	19
MADDE 20	: KAPANAN YOLLARA CEPHELİ PARSELLER.....	20
MADDE 21	: TEHLİKELİ ALANLAR	20
MADDE 22	: PARSELLERDE YAPILANMA ŞARTLARI	20
MADDE 23	: BİR PARSELDE BİRDEN FAZLA BİNA YAPILMASI	21
MADDE 24	: BİNA CEPHE BOYLARI.....	21
MADDE 25	: BİNA DERİNLİKLERİ	22
MADDE 26	: BİNA YÜKSEKLİKLERİ	23
MADDE 27	: BİNALARA KOT VERİLMESİ	24
MADDE 28	: ZEMİN KAT KOTU	26
MADDE 29	: İSTİNAT DUVARLARI.....	28
MADDE 30	: BAZI YAPILARDA ARANAN ŞARTLAR	28
MADDE 31	: SAÇAKLAR	28
MADDE 32	: ÇIKMALAR.....	29
MADDE 33	: ÇATILAR VE DIŞ GÖRÜNÜM.....	30
MADDE 34	: İŞIKLIKLAR VE HAVA BACALARI	32

MADDE 35	: YAPILARDA BULUNMASI GEREKEN PİYESLER VE MİNİMUM ÖLÇÜLERİ	32
MADDE 36	: İÇ YÜKSEKLİKLER	34
MADDE 37	: PENCERELER	34
MADDE 38	: KAPILAR	34
MADDE 39	: KOMŞU PARSELE KAPI VE PENCERE AÇILMASI.....	35
MADDE 40	: MERDİVENLER.....	35
MADDE 41	: BİNALARDA YANGIN ÖNLEMLERİ	36
MADDE 42	: ASANSÖRLER	36
MADDE 43	: KORKULUK VE PARAPETLER	37
MADDE 44	: BACA ÖLÇÜLERİ VE NİTELİKLERİ	38
MADDE 45	: PORTİKLER	39
MADDE 46	: BİNALAR ARASI KÖPRÜ VE TÜNEL GEÇİŞLERİ.....	39
MADDE 47	: PASAJLAR-KAPALI ÇARŞILAR VE ÇOK KATLI MAĞAZALAR.....	40
MADDE 48	: ÖZELLİK ARZ EDEN BİNALAR.....	41
MADDE 49	: DÜĞÜN SALONLARI VE EĞLENCE YERLERİ.....	42
MADDE 50	: EKMEK FABRİKALARI VE EKMEK FIRINLARI.....	42
MADDE 51	: SU DEPOLARI VE HİDROFORLAR – SİHHİ TESİSLER VE FOSSEPTİKLER – JENERATÖRLER – ISITMA VE SOĞUTMA SİSTEMLERİ	44
MADDE 52	: SİĞINAK.....	45
MADDE 53	: BODRUM KATLAR	46
MADDE 54	: KAPICI DAİRESİ, SİTE YÖNETİM ODASI VE BEKÇİ ODASI	47
MADDE 55	: MÜŞTEMİLATLAR	48
MADDE 56	: PARATONERLER,UYARI LAMBALARI VE ANTENLER.....	49
MADDE 57	: BAHÇE DUVARLARI	49
MADDE 58	: ŞANTİYE BİNALARI	49

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

MADDE 59	: YAPI RUHSAT İŞLERİ	50
MADDE 60	: RUHSATSIZ VE EKLERİNE AYKIRI YAPILAR VE İZİNSİZ KAZI.....	54
MADDE 61	: YAPILARIN DENETİMİ.....	54
MADDE 62	: KAMUYA AİT YAPI VE TESİSLER.....	55
MADDE 63	: RUHSATA TABİ OLAN TAMİR VE TADİLATLAR.....	56
MADDE 64	: TADİLAT PROJELERİ.....	56
MADDE 65	: RUHSATA TABİ OLMAYAN İŞLER.....	56
MADDE 66	: YAPI KULLANMA İZNİ	57
MADDE 67	: AĞAÇ DİKİLMESİ	58
MADDE 68	: BANKAMATİKLER	59
MADDE 69	: İNŞAAT BİLGİ TABELASI.....	59
MADDE 70	: İSTİSNALAR	59

BEŞİNCİ BÖLÜM

GEÇİCİ HÜKÜMLER, YÜRÜRLÜKTEN KALDIRMA , YÜRÜRLÜK VE YÜRÜTME

GEÇİCİ MADDE 1	:	60
GEÇİCİ MADDE 2	:	60
GEÇİCİ MADDE 3	:	60
GEÇİCİ MADDE 4	:	60
GEÇİCİ MADDE 5	:	60
GEÇİCİ MADDE 6	:	60

MADDE 71	: YÜRÜRLÜKTEN KALDIRMA VE YÜRÜRLÜLÜK.....	61
EK -1 (Form-1)	: İMAR DURUMU BELGESİ.....	62
EK -2 (Form-2,3)	: İNŞAAT BİLGİ TABELASI.....	63
EK- 3	: İNŞAAT RUHSATINA(UYGULAMAYA) YÖNELİK HAZIRLANACAK ZEMİN İNCELEME RAPORLARI'NIN GENEL FORMATI.....	64
EK -4 (Form-4)	: PROJE MÜELLİFLERİ TARAFINDAN İLGİLİ İDAREYE VERİLECEK TAAHHÜTNAME ÖRNEĞİ.....	67
EK -4 (Form-5)	: FENNİ MESUL MİMARLAR TARAFINDAN İLGİLİ İDAREYE VERİLECEK TAAHHÜTNAME ÖRNEĞİ.....	68
EK- 4 (Form-6)	: FENNİ MESUL İNŞAAT MÜHENDİSLERİ TARAFINDAN İLGİLİ İDAREYE VERİLECEK TAAHHÜTNAME ÖRNEĞİ.....	69
EK -4 (Form-7)	: FENNİ MESUL MAKİNA MÜHENDİSLERİ TARAFINDAN İLGİLİ İDAREYE VERİLECEK TAAHHÜTNAME ÖRNEĞİ.....	70
EK -4 (Form-8)	: FENNİ MESUL ELEKTRİK MÜHENDİSLERİ TARAFINDAN İLGİLİ İDAREYE VERİLECEK TAAHHÜTNAME ÖRNEĞİ.....	71
EK- 4 (Form-9)	: ŞANTIYE ŞEFLERİ TARAFINDAN İLGİLİ İDAREYE VERİLECEK TAAHHÜTNAME ÖRNEĞİ.....	72
EK -4 (Form-10)	: İNŞAATLA İLGİLİ YARDIMCI FEN ADAMLARINA AİT TAAHHÜTNAME ÖRNEĞİ.....	73
EK -4 (Form-11)	: TESİSATLA İLGİLİ YARDIMCI FEN ADAMLARINA AİT TAAHHÜTNAME ÖRNEĞİ.....	74
EK- 4 (Form-12)	: ELEKTRİKLE İLGİLİ YARDIMCI FEN ADAMLARINA AİT TAAHHÜTNAME ÖRNEĞİ....	75
EK -4 (Form-13)	: YAPI MÜTEAHHİTLERİNE AİT TAAHHÜTNAME ÖRNEĞİ.....	76
EK -5 (Form-14)	: KALIP VE DONATI İMALATI KONTROL TUTANAĞI ÖRNEĞİ.....	77
EK- 5 (Form-15)	: BETON DÖKÜM TUTANAĞI ÖRNEĞİ.....	77
EK- 6 (Form-16)	: YAPI DENETİM DEFTERİ ÖRNEĞİ	78
EK -7 (Form-17)	: İŞ BİTİRME TESPİT TUTANAĞI ÖRN.Ğİ.....	79
EK -8 (Form-18)	: SEVİYE TESPİT TUTANAĞI ÖRNEĞİ.....	80
EK- 9 (Form-19)	: YIL SONU SEVİYE TESPİT TUTANAĞI ÖRNEĞİ.....	81
EK- 10 (Form-20)	: YAPI TATİL ZAPTI ÖRNEĞİ.....	82

BİRİNCİ BÖLÜM

AMAÇ-KAPSAM-YASAL DAYANAK-İSTİSNALAR

AMAÇ

MADDE 1- Bu Yönetmeliğin amacı, Büyükşehir Belediyesi, Belediye Sınırları içerisindeki yerleşme alanları ile, bu alanlar içerisindeki yapılaşmaların, İmar Planı ve bu planın ön gördüğü sosyal ve teknik alt yapı ile yöresel koşullarla uyumlu, engellilerin yaşamını kolaylaştırıcı, kent estetiğine katkı sağlayan, sanatsal ve tarihsel niteliği olan, afetlere duyarlılık ilkelerine, fen, sağlık ve çevre şartlarına uygun, güvenli oluşumunu sağlamaktır.

KAPSAM

MADDE 2- Bu Yönetmelik, Büyükşehir Belediyesi sınırları içinde Uygulama İmar Planı olan alanlarda ve Nazım İmar Planlarında Uygulama İmar Planı yapılmaksızın yapılaşma öngörülen alanlarda uygulanır. (15.09.2011 tarih ve 549 sayılı meclis kararı ile ilave edilen şekli)

YASAL DAYANAK

MADDE 3- Bu Yönetmelik, Anayasa'nın 124' üncü maddesi, 5393 Sayılı Belediye Kanununun 15' inci maddesi, 5216 Sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununun 11' inci maddesi gereğince hazırlanmıştır.

İMAR PLANI KAYIT VE HÜKÜMLERİNİN ÖNCELİĞİ VE İSTİSNALAR

MADDE 4- Bu Yönetmelikte tanımlar ve ruhsata ilişkin hükümler hariç, yer alan diğer hususlar ve yazılı hükümler, İmar Planlarında aksine bir açıklama bulunmadığı takdirde uygulanır. Ancak imar planlarında, parselasyon durumları ve bina kütleleri, bilhassa bu maksatla etüt edilerek, ölçüleri verilmediği takdirde, sadece ayırık veya bitişik bina yapılacağını, ön bahçeli veya ön bahçesiz nizamın kabul olunacağını, binaların tertip şeklini ve yüz alacakları cepheyi tespit maksadı ile şematik olarak gösterildiğinden bunlara ait ifadeler imar planı kayıtlarından sayılmazlar. Bu durumda Yönetmelik hükümleri uygulanır.

Projeleri, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı veya Millî Savunma Bakanlıklarınca hazırlanacak ve onaylanacak yapılara ait projelerin Belediyece incelenmesi sırasında, yönetmeliğin Üçüncü Bölümünde belirtilen ölçü ve hükümlere bağlı kalınması mecburiyeti yoktur.

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

Ancak, özürhükümlerin yaşamını kolaylaştırmak amacıyla özürhükümlerle ilgili Türk Standartları Enstitüsü standartlarına uyulması zorunludur. (15.09.2011 tarih ve 549 sayılı meclis kararı ile ilave edilen şekli)

İMAR PLANLARINDA VE YÖNETMELİKTE OLMAYAN HUSUSLAR

MADDE 5- Bu Yönetmeliğin uygulanması sırasında, İlçe Belediye Başkanlıklarınca tereddüt edilen hususlarda Büyükşehir Belediyesinin görüşüne başvurulur. Bu gibi durumlarda; Büyükşehir Belediyesi'nin verdiği görüş doğrultusunda uygulama yapılır ve bu görüşler tüm Belediyeleri bağlar.

ENGELLİLER İLE İLGİLİ HÜKÜMLER

MADDE 6- Bu Yönetmeliğin uygulanmasında; İlçe Belediyeleri mevzuat ve tüm standartlarla engelliler konusunda getirilen hükümlere uymak ve bunları uygulamakla yükümlü olup, yörenin koşullarını göz önünde bulundurarak mevzuat ve standartlarda yer almayan ancak teknik olarak uygulanabilen, teknolojik, psikolojik ve sosyal tüm önlemleri almaya yetkili ve sorumludur.

BELEDİYELERİN TASARRUFUNDAKİ YERLER ÜZERİNDE YAPILACAK İNŞAAT ve KENT MOBİLYALARI

MADDE 7-

A) İlçe Belediyelerinin sorumluluk ve tasarrufundaki kamu malı olarak terkinli yerler üzerinde otobüs durağı, denetim noktaları gibi kamu hizmetlerinin görülebilmesi için gerekli geçici tesisler; ancak tarihi ve doğal dokuyu bozmayacak, yaya ile taşıt trafiğini olumsuz yönde etkilemeyecek, yol ve yeşil alanları işgal etmeyecek, yaya kullanım alanlarına taşmayacak, arka tarafta bulunan bina cephelerini kapatmayacak ve binaların girişini engellemeyecek şekilde söz konusu yerin karakterini muhafaza etmek şartı ile yapılabilir.

B) İlçe Belediyeleri; tasarrufu altındaki yol, otopark, park, yaya bölgesi, kaldırım gibi yerler ile bunlar üzerindeki kamu hizmetlerinin yürütülebilmesi için gerekli hela, büfe vb. tesisleri, ulaşım ve haberleşme noktaları, sinyalizasyon ve aydınlatma elemanları, çöp kutusu, bank, reklam ve bilgilendirme levha ve panoları gibi kent mobilyaları ile peyzaj elemanlarını Estetik Kurulu Oluşumu ve Çalışma Esasları Yönetmeliği ve T.S.E. Standartlarına da uymak koşuluyla yapar veya yaptırır. (15.09.2011 tarih ve 549 sayılı meclis kararı ile değişen şekli)

Bu çerçevede:

Yaya kaldırımı tek yönlü yollarda 1,50 m, çift yönlü yollarda 1,80 m' den,

Yaya geçitlerinde yolu kaldırıma bağlayan rampa genişliği 1,50 m' den,

Yaya kaldırımı üzerine gelen tente ve saçakların altının yere olan uzaklığı 2,40 m' den,

Zorunlu hallerde konulan trafik işaret ve levhalarının alt ucu yaya kaldırım zeminine 1,90 m' den,

az olamaz.

C) Birinci ve ikinci fıkrada belirtilen tesislerden;

1- Büyükşehir Belediyesi sorumluluk alanında bulunan yollar ve meydanlar üzerinde yapılacaklara, Büyükşehir Belediyesi Estetik Kurulunun uygun görüşü ve gerekli ise ilgili müdürlük ve kuruluşların da görüşü alınarak Büyükşehir Belediyesince,

2- İlçe Belediyelerinin sorumluluk alanında bulunan yollarda yapılacaklara ise, Büyükşehir Belediyesi Estetik Kurulunun uygun görüşü alınarak ilgili İlçe Belediyesince,

izin verilebilir.

D) Yapılacak olan tesisler ile her türlü alt yapının yapımı ve kullanımı ile bakım ve onarımı sırasında yaya dolaşımının ve engellilerin ulaşılabilirliğinin engellenmemesi, can ve mal güvenliğinin sağlanması zorunludur.

YAPILARIN ESTETİĞİNDE BELEDİYELERİN YETKİSİ

MADDE 8-

A- İlçe Belediyeleri; uygun gördükleri yerlerde yapıların estetiği ile ilgili kurallar getirerek, mahallin özelliklerine göre yapılar arasında uyum sağlamak, güzel bir görünüm elde etmek amacıyla dış cephe şeklini, boya ve kaplamaları ile çatı örtüsünün malzemesini ve rengini belirlemekle yetkilidir.

Ancak Büyükşehir Belediyesi Estetik Kurulu Oluşumu ve Çalışma Esasları Yönetmeliğinde belirtilen ve Kurulun görev ve yetki alanına giren bölgelerde yapıların estetiği ile ilgili kararlar almaya Estetik Kurulu yetkilidir. (15.09.2011 tarih ve 549 sayılı meclis kararı ile değişen şekli)

B- İlçe Belediyelerinin gerekli görmesi durumunda; evvelce yapılmış yapılar hakkında 'A' bendindeki hükümler uygulanabilir.

MADDE 9-

Bu Yönetmelikte İlçe Belediyelerine bırakılmış olan takdir yetkileri ve sorumlulukları, yasa ve yönetmelik hükümlerine aykırı olmaması koşulu ile İlçe Belediye Başkanlarına aittir.

YÖNETMELİĞİN VE MEVZUAT HÜKÜMLERİNİN DEVAM EDEN VEYA BİTMİŞ YAPILARA UYGULANMASI

MADDE 10- 2 yıl içinde temel üstü vizesi almış ancak, ruhsat süresi içinde tamamlanamayacağı anlaşılan ve beşinci yıl içinde ruhsat yenilemek üzere ilgili Belediyeye başvurarak ruhsat yenilemesi yapılan yapılar hakkında, ruhsat alma tarihinde yürürlükte bulunan mevzuat hükümleri uygulanır.

Ayrıca; ilgili Belediyesinden temel kontrolü yapıp temel vizesi alınmadan, subasman üst seviyesinden itibaren, üst katlara hiçbir şekilde devam edilemez.

Bir parselde birden fazla bina var ise; yapı ruhsatından sonra 2 yıl içerisinde temel atılarak (farklı tarihlerde) temel üstü ölçümü yaptırılabilir. Her bina için ayrı ayrı temel üstü vizesi alınabilir. Yapılardan en az birisine temel üstü vizesi alınmış olması inşaatı başlandığı anlamına gelir.

İKİNCİ BÖLÜM

YERLEŞME ALANI İLE İLGİLİ TANIMLAR

MADDE 11-

A- Yerleşik (Meskun) Alan: Üst ölçekli plan kararlarına uygun olarak imar planı ile belirlenmiş ve iskan edilmiş alanlardır.

B- Gelişme (İnkişaf) Alanı: Çevre Düzeni Planı ve Nazım İmar Planlarında kentin gelişmesine ayrılmış alanlardır.

KENT BÖLGELERİ TANIMLARI VE ALAN KULLANIŞ ŞARTLARI

MADDE 12-

A-Çalışma alanları:

1-Merkezi İş Alanı: İmar planlarında, kentin gelişim süreci içerisinde kentsel ihtiyaçlar doğrultusunda yönetim, sosyokültürel ve ticari amaçlı yapılar gibi kentsel hizmetlere ayrılmış alanlar ile konut dışı faaliyetlerin belirli oranların üzerinde teşekkül ettiği bölgedir.

2-Ticaret Alanları : İmar planlarında, ticari amaçlı yapılar için ayrılmış bölgedir. Bu bölgelerde toptan ve perakende satış yapan işyerleri, büro, iş hanı, çarşı gibi çok katlı mağazalar, oteller ve lokantalar, inşaat ve bayındırlık işleri, ulaştırma ve haberleşme hizmetleri yürüten işyerleri, sigorta, taşınmaz mallara ait iş ve yardımcı hizmetler, sosyal, eğlence, kültür ve kişisel hizmetler sunan işyerleri, mali kurumlar ve kamu kuruluşları ile sağlık hizmetleri sunulan yapılar yapılabilir. Planda ticaret alanı olarak ayrılan yerlerde, zemin katın haricindeki katlar konut olarak düzenlenebilir. Ayrıca imar planlarında 12 m ve daha az genişliğe sahip yollara cepheli ticaret alanlarında ticaretin gelişme durumuna bakılarak zemin katın ticari veya konut amaçlı kullanıp kullanılmamasına karar vermeye ilgili belediyesi yetkilidir. (15.09.2011 tarih ve 549 sayılı meclis kararı ile ilave edilen şekli)

3-Küçük Sanayi Alanları: İmar planlarında küçük sanayi kuruluşları ve imalathaneler için ayrılmış alanlardır. Bu bölge içerisinde daha çok kentliye yönelik hizmetler üretilen yapı ve tesisler yapılabilir.

4-Sanayi ve Depolama Alanları: İmar planlarında, her türlü sanayi ve depolama veya sadece depolama tesisleri için ayrılmış olan alanlardır. Bu alanlarda ana ve ara mallar ile tüketim malları üretilen sanayi yapıları ve depoları veya sadece depolama tesisleri yapılabilir.

5-Sanayi Alanları: İmar planlarında, her türlü sanayi tesisleri için ayrılmış olan alanlardır. Bu alanlarda; sanayi, ağır sanayi tesisleri ve sanayiye yönelik hizmet verecek diğer yapı ve tesisler de yapılabilir.

6-Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanları: Dumansız, kokusuz atık ve artık bırakmayan ve çevre sağlığı yönünden tehlike yaratmayan imalathaneler ile patlayıcı, parlayıcı ve yanıcı maddeler içermeyen depoların yapılabileceği alanlardır.

7-Akaryakıt,CNG ve LPG İkmal İstasyonu Alanları;

1) Akaryakıt İstasyonları : Esas itibarıyla karayolunda seyreden araçların akaryakıt, yağ, basınçlı hava gibi ihtiyaçlarının sağlandığı ve taşıtlarla ilgili bazı basit teçhizat parçaları ile hizmetlerin verildiği yerdir.

2) Sıvılaştırılmış Petrol Gazları (LPG) İkmal İstasyonları : Sıvılaştırılmış petrol gazlarının sabit tanklarda depolandığı, yakıt olarak sıvılaştırılmış petrol gazlarının kullanan sabit depolu karayolu taşıtlarına ikmal hizmetlerinin verildiği istasyonlardır.

3) Sıkıştırılmış Doğalgaz (CNG) Dolum İstasyonları : Propan, bütan ve izomerleri gibi hidrokarbonlar veya bunların karışımının üretildiği ve basınç altında depolandığı, depolama tanklarının bulunduğu istasyonlardır. (15.09.2011 tarih ve 549 sayılı meclis kararı ile ilave edilen şekli)

B-Kentsel Sosyal ve Teknik Altyapı Alanları:

1-Kentsel Aktif Yeşil Alanlar: Toplumun yararlanması için ayrılan oyun bahçesi, çocuk bahçesi, park, dinlenme, gezinti, piknik ve eğlence alanları toplamıdır. Metropol ölçeğindeki fuar, botanik ve hayvanat bahçeleri ile bölgesel parklar bu alanlar kapsamında değildir.

1a-Çocuk Bahçeleri: Çocukların oyun ihtiyaçlarını karşılayacak alanlardır. Bu alanlar içerisinde, bitki örtüsü ile çocukların oyun için gerekli araç-gereçlerinden büfe, havuz, pergola ve genel hela vb. tesisler yapılabilir.

1b-Parklar: Kentte yaşayanların yeşil bitki örtüsü ile dinlenme ihtiyaçlarına cevap veren alanlardır. İmar planlarında, park alanlarının içerisinde, park için gerekli başka tesisler gösterilmemişse, büfeler, havuzlar, pergolalar, açık çayhane ve genel heladan başka tesis yapılamaz. Lüzumu halinde açık spor tesisleri yapılabilir.

Bu alanlar dışında kalan Kentsel Sosyal ve Kültürel Teknik Altyapı Alanları, 3194 Sayılı İmar Kanununun “Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmelik” te Ek-1 tabloda belirtilen alanlardır.

1 ve 2 no’lu bentlerde belirtilen çalışma, Kentsel Sosyal ve Teknik Alt Yapı Alanlarında yapılacak tüm yapı, tesis ve açık alan düzenlemelerinin, engellilerin de ulaşmasını ve kullanmasını sağlayacak şekilde TSE standartlarına uygun olarak yapılması zorunludur.

ADA VE PARSELLERE AİT TANIMLAR

MADDE 13-

1a- Kadastro Adası: Kadastro yapıldığı zaman oluşan veya oluşmuş adadır.

1b-İmar Adası: İmar planındaki esaslara göre meydana gelen adadır.

2a-Kadastro Parseli: Tapulama esnasında oluşmuş veya kadastro yapıldığı zaman kadastro adaları içinde bulunan mülkiyeti tescilli parseldir.

2b-İmar Parseli: İmar adaları içerisindeki kadastro parsellerinin İmar Kanunu, İmar Planı ve yönetmelik esaslarına göre düzenlenmiş şeklidir.

3-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.

4-Parsel Derinliği: Parsel ön cephe hattına, arka cephe hattı köşe noktalarından indirilen dik hatlarının uzunluklarının ortalamasıdır.

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

6-Arka Bahçe: Parsel arka hattı ile yapı arka cephe hattı arasında kalan parsel bölümüdür. Ancak; köşe başı parsellerde arka bahçe olmayıp, ön bahçe dışındaki kısımlar yan bahçe kabul edilir.

7-Yan Bahçe: Ön ve arka cephe bahçeleri dışındaki bahçelerdir.

8-İç Bahçe: Yapı kitlesi içerisinde tertiplenen ve hiçbir şekilde üstü kapatılamayan bahçelerdir.

9-Kat Bahçeleri: Binaların çeşitli katlarında, bağlı bulunduğu kata veya katlara hizmet edecek ve hizmet edeceği bağımsız bölüm veya bölümlerin eklentisi olarak tapuda gösterilecek şekilde, plan ve yönetmelikte belirtilen çekme mesafeleri dışında, bitki yetiştirmek için gerekli toprak dolgu kullanılarak ve iklimlendirilmesi sağlanarak yapılacak bahçe düzenlemeleridir.

10-Sundurma: Yağmur ve güneşten korunmak için bir duvar önüne bitişik veya müstakil olarak yapılan ve bitişik olduğu bina ile birlikte kullanılan örtü elemanıdır. Sundurma binanın cephesinde ön bahçe mesafesi içerisinde parsel sınırına 3.00 m' den fazla, yan ve arka parsel sınırına 2.00 m' den fazla yaklaşmamak koşulu ile, taşıyıcı eleman (hafif malzeme) üzerine, çatıyla örtülü en az iki tarafı açık olmak şartıyla yapılabilir. Sundurmalar, duvar vb. elemanlarla bölünemez ve etrafı kapatılamaz. Ancak konut alanları dışında kalan alanlarda ait olduğu binanın taban alanının %15' ini geçemez. Bu oran konut alanlarında % 20'ye kadar artırılabilir. (15.09.2011 tarih ve 549 sayılı meclis kararı ile değişen şekli)

11-Pergola: Bahçelerde, ön bahçe mesafesi içerisinde parsel sınırına 3.00 m' den fazla, yan ve arka parsel sınırına 2.00 m' den fazla yaklaşmamak koşulu ile en fazla 2.80 m net iç yüksekliğinde, gölge vermek, bitki sardırma amacıyla hafif malzemeden yanları açık, üstü aralıklı güneş kesicilerle boşluklu olarak düzenlenen mekânlardır.

12-Kameriye (Çardak): Yan ve arka bahçelerde, parsel sınırına 2.00 m' den fazla yaklaşmamak koşulu ile en fazla 2.80 m net iç yüksekliğinde, küçük köşk biçiminde yapılan, üstü kapalı, yanları açık veya kısmen kafeslerle örülü, yeşilliklerle sarılan süslü yapıdır.

13-Teraslar:

13-a) Zemin Terası: Zemin veya bodrum katta, döşeme seviyesinde veya döşeme ile parsel zemini seviyeleri arasında, altı kapalı olarak parsel zeminine oturan ve doğrudan bahçe kullanımı ile irtibatlı terastır. Ön bahçe mesafesi içerisinde parsel sınırına 3.00 m' den fazla, yan ve arka parsel sınırına 2.00 m' den fazla yaklaşamaz. Zemin teraslarının üzeri bu yönetmelikte tanımlanan sundurma veya pergola ile kapatılabilir.

13-b) Kat Terası: Binada, değişik büyüklüklerde kat alanları düzenlenmesi durumunda, üzerinde çatı arası piyesi bulunan son kat ve/veya ara kat dahil, diğer kat tavan döşeme seviyelerinde ortaya çıkan, düz çatı niteliğindeki teraslardır. Teras çatı ve kat teraslarının üzeri hiçbir şekilde kapatılamaz. (15.09.2011 tarih ve 549 sayılı meclis kararı ile değişen şekli)

14-Rezidans: Ticaret, ticaret + hizmet, ticaret + konut, Merkezi İş Alanı ve konut alanlarında yapılan, en az konut şartlarını sağlayan; sekreterlik hizmeti, resepsiyon hizmeti, günlük temizlik servisi, kuru temizleme, çamaşırhane, alışveriş servisi gibi hizmetlerin yer aldığı, birden fazla bağımsız bölümden oluşan konut binalarıdır.

YAPI DÜZENİNE AİT TANIMLAR

MADDE 14-

1-Taban Alanı Katsayısı (TAKS) :

Bir parsel üzerinde bulunan binanın veya binaların taban alanları toplamının imar parseli alanına oranıdır.

Ayrık ve blok yapı nizamına tabi olan ve İmar Planı ile ölçü ve emsal verilmemiş yerlerde taban alanı kat sayısı %40' ı hiç bir şekilde geçemez.

İmar Planlarında yapım şartları TAKS ile belirlenen parsellerde, bahçeye yapılacak müştemilat ve eklentiler taban alanına dahildir.

Ancak;

a) Bahçede yapılan;

a-1) Yer altında yada yer üstünde yapılan ve yönetmelik gereği minimum ölçüde ayrılması gereken sığınak alanını en fazla %30 oranında aşan sığınaklar,

a-2) 10 m²' yi geçmeyen bekçi kulübeleri,

a-3) Yer altı su depoları,

a-4) Minimum bahçe mesafelerine taşmamak koşulu ile yapılan üstü açık tüm havuzlar,

a-5) Çıkma özelliği olmayıp zemine oturan teraslar,

a-6) Taban alanı ile orantılı yapılacak ve yönetmeliğin 13.maddesinin 10. bendinde tanımlı sundurma ve kameriyeler, (15.09.2011 tarih ve 549 sayılı meclis kararı ile değişen şekli)

b) Yangın merdiveni niteliğinde yapılan genel merdivenler dışındaki, bina kitlesi içinde veya dışında tertiplenen ve yönetmelikteki minimum ölçüleri aşmayan yangın merdivenleri ,

c) Teknik olarak gerekli ölçüleri aşmayan asansör boşlukları,

d) Otopark Yönetmeliği gereği, asgari otopark ihtiyacının tamamının bodrum katlarda karşılanamaması halinde, belirtilmiş ise İmar Planlarındaki bahçe çekme mesafesini ihlal etmemek kaydı ve bina cephe hattı gerisinde kalmak şartı ile binanın arka ve yan bahçelerinde tabi zemin altında, parselin tamamı veya bir bölümünde yapılacak otoparklar,

taban alanı kat sayısına dahil edilmezler.

2- Yapı İnşaat Alanı (Brüt İnşaat Alanı): Bodrum kat, asma kat, çatı arasındaki faydalı alan olarak kullanılan kapalı mekanlar ve ortak alanlar dahil yapının inşa edilen tüm katlarının toplam alanıdır. Bu alana; saçaklar, ışıklıklar, hava bacaları, iç bahçeler, çıkma özelliği olmayıp zemine oturan teraslar ile çatı ve kat terasları dahil edilmezler.(15.09.2011 tarih ve 549 sayılı meclis kararı ile değişen şekli)

3- Kat Alanları Katsayısı(KAKS:EMSAL): Yapının bütün katlardaki alanları toplamının parsel alanına oranıdır.Ancak, bir parsel üzerindeki yapı ve yapılarda;

a) Bu yönetmelikte belirlenen minimum ölçüleri aşmayan iç bahçe, ışıklık, hava bacaları ve duman bacaları, (15.09.2011 tarih ve 549 sayılı meclis kararı ile ilave edilen şekli)

b) Bina içinde teknik ölçülerin gerektirdiği en az yükseklikleri aşmayan tesisat galerileri ve katları ile binalar arası, tabii zeminden yüksekliği minimum 2.40 m olan köprü geçişi şeklindeki tesisat galerileri,

c) Minimum bahçe mesafelerine taşmamak koşulu ile yapılan üstü açık tüm havuzlar,

d) Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik' in gerekli gördüğü yangın merdiveni ile sahanlık ve ekleri (ana merdiven aynı zamanda yangın merdiveni olarak da kullanılırsa katlar alanına dahil edilir), şaftlar, SAS bölümleri (yangın güvenlik hacmi),

e) Çıkma özelliği olmayıp zemine oturan teraslar ,

f) Zemin kat, bodrum kat ya da bahçede yer altında yapılan ve yönetmelik gereği minimum ölçüde ayrılması gereken sığınak alanını en fazla %30 oranında aşan sığınaklar,

g) Taban alanı ile orantılı yapılacak ve yönetmeliğin 13.maddesinin 10.bendinde tanımlı sundurma ve kameryeler, **(15.09.2011 tarih ve 549 sayılı meclis kararı ile değişen şekli)**

h) Zemin ya da bodrum katların tamamında ya da bir bölümünde yapılan;

h-1) Bu yönetmeliğin ilgili maddesindeki koşullara göre sayısı ve özellikleri belirlenen, her biri net 60 m² 'yi geçmeyen kapıcı daireleri, 15 m² 'yi aşmayan site yönetim odaları,

h-2) Su deposu, hidrofor,

h-3) Bu yönetmelikte tanımlanan, bina ihtiyacı yada ticari amaçlı yapılan otoparklar,

h-4) Her bağımsız bölüm için 4 m² 'yi geçmeyen kömürlük ya da depo,

i) Bahçede, yer altında ve yer üstünde yapılan su depoları,

j) Barınma, konaklama ve ticaret amaçlı binaların bodrum katlarında yapılan; sportif faaliyetlere ayrılan binanın ortak kullanımına ait olan ve bağımsız bölüm oluşturmeyen kondisyon odaları ve yüzme havuzları vb. mekanlar,

k) Bodrum katta yer alıp; zemin kattaki bir bağımsız bölüm veya bölümlerle irtibatlı olan ve ayrı bir bağımsız bölüm oluşturmeyen kısımlar,

l) Son kattaki bağımsız bölüm ile irtibatlı olan ve ayrı bir bağımsız bölüm oluşturmeyen çatı arası piyesler,

m) Eğitim, sağlık, konaklama, eğlence ve kültürel amaçlı inşa edilen yapıların bodrum katlarında yapılan ana fonksiyonun tamamlayıcısı olan ve servis niteliği taşıyan üniteler,

n) Teknik olarak gerekli olan ölçülerini aşmayan asansör odaları ve boşlukları,

o) Brüt kat alanının % 10' unu aşmayan açık çıkmalar,

kat alanına dahil edilmezler.

Ancak yukarıda ifade edilen alanlardan asgari büyüklükleri aşan kısımları kat alanına dahil edilecektir. **(10.05.2012 tarih ve 279 sayılı meclis kararı ile ilave edilen şekli)**

4-Net İnşaat Alanı: Bağımsız bölüm içerisindeki duvarlar arasında kalan, proje üzerinde gösterilen kaba yapı boyutlarının her birisinden, (0.002 m x 0.025 m) sıva kalınlığı 0.05 m düşülerek bulunan temiz ölçülerle hesaplanan faydalı alandır.

- Bağımsız bölümlerde; duman ve çöp bacası, ısıklık ve hava bacaları,
- Karkas binalardaki kolonların duvardan taşan dışları,
- Bir konuttaki balkonların veya terasların toplamının 2 m²' si,
- Ticaret bölgelerinde zemin katların komşu hududuna kadar uzanması ile meydana gelen teraslar,
- Çok katlı binalarda genel giriş,
- Merdiven ve sahanlıklar, asansörler,
- İki katlı ev olarak yapılan konutlarda iç merdivenlerin altında 1.70 m yüksekliğinden az olan yerler,
- Bodrumlarda konut başına bir adet, konutun bulunduğu bina dışında konut başına 4 m²' den büyük olmamak üzere yapılan kömürlük veya depo,
- Kalorifer dairesi, yakıt deposu,
- Sığınak,
- Kapıcı veya kalorifer dairesi. (15.09.2011 tarih ve 549 sayılı meclis kararı ile değişen şekli)
- Müşterek hizmete ayrılan depo,
- Çamaşırlık,
- Bina içindeki garajlar ile bina dışında konut başına 18 m²' den büyük olmamak üzere yapılan garajlar

faydalı alan dışındadır.

Bina dışındaki kömürlük veya depoların 4 m²' yi, garajların 18 m²' yi aşan miktarları ait oldukları konut faydalı alanına dahil edilir.

5-Yapı Yaklaşma Sınırı: Planda ve Yönetmelikte belirtilmiş olan ve yapının komşu parsellere veya yollara en fazla yaklaşabileceği sınırdır.

6-Yapı Cephe Hatları

a-Ön Cephe Hattı (yapı cephesi): Bir parselde inşa edilecek yapının yollar tarafındaki cephesini tanımlamak üzere, planlarda grafik olarak gösterilen, kotlandırmada röperin yerini tayin eden ve diğer cephelerin isimlendirilmesine esas olan, bina derinliğinin dik olarak uygulandığı hattır.

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

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

7-Bina Derinliği: Binanın ön cephe hattı ile arka cephe hattı arasındaki ortalama dik mesafedir.

8-Tabii Zemin: Arsanın hafredilmemiş ve doldurulmamış halidir.

9-Tesviye Edilmiş Zemin: Bu Yönetmelikte belirtilen esaslara göre hafredilerek veya doldurularak arsanın kazandığı son zemin durumudur.

10-Çıkma: Binalarda bu Yönetmelikte belirtilen şartlar dahilinde bina cephe hatları dışına yapılabilen konsoldur.

11-Çıkma Hattı: Binada bu Yönetmelik ile belirlenmiş en fazla çıkma mesafesinin izdüşümüdür.

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

13-Saçak Seviyesi: Binaların son kat tavan döşemesi üst kotudur.

14-Bina Yüksekliği: Binanın kot aldığı noktadan, saçak seviyesine kadar olan mesafesidir. İmar Planı ve Yönetmelikte öngörülen en fazla yüksekliktir.

15-Kat Yüksekliği: Binanın herhangi bir katının döşeme üstünden, bir üstteki katının döşeme üstüne kadar olan mesafesidir.

16-Kat Net 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 projede belirtilmemiş ise, döşeme kaplaması 0.06 m, tavan kaplaması 0.02 m olmak üzere, toplam en az 0.08 m kabul edilir. Asma tavan var ise, yüksekliğinin tavan döşemesi altından asma tavan kaplaması altına kadar verilir.

17-Bodrum Kat: Zemin katın altındaki kat veya katlardır. Numaralandırılması yukarıdan aşağıya doğru artırılarak yapılır.

18-Zemin Kat: İmar Planı ve Yönetmelikte öngörülen kat adedine göre alttaki kattır.

19-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 üzere imar yollarına ve açık kadastro yollarına bakan cephe veya cephelerden 3.00 m geriye çektilerilerek yapılır. Ana merdiven ile irtibatlandırılmaz ve hiçbir şekilde bağımsız bölüme dönüştürülemez. Ancak; çarşı, pasaj gibi yapılarda yola cephesi olmayan bağımsız bölümlerde asma kat tam kat olarak yapılabilir. (15.09.2011 tarih ve 549 sayılı meclis kararı ile değişen şekli)

20-Normal Kat: Zemin ve bodrum katları dışında kalan kat veya katlardır.

21-Son Kat: Çatı altında bulunan normal katların en üstte olanıdır.

22-Ayrık Nizam: Hiç bir yanında komşu binalara ve komşu parsellere bitişik olmayan yapı nizamıdır. Bu nizamda, ayrık düzen için geçerli olan parsel genişliğinin sağlanamadığı veya ilgili Belediyesinin mevcut yapılaşma nedeniyle gerekli görmesi durumunda, İmar Planlarında ve bu Yönetmelikte belirlenen cephe uzunluğu, derinliği, bahçe mesafeleri ve kat yüksekliği gibi koşullara uyulmak kaydı ile ikili ve üçlü bloklar oluşturulabilir.

23-Bitişik Nizam: Bir ya da birden fazla komşu parsellerdeki binalara bitişik olan yapı nizamıdır.

24-Resmi Bina: Genel, Katma ve Özel Bütçeli İdarelerle, İl 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.

25-Umumi Bina: Kamu hizmeti için kullanılan resmi binalarla ibadet yerleri, özel eğitim, özel sağlık tesisleri, sinema, tiyatro, opera, müze, kütüphane, konferans salonu gibi kültürel binalar ile gazino, düğün salonu gibi eğlence yapıları, otel, özel yurt, işhanı, büro, pasaj, çarşı gibi ticari yapılar, spor tesisleri, genel otopark ve buna benzer umuma ait binalardır.

26-Yüksek Katlı Bina: Yakın ve uzak çevresini, fiziksel çevre, kent dokusu ve her türlü kentsel alt yapı yönünden etkileyen yapılardır. Binanın herhangi bir cephesinden görünen bina yüksekliği 30.50 m' yi geçen yapılar olarak kabul edilir.

27-Basit Tamir ve Tadil:

Yapılarda binanın taşıyıcı sistemini değiştirmeyen veya etkilemeyen, diğer bağımsız bölümlere zararı dokunmayan ve kullanım amacını değiştirmeyen;

1. Yapılarda derz, iç ve dış sıva, boya, badana, oluk, dere, doğrama, döşeme, duvar ve tavan kaplamaları işleri,
2. Elektrik ve sıhhi tesisat tamirleri ile baca, saçak, çatı onarımı ve kiremit aktarımı işleri
3. İç dekorasyon işleri, zemin katta bulunan işyerlerinin imar durumuna aykırı olmayan vitrin değişikliği işlemleri,
4. Bina cephesi izolasyonu ve mantolama işleri,
5. Kendi bağımsız bölümü içerisindeki bölme duvarlarının kaldırılması işleri,
6. Korkuluk, pergola, çardak, kameriye, derinliği 1,00 m' yi geçmeyen süs havuzları ve bahçe düzenlemeleri işleri

basit tamir ve tadillerdir. (15.09.2011 tarih ve 549 sayılı meclis kararı ile değişen şekli)

28-Esaslı Tamir ve Tadil: Bu maddenin 27.bendinde açıklanan basit tamir ve tadil işleri dışında kalan taşıyıcı unsuru etkileyen ve/veya inşaat alanını ve ruhsat eki projelerini değiştiren işlemlerdir. (15.09.2011 tarih ve 549 sayılı meclis kararı ile değişen şekli)

29-Ortak Alanlar: Binaların giriş holleri, ışıklıklar, hava bacaları, saçaklar, tesisat galerileri, açık ve kapalı merdivenler, yangın merdivenleri, asansörler, kalorifer dairesi, kapıcı dairesi, kömürlük, sığınak, bahçe ve açık/kapalı otopark gibi ortak kullanıma açık alanlardır. (15.09.2011 tarih ve 549 sayılı meclis kararı ile değişen şekli)

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.

31-Yapı Denetimi Kuruluşu: Bakanlıktan aldığı izin belgesi ile münhasıran yapı denetimi görevini yapan, ortaklarının tamamı mimar ve mühendislerden oluşan tüzel kişiyi ifade eder.

32-Proje Müellifi: Mimarlık, mühendislik tasarım hizmetlerini iştigal konusu olarak seçmiş, ilgili meslek odasına büro tescil belgesi verilmiş, yapının etüt ve projelerini hazırlayan gerçek ya da tüzel kişidir.

33-Denetçi Mimar ve Mühendis: İlgili mühendis ve mimar meslek odalarına üyeliği devam eden ve Bakanlıkça denetçi belgesi verilmiş mimar ve mühendisleri ifade eder.

34-Laboratuvar: İnşaat ve yapı malzemeleri ile ilgili ham madde ve mamul madde üzerinde ilgili standartlarına veya teknik şartnamelerine göre ölçüm, muayene, kalibrasyon yapabilen ve diğer özelliklerini tayin eden, Bakanlıktan izin almış tesisleri ifade eder.

35-Fenni Mesul: Proje müellifleri kendileri olsun veya olmasın yapının yürürlükteki Kanun, İmar Planı, ilgili Yönetmelik hükümleri, TSE 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 Belediyeler ile üyesi oldukları odalarına karşı sorumlu olan Mimar ve Mühendislerdir.

36.Siyah kot: İmar planında gösterilen yolun doğal zeminini ifade eder. (10.05.2012 tarih ve 279 sayılı meclis kararı ile ilave edilen şekli)

37.Kırmızı kot: İmar planında gösterilen yolun gerekli hesaplar yapıldıktan sonra kullanıma hazır halini ifade eder. (10.05.2012 tarih ve 279 sayılı meclis kararı ile ilave edilen şekli)

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

ARSA VE YAPILARLA İLGİLİ HÜKÜMLER

PARSEL BÜYÜKLÜKLERİ

MADDE 15- İmar Planında gösterilen çeşitli bölgelerde, İmar Planı ile getirilmiş farklı hükümler yoksa, yapılacak ifrazlarda elde edilecek yeni parsellerin asgari ölçüleri, arazi meyili, yol durumu, mevcut yapılar, vb. gibi mevkiin özellikleri ile bu parsellerde yapılması mümkün olan yapıların ölçüleri ve ihtiyaçları da göz önünde tutularak tespit olunur. Şu kadar ki; bu tespit sırasında aşağıdaki şartlar ihlal edilemez.

PARSEL GENİŞLİKLERİ:

A-Konut ve Ticaret Bölgelerinde:

- 1) 2 kata kadar (2 kat dahil) inşaata müsait yerlerde;
1-a) Bitişik Nizamda : 6.00 m' den,
1-b) Blok Başlarında : Yan bahçe mesafesi +6.00 m' den,
1-c) Ayrık Nizamda : Yan bahçe mesafeleri toplamı +6.00 m' den az olamaz.
- 2) 4 kata kadar (4 kat dahil) inşaata müsait yerlerde;
2-a) Bitişik Nizamda : 8.00 m' den ,
2-b) Blok Başlarında : Yan bahçe mesafesi +8.00 m' den ,
2-c) Ayrık Nizamda : Yan bahçe mesafeleri toplamı +8.00 m' den az olamaz.
- 3) 6 kata kadar (6 kat dahil) inşaata müsait yerlerde;
3-a) Bitişik Nizamda : 10.00 m' den,
3-b) Blok Başlarında : Yan bahçe mesafesi +10.00 m' den,
3-c) Ayrık Nizamda : Yan bahçe mesafeleri toplamı + 10.00 m' den az olamaz.
- 4) 8 kata kadar (8 kat dahil) inşaata müsait yerlerde;
4-a) Bitişik Nizamda : 12.00 m' den,
4-b) Blok Başlarında : Yan bahçe mesafesi +12.00 m' den,
4-c) Ayrık Nizamda : Yan bahçe mesafeleri toplamı + 12.00 m' den az olamaz.
- 5) 10 ya da daha fazla katlı inşaata müsait yerlerde;
5-a) Bitişik Nizamda : 14.00 m' den,
5-b) Blok Başlarında : Yan bahçe mesafesi + 14.00 m' den,
5-c) Ayrık Nizamda : Yan bahçe mesafeleri toplamı +14.00 m' den az olamaz.

B-Tek Katlı Dükkan Yapılacak Ticaret Bölgelerinde:

- a) Bitişik Nizamda : 6.00 m' den
- b) Blok Başlarında : Yan bahçe mesafesi +6.00 m' den,
- c) Ayrık Nizamda : Yan bahçe mesafeleri toplamı +6.00 m' den az olamaz.

C- Küçük Sanayi Bölgelerinde: 12.00 m + Yan bahçe mesafelerinden (varsa) az olamaz.

D-Sanayi ve Depolama Bölgelerinde: 30.00 m' den az olamaz.

E- Sanayi Bölgelerinde: 30.00 m' den az olamaz.

F-Konut Dışı Kentsel Çalışma Bölgelerinde: 40.00 m' den az olamaz.

G-Akaryakıt Servis, CNG ve LPG İkmal İstasyonu Bölgelerinde: 40 .00 m' den az olamaz. Bu fonksiyonlardan sadece biri yapılmak istendiğinde de bu değer sağlanacaktır. (15.09.2011 tarih ve 549 sayılı meclis kararı ile ilave edilen şekli)

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

PARSEL DERİNLİKLERİ VE BÜYÜKLÜKLERİ:

A-Konut ve Ticaret Bölgelerinde:

- 1)Ön bahçesiz Nizamda : 10.00 m + h/2' den (Tek katlı yapı parsellerinde 13.00 m' den),
- 2)Ön bahçeli Nizamda : Ön bahçe mesafesi + 10.00 m + h/2' den (Tek katlı yapı parsellerinde ön bahçe mesafesi +13.00 m' den) az olamaz.
- 3)Köşe başı parsellerde yapı nizamı ne olursa olsun cephelerden birinde en az parsel derinliği şartı aranır.

B-Tek Katlı Dükkan Yapılacak Ticaret Bölgelerinde:

- 1)Ön bahçesiz Nizamda : 6.00 m' den
- 2)Ön bahçeli Nizamda : Ön bahçe mesafesi +6.00 m' den az olamaz.

C- Küçük Sanayi Bölgelerinde: 10.00 m + ön ve arka bahçe mesafelerinden az olamaz. Küçük Sanayi Bölgelerinde parsel alanı 500 m² den az olamaz.

D-Sanayi ve Depolama Bölgelerinde: 30.00 m' den az olamaz. Sanayi ve Depolama Bölgelerinde parsel alanı 2000 m² den az olamaz.

E-Sanayi Bölgelerinde: 30.00 m' den az olamaz. Sanayi Bölgelerinde parsel alanı 2000 m² den az olamaz.

F-Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanlarında: 40 m' den az olamaz. Konut dışı kentsel çalışma alanlarında parsel alanı 2000 m² den az olamaz.

G- Akaryakıt Servis, CNG ve LPG İkmal İstasyonu Alanlarında: 30 m' den az olamaz .Bu fonksiyonlardan sadece biri yapılmak istendiğinde de bu değer sağlanacaktır. (15.09.2011 tarih ve 549 sayılı meclis kararı ile ilave edilen şekli)

Akaryakıt Servis ve LPG İkmal İstasyonu Alanlarında parsel alanı 1500 m² den az olamaz. Bu fonksiyonlardan sadece biri yapılmak istendiğinde de bu değer sağlanacaktır.

BAHÇE MESAFELERİ

MADDE 16-

A-Ön Bahçe Mesafeleri : Genel olarak, İskan alanlarında yapılacak binaların ön bahçe ve yol kenarına rastlayan bahçe mesafeleri en az 5.00 m' dir.

Ön bahçe mesafesi içerisinde;

- 1) Çıkma özelliği olmayıp zemine oturan, ön parsel sınırına 3.00 m' den fazla, yan ve arka parsel sınırına 2.00 m' den fazla yaklaşmamak koşulu ile yapılan sundurma ve teraslar,

2) Sanayi tesisleri, okul, kamu yapıları ve kooperatif gibi toplu konut sitelerinde; 54' üncü maddede belirtilen ölçülere uymak koşulu ile yapılabilen bekçi kulübeleri ,

3)Süs havuzları

dışında herhangi bir yapı yapılamaz.

B-İstikamet Alma:

Mevzuata aykırı yapılmış yapılar istikamet hattına esas teşkil edemez. İmar ve İstikamet Hattı Tutanağındaki ruhsatlı binalar esas alınır. (15.09.2011 tarih ve 549 sayılı meclis kararı ile değişen şekli)

1) İmar planlarında ön bahçe mesafesi belirlenmemiş aynı yol güzergahı üzerindeki yapı adalarında mevcut yapılaşmaya göre istikamet hattı esas alınır. Bitişik yapı düzeninde veya ayırık yapı düzeninde olup, ikili veya üçlü blok teşekkül etmiş yerlerde mevcut yapılaşmaya göre oluşan istikamet hattı esas alınır. İstikamet hattı ilgili Belediyesinin, İmar ve Harita birimlerince birlikte belirlenir. İstikamet hattı istikamet veren bina veya binalarla birlikte imar durumunda gösterilir. (10.05.2012 tarih ve 279 sayılı meclis kararı ile değişen şekli)

2) Ayırık Yapı nizamına tabi yerlerde, bahçe asgari mesafesi altına düşmemek kaydı ile bahçe mesafeleri daha fazla yapılabilir. Bu gibi yerler, diğer parsellere ön istikamet vermez.

3) İmar Planlarında ön bahçe mesafesi belirlenmemiş yapı adalarında; Ön cephe istikameti teşekkül etmiş ise, buna uyulur.Yapılaşma yok ise, en az 5.00 m ön bahçe mesafesi uygulanır.

C-Yan Bahçe Mesafeleri : Bodrum katlarda iskan edilen katlar da dahil, 4 kata kadar (4 kat dahil) olan binalarda yan bahçe mesafeleri en az 3.00 m' dir. 4 kattan fazla her kat için ve su basman kotu altında kazanılan konut amaçlı kullanılan her kat için, yan bahçe mesafesi 0.50 m artırılır.

D-Arka Bahçe Mesafeleri : Arka bahçe mesafesi h/2'dir. Bina derinliğinin 10 m' den az kalması halinde bina derinliği en çok 10 m olacak şekilde arka bahçe mesafesi 2 m' ye kadar azaltılabilir.

E-İç Bahçe Mesafeleri : Yapılarda mimari gereksinimlerden dolayı yapılacak iç bahçelerin dar kenarı 6 m' den az olamaz. Bu mesafeler açık veya kapalı çıkmalar ile daraltılamaz.

Yapı kitlesi içerisinde tertiplenen bahçelerin iç bahçe olarak değerlendirilmesi için tüm kenarlarının dış ortama kapalı olması gerekmektedir. (15.09.2011 tarih ve 549 sayılı meclis kararı ile değişen şekli)

PARSELASYON PLANI - İFRAZ- TEVHİD VE İSTİSNALAR

MADDE 17-

1- Her türlü imar adasında, taslak parselasyon planı yapılmadan bu adadaki parsellerde ifraz ve tevhid yapılamaz.

Yapılacak ifraz ve tevhid işlemlerinde, 15' inci maddede bulunan hükümlere uyulması zorunludur.Ancak, yapılaşmanın teşekkül ettiği bölgelerde herhangi bir yapının komşu parsel sınırına tecavüzlü olmasından dolayı yapılacak sınır düzeltmesine matuf ifraz tevhid işlemlerinde bu şartlar uygulanmaz.

2- Çeşitli kamu ve hizmet tesislerinin gerçekleştirilmesi maksadı ile yapılması gereken kamulaştırmalar yüzünden, bu hizmet ve tesisler için lüzumlu parçalara ayrılmasını sağlamak üzere yapılacak ifrazlar, bu Yönetmelikteki ifraz şartlarına tabi değildir.

3- Yapı nizamı inşaat taban alanı oranı ile belirlenen yerler ile plan üzerinde ölçüsü belirlenmiş blok nizamında olan yerlerin dışında, ayrık ve blok nizamına tabi imar parselasyon planı varsa, imar parsellerinin tevhid halinde elde edilecek yeni inşaat taban alanı, parsellerin tevhid öncesi ayrı ayrı hakları olan inşaat taban alanlarının toplamını geçemez.

4- İmar planı ile farklı yükseklik, farklı kullanım kararı veya farklı yapı nizamı getirilmiş imar parselleri tevhid edilemez. Ancak konut ve ticaret bölgelerinde; belediyesinin uygun görmesi, bu yönetmelikte tanımlı en az parsel derinliklerinin sağlanamaması durumunda tevhidden sonra, tevhid öncesi yapılabilecek yapı inşaat alanını artırmamak koşulu ile parseller tevhid edilebilir. **(15.09.2011 tarih ve 549 sayılı meclis kararı ile ilave edilen şekli)**

5- Gelişme alanlarında tevhid ve ifraz sonucunda:

İskan hudutları içinde olup da, İmar Planında beldenin gelişmesine ayrılmış bulunan bölgelerde yapılacak tevhid ve ifrazlarda, 3194 sayılı İmar Yasasının 23' üncü maddesinin hükümleri uygulanır.

2464 sayılı Belediye Gelirleri Kanununun ilgili maddelerine, aynı kanunun ilgili yönetmeliklerine, tebliğlerine ve tüm mevzuata uygun olarak, parsellerin tapu kütüğünde bulunan yol ve kanal şerhi bedellerinin terkin veya tevhit/ifraz taleplerinde harcamalara katılım paylarının tespiti o yıla ait Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ile İller Bankası tarafından tespit edilen ve yayımlanan rayiç ve birim fiyatlara göre hesabı yapılır ve hesaplanan kanal bedelleri İSU Genel Müdürlüğünce, yol bedelleri ise ilgili Belediyesince tahsil edilir. **(15.09.2011 tarih ve 549 sayılı meclis kararı ile değişen şekli)**

Yol Bedeli hesap edilirken gerek şuyulandırma, gerekse terkler ile kamuya bırakılan alanların bedeli, yol bedelinden mahsup edilir.

Ancak hesaplanan toplam bedel (Yol + Kanal Bedeli) söz konusu bina ve arsalarda vergi değerinin %2' sini geçemez.

MADDE 18- İfraz-tevhid yolu ile imar yoluna cephesi olmayan parsel ihdası yapılamaz. Ancak ileride komşu parsellerle ifraz ve tevhid edilmek üzere yola cephesi olsun veya olmasın artık parsel oluşturulabilir.

GEÇİCİ YAPI RUHSATI

MADDE 19- İmar planlarında, iskan hudutları içinde bulunup da, umumi hizmetlere ayrılan yerlere rastlayan arsaların, bu hizmetler için gereken kısmı ayrıldıktan sonra geriye kalan parçaları imar planı ve Yönetmelik esaslarına göre müsait ise parsellere ayrılabilir. Keza, imar planı ve Yönetmelik esaslarına göre müsait olduğu takdirde, bunlar üzerinde yapı izni verilebilir. Tamamı umumi hizmetlere ayrılan yerlere rastlayan veya kalan parçası plan ve yönetmelik hükümlerine göre yapı yapılmasına müsait olmayan arsalar, kamulaştırılınca kadar sahipleri tarafından olduğu gibi kullanılmaya devam olunur.

Bu gibi yerlerde; yükseklikleri tabii zeminden tek kat (5.50)m' yi brüt inşaat alanı (250) m' yi geçmemek, mümkün mertebe sökülerek başka bir yere nakli kabil malzemeden ve buna müsait bir sistemde inşa edilmek şartı ile yine imkan nispetinde mevcut ve müstakbel yol güzergahlarına tesadüf ettirilmemek suretiyle imar planı tatbikatına kadar, sahiplerinin isteği üzerine Belediye Encümenince geçici yapı yapılmasına izin verilir. Bu yapının, imar planına göre bulunduğu bölgenin özellikleri ve Belediye Başkanlığının teklifi de göz önüne alınarak

hangi maksat için yapılıp kullanılabileceği Belediye Encümenince tayin ve tespit olunur. Mülk sahibi bu maksadın dışına çıkamaz.

Geçici ruhsat süresi 5 yıldır. Yapı izni verilmeden önce belediye encümeni kararının gün ve sayısının 5 yıllık müddet için geçici inşaat olduğunun ve diğer lüzumlu ölçü ve şartların, tapu kaydına şerh edilmesi gereklidir. Geçicilik süresi tapu kaydına şerh verildiği günden başlar.

Bir parselde birden fazla geçici yapıya izin verilemez.

Plan tatbik olunurken, geçici inşaat ve tesisler yıktırılır, 5 yıllık geçicilik müddeti dolduktan sonra veya 5 yıl dolmadan yıktırılması veya kamulaştırılması halinde geçici bina ve tesislerin 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu hükümlerine göre takdir edilecek bedeli sahiplerine ödenir.

KAPANAN YOLLARA CEPHELİ PARSELLER

MADDE 20- İmar planına göre kapanan yollar veya mahreci bulunmasına rağmen yapı adası ortasında kalan parseller ifraz edilemezler. Bu gibi yerler İmar Kanununun ilgili hükümleri uygulanmadığı ve yapı yapılmasına müsait bir durum elde edilemediği takdirde, bu hükümler uygulanıncaya veya kamulaştırılınca kadar sahiplerince olduğu gibi kullanılmaya devam olunur.

Bu gibi arsalardan 5 yıllık programa dahil olmayan ve bu Yönetmelik hüküm ve ölçülerine göre bina yapılmasına müsait bulunanlara da yükseklikleri tabii zeminden (6.50) m' yi ve brüt inşaat alanı 250 m²' yi geçmemek üzere, 19' uncu maddedeki şekil ve esaslar dahilinde geçici inşaat izni verilir.

TEHLİKELİ ALANLAR

MADDE 21- Taşkın, heyelan ve kaya düşmesi gibi afet alanlarında bulunan, sıhhi ve jeolojik mahzurları olan veya bunlar gibi tehlikeli durumlar arz etmesi yüzünden imar planlarına veya ilgili idarelerce hazırlanmış veya onaylanmış raporlara göre yapı yapılması yasak edilen alanlar ifraz edilemez. Bu gibi yerlerde arazinin takviyesine matuf tesislerden başka yapı yapılamaz.

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

PARSELLERDE YAPILANMA ŞARTLARI

MADDE 22-

A) Bir parselin bulunduğu imar adasına ait taslak parselasyon planı yapılmadan o adadaki herhangi bir parselde yapı ruhsatı verilmez.

B) Genel olarak, parsel büyüklükleri hakkındaki hükümlere uymayan arsalarda yeni inşaat veya ilaveler yapılmasına izin verilmez. Sadece bu parsellerde bulunan İmar Mevzuatına uygun yapılmış ruhsatlı mevcut binaların esaslı tamir ve tadilatlarına izin verilir. Bu gibi arsalar, İmar Kanunu hükümlerine göre yapı yapılmasına müsait hale getirilinceye kadar veya bu mümkün olmadığı takdirde, kamulaştırılınca kadar sahiplerince kullanılmasına devam edilir.

Ancak;

1- İki tarafında İmar Planı ve mevzuatına aykırı olmamak şartı ile yapılmış bina veya bir tarafında böyle bir bina ile diğer tarafında plana göre tespit edilmiş bir yol bulunan arsalara, plan ve Yönetmeliğin diğer şartlarına aykırı olmamak kaydı ile, bu Yönetmelikteki parsel büyüklükleri ile ilgili hükümlere uyulmaksızın yapı yapılmasına izin verilir.

2- Bu Yönetmelikteki minimum cephe şartlarına uymayan parselin bitişiğindeki parsellerin en az bir tanesinde bina olmaması durumunda bu parsele bina yapmak için öncelikle bitişiğindeki parsellerle ifraz-tevhid şartı aranır.

İmara müsait boş komşu parsel veya parseller ile tevhid şartı konulan komşu parsel maliklerine noter kanalı ile bildirilen ihtarnamelere verilecek cevap neticesinde tevhid şartı yerine getirilemiyorsa; bitişik, ikiz, ikili-üçlü bloklarda bu maddenin 1' inci bendindeki hükümler uygulanır. Ayrık nizamda kalıyorsa (ikili - üçlü blok hariç) yan bahçe mesafeleri çıktıktan sonra 35' inci maddede belirtilen standartların altına düşmemek şartıyla maksimum 6,50 m saçak kotunda yapı yapılmasına izin verilir.

3- Her iki tarafında imara uygun olmayan boş parsel bulunması durumunda tevhid suretiyle, parsel büyüklükleri ile ilgili şartlar sağlanmadan yapı izni verilemez.

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

D) Bina yapılacak olan parsele komşu parseldeki binanın tecavüzü var ise, bu parsellerde tevhid - ifraz yapılması esastır. Ancak parseline tecavüz edilen parsel sahibinin de noter onaylı taahhütname ile mevcut durumu kabul etmesi ve ileride yapılacak tevhid – ifraza itirazda bulunmayacağını beyan ve taahhüt etmesi halinde inşaat izni verilebilir.

BİR PARSELDE BİRDEN FAZLA BİNA YAPILMASI

MADDE 23- Bir parselde aynı anda veya ayrı ayrı zamanlarda, bu Yönetmelikteki hükümlere uyulması ve hepsinin tek bir ruhsata bağlanması koşulu ile birden fazla yapı yapılabilir. Ancak binaların birbirine olan mesafeleri İmar Planı ve Yönetmeliğin 16' ncı maddesinde her biri için ayrı ayrı belirlenen bahçe mesafelerinin toplamından az olamaz. Bir parselde birden fazla yapı yapılacaksa yapılardan en az birine başlanmış olması yapıların 2 yıl içinde başladığı anlamına gelir.

BİNA CEPHE BOYLARI

MADDE 24- Cephelerin tasarımında ve kullanılacak malzeme seçiminde, “Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik” ve varsa Büyükşehir Belediyesi Estetik Kurul ilke kararları hükümleri geçerlidir.

Konutlarda, ayrık nizamda ön ve arka parsel cephelerinin ortalamasının 14.00 m' nin altında olması halinde, birkaç parseli birlikte mütalaa ederek ikili, üçlü blok yaptırmaya Belediyesi yetkilidir. İkili üçlü blok teşekkül ettirilirken komşu parsellerdeki imar mevzuatına aykırı yapılar dikkate alınmaz. Ayrık yapı nizamına tabi olan yerlerde ikili-üçlü blok da dahil yapılacak yapıların bina cephe boyları 40.00 m' yi aşamaz. (15.09.2011 tarih ve 549 sayılı meclis kararı ile değişen şekli)

Tüm yapı nizamlarında minimum bina cephesi 6 m' den az olamaz. İstisnai durumlarda Yönetmeliğin 22' nci maddesindeki hükümler geçerlidir.

Ancak; blok boyu koşuluna uyulmadan yapılaşması büyük oranda tamamlanmış arada veya köşe başında kalan boş parsellerin değerlendirilmesi durumunda da cephe boyu koşullarının sağlanmasının mümkün olmayacağı belirlenen yapı adalarında; blok boyunu tespiti İlçe Belediyeleri yetkilidir.

Konut alanları dışında kalan alanlarda yer alan binaların cephe boylarını belirlemeye imar planlarına aykırı ve hiçbir koşulda 6.00 m' den küçük olmamak şartıyla ilgili İlçe Belediyesi yetkilidir.

BİNA DERİNLİKLERİ

MADDE 25- Konut ve Ticaret Alanlarında maksimum bina derinlikleri 40.00 m' dir

Konut ve Ticaret Alanları dışındaki kullanımlarda bina derinlikleri, imar planlarına aykırı olmamak şartıyla ilgili ilçe belediyesince belirlenir.

Ayrık nizam getirilmiş konut alanı dışında kullanım kararı olan parsellerde bina derinliklerini arttırmaya ilgili Belediyesi yetkilidir.

Konut ve Ticaret Alanlarında bina derinlikleri azami 40.00 m' yi aşmamak ve arka mesafesi bahçe sınırına en fazla 3.00 m yaklaşmak şartı ile ;

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

Burada :

I = Bina derinliği,

L= Parsel derinliği,

K= Ön bahçe mesafesi,

H= İmar planında belirtilen, yoksa yönetmeliğin "Bina Yükseklikleri" başlıklı 26. Maddesindeki yol genişliklerine göre belirtilen maksimum bina yüksekliğini gösterir. (15.09.2011 tarih ve 549 sayılı meclis kararı ile değişen şekli)

Ancak;

a) 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. Ancak bina derinliğinin 10 m'ye çıkarılması sonrası arka bahçenin 2.00 m olarak kullanılması durumunda, oluşacak arka bahçeye yapılacak çatı saçak genişliği hiçbir koşulda 0.50 m' yi geçemez. (10.05.2012 tarih ve 279 sayılı meclis kararı ile değişen şekli)

b) Köşe başı parsellerde arka bahçe yoktur. Bu bahçeler yan bahçe olarak değerlendirilip, yan bahçe sınırlamalarına göre uygulama yapılmalıdır.

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

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

e) Bir parselin sınır olduğu iki taraftaki komşu parsellerde imar planı ile yönetmelik hükümlerine uygun bina bulunması halinde, bu parselde yapılacak olan yapıların yapı derinliği ve buna bağlı çekme mesafeleri komşu parsellerdeki mevcut yapıların derinlikleri ve çekme mesafeleri ile ahenk teşkil edecek şekilde İlçe Belediyeleri tarafından tespit edilir.

BİNA YÜKSEKLİKLERİ

MADDE 26-

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

İmar Planına Göre Genişliği:

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

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

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

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

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

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

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

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

Bitişik nizam konut alanları dışında, imar planlarında belirtilen bina yüksekliği sınırına uyularak kat yüksekliklerini artırmak suretiyle noksan katlı bina yapılabilir.

Ancak, temel ve statik hesapları ile bahçe mesafeleri, merdiven, ışıklık vs. gibi kat adedi veya bina yüksekliği ile ilgili elemanları, plan ve yönetmelikte gösterilen azami yüksekliğe göre hesaplamak ve projelerini düzenlemek koşulu ile yapı denetim hizmeti için sadece fiilen yapılacak kat adedine göre hizmet sözleşmesi hazırlanması şartı ile daha az katlı inşaat yapılabilir.

Ayrıca, ayrık yada blok yapı nizamına tabi 4 veya daha az katlı bölgelerde eksik katlı bina yapılabilir. Bunların projeleri eksik katlı olabileceği gibi binanın inşa edilmesi istenen kat adedi şartlarına göre de düzenlenebilir. (15.09.2011 tarih ve 549 sayılı meclis kararı ile değişen şekli)

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

3) Cami minareleri, kule, anten gibi sivri tesis ve yapıların yüksekliklerini, mimari ve teknik özellikleri dikkate alınarak belirlemeye İlçe Belediyeleri yetkilidir.

4) Bu Yönetmelikte gösterilen yükseklikler, herhangi bir abideyi veya muhafazası gereken tarihi ve mimari bir eserin görünüşünü bozması halinde, İlgili Belediyesince lüzumu kadar azaltılabilir.

5) Resmi Binalar, Sanayi Tesisleri, Umumi Binalar, İmar Planlarında aksine bir hüküm bulunmadığı durumlarda, ayırık nizamda olmak, kat sayısını aşmamak ve yapının özelliğine göre TSE standartlarının ilgili hükümlerine uymak koşulu ile, yukarıda belirtilen kat yükseklikleri ile ilgili hükümlere bağlı kalınmadan tesis edilebilir.

6) Teknik gerekliliklerden dolayı, İmar planlarında ticarete ayrılan bölgelerde yapılacak ticari binaların ticari olarak kullanılacak kat yüksekliklerine, mevcut yapılaşma da dikkate alınarak, belediyesince her kat için maksimum 0.50 m eklenebilir. Ancak, bu eklemekten dolayı asma kat ve ilave kat oluşturulamaz.

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

BİNALARA KOT VERİLMESİ

Madde 27

Binalara kot verilmesinde, aşağıdaki esaslara uyulur. Yapılaşmanın büyük oranda teşekkül ettiği yapı adalarında aşağıdaki esaslardan hangisinin uygulanacağına ilgili Belediyesi karar verir. Ayrıca bir parselde birden fazla yapı yapıldığında her yapı için aşağıdaki bentlere uygun olarak ayrı ayrı kot verilir. (15.09.2011 tarih ve 549 sayılı meclis kararı ile değişen şekli)

A) Tek Yola Cepheli Parsellerde Kotlandırma: Genel olarak, binaların cephe aldığı yolun tretuvar seviyesinden (bordür taşı üst seviyesinden) kot verilir.

Tretuvar seviyesi, yol seviyesinin 0.30 m üstü olarak kabul edilir. Henüz oluşmamış yollarda kot talebi halinde, bordür üst seviyesi, İlgili Belediyesi tarafından hazırlanan projesine göre en geç 20 gün içinde belirlenir.

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

Ayrık yapı nizamına tabi yerlerin dışında kalan Parsellerin 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. (15.09.2011 tarih ve 549 sayılı meclis kararı ile değişen şekli)

Ancak, her kademenin kendi hizasındaki en düşük bordür kotundan itibaren yüksekliği en çok 2.50 m olmak zorundadır. Kademeli kotlandırmada her kademe, cephe boyunca 6.00 m’ den aşağı olamaz.

Son kademenin 6.00 m’ den az olması durumunda, bir önceki kademe seviyesine uyulur. Ayrıca her kademedeki bina bölümü kendi (± 0.00) kotuna göre, İmar Planı ile belirlenen saçak seviyesini geçemez. Köşe başı parsellerde kademeli kotlandırma yalnız, bina köşeleri arasındaki kot farkının en fazla olduğu yol cephesinde uygulanır.

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

B)Tabii zeminden kotlandırma : Arazinin meyilli olması durumunda, parselin tabii zemini yoldan yüksek ve ön bahçe mesafesi (8.00)m veya daha fazla veya parselin tabii zemini yoldan aşağıda ve ön bahçe mesafesi (10.00)m veya daha fazla ise tabii zeminden kot verilir.

Yola göre yüksek olan parsellerde, tabii zemin kotu, o parseller için bordür seviyesinden verilecek kotu (3.00) m' den fazla geçemez. Ancak yapılaşmanın büyük oranda teşekkül ettiği yapı adalarında uygulanacak şekle belediyesi yetkilidir. (15.09.2011 tarih ve 549 sayılı meclis kararı ile ilave edilen şekli)

Bir yola cepheli veya birden fazla yola cepheli olup, üzerinde birden fazla yapı yapılması mümkün olan parsellerde kot, her binanın köşe kotlarının aritmetik ortalaması alınarak bulunur. Ancak, yola nazaran (3.00) m' den yüksek olan parsellerde, tabii zemin kotu ilgili belediyenin imar birimince yapı adasının tamamının bu madde hükümleri çerçevesinde etüdü sonucu belirlenir.

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

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

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

Röper noktası ve parselin yol cephesine rastlayan köşe kotları arasında 3.50 m veya daha fazla kot farkı olması durumunda (A) bendi hükümleri doğrultusunda kademe yapılır.

D) Köşe başı olmayıp iki yola cephesi olan parsellerde kotlandırma: Bu maddenin yukarıdaki bentlerinde belirtilen genel hükümlere uyulmak koşuluyla aşağıdaki şekilde kot verilir.

1- Bina derinliği 20 m ve altında olan parsellerde üst yoldan kotlandırma yapılır.

2- Bina derinliği 20 m' den fazla olan parsellerde ilk 20 m üst yola göre kotlandırılır. Geri kalan kademe 6 m' den az olmamak kaydıyla alt yoldan kotlandırılır. 6 m' den az olan kısım ilk 20 m' ye dahil edilir. (15.09.2011 tarih ve 549 sayılı meclis kararı ile değişen şekli)

3- İki yolun kot alınan noktaları arasında 3 m' den az kot farkı varsa, bina derinliğine bakılmaksızın kademe şartı aranmaz.

4- Kademe hattından itibaren çıkma yapılabilir. Ancak düşük yol bina cephesi arasındaki mesafe çıkma ucundan itibaren 3.00 m' den (kademe hattı ile düşük yol bina cephe hattı arasındaki mesafe 4.00 m' den) az olamaz.

5- Bina yol cephe hattının tanımı madde 14/6' da açıklanmış olup, yukarıda bahsedilen 4 üncü bendin uygulanması esnasında ön cephedeki çıkma hattı esas alınamaz.

Bu bent hükümlerinin uygulanmasında tereddüde düşüldüğü takdirde, Yönetmeliğin 5 inci maddesine göre işlem yapılır.

ZEMİN KAT KOTU

MADDE 28-

A)Zemin kat taban kotu: Zemin kat taban seviyeleri, binaların kot aldığı cephesinde (± 0.00) kotunun (röper noktası) altına düşemez ve (+ 1.00) kotunun üzerine çıkamaz.

Her koşulda azami bina yüksekliği aşılamaz.

Ancak talep halinde zemin kat taban seviyesi kotu tabii zeminden minimum 0.50 m yükseklikte olmak koşulu ile kot aldığı yol cephesinde bulunan (± 0.00) kotunun altında olmasına izin verilir. (15.09.2011 tarih ve 549 sayılı meclis kararı ile değişen şekli)

B)Tabii zemin: Arsanın hafredilmemiş ve / veya doldurulmamış durumudur.

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

1) Tesviye İşlemlerinde Uyulması Gereken Kurallar:

Tabii zeminde, İlgili Belediyesince yol kotu (plankote) tutanağı onaylanmadan, hiçbir şekilde kazı veya dolgu yapılamaz. Aksi takdirde, İmar Kanununun 40 ve 42' inci maddeleri uyarınca işlem yapılır. (15.09.2011 tarih ve 549 sayılı meclis kararı ile değişen şekli)

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

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

b- Arka Bahçelerin Tesviyesi: Tabii zemini (± 0.00) kotunun üstündeki arka bahçe zemini bu kota kadar kazılabilir. Ancak, kayalık zeminlerde veya parsel arka sınırındaki ortalama tabii zeminin (+ 2.00) kotundan yukarıda olması halinde gerekli önlemler alınarak, bina arka cephesinden itibaren 3.00 m' lik şeridin tesviyesi ile yetinilir.

Parsel arka köşe ve bina arka köşelerinden en az birine isabet eden tabii zemin, (± 0.00) kotunun altında ise, arka bahçede en düşük kota kadar kazı yapılabilir.

Ayrıca, arka bahçelerde 2.00 m' den fazla olmamak ve (± 0.00) kotunu geçmemek koşuluyla dolgu yapılabilir.

c- Yan Bahçelerin Tesviyesi: (± 0.00) kotunu aşan yan bahçelerde, zemin bu kota kadar kazılabilir. (± 0.00) kotunun altındaki yan bahçelerin arka bahçe tesviye kotunun altına inilmemek suretiyle kazılması mümkündür. Tabii zemini arka bahçe tesviye kotunun da altında kalan yan bahçeler, arka bahçe tesviye kotuna kadar doldurulabilir.

İlgili Belediyesi, uygun görmesi halinde binaya giriş verilmek üzere yan ve arka bahçede (+ 1.00) kotuna kadar dolgu yapılmasına izin verebilir.

Arka bahçe tesviye kotu seviyesinde tesviye edilerek bina n bahçe hizası ile kot farkı oluşan parsellerde, n bahçe ile bağlantıyı sağlayan merdiven ve rampa yapılması zorunludur.

Kēe başı parsellerin n bahçeleri, bina cephe hattı boyunca, komşu parsel sınırına kadar yaya kaldırımı eğimince tesviye edilir.

d- Arka ve yan bahçeler, parselin en düşük kēe kotunu aşmamak üzere tesviye edilebilir. Parselde birden fazla yapı yapılması durumunda bu yapılar arasındaki yan bahçelerde de bu hüküm uygulanır. Bu gibi hallerde, projesine uygun olarak istinat duvarı da dahil gerekli tüm önlemler alınır.(10.05.2012 tarih ve 279 sayılı meclis kararı ile değişen şekli)

D)Bina Girişlerinde Uyulması Gereken Kurallar:

Yol cephelerinden giriş alan binalarda, girişin hizasındaki bordür taşı st seviyesinin altında giriş yapılamaz.

Ancak İlgili Belediyesi, uygun görmesi halinde yol cephesinden giriş alan binaların giriş taban seviyesi kotu tabii zeminden minimum 0.50 m yükseklikte kalmak koşulu ile kot aldığı (± 0.00) kotunun altında olmasına izin verebilir.

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

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

Binalara girişi sağlayan köprü ve giriş şeridi ile tretuvar ve bina girişi arasında, kot farkı olduğu durumlarda ve binalara girişin merdivenlerle sağlanması zorunlu olduğu hallerde, merdivenlerin yanı sıra engellilerin de kullanımını sağlanmak amacıyla, standardına uygun rampa yapılması zorunludur.

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

Binalara Köprülü Girişlerde Uyulması Gereken Kurallar:

n bahçeleri yaya kaldırımı seviyesi altında teşekkül etmiş binalarda köprülü bina girişleri aşağıdaki şekilde düzenlenir.

a) Yola göre n bahçeleri parsel kenarında set teşkil eden ya da meyilinden dolayı tabii zemini düşük parsellerde, civar teşekkülüne bakılmaksızın köprülü bina girişi yapılabilir.

b) Yola göre n bahçeleri az meyilli parsellerde, köprülü giriş ancak civar teşekkülde varsa yapılabilir.

c) Bina dışında tertiplenen köprü ve merdivenler, umumi bina giriş kapısından maksimum 1/3 oranında geniş yapılabilir.

d) Köprülerin altı hiçbir şekilde kullanılamaz.

e) Köprülerin st kapatılamaz.

f) Merdivenlerin her iki tarafında da engellilerle ilgili TSE standartlarına uygun korkuluk ve kpeşe yapılması, ayrıca sahanlık ve merdiven döşemelerinde ve kaplamalarında da TSE standartlarına uyulması zorunludur.

g) Yan cepheden köprü şeklindeki geçitlerle yola bağlanma zorunluluğu olan hallerde, köprü genişliği en fazla 1.80 m olacaktır. Bu köprülerin bina yan yüzüne yapışık ve konsol olarak inşa edilmeleri mecburidir.

h) Binalara girişi sağlayan köprü ve giriş şeridi ile yaya kaldırımı ve bina girişi arasında kot farkı olduğu durumlarda ve binalara girişin merdivenlerle sağlanmasının zorunlu olduğu hallerde, merdivenlerin yanı sıra, özürülülerin de kullanımını sağlamak amacıyla standardına uygun rampa yapılması zorunludur. Ayrıca, döşeme kaplamalarında kaymayı önleyen, tekerlekli sandalye ve koltuk değneği hareketlerini güçleştirmeyen standardına uygun malzeme kullanılması zorunludur.

İSTİNAT DUVARLARI

MADDE 29- Komşu parsel sınırlarında, hafriyattan dolayı kot farkının 1.50 m' yi aştığı kısımlarda istinat duvarı yapılması mecburidir.

Bir parselde, yapı ruhsatı esnasında istinat duvarı yapılacak ise gerekli proje ve hesaplarının düzenlenerek, ilgili Belediyesinden istinat duvarı için de ayrıca ruhsat alınması mecburidir. İstinat duvarına ait proje ve hesaplar, bu parselde yapılacak bina için alınacak yapı ruhsatının proje ve ekleri ile birlikte Belediyeye teslim edilir. Öncelikle, istinat duvarı tamamlanmadan esas binaya temel vizesi verilemez ve 3194 Sayılı Yasanın ilgili hükümleri uygulanır.

Ancak istinat duvarı ile ana binanın inşaat tekniği açısından birlikte yapılmasının gerekli olması durumunda; ilgili Belediyesinin takdiri ile ana bina için temel üstü vizesi yapılarak, yapı kullanma izni safhasına kadar istinat duvarının tamamlanması istenebilir. Hiçbir şekilde istinat duvarı tamamlanmadan yapı kullanma izni verilemez.

Binalı veya boş bir parselde, herhangi bir nedenle istinat duvarı yapılması halinde de, yukarıdaki hükümler geçerlidir.

Özellik arz eden hallerde;

Bu fıkranın uygulanmasında, gerek esas bina ve gerekse istinat duvarının konumu ile yapım şartları dikkate alınmak suretiyle, uygulanacak şekli takdire, ilgili Belediyesi yetkilidir.

BAZI YAPILARDA ARANAN ŞARTLAR

MADDE 30-

1- Hımış, ahşap ,yarım kagir binalar,yığma taş olarak inşa edilecek bodrum kat hariç 2 katı yani maksimum yükseklik h=6.50 m' yi geçemez.

2- Ahşap ve yarım ahşap binalar bitişik olarak yapılamazlar. Hımış ve yarım kagir binaların komşu hudutlarına zeminden itibaren çatının her yerinde 0.50 m yüksekliğe kadar en az 1 tuğla kalınlığında yangın duvarı yapılması şartı ile bitişik olarak inşa edilmeleri mümkündür.

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

4- Binalarda bodrum katın toprağa gömülü olması durumunda, temel ve bodrum duvarları betonarme perde duvar olacaktır.

SAÇAKLAR

MADDE 31- Binalarda, son kat üst döşemesi uzatılarak çatı saçakları; kendi bahçesi içindeki bina girişlerinde ve zemin kattaki dükkan, mağaza gibi bağımsız bölümlerde giriş saçakları varsa Estetik Kurul ilke kararlarına uyulmak koşuluyla yapılabilir. Giriş saçak altları ve üstleri

hiçbir şekilde kapalı alan haline dönüştürülemez. (10.05.2012 tarih ve 279 sayılı meclis kararı ile değişen şekli)

1)Çatı Saçakları: Genel olarak çatı saçak genişlikleri 1.20 m' yi geçemez. Konut dışı ayırık nizama tabii yapılarda yapının mimari özelliğinden dolayı saçak genişliğini belirlemeye belediyesi yetkilidir. (15.09.2011 tarih ve 549 sayılı meclis kararı ile ilave edilen şekli)

Binada çıkma yapılması halinde ise saçak genişliği çıkmadan itibaren 0.50 m' yi aşamaz. Yapılaşmanın teşekkül etmiş olduğu durumlarda, mevcut binalarla uyum sağlaması için, saçak yapılıp yapılmayacağı ve saçak genişliği, ilgili Belediyesince tayin olunur. Mevcut saçaklı yapılara kat ilavesi yapıldığı takdirde bu saçaklar, Yönetmeliğin çıkmalar hakkındaki hükümlerine göre düzeltilmedikçe yapının devamına izin verilmez. (15.09.2011 tarih ve 549 sayılı meclis kararı ile değişen şekli)

Ayrıca, zemin katta ve dış cephelerde bina sahasına dahil edilmeyen boşluklar oluşturularak yapılan binalarda bu boşluklar üzerine yapılacak saçak uçlarının arası 1,20 m veya daha az ise bu saçaklar birleştirilebilir. (15.09.2011 tarih ve 549 sayılı meclis kararı ile ilave edilen şekli)

2)Giriş Saçakları: Binaların esas giriş kapıları üzerine kendi parsel sınırları içinde kalmak, yüksekliği yol cephelerinde kapı hizasındaki en yüksek tretuvar seviyesinden, diğer cephelerde tesviye edilmiş en yüksek zeminden itibaren konutlarda 2.40 m' den az ve genişliği 1.50 m' den fazla olmamak koşuluyla giriş saçakları yapılabilir. Diğer yapılarda giriş saçaklarının yükseklik ve genişliğini belirlemeye İlgili Belediye yetkilidir.

Ön bahçesi bulunmayan veya yeterli olmayan parsellerin yol cephelerinde saçak yapılıp yapılmayacağını ve uygulanacak şekli takdire, yukarıdaki ölçülere uyulmak suretiyle İlgili Belediye yetkilidir.

ÇIKMALAR

MADDE 32- Binalarda taban alanı dışında kendi bahçe hudutları dışına taşmamak ve "Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik" hükümlerine uygun olmak şartı ile aşağıda belirtilen koşullara göre açık ve kapalı çıkma yapılabilir.

A-Kapalı Çıkmlar:

1- Plan ve Yönetmelikte verilen yan ve arka bahçe mesafesi içine taşamaz. Ancak, arka bahçelerde çıkmalı olarak oluşmuş binaların bulunduğu yapı adalarında yapılacak yeni binalarda, kapalı çıkmlar, arka cephe hattından sonra en çok 1.20 m olmak ve parselin arka hududuna yaklaşma mesafesi 3.00 m' den az olmamak kaydı ile yapılabilir.

2- 5.00 m ön bahçeli binalarda, çıkma hattından parselin yol sınırına olan mesafe en az 3.80 m olacaktır. 5.00 m' den az olan ön bahçeli binalarda bu mesafe civarındaki mimari ve yapılaşma durumuna göre İlgili Belediyesince tayin edilir. Ancak, yapılacak çıkma hiçbir şekilde 1.20 m' yi aşamaz.

3- Bitişik nizamda, bitişik olduğu komşu parsel sınırına olan mesafe en az 2.00 m olacaktır. Bitişik parselin dolu olması durumunda, bu mesafe Belediyesince bitişik olduğu komşu parsellerdeki yapılaşmaya uygun olarak belirlenir.

Ancak, bitişik parselin boş olması durumunda, kapalı çıkmlar komşu parseli bitştirilebilir. (15.09.2011 tarih ve 549 sayılı meclis kararı ile değişen şekli)

4- Cephe boyunca yapılabilir.

B-Açık Çıkmalar:

1-Parsel sınırlarına mesafe 2.00 m' den az olmamak kaydı ile arka ve yan bahçe mesafelerine 1.20 m taşabilir.

2-Bitişik nizamda, bitişik olduğu komşu parsel sınırına mesafe en az 2.00 m olacaktır.

3-Parselin yol cephesinde yapılacak açık çıkmalarda yukarıdaki A-2 fıkra hükümleri uygulanır.

4-Bitişik olmayan cephelerde cephe boyunca yapılabilir.

Ön bahçesi bulunmayan ya da yeterli olmayan teşekkül etmiş yapı adalarında yol, meydan, yeşil alan gibi kamu kullanımına ayrılmış yerler üzerinde parsel sınırı dışında, yasal açıdan korunan, imar mevzuatına uygun sayılan çıkmalı bina yapılmış ise, yeni yapılacak binalarda da açık veya kapalı çıkma yapılabilir. Çıkma izni verilmesine esas olacak, teşekkül etmiş bölge şartı, her yapı adası için ayrı aranır. Bir yapı adasının bir kenarında bu fıkarda belirtilen şekilde çıkmalı bina var ise, adanın sadece o kenarı çıkmalı teşekkül etmiş sayılır.

Birden çok yol, meydan yeşil alan vb. cephesi olan parsellerde çıkma izni, her cephe için adanın çıkmalı teşekkül etmiş olmasına bağlı olarak verilir. Bu hükme göre yapılacak açık ve kapalı çıkmalarda, bu maddede belirtilen şartlara uyulur.

Yola çıkma yapılacak ise, yol genişliği 10.00 m' den az olamaz.

Binalarda yapılacak açık ve kapalı çıkmaların döşeme alt kotu ile zemin kaplaması arasındaki en yakın düşey mesafe hiç bir noktada 2.40 m' den az olamaz.

Parselin bitişik olduğu komşu parsellerde, çıkmalı yapılaşma teşekkül etmiş ise, yaklaşma mesafeleri aynı koşullarda olmak üzere açık ve kapalı çıkma yapılabilir.

Zemin katta kendi parsel sınırı dışına taşmamak, inşaat alanını arttırmamak, hangi katta yapılırsa yapılsın 0.20 m' yi geçmemek üzere motif çıkma yapılabilir.

Zemin kat giriş merdivenleri ve bu Yönetmeliğin 31' inci maddesinde belirtilen giriş saçakları çıkma sayılmaz.

Ön bahçesi bulunmayan binaların zemin katında yola taşma suretiyle motif, vitrin ve benzeri çıkıntı yapılamaz.

Evvelce yürürlükte olan mevzuata uygun olarak yapılmış ruhsatlı yapılara bu Yönetmelik hükümlerine göre kat ilavesi yapılması halinde, mevcut açık ya da kapalı çıkma ölçüleri ilave katlar için de aynen uygulanabilir. (15.09.2011 tarih ve 549 sayılı meclis kararı ile ilave edilen şekli)

ÇATILAR VE DIŞ GÖRÜNÜM

MADDE 33- Binalarda eğik veya teras çatı yapılmasına; civarın karakterine, mevcut yapılaşmaya, binanın durum ve ihtiyacı da dikkate alınarak, çatı örtüsü malzemesinin cinsini ve şeklini tayin etmeye, varsa öncelikle Estetik Kurul ilke kararları doğrultusunda İlgili Belediyesinin teknik birimleri yetkilidir. Evvelce yapılmış yapılar için de bu yetki kullanılır. Ayrıca çatılarda taşıyıcı sistemin ve çözümünün statik projede gösterilmesi zorunludur.

1- Eğik Çatılar : Eğik Çatılarda çatı eğimi maksimum % 45 olacak ve her türlü çatı şeklinde mahya yüksekliği 5.50 m' yi geçmeyecektir.Çatı arası piyeslerinde,bu Yönetmeliğin 36 ncı maddesinde belirtilen asgari iç yükseklik şartı aranmaz.

Çatı eğimleri, son kat tavan döşeme kotu röper alınarak eğim verilen yönlerdeki en dış saçak ucundan başlatılacaktır. Çatı eğimi sadece tek cephesi bulunan yapılar hariç, en az iki yönde olacaktır. Bitişik Nizam uygulanan yerlerde, bitişik komşu tarafına çatı meyili verilemez. (15.09.2011 tarih ve 549 sayılı meclis kararı ile ilave edilen şekli)

Çatı eğimine göre Afet Yönetmeliğine ve TSE standartlarına uygun kalkan duvar yapılacaktır.

Çatı aralarında bağımsız bölüm yapılamaz. Bu bölümlerde asansör kulesi, güneş kolektörleri, antenler, havalandırma sistemleri vb. gibi tesisler ile çatı eğimi içinde kalmak koşulu ile son kattaki bağımsız bölümlerle irtibatlı piyesler yapılabilir. Ancak hiçbir koşulda çatı arası piyeslerin kapalı alanları, bağlı bulunduğu bağımsız bölümün alanını aşamaz.

Son kat tavan döşemesi ile çatı örtüsü arasında kalan bu hacimler ilave kat döşemeleri yapılmak sureti ile bölünemezler.

Son kattaki bağımsız bölümlerle irtibatlı piyeslerin aydınlatılması, havalandırılması ve önünde yer alan teraslara çıkışın sağlanması amacıyla çatı örtüsü üzerinde çıkma, çıkıntı yapılabilir. Bu çıkıntılar saçak ucundan itibaren minimum 2.00 m çekilerek başlatılacak, çıkıntıların (mahya) yüksekliği hiçbir yerde ait olduğu döşeme üst kotundan 3.50 m' den fazla yükseltilemeyecektir. Bu çıkıntıların toplam genişliği, ait olduğu cephenin 1/3' ünü aşamaz.

Ayrıca çatı piyeslerinde teras yapılabilir. Ancak yapılacak teraslar ait olduğu kat alanının % 30'unu geçemez.

Merdiven evi, ışıklıklar ve hava bacaları çatı mahyasını 0.50 m' den fazla aşamaz.

Sadece asansör kulelerinin yüksekliği ilgili TSE standartlarının gerektirdiği ölçülerde yapılabilir. Ayrıca, Ticari amaçlı yapılan binalarda klima santrallerini ve ünitelerini ilgili TSE standartlarına veya diğer teknik standartlara aykırı olmadığını belgelendirilmek kaydıyla yaptırmaya ilgili belediyesi yetkilidir. (10.05.2012 tarih ve 279 sayılı meclis kararı ile değişen şekli)

Tescilli yapılar, anıtlar, kamu yararına yapılan yapılar ile dini yapıların çatı örtüleri ile bunların esaslı tamir veya tadil işlemleri bu kayıtlara tabi değildir.

2-Teras Çatılar: Teras çatılarda, binanın bitişik olmayan cephelerinde 0.90 m yüksekliğinde uygun malzemeye parapet duvarı ya da korkuluk yapılması, bitişik nizamda ise, bitişik bina tarafına 0.90 m' den az olmamak üzere tekniğine uygun duvar yapılması zorunludur. Teras çatılarda tekniğine uygun ısı ve su izolasyonu yapılacaktır.

Teras çatının üzeri, hiçbir şekilde kapatılamaz.

Asansör kulesi, merdiven evi, ışıklık, hava ve duman bacaları, güneş kolektörleri, havalandırma tesisleri, anten gibi tesisler bu maddenin 1 inci bendi hükümlerine uygun olarak yapılacaktır.

Binaların eğik veya teras çatı planları mimari proje ile birlikte, ilgili Belediyesine sunulacaktır. Bu planlarda asansör kulesi, merdiven evi, güneş kolektörü, anten, hava ve duman bacaları, havalandırma sistemleri, vb. elemanlar gösterilecek, çatı ve teras meyiller ile tüm bitiş malzemelerinin renk, cins ve niteliği ayrıca belirtilecektir.

Çatıların tasarımı, çatılarda kullanılacak malzemelerin seçimi vb. hususlarda, "Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik" hükümlerine uyulması zorunludur.

İŞIKLIKLAR VE HAVA BACALARI

MADDE 34-Her müstakil ev veya dairede en az bir oturma ve yatak odasının doğrudan doğruya hariçten ışık ve hava almaları gereklidir. Bu şekilde ışık ve hava almalarına gerek olmayan diğer odalarla mutfakların ışıklıktan, yıkanma yeri ve helaların ışıklık veya hava bacasından faydalanmaları da mümkündür.

İşıklıklar:

1 ve 2 katlı binalarda dar kenarı 1.00 m' den ve alanı 3.00 m²' den;
3 ile 5 katlı binalarda dar kenarı 1.50 m' den ve alanı 4.5 m²' den;
6 ile 9 katlı binalarda dar kenarı 2.00 m' den ve alanı 6 m²' den ;
10 ve daha fazla katlı binalarda dar kenarı 2.00 m' den ve alanı 9.00 m²' den az olamaz.

Otel, pansiyon, iş hanı ve benzeri binalarda odalar gerektiğinde ışıklığa açılabilir. Her türlü binada hava bacalarının asgari ölçüsü 2 piyese kadar (0.45 m x 0.45 m), 2' den fazla piyes olması durumunda bir kenarı 0,45 m' den az olmamak üzere 0,36 m²' den az olamaz. Hava bacası gerektiren her piyeste ayrı hava bacası yapılabilir. Hava bacalarını şönt baca tipinde düzenlemek mümkün değildir.

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

Ancak, yukarıda belirtilen şekilde ışık ve hava alması gerekmeyen veya lüzumlu ışık ve havayı Yönetmelikte tarif edilen şekilde esas alması mümkün olan piyeslerin, herhangi bir ışıklık ve hava bacasına 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.

İşıklık ve hava bacaları, bunlara ihtiyacı olan kattan itibaren başlatılabilir.

Binaların bitişik olması gereken, komşu tarafına yapılacak ışıklıklarda kirişler gerekirse devam ettirilebilir. Ancak, bu kısımların duvar ile kapatılması konusunda İlgili Belediyesi yetkilidir. Binaların bitişik olması gereken komşu tarafında, yan cephede boydan boya ışıklık yapılması halinde, civarın inşaat nizamına aykırı bir görünüm meydana getirmemek üzere sokak cephesinin bina yüksekliğince kapatılması mecburidir.

İşıklık ve hava bacaları; içine merdiven,asansör, baca, açık ya da kapalı çıkma vb. yapılmak suretiyle daraltılamaz.

Hava bacalarının tasarım esasları ve buralarda kullanılacak malzemelerin seçimi ile ilgili diğer hususlarda, "Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik" hükümleri geçerlidir.

YAPILARDA BULUNMASI GEREKEN PİYESLER VE MİNİMUM ÖLÇÜLERİ

MADDE 35-

A) Konutlarda bulunması zorunlu piyesler ve en az ölçüleri;

1 oda,
1 yatak odası veya yatak nişi,
1 mutfak veya yemek pişirme yeri,

1 banyo veya yıkanma yeri,
1 hela bulunacaktır. Yıkanma yeri ve hela bir arada olabilir. Bu durumda alanı (3.60 m²)' den az olamaz.

3'den fazla odalı konutlarda yıkanma yeriyle birlikte veya ayrı ayrı olmak üzere 2 adet hela yapılacaktır. (15.09.2011 tarih ve 549 sayılı meclis kararı ile ilave edilen şekli)

PİYESLER

DAR KENARI

1 oda	3.00 m
1 yatak odası veya yatak nişi	2.40 m
Yatak nişi	1.50 m
1 mutfak veya yemek pişirme yeri	1.50 m
1 banyo veya yıkanma yeri	1.20 m
1 hela	1.00 m
Antre, Koridor vs.	1.10 m

Yemek nişleri dar kenarı 3.00 m olan ve alanı 12.00 m² olan bir odaya açılacaktır. Mimari projede tüm piyeslerde tefriş gösterilmesi zorunludur. Antre, soyunma yeri, sandık odası veya kiler gibi mekanlar oda sayılmazlar.

Konut içi hol ve koridor genişlikleri 1.10 m' den az olamaz.

Yukarıda ifade edilen minimum ölçüler kullanılmak suretiyle net alanı 25 m²' den küçük konut oluşturulamaz.

B) İş yerlerinde bulunması zorunlu piyesler ve en az ölçüleri;

1) Alanı 50.00 m²' den büyük dükkanlarda en az bir adet hela ve lavabo yeri bulunması zorunludur. 50 m²' nin altında ve her üç dükkana bir ortak hela ve lavabo oluşturulması halinde dükkânlarda ayrı ayrı hela aranmaz. Alanı 500 m²' den daha büyük dükkânlarda bay ve bayanlar için ayrı ayrı en az birer adet hela ve lavabo yeri ile özörlüler için en az bir adet hela yeri ayrılması şarttır. (15.09.2011 tarih ve 549 sayılı meclis kararı ile değişen şekli)

2) En az 4 bağımsız büro bulunan veya normal kat alanı (150,00) m²' yi geçen büro katları için her bir büro içerisinde hela yapılmadığı takdirde; ortak alanda bay ve bayan ayrı olmak üzere birer adet hela ve lavabo yeri ile özörlüler için ayrıca bir hela ayrılması zorunludur.

3) Dükkan ve büroların dar kenarı (2,00) m' den az olmamak üzere alanı (6.00) m²' den az olamaz. İş hanlarında birden fazla büronun bulunduğu katlardaki ortak koridorların genişliği 1.50 m'den az olamaz. (15.09.2011 tarih ve 549 sayılı meclis kararı ile ilave edilen şekli)

4) Özellik arz eden binalarda bu Yönetmeliğin kendileri için belirtilen hükümleri geçerlidir.

Ayrıca işhanı, büro, çarşı, pasaj, mağaza gibi binalarla, otel ve benzerlerinden en çok 25 kişiye; sinema, tiyatro gibi umumi binalarda ise en çok 50 kişiye; en az 1 kadın ve 1 erkek ve engelliler için de en az 1 kadın, 1 erkek olmak üzere standardına uygun hela, pisuar ve lavabo yapılması gereklidir.

Yukarıda belirtilen bu piyesler ile koridor ölçüleri engellilerin de kullanımını sağlayacak Standartlara uygun olmalıdır.

İÇ YÜKSEKLİKLER

MADDE 36-Genel olarak iskan edilen katların taban döşeme kaplaması üzerinden tavan sıvası altına kadar temiz iç yüksekliği 2.40 m' den az olamaz.

Yıkanma yeri, banyo, duş, lavabo yeri, hela, kiler, ofis, antre, koridor, yatak holü, merdiven altı, her türlü iç ve dış geçitler ve iskan edilmeyen bodrum katları ile müştemilat binalarında ve garaj, kalorifer dairesi, odunluk, kömürlük vb. gibi yerlerde bu yükseklik 2.20 m' den aşağı düşmemek üzere hizmetin gerektirdiği ölçülerde yapılabilir. Çatı arası piyeslerinde, asgari iç yükseklik şartı aranmaz.

Düğün ve oyun salonları, kahvehane ve benzeri gibi halkın toplu halde, uzun süre kaldığı mahallerin iç yüksekliği 3.50 m' den az olamaz.

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

PENCERELER

MADDE 37-Pencere boşluklarının belirlenmesinde, “Binalarda Isı Yalıtımı Yönetmeliği” hükümlerine ve TSE standartlarına uyulması zorunludur.

Pencerelerin tasarım esasları ve pencerelerde kullanılacak malzemelerin seçimi ile ilgili hususlarda, “Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik” hükümleri geçerlidir.

KAPILAR

MADDE 38-Bütün yapılarda kapı yükseklikleri, 2.20 m' den az olamaz.

Kapı genişlikleri ;

1)Tüm umumi ve resmi binalar ile birden fazla bağımsız bölümü bulunan konut ve işyeri binalarında dış giriş kapıları 1.50 m' den az olmaz. Dış kapının çift kanatlı olması durumunda bir kanadının genişliği 1.00 m' den az olamaz.

2)Kat mülkiyetine göre tek bağımsız bölüm teşkil edilen dubleks, tripleks, vb. yapılarda dış kapı genişlikleri 1.00 m' den az olamaz.

3)Birden fazla bağımsız bölümün bulunduğu yapı içerisinde yer alan (daire, büro, işyeri.. gibi) bölümlerin giriş kapıları 1.00 m' den az olamaz.

4)Yukarıda sayılanlar dışında kalan mahallerin kapı genişlikleri 0.90 m' den az olamaz.

5) Balkon kapıları 0.80 m' den az olamaz.

Döner kapılar ve turnikeler, çıkış kapısı olarak kullanılamazlar.

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

Ana giriş kapılarında eşik yapılamaz. Eşik yapılması zorunlu hallerde engellilerin hareketini, yangın çıkışlarını ve benzeri eylemleri engellemeyecek önlemler alınır.

Bina ve daire kapıları, yangın merdiveni kapıları ve diğer kapıların; genişlikleri, kullanılacak malzeme cinsleri ve yapım koşulları konularında, “Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik” hükümleri geçerlidir.

KOMŞU PARSELE KAPI VE PENCERE AÇILMASI

MADDE 39-Bir binaya pencere açıp kapatmak esaslı tamir ve tadile konu işlerden olup, Belediyenin iznine (ruhsatına) tabidir. Bu Yönetmeliğin 25' inci madde hükümlerine göre verilecek bina derinliği sonucunda, arka bahçe mesafesinin 2 m' den az kalması halinde bu cepheye ve yapılaşmanın bitişik olarak uygulandığı yerlerde binaların komşu parsel bitişik duvarlarına,ışıklık koşullarına uyulmadan hiçbir şekilde pencere ve kapı açılmaz.

MERDİVENLER

MADDE 40-Merdiven kolu ve sahanlık genişlikleri ile merdiven basamaklarının ölçüleri ve bunların yapımında uyulacak kurallar aşağıda belirlenmiştir.

1) 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 katına ulaşan ortak merdivenlerde de bu ölçülere uyulur. Bu ölçüler iç merdivenler ile servis merdivenlerinde 1.00 m' ye indirilebilir.

Kat mülkiyeti tesis edilebilen birden fazla bağımsız bölümü olan konut, işyeri, iş hanı gibi yapıların ortak merdivenlerinin; bina cephesi, çatı ya da ışıklıktan doğrudan ışık alması ve bu merdivenlerin çatıya ve bodruma ulaştırılması zorunludur.

Bodrum katta bağımsız bölüm veya ortak alan bulunmaması durumunda, ortak merdivenin bodrum kata indirilmesi zorunlu değildir.

Kat mülkiyetine göre tek bağımsız bölüm teşkil edilen (dubleks, tripleks, vb.) yapılarda merdiven evlerinin çatıya ve bodruma ulaştırılması zorunlu olmayıp, çatıya çıkışı sağlayacak gemici merdiveni bulunması yeterlidir. (15.09.2011 tarih ve 549 sayılı meclis kararı ile değişen şekli)

Merdiven kolları arasındaki kova genişliği 0.20 m' den az olamaz.

Merdiven basamakları ve sahanlık ölçülerine dair TSE standartlarının yukarıdaki ölçü ve miktarlardan küçük olması halinde bu madde hükümleri geçerlidir.

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

2) Merdiven basamaklarının ölçüleri: Tüm binalarda basamak yüksekliği 0,18 m' den fazla olamaz. (15.09.2011 tarih ve 549 sayılı meclis kararı ile değişen şekli)

Basamak genişliği $2a + b = 60$ ila 64 formülüne göre hesaplanır

Formüldeki ; a= yükseklik, b= genişliktir. Ancak bu genişlik 0.27 m' den az olamaz.

Umumi ve resmi binalar ile işyeri yapılarında bulunan balansmanlı merdivenlerde basamak genişliği en dar kenarda 0.15 m (Birden fazla bağımsız bölümü bulunan konut yapılarında basamak genişliği en dar kenarı 0.10 m' ye kadar indirilebilir.) basamak ortasında 0.27 m' den az olamaz.

Kat mülkiyetine göre tek bağımsız bölüm teşkil edilen (dubleks, tripleks...vb.) yapılarda ve işyerlerinde bulunan balansmanlı merdivenlerde yukarıdaki paragrafta belirtilen koşullar aranmaz.

İç merdivenler ile servis merdivenlerinde basamak yüksekliği en çok 0,18 m, basamak genişliği minimum 0.25 m yapılabilir. (15.09.2011 tarih ve 549 sayılı meclis kararı ile değişen şekli)

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

Binalardaki tüm merdivenlerin basamak ve sahanlık ölçüleri ile korkuluk ve küpeştelerin tasarım esasları ve buralarda kullanılacak malzeme seçimi ile ilgili diğer hususlarda, “Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik” hükümleri geçerlidir.

BİNALARDA YANGIN ÖNLEMLERİ

MADDE 41-“Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik” hükümleri uygulanacaktır.

Yangın merdiveni, kitle içinde ya da komşu parsel sınırına 1.50 m’ den daha fazla yaklaşmamak kaydıyla dışında, “Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik” esaslarına uygun olarak düzenlenir. Ön bahçeli veya bahçesiz parsellerdeki binaların yol cephelerinde kitle dışına ve/veya çıkma hattı dışına taşan yangın merdiveni tertiplenemez.

Binalara Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzni verilmeden önce, yapı ruhsatına esas projeler, Binaların Yangından Korunması Hakkındaki Yönetmelik hükümlerine göre kontrol edilerek ilgili belediyesince onaylanacaktır. (15.09.2011 tarih ve 549 sayılı meclis kararı ile değişen şekli)

ASANSÖRLER

MADDE 42- Binanın kullanım amacı ve konfor düzeyine göre bina tasarım aşamasında iken teknik kriterler dikkate alınarak bina içi trafik hesabı yapıp, asansör sayısı, kapasitesi, hız ve yapılacak asansör veya asansörlerin niteliğine göre asansör avan projesi dikkate alınarak kuyu ölçüleri belirlenecektir.

Zemin kata bağlı piyes olarak kullanılan bodrum katlar hariç, iskan edilen bodrum katlar ile birlikte kat adedi 5 ve daha fazla olan yapılarda, bodrumdan başlayan ve giriş dahil tüm katlara hizmet veren asansör yapılması zorunludur.

Ancak, yapının temel sisteminin uygun olmaması veya İlgili Belediyesinin uygun görmesi halinde, asansörün en alt bodrum kat ara sahanlığında kalmasına izin verilebilir. Yapı sahibince istenirse daha az katlı yapılarda da asansör yapılabilir.

Asansör kabininin minimum dar kenarı ve alanı, en düşük TSE standardı esas alınarak belirlenir. Aynı kuyu içinde üçten fazla asansör yerleştirilmeyecektir. Dört asansör yerleştirildiği takdirde ikişerli gruplar halinde ayrılarak, araları yangına dayanıklı bir malzeme ile ayrılacaktır.

Toplam inşaat alanı 800 m²’ den büyük ve kat adedi 1’ den fazla olan tüm umumi binalarda en az 1 adet asansör yapılması zorunludur. Umumi binalar ile tek katlı düzenlemeler dışındaki pasajlar ve kapalı çarşılar ile çok katlı mağazalarda taşınılacak yükün tipi ve ağırlığına göre yeterli kapasitede yük asansörü ve en düşük kottaki giriş çıkışa göre üç (3)’ den fazla katı olanlarda yapılacak trafik hesabına göre belirlenecek kapasiteye uygun insan asansörü yapılması zorunludur. Bu tip binalarda yapılacak asansörlerden en az bir tanesi, engellilerin kullanımına uygun yapılacaktır.

“Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik” hükümlerine göre yüksek binalarda, asansör kapıları duman sızdırmaz ve yangına en az 1 saat dayanıklı, yanmaz malzemeden yapılmış olacaktır.

Yüksek binalarda ve topluma açık yapılarda kullanılan asansörlerde aşağıdaki esaslar aranır :

1) Herhangi bir tehlike uyarısı aldıklarında, kapılarını açmadan doğrultuları ne olursa olsun otomatik olarak acil çıkış katına dönecek ve kapıları açık bekleyecek, elektriklerin kesilmesi halinde ise en yakın kata ulaşip kapıların açılacağı, yangına dayanıklı malzemeden yapılmış shaft içinde, duman sızdırmaz nitelikte kesintisiz bir güç kaynağından beslenecek şekilde tesis edilmesi zorunludur. Ancak, asansörler gerektiğinde yetkililer tarafından kullanılabilecek elektriksel sisteme sahip olacaktır.

2) Asansörler yangın uyarısı aldıklarında kat ve koridor çağrılarını kabul etmeyecektir.

3) Birinci ve ikinci derece deprem bölgelerinde bulunan yüksek binalarda deprem sensörü kullanılacak, asansörler deprem sırasında en yakın kata gidip, kapılarını açıp, hareket etmeyecek tertibat ve programa sahip olacaktır.

İki veya daha fazla asansör tesis edilen binalarda, en az birinin engellilerin kullanımına uygun olması zorunludur. Asansör güzergahında engellilerin, asansöre ulaşımının sağlanması gerekmektedir.

Asansör kulesi ve makine dairesi yanmaz malzeme ile kaplanmalı, asansör kovanında en az 0,1 m² olmak üzere kova alanının 0,025 katı kadar bir havalandırma ve dumandan arındırma bacası bulundurulmalı veya kuyular basınçlandırılmalıdır.

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

Teras çatılarda asansör ve makine daireleri, teknik koşulların ve standartların belirlediği ölçüler dışında yapılamaz.

Asansör tesisinin yapının taşıyıcı sistemine fazladan bir yük getirmesi halinde gerekli statik tahkikler yapılacaktır. Daha önce mevzuat gereği asansör tesisi aranmadan yapı ruhsatı veya yapı kullanma izni alınmış binalara, yürürlükteki mevzuat gereği kat ilavesi halinde, mimari icaplar göz önüne alınarak, asansör tesisi yapılmasına karar vermeye ilgili Belediyesi yetkilidir.

Gerek bu maddede belirtilmemiş olan ve gerekse asansörün yapılması ve işletilmesi ile ilgili hususlarda, aşağıdaki hükümler de dikkate alınarak, “Asansör Yönetmeliği”, “Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik” hükümleri ve ilgili TSE standartları esas alınmalıdır.

KORKULUK VE PARAPETLER

MADDE 43-Her türlü yapıda balkon ve çatı terasları ile kat teraslarının etrafında, üç (3) basamaktan çok merdivenlerde, zeminde 0.45 m ve daha yukarıda tertiplenen zemin kat teraslarının basamaksız kenarlarında, istinat duvarı üstünde, her ne sebeple olursa olsun evvelce ön bahçeleri veya kaldırımı seviyesine göre 0.50 m’ den daha aşağıda teşekkül etmiş bahçelerde, yol kenarına bahçe duvarı yapılmadığı takdirde korkuluk yapılması zorunludur.

Parapet yüksekliği, 0.90 m’ den az olan pencerelerde, bu yükseklikte, fenni gereklere uygun olarak çocukların düşmelerini önleyecek korkuluk yapılacak veya doğramada düşey veya yatay kayıt geçirilecektir. Parapet ve korkulukların birlikte veya ayrı ayrı çözümlerinde döşeme ve basamak kaplamalarının üzerinden en az 0.90 m yükseklikte yapılması zorunludur.

Parapet duvarları ve korkuluklarının yatayda ve düşeyde bağlandıkları noktalarda, ankrajlı olarak sağlamlaştırılmaları ve fenni koşullara uygun yapılması gereklidir.

Binalardaki tüm korkuluk ve parapetlerin tasarım esasları ve buralarda kullanılacak malzeme seçimi ile ilgili diğer hususlarda, “Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik” hükümleri geçerlidir.

BACA ÖLÇÜLERİ VE NİTELİKLERİ

MADDE 44-Binalarda baca yapma koşulları aşağıda belirtilmiştir.

A)Duman Bacaları:

Kaloriferli binaların konut olarak kullanılan bağımsız bölümlerinin oturma ve yatma hacimlerinin en az birinde ,sıcak su tesisatı bulunmayan banyo ve mutfaklarında, sobalı binaların konut olarak kullanılan bağımsız bölümlerinin oturma bölümü ile yatma bölümlerinin en az birinde, mutfak ve banyoda duman bacası yapılması zorunludur.

Duman bacalarının, iç kesiti değiştirilmeksizin çatıya direkt ulaşımı sağlanacaktır. Duman bacalarının kesitleri dairesel veya kare seçilip dış duman bacası duvarı minimum 0.190 m, iç duman bacası duvarı 0.135 m kalınlığında, yangına karşı ve çekiş bakımından tekniğine uygun olarak yapılacaktır. Ancak, son tabliye betonundan sonra baca, dışı en az 0.085 m kalınlığında duvar yapılmak suretiyle güçlendirilerek çatı üstüne çıkartılacaktır.

Bacalar, çatı mahyasının en az 0.80 m üzerine kadar çıkarılacaktır. Sıcak baca gazlarının yaladığı baca iç yüzeylerinin sıvanması zorunludur. Çatı örtüsü üzerindeki bacalar teknik koşullara uygun yapılacak olup gerekli emniyet tedbirlerinin alınacaktır.

Kaloriferli umumi binaların her katında ısınma amaçlı en az bir (1) adet duman bacası yapılması gereklidir. Zemin katlarda bulunan 50 m² ve üzeri ticari kullanışlı bağımsız bölümlerin en az birinde min. 30*30 cm ölçülerinde bir adet duman bacası yapılması zorunludur. (15.09.2011 tarih ve 549 sayılı meclis kararı ile değişen şekli)

Kazan dairesi için ayrıca havalandırma bacası yapılacaktır. Kalorifer kazan bacalarına hiçbir şekilde soba, şofben, vs. bacaları bağlanamaz. Kaloriferli binalarında her kazanın ayrı bir duman bacası olacak, her ne sebeple olursa olsun birden fazla kazan aynı bacaya bağlanmayacaktır.

Bacaların TSE standartlarına uygun olarak yapılması zorunludur. Şönt baca yapılamaz.

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

Sınırları Kocaeli Büyükşehir Belediyesince belirlenecek doğalgaz uygulama bölgeleri içinde inşa edilecek tüm binaların bağımsız bölümlerinde bulunan mutfaklarında, doğalgaz ile çalışacak her cihaz için bir müstakil baca yapılacaktır.

Kat kaloriferi kazanı mutfak dışında özel bir bölmeye konulduğunda bu mahallin en az 6 m³ hacminde olması, mutfak içinde ve dışında yapılması halinde bina dış cephesinden havalandırılacak ve bir müstakil bacası bulunacaktır.

Isıtmada denge bacalı sistemde olmayan doğal gaz sobalarının kullanılması halinde, her sobanın yukarıda belirlenen esaslara göre düzenlenen ayrı bir bacaya bağlanması gerekir. Isıtmada denge bacalı cihazların montajı ilgili TSE standartlarına uygun yapılacaktır.

Parlayıcı ya da patlayıcı maddelerin işlendiği veya depolandığı mekanlardan duman bacası geçirilemez.

Bu Yönetmelikte yer almayan hususlarda; TSE standartlarına, İzgaz A.Ş. tarafından hazırlanan “İç Tesisat Teknik Şartnamesi” ne ve ilgili tüm yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.

Bina içinde yangın merdiveninde veya yangın kaçış yollarında, doğal çekişle çalışan duman bacaları, mümkün değilse bir güç kaynağı ile zorlamalı çekiş sağlayan bacalar düzenlenecektir.

Çok sayıda insanın yaşadığı veya müzeler gibi değerli eşyaların bulunduğu binalarda İlgili Belediyesinin gerekli görmesi halinde Alev Yönlendirme Bacaları yapılacaktır.

Özel önlem isteyen binalarda havalandırma kanalının içine İlgili Belediyesinin gerekli görmesi halinde duman dedektörleri konacaktır.

A bendinde belirtilmeyen teknik hususlarda konuya ilişkin tüm Yönetmelik ve teknik şartnameler ile, “Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik” hükümleri geçerlidir.

B) Çöp Bacaları:

Tüm binalarda istenildiğinde çöp bacaları yapılabilir. Aydınlıklar içerisinde de yapılabilecek çöp bacalarının zemin veya bodrum katlarında çöp toplama yerleri ve bağımsız bağlantılarının bulunması, iç yüzeyinin kolay temizlenebilir ve kir tutmayacak şekilde olması ve kapak iç kısımlarının hiç bir maddenin sızmasına olanak vermeyecek şekilde yapılacaktır.

PORTİKLER

MADDE 45- Bitişik ön bahçesiz nizamda Belediyelerince belirlenecek yerlerde, yayalara daha geniş kaldırım sağlamak amacıyla, bina kütlesinden zemin kat yüksekliğinde ve ön cephe boyunca, bina taşıyıcı elemanları bırakılarak yapılan üç tarafı açık bina altı geçididir.Oluşturulacak olan portiklerin derinliği 4.00 m’ yi geçemez.

Ancak, civarın teşekkül tarzı ve mevki özellikleri dolayısıyla bu miktarlar ilgili Belediyesince değiştirilebilir.

BİNALAR ARASI KÖPRÜ VE TÜNEL GEÇİŞLERİ

MADDE 46-

Konut dışı alanlarda, aynı parselde yada komşu parsellerde bulunan binalar arasında en az 5 kata hizmet edecek (her 5 kat için en fazla bir adet olmak üzere) şekilde genişliği (3.00) m’ den fazla, tabi zeminden yüksekliği hiçbir noktada (5.00) m’ den az olmamak ve geçiş dışında başka amaçla kullanılmamak koşulu ile köprü geçişler yapılabilir.

Büyükşehir Belediyesi Ulaşım Daire Başkanlığı ve Estetik Kurulu’ nun görüşü doğrultusunda, arasından yol geçen parsellerde bulunan binalar arasında yapılacak bu geçişlerin genişliği en fazla (4.00) m, en yüksek yol kotundan giriş altı net yüksekliği (5.00) m’ den az olmayacaktır. Yapılacak bu geçişler başka amaçla kullanılmayacak olup üzerleri şeffaf malzeme ile kapatılabilir.

Arasından yol geçen parsellerde, ilgili altyapı kurumlarının uygun görüşü alınmak kaydıyla ve idare tarafından gelecekte yapılacak altyapı yatırımlarına engel olması halinde, ilgisinin hiçbir hak iddia edilmeksizin kaldıracağını taahhüt etmesi şartıyla, yol altından da benzer şekilde geçişler yapılabilir.

Yol altından veya üstünden düzenlenecek olan geçişler, Ulaşım Daire Başkanlığı ve Alt Yapı ve Koordinasyon Daire Başkanlığı gerekli gördüğü yerlerde, aynı zamanda kamunun da kullanacağı şekilde alt veya üst geçit olarak düzenlenecektir.

PASAJLAR-KAPALI ÇARŞILAR VE ÇOK KATLI MAĞAZALAR

MADDE 47-

1)Pasajlar: İki yanında dükkânlar bulunan üzeri kapalı yaya geçididir. Müstakil parsellerde veya tapuda tescil edilmek koşulu ile komşu bir parsel üzerinde aynı nitelikte başka bir binaya geçiş sağlayan çarşılar olup, bünyesindeki işyerlerinin ayrı ayrı bağımsız bölüm numarası alması zorunludur.

2)Kapalı Çarşılar: Bir veya daha fazla giriş çıkışı olan çarşılar olup, bünyesindeki işyerlerinin ayrı ayrı bağımsız bölüm numarası alması zorunludur.

3)Çok Katlı Mağazalar: Bir veya daha fazla girişi olan bünyesinde tek bir mağaza veya değişik amaçlı satış birimleri ile sosyal içerikli mekânlar bulunan tek bir işletmeye ait işyeri olup, tek bir bağımsız bölüm numarası alması zorunludur.

Pasajlar-Kapalı Çarşılar-Çok Katlı Mağazaların ölçü ve nitelikleri

a-Giriş ve Çıkışlar: Pasajlarda her biri en az (2.00) m genişliğinde iki ayrı giriş çıkış yapılacaktır. Açılan kapı kanatlarından birisi en az (1.00) m genişliğinde ve eşiksiz olacaktır.

Kapalı çarşılarda ve çok katlı mağazalarda toplam inşaat alanı (500,00) m²’ yi geçmediği takdirde en az (2,00) m genişliğinde bir giriş çıkış yapılması yeterlidir.

Kapalı çarşılarda ve çok katlı mağazalarda toplam inşaat alanı (500,00) m²’ yi geçtiği takdirde her biri en az (2.00) m genişliğinde iki ayrı giriş çıkış veya (3,00) m genişliğinde bir giriş çıkış yapılması zorunludur. Giriş çıkışlar farklı kat ve kotlarda tertiplenebilir.

Çok katlı mağaza, pasaj, kapalı çarşıların diğer bölümleri büro, otel gibi işyeri veya konut kullanımı olan binalar içinde düzenlendikleri takdirde diğer işyeri bölümleri ile konut bölümlerinin giriş ve çıkışları pasajların, kapalı çarşıların veya çok katlı mağazaların bünyesi içinde tertiplenemeyeceği gibi bu kullanımlar konut giriş çıkışı ile irtibatlandırılmazlar.

Ancak büro otel gibi işyeri kullanımlarının giriş ve çıkışları bu işyerlerinin dolaşım alanları ile irtibatlandırılabilir.

b-İç Yükseklikler: İmar Planlarında bir sınırlama olmadığı takdirde pasajların ve kapalı çarşıların kat yüksekliği net (3,50) m’ den az olmayacaktır.

c-Dolaşım Alanları: Yaya dolaşım alanlarının genişliği her ayrı katta ve kattaki her ayrı koridor tertibinde koridor aksından ölçülmek koşulu ile (30,00) m uzunluğuna kadar (3,00) m’ den (30,00) m’ den uzun olanlarda (3,50) m’ den az yapılmayacaktır.

Çok katlı mağazalarda dolaşım alanı tertibi serbesttir.

Pasajlarda bulunduğu kattaki pasaj boyunun 1/3’ ünü geçmemek, pasaj genişliğinden dar olmamak ve en çok 3 dükkân açılmak şartıyla cepler teşkil edilebilir. Yukarıdaki oran dahilinde oluşturulan ceplere 3’ den fazla dükkân açılması istendiğinde cep ölçüleri en az 6,00 x 6,00 m. ebadında tertiplenecektir.

Tapuda geçiş irtifak hakkı tesis edilmiş pasajlarda, pasaj boyu irtifak kurulan pasajların toplam boyudur. (30,00) m’ yi geçmesi halinde her iki pasajda (3,50) m genişliğinde olacaktır.

d-Merdivenler: Bu tür işyerleri fazla katlı olarak düzenlendiğinde; Pasaj, kapalı çarşı ve çok katlı mağazalarda kat alanı (1000) m²’ yi geçmediği takdirde merdiven genişliği en az (1.50) m. yapılacaktır. Kat alanı (1000) m²’ yi geçtiği takdirde ana

merdivene ilave olarak en az (1,50) m genişliğinde ikinci bir merdiven yapılması zorunludur. Katlar arasında iki merdiven bulunması durumunda istenildiğinde bunlardan biri yürüyen merdiven olarak yapılabilir. Pasaj katlarında 3 basamağa kadar yükseklik farkları en az %6 eğimli rampa ile bağlanacaktır.

Bütün pasajların her katında kaçıışı sağlamak amacı ile bina dışına ulasan en az (1,00) m genişliğinde merdiven veya koridor, 1 adet yangın çıkışı sağlanacaktır. Pasajlar ve kapalı çarsılardaki sıra dükkânların duvarlarının yanmaz malzemeden veya kâgir olması zorunludur. Kademeli pasajlarda kademeler arasında merdiven tertiplendiğinde bedensel özürllülerin geçişi için en az (0,90) m genişliğinde en az %10 eğimli rampa yapılması zorunludur. Merdivenlerin her iki yanında korkuluk yapılacaktır.

e-Isıtma ve Havalandırma: Pasaj-kapalı çarsıların merkezi ısıtma sistemi ile ısıtılması ve havalandırılması zorunludur.

Kattaki brüt inşaat alanı (500) m²' den büyük pasajlar, kapalı çarsılar veya çok katlı mağazalar ile; kattaki brüt inşaat alanı (500) m²' den küçük olmakla birlikte dolaşım alanlarında iki noktadan hava akımı sağlayacak şekilde direkt olarak doğal havalandırma olanağı bulunmayan, işyerlerinde havalandırma tesisatı yapılacaktır.

f-Helalar: Pasajlar, kapalı çarsılar ve çok katlı mağazalarda erkek ve kadın için ayrı ayrı yeterli sayıda lavabo ve hela yapılması zorunludur. Bu tip binalarda, bedensel özürllülerin kullanımına uygun en az bir lavabo ve hela yapılması zorunludur. Özürllü helası için en az alanı, kapı dışarı açılmak veya sürme olmak şartıyla 1,50 m x 1,50 m' dir. Bu helanın önünde de en az 1,50 m genişliğinde bir koridor bulunmalıdır. Kapı genişliği en az (0.90) m olacaktır.

g-Bölme Duvarları ve Asma Tavanlar: Pasajlar ile kapalı çarsılardaki bağımsız bölüm dış ve ortak duvarları ile eklentilerinin bölme duvarlarının ve varsa ortak alanlardakiler ile çok katlı mağazadakiler de dahil tüm asma tavanların yanmaz malzemeden olması zorunludur.

h-Asansör ve Yük Asansörü: Tek katlı düzenlemeler dışındaki pasajlar ve kapalı çarsılar ile çok katlı mağazalarda yeterli kapasitede yük asansörü ve en düşük kottaki giriş çıkışa göre 3 veya daha fazla katlı olanlarda insan asansörü yapılması zorunludur.

ı)Çay Ocakları: Büro, işhanı, pasaj gibi ticari binalarla, sanayi çarşıları bünyelerinde; kullanma alanı en az 3,00 m² olmak, yüksekliği 2,50 m' yi sağlamak, 0,45 m x 0,45 m. ebadında hava bacasıyla havalandırılmak, bir ateş bacasıyla irtibatlandırılmak kaydıyla çay ocakları bağımsız bölüm olarak düzenlenebilir. Çay ocaklarının nizami ışıklıktan veya doğrudan ışık ve hava alması halinde hava bacasına gerek yoktur.

ÖZELLİK ARZ EDEN BİNALAR

MADDE 48

A)Özel Hastaneler:

Sağlık Bakanlığının ilgili yönetmeliğine uyulacaktır.

Özel hastaneler; T.S. normlarına uymak koşulu ile; Sağlık Bakanlığı'nın söz konusu kurumlar ile ilgili yayınladığı yürürlükteki kanun, yönetmelik ve tüzük hükümlerine tabidir (Söz konusu kanun, yönetmelik ve tüzüklerde revizyon olması halinde, revizyonlara da uyulması gereklidir).

B)Özel Eğitim Ve Öğretim Kurumları:

Özel eğitim ve öğretim kurumları; normlarına uymak koşulu ile Milli Eğitim Bakanlığı'nın söz konusu kurumlar ile ilgili yayınladığı yürürlükteki kanun, yönetmelik ve tüzük hükümlerine tabidir. (Söz konusu kanun, yönetmelik ve tüzüklerde revizyon olması halinde, revizyonlara da

uyulması gereklidir.) Özel eğitim tesislerinde servis trafiğini düzenlemek amacıyla UTDK kararı alınması zorunludur.

C)Çay-Kahve Salonları (Kahvehane)

Bu yapılarda Türk Standartları Enstitüsünün normlarına uyulması gerekmekte olup, kahvehaneler zemin katta imar planlarında ticaret, ticaret + hizmet alanlarında yapılabilir. İç yükseklik net 3,50 m' den az olamaz. Kapalı alan kişi başına 1,00 m² esas alınarak hesaplanır.

Hela ve Lavabolar:

Her 25 kişiye en az bir kadın ve bir erkek olmak üzere hela ve lavabo yapılacaktır.

Giriş Kapıları:

2,00 m. genişliğinde olacak, dışarı açılacak, kullanılan alanı 100 m²' yi aşan kahvehanelerde bu kapıdan başka genişliği (1,50) m' den az olmayan ve dışa açılan ikinci bir kapı yapılacaktır.

Kahvehaneler idare odası, hela, antre, salon, çay ocağı ve okuma yeri bölümlerini kapsar.

Minimum Alanlar:

Antre	3,00 m ² (1,50 x 2,00)
Salon	40,00 m ²
Çay Ocağı	3,00 m ² (1,50 x 2,00)
İdare Odası	4,00 m ² (2,00 x 2,00)
Hela	1,65 m ² (1,10 x 1,50)

DÜĞÜN SALONLARI VE EĞLENCE YERLERİ

MADDE 49-

İmar planlarında tamamı ticaret, kentsel çalışma alanı, konut dışı kentsel çalışma alanı ve sosyo kültürel tesis alanı olan ada ve parsellerde giriş katında veya giriş katı ile irtibatlı en fazla bir kat aşağıda yapılabilir. Üst katlarda yapılması durumunda bitişik kısımlarda konut, hastane, yurt gibi bağımsız bölümler varsa bu kısımlarda yeterli ses yalıtımı yapılmalıdır.Sosyokültürel tesis alanlarında yapıldığında binanın tamamı bu foksiyona ayrılabilir.

Salon alanı en az 300 m² olacaktır.Mekan ölçülendirme hesaplarında, yoğunluk olarak 1.5 m²/kişi ve 5.25 m³/kişi esası uygulanacaktır. Ölçüleri ve diğer özellikleri konusunda TSE normları ve diğer ilgili Yönetmeliklerde belirtilen koşullara uyulur.

EKMEK FABRİKALARI VE EKMEK FIRINLARI

MADDE 50-

1- İşyeri açma ve çalışma ruhsatlarına ilişkin yönetmelik hükümlerine tabidir.

2- İmar planlarında aksine bir açıklama bulunmadıkça fırınlar;

2-a) Sanayi, küçük sanayi, kentsel çalışma ve konut dışı kentsel çalışma alanlarında, ticaret bölgeleri ile ticaret yollarında ekmek fırını açılabilmesi için parselin ayrık nizam yapılaşma koşuluna sahip olması ve binanın tamamının unlu mamüllerin imalat ve satışı amacıyla müstakil olarak kullanılması zorunludur. Ancak, alışveriş merkezleri içinde bulunan 1000 m² ve üstü alana sahip hipermarket, süpermarket, grossmarket ve megamarket gibi adlarla açılan işyerleri bünyesinde yer alan fırınlarda ayrık nizamda müstakil bina şartı aranmaz. (15.09.2011 tarih ve 549 sayılı meclis kararı ile değiştirilen şekli)

2-b) Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik hükümleri uygulanacaktır. Ayrıca binanın taşıyıcı sisteminin ısı değişiminden etkilenmemesi için gerekli önlemler alınacaktır.

3-Fırınlarda bulunması gereken bölümler ile en az ölçüleri aşağıda gösterilmiştir :

3-a) Pişirme tesisi: Taban yüzünde mahrukat yakılarak ve direkt püskürtme ile ısıtılmayacak, ısı dolaşımını temin eden kanallar veya borularla tamamen dışarıdan bir ısıtma tesisi ile ısıtılacaktır.

3-b) Fırın önü: Satış yeri ve tezgahın bulunduğu kısım en az 25 m², duvarları tavana kadar mermer, fayans vb. malzeme ile kaplı olacaktır.

3-c) Hamurhane: İşçilerin her biri için en az 40 m³ hava hacmi temin edilmiş, diğer bölümlerden duvarla ayrılmış ve duvarları tavana kadar mermer, fayans vb. malzeme ile kaplanmış olacaktır.

3-d) Un deposu: Diğer bölümlerden kagir duvarla ayrılmış, aydınlık ve havadar olacaktır. Depo fırının günlük kapasitesine göre un depolamaya uygun büyüklükte ve en az 50 m² olacaktır. Bir kattan fazla katı olan fırınlarda 1' inci katta un deposu, 2' nci katta ise harman yeri odası yapılması zorunludur.

3-e) Harman yeri odası: Odanın içinde yerden en az 0.50 m yükseklikte etrafında dolaşılabilen, havuz şeklinde bir harman yeri yapılacak ve iç kısmı mozaik, mermer vb. malzeme ile kaplı olacaktır.

3-f) Yakıt ve Su deposu: Bulunması durumunda, fırın kapasitesine uygun büyüklükteki yakıt deposu ham ve mamul maddelerin konulduğu bölümlere bitişik olmayan en az 5 ton yakıt alabilecek bir yakıt deposu, şehir suyu ile beslenen ve her yıl temizlenen pas ve kir tutmayan bir malzemeden yapılmış en az 5 tonluk su deposu olacaktır.

3-g) Otomatik elek: Harman yeri ile hamurhane arasındaki bir bölüme kapasiteye ve fırının çalışma temposuna uygun olarak monte edilmiş olacak ve daima çalışır halde bulundurulacaktır.

3-h) Tuz bölümü: Fırının kapasitesine göre uygun büyüklükte olacaktır.

3-ı) Hamur dinlendirme ve mayalandırma yeri: Diğer bölümlerden duvarla ayrılmış, duvarların iç kısımları fayans, mermer vb. malzeme ile kaplanmış olmak kaydı ile en az 9.00 m² alanlı olacaktır.

3-i) Hela ve duş: Her fırında en az 6.00 m² hela, lavabo ve duş bölümü olacaktır. Hela+duş ve yatakhane imalat kısmı ile direk irtibatlı yapılamaz.

3-j) Dinlenme ve soyunma yeri: Bu kısım diğer bölümlerden duvarla ayrılacak ve alanı en az 6.00 m² olacaktır.

3-k) Mutfak ve yemekhane: Temizlik şartları ile diğer yapılaşmaları haiz en az 15.00 m² olarak inşa edilecek ve bu kısım diğer bölümlerden duvarla ayrılacaktır.

3-l) Yatakhane: Her fırında 15.00 m² alanlı 6 kişilik diğer bölümlerden ayrı bir yatakhane olacaktır.

3-m) Büro bölümü : Diğer bölümlerden duvarla veya uygun malzemeyle ayrılmış, en az 6.00 m² alanlı büro bölümü yapılacaktır.

3-n) Malzeme odası: Diğer bölümlerden duvarla ayrılmış, içi mermer,fayans vb gibi malzeme ile kaplanmış olan gıda maddeleri ve malzemeler odası en az 25.00 m² olacaktır.

3-o) Jeneratör odası: Diğer bölümlerden duvarla ayrılmış, ham ve mamul maddelerin konulduğu kısımlara uğramadan kolaylıkla ulaşabilecek ve ses izolasyonu sağlanmış ayrıca, jeneratörden çıkacak gazı tahliye edecek baca tertibatı yapılacaktır.

4- Yükseklikler: Hamurhane, un deposu, pişirme yeri en az 3.50 m diğer bölümler en az net 2.40 m. yükseklikte olacaktır.

5- Baca, bina çatı mahyasının 1,5 metre üzerine kadar yükseltilmelidir.

6- Bütün bölümlerin zemini kolay temizlenebilir seramik, dökme mozaik veya karo mozaik ve bunun gibi malzemeler ile kaplanmış ve kirli suların kendiliğinden akmasına imkan sağlayacak şekilde kanalizasyon seviyesinden yukarıda inşa edilecektir.

7- Projelerinde pastane, lokanta, simit, kebab ve pide fırını olarak gösterilen yerlerde hacmin kullanılmasını tahdit edecek tarzda olmamak üzere, ancak kendi ihtiyacını karşılamak amacıyla pasta, simit, pide ve kebab fırınları yapılabilir. Mevcut binalarda yapılacak fırınlar için kat maliklerinin muvafakatı aranacaktır. Bu fırınların baca hesap ve detaylarının mimari proje ile birlikte detaylandırılarak uygulanması esastır. Mevcut binalarda veya yeni yapılarda yapılacak olan her türlü fırınların duman veya havalandırma bacalarının cephe yüzeylerinden geçmesi durumunda Kent Estetik Kurulunun olumlu görüşü mecburidir.

SU DEPOLARI VE HİDROFORLAR- SIHHİ TESİSLER VE FOSSEPTİKLER- JENERATÖRLER - ISITMA VE SOĞUTMA SİSTEMLERİ

MADDE 51-

1) Umumi yapılarda ve yüksek katlı yapılarda 15 m³ ün altında olmamak üzere, yapının kullanma amacı, günlük su ihtiyacı, seçilen yangın söndürme sistemi gibi kriterlere, ulusal ve uluslararası Standartlara uyulmak,gerekli drenaj ve yalıtım tedbirleri alınmak şartıyla hacmi belirlenen su deposu bulundurulması zorunludur.

Su depoları gerekli drenaj ve yalıtım tedbirleri alınarak yapıların zemin ve bodrum katlarında veya arka ve yan bahçelerinde, 16' ncı maddede belirtilen komşu parsel hudutlarına olan yaklaşma mesafeleri içerisinde kalmak koşulu ile toprağa gömülü veya toprağın üzerinde tekniğine uygun olarak tesis edilebilir.

Bir parselde birden fazla bina varsa, su deposu bina içerisinde yapılacak ise, her bina için gerekli olan su deposunun kendi binası içinde tesis edilmesi gereklidir. Bina içinde yapılması halinde su deposunun montajının tekniğine uygun yapılması mecburidir. Ayrıca bodrum katlarda yapılan su depoları için temel hesaplarında gerekli statik tahkik yapılacaktır. Çatı aralarında hiçbir şekilde su deposu tesisi yapılamaz.

Su depolarının “Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik” hükümlerine uygun tesisi zorunludur.

Su depolarının su çıkışlarına filtre takılması zorunludur.

Binaların zemin ve bodrum katlarında bulunan su depoları ile irtibatlı hidrofor konması zorunludur.

Hidrofor sistemi elektrik tesisatının, binanın elektrik hattından ayrı olarak düzenlenmesi gerekir.

2) Kalorifer dairelerinin projelendirilmesi, malzeme seçimi ve montajı, yakıtın cinsine göre hazırlanan teknik şartnamelere, yönetmeliklere ve yapım kurallarına uygun tesis edilecektir.

Yakıt deposu ile kazan birbirinden ayrı ve yangına dayanıklı hacimler içinde olacaktır. Ayrıca havalandırma sağlanacaktır.

Herhangi bir tehlike anında, gazı kesecek olan ana kapama vanası, şalter ve elektrik panosu, kalorifer dairesi dışında kolay erişilebilen bir yere monte edilecektir.

Kalorifer daireleri ve bacalar ile ısıtma ve buhar tesisleri, "Mevcut Binalarda Isı Yalıtımı, Yakıt Tasarrufu Sağlanması ve Hava Kirliliğinin Azaltılmasına Dair Yönetmelik" ile "Binalarda Isı Yalıtımı Yönetmeliği" ve "Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik" hükümlerine uygun olarak düzenlenir.

3) Genel olarak pis su kuyuları ile fosseptikler, komşu hudutlarına 5.00 m' den daha az mesafede yaklaştırılmaz. Ancak bahçe mesafelerinin müsait olmaması halinde, özellikle bitişik yapı nizamına tabi yerlerde fenni ve sıhhi mahsur bulunmadığı ve sızdırmazlık yalıtımı yapıldığı takdirde, bu mesafeleri azaltmaya veya birkaç komşuya ait fosseptikleri bir arada veya bitiştirerek yaptırmaya İlgili Belediyesi yetkilidir.

Pis su kuyuları ve fosseptiklerin; "Su Kirliliği Kontrol Yönetmeliği" ve "Lağım Mecrası İnşaatı Mümkün Olmayan Yerlerde Yapılacak Çukurlara Ait Yönetmelik" hükümlerine göre yapılması zorunludur.

4) Resmi ve Umumi Binalar ile inşaat alanı 3000 m² yi geçen iş yerlerinde, jeneratör tesisi yapılması zorunludur. Jeneratör tesisi, binaların bodrum ve zemin katlarında veya müştemilat binalarında müstakil olarak düzenlenecektir.

Jeneratörler, ilgili Şartnamelerine ve "Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik" hükümlerine uygun olarak tesis edilecek olup, gerekli ses ve ısı yalıtımı yapılacak, ayrıca havalandırması da sağlanacaktır.

5)Jeneratör tesisi aranmayan yapılarda, merdiven boşluklarının aydınlatılması, aküyle beslenen ve elektrik kesildiğinde otomatik olarak devreye giren armatürlerle sağlanacaktır.

6) İş yeri ve konut binalarında tekniğine uygun olarak Isıtma - Soğutma Sistemleri tesis edilebilir. Bu sistemler ortak mahallerde, çatıda ve bina cephelerinde düzenlenebilir.

Isıtma -Soğutma Sistemlerinin teknik özelliklerine göre yerini ve düzenleme şeklini tespiti İlgili Belediyesi yetkilidir. Ayrıca bina çatı ve cephelerinde varsa Estetik Kurulu ilke kararları hükümleri geçerlidir.

Teknik koşullarına uyulmadan binalarda hiçbir şekilde Isıtma - Soğutma Sistemleri tesis edilemez.

Isıtma – Soğutma Sistemlerinin, " Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik " hükümlerine uygun olarak tesis edilmesi zorunludur.

SIĞINAK

MADDE 52 – "Sığınak Yönetmeliği" hükümleri esas olmak üzere, binalarda sığınak yapılması zorunludur. (15.09.2011 tarih ve 549 sayılı meclis kararı ile değişen şekli)

BODRUM KATLAR

MADDE 53- Konutların, toprağa dayalı ve iskan edilebilen bodrum katlarının zorunlu piyeslerinden olan, oturma odası ve bir yatak odasının pencere açılmak suretiyle, doğal aydınlatma ve havalandırmasının sağlandığı dış duvarları, en fazla 0,90 m zemine gömülebilir. Bodrum katlarının zemine bağlantılı piyes olarak düzenlenmesi halinde, oturma odası ve 1 yatak odasının zemin katta düzenlenmesi ve asgari mesken şartlarının sağlanması kaydıyla bodrum kattaki piyeslerinde en fazla 0.90 m zemine gömülme şartı aranmaz. (15.09.2011 tarih ve 549 sayılı meclis kararı ile ilave edilen şekli)

Ancak, Ticaret Alanlarında yapılan binaların ticari amaçla kullanılan bodrum katlarında bu şart aranmaz. Bu tür binalarda, suni havalandırmanın sağlanması ile engellilerin dolaşımına olanak sağlayan rampa, yürüyen bant ve bunun gibi önlemler alınması gerekmektedir.

Konut alanında kalmakla birlikte, İlgili Belediyesince uygun görülen yol güzergahlarında, halkın günlük ihtiyaçlarını karşılamaya dönük olarak, üretim yapılmayan (kasap, manav, kuaför, tuhafiye, eczane, vb. gibi gürültü, emisyon üretmeyen ve imalathane özelliği taşımayan) işyerleri zemin katta yapılabilir. Bu kullanımların bodrum katlarında, içten bağlantı piyesleri olabilir. Bu piyeslerin ayrı girişleri olamaz. Binanın ortak alanları ve müştemilatlarıyla irtibatlandırılmaz.

Ayrıca; konutlarda tesis edilen kapalı piyes alanları hiçbir koşulda, bağlı bulunduğu bağımsız bölümün alanını aşamaz. İşyerlerinde bu koşul aranmaz. (15.09.2011 tarih ve 549 sayılı meclis kararı ile ilave edilen şekli)

Bu alanlarda, “İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik” kapsamında kalan ticari kullanımlara ve depolama faaliyetlerine izin verilmez.

Toprağa dayalı bodrum katta, dış etkilere karşı ısı ve su yalıtımı yapılması zorunludur.

Toprağa dayalı ve iskan edilebilen bodrum katlarda, “Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik” hükümlerine göre gerekli yangın önlemleri alınacaktır.

Kalorifersiz binalarda ayrılması zorunlu olan 4 m² lik odunluk, kömürlük veya depo, varsa bodrum katların herhangi birinde, aksi takdirde zemin katta veya bahçede yapılacak müştemilatda tertiplenmesi gereklidir. Ayrıca aynı özelliklerde olmak ve ana koridor veya merdivenle irtibatı bulunmamak kaydı ile konut içinde de tertiplenmesi mümkündür. (15.09.2011 tarih ve 549 sayılı meclis kararı ile değişen şekli)

Binanın bodrum katında düzenlenen sığınak, kalorifer ve kapıcı dairesi gibi ortak yerlerden bağımsız bölüm girişi yapılamaz.

Bodrum kapısı tamamen tretuvar üzerinde kalan fazla meyilli yollar dışında yapılacak ön bahçesiz binalarda yol cephesinde bodrum girişi yapılamaz. (15.09.2011 tarih ve 549 sayılı meclis kararı ile ilave edilen şekli)

Bir binada; kot alınan röper noktası veya noktalarına göre, arazi eğiminden dolayı, birden fazla bodrum kat kazanılamaz. Birden fazla bodrum kat yapılması zorunlu olduğu takdirde, binanın inşa tekniği nedeniyle oturacağı en düşük zemin seviyesindeki bodrum katın taban kotundan itibaren;

Toplam kat adedi: (İmar Planında belirtilmiş veya bu Yönetmeliğe göre verilecek kat adedi) + 1 katı (bodrum) geçemez.

Bodrum katın tamamının veya bir bölümünün konut, işyeri, depo, vb. gibi (kat mülkiyetine göre bağımsız bölüm oluşturulabilen kısımları) Kat Alanı Katsayısına (KAKS) ve Emsal (E) değerine dahil edilir.

4,80 m. ve üstünde yüksekliğe sahip bodrum katlar, iki kat olarak kabul edilir.

İlgili Belediyesi'nin uygun görmesi halinde, Kat Alanı Kat Sayısı (KAKS) ve Emsal (E) değerine dahil edilmemek suretiyle;

- Öncelikle binanın ihtiyacı olan otopark alanını karşılamak koşuluyla otopark yapmak üzere,
- Binanın otopark alanı ihtiyacı dışında kalan kısımlarında ticari amaçlı otopark yapmak üzere,
- Eğitim, sağlık, konaklama, eğlence ve kültürel amaçlı inşa edilen yapılarda ana fonksiyonun tamamlayıcısı olan ve servis niteliği taşıyan üniteler yapmak üzere, birden fazla bodrum kat yapılabilir.

İmar Planlarında yapılaşması taban alanı Katsayısı (TAKS) ve Emsal (E) ile belirlenen alanlarda sadece otopark tesisi için inşa edilen bodrum kat, kat alanı katsayısı (KAKS) hesabına dahil edilmez. Tamamı otopark olarak yapılacak binalar hariç otopark amacı ile kazanılan bodrum kat ortak alan niteliğinde olup, bağımsız bölüm teşkil edilemez. Bağımsız bölüm teşkil etmeyen zemin katla irtibatlı bodrum katlardan da giriş verilebilir. (15.09.2011 tarih ve 549 sayılı meclis kararı ile ilave edilen şekli)

Tüm binanın ihtiyacı olan hizmetlere ayrılan ortak alanlar (sığınak, kalorifer dairesi, kapıcı dairesi, kömürlük, su deposu, hidrofor, otopark vb) minimum ölçüleri aşmamak ve bağımsız bölüm oluşturmamak koşuluyla bodrum katların herhangi birinin tamamında ya da bir bölümünde yapılabilir.

Ancak 3.00 m veya daha fazla ön bahçeli binalarda İlgili Belediyesi uygun gördüğü takdirde, bodrum katın otopark kullanımına tahsis edilmesi ve bina ön cephesinin en düşük zemin kotunda otopark girişi koşullarının sağlanması halinde, yol cephesinden otopark girişi yapılması mümkündür. Bodrum katlardan birinde düzenlenen bu otoparklara yol cephesinden %20 eğimi aşmamak kaydıyla hafriyat veya dolgu şeklinde rampa yapılabilir. Ayrıca maksimum %20 rampa eğimi ile ulaşılamayan durumlarda bağımsız bölüm oluşturmamak suretiyle 2.bodrum katlarda otopark zorunluluğu aranmaz. (15.09.2011 tarih ve 549 sayılı meclis kararı ile ilave edilen şekli)

Bu maddede yer almayan, bodrum katlarda alınması gereken yangın önlemleri konusunda; "Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik" hükümleri geçerlidir.

Bodrum katlarla ilgili olarak getirilmiş düzenlemeler ve muafiyetler, İSKİ havzası için geçerli değildir. Bu alanlarda bodrum kat, ana binanın izdüşümünü aşmayacak şekilde düzenlenecektir.

KAPICI DAİRESİ , SİTE YÖNETİM ODASI VE BEKÇİ ODASI

MADDE 54-

1-Kapıcı Dairesi veya Site Yönetim Mekanı ayrılacak binalar: Konut olarak kullanılacak kaloriferli veya kalorifersiz binalardır. Bu binaların 20 daireden fazla olanlarında kapıcı dairesi veya site yönetim odası yapılması zorunludur.

Kapıcı dairesi sayısı, her ilave 50 daire için, bu Yönetmelikte belirlenen minimum kapıcı dairesi ölçülerinden az olmamak üzere, bir (1) adet kapıcı dairesi ilave edilerek arttırılır.

Site Yönetimi Mekanı, her ilave 50 daire için, bu Yönetmelikte belirlenen minimum ölçülerden az olmamak üzere bir (1) adet artırılır yada site yönetimi mekanı için gerekli alan kadar artırılır.

2-Bekçi Odası ayrılacak binalar: İşyeri ve büro olarak kullanılacak kaloriferli veya kalorifersiz binalardır. Bu binaların yapı inşaat alanı 1500 m² 'den fazla olanlarında bekçi odası yapılması mecburidir.

Kat mülkiyetine göre tek bağımsız bölüm teşkil eden işyeri binalarında, bekçi odası aranmayabilir.

3-Kapıcı Daireleri ve Site Yönetim Odaları ile Bekçi Odalarının ölçü ve nitelikleri:

a) Kapıcı dairelerinin zorunlu piyeslerinden olan oturma odası ve bir yatak odasının pencere açılmak suretiyle doğal aydınlatma ve havalandırmasının sağlandığı dış duvarları en fazla 0,90 m zemine gömülebilir. Bekçi odasının aydınlatma ve havalandırılmasının sağlandığı dış duvarlarında da bu şart aranır. Site yönetim odalarında bu şart aranmaz. (15.09.2011 tarih ve 549 sayılı meclis kararı ile değişen şekli)

b) Kapıcı daireleri doğrudan ışıık ve hava alabilecek şekilde düzenlenecektir.

Kapıcı dairelerinin bina içinde ve dışında düzenlenmesi durumunda, en az 60 m² inşaat alanı olacaktır.

c) Site Yönetim Odaları; bina içerisinde veya dışında en az 15 m² büyüklüğünde ve hava alabilecek şekilde düzenlenecektir. (15.09.2011 tarih ve 549 sayılı meclis kararı ile değişen şekli)

d) Bekçi odası en fazla 10 m² büyüklüğünde, hava alabilecek şekilde düzenlenecek ve en az 1.50 m² 'lik bir helası olacaktır.

e) Ticaret Bölgelerinde zemin katın parsel derinliğince yapılması halinde parsel arka cephesinde en az (3.00 m x 3.00 m) ebadında arka bahçe bırakılarak kapıcı dairesinin doğal ışıık alması sağlanacaktır.

MÜŞTEMİLATLAR

MADDE 55- Binaların müştemilat kısımları, mümkün ise binanın bodrumunda, aksi halde bahçede 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 İlgili Belediyesi yetkilidir.

Müştemilat binalarının ;

1-Dar kenarı 4.00 m' den, en yüksek noktasının tabii zeminden yüksekliği 2.60 m' den fazla olamaz.

2-Esas binaya bitişik oldukları takdirde, komşu hudutlarına; aksi halde esas binaya uzaklıkları 16' ncı maddede belirtilen miktarlardan az olamaz.

3-Yapı cinsleri ahşap olamaz.

4-Parsel durumu müsait olduğu takdirde, esas binanın inşasından önce yapı ruhsatı almak şartıyla yapılması mümkündür.

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

PARATONERLER, UYARI LAMBALARI VE ANTENLER

MADDE 56-Umumi binalar, sağlık ve eğitim tesisleri, oteller, içinde parlayıcı, patlayıcı, tehlikeli, zararlı ve yanıcı madde bulundurulan binalar ile sivri veya yüksek bina ve tesislere “Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik” hükümleri gereği, ilgili şartnamelere ve tekniğine uygun paratoner konulması mecburidir.

9,50 m ve daha yüksek gabarili konutlarda merkezi TV anteni ve tesisatı yapılması mecburidir. Yüksek yapılar ile havaalanı uçuş koridoru üzerinde olan yapılara İlgili Belediyelerince ve yetkili kamu kuruluşlarınca uygun görülecek yerlerde uyarı lambası tesis edilecektir.

BAHÇE DUVARLARI

MADDE 57- Bahçe duvarlarının yapımı, İlgili Belediyesi tarafından verilecek yazılı izne tabi olup, bahçe duvarlarının yapımında, parsel sınırları dışına taşmamak ve imar durumunda belirtilen koşullara uymak esastır.

Bahçe duvarlarının yüksekliği, binaların yol tarafındaki cephe hatlarının önünde tretuar seviyesinden maksimum 1.00 m’ yi, diğer cephelerde ise bahçe zemininden itibaren maksimum 1.50 m’ yi geçemez. Ayrıca, üzerlerine yükseklikleri 1.00 m’ yi aşmayan parmaklık yapılabilir. Bahçe duvarları civarın karakterine uygun ve binaların estetiğini bozmayacak şekilde yapılacaktır. (15.09.2011 tarih ve 549 sayılı meclis kararı ile değişen şekli)

Fazla meyilli ve tehlike arz eden yerlerde uygulanacak şekli takdire İlgili Belediyesi yetkilidir. Komşu parsel sınırlarında, hafriyattan dolayı kot farkının 1.50 m’ yi aştığı kısımlarda istinat duvarı yapılması mecburidir.

Okul, hastane, cezaevi, ibadet yerleri, elçilik, sefarethane, açık hava sineması ve benzeri gibi özellik arz eden bina ve tesislerin bahçe duvarları ile sanayi, konut dışı kentsel çalışma alanı, küçük sanayi v.b. bölgelerinde yapılacak bahçe duvarları bu madde hükmüne tabi olmayıp,yapım şeklini takdire varsa Estetik Kurul ilke kararları doğrultusunda İlgili Belediyesi yetkilidir. (15.09.2011 tarih ve 549 sayılı meclis kararı ile değişen şekli)

Yerleşik alanlarda dikenli tel kullanılamaz.

ŞANTIYE BİNALARI

MADDE 58- Lüzum ve ihtiyaca göre belirli bir süre içinde yapılıp yıkılması gereken şantiye binaları bu Yönetmelikte belirlenen ölçülere tabi değildir.

Şantiye binalarının, bulunduğu parsel içinde yapılması gereken esas bina ve müştemilat binası şartlarına tamamen uyulması halinde yıktırılması gerekmeyip, muhafaza edilmeleri mümkündür.

Aksi halde, esas binaya kullanma izni verilebilmesi için şantiye binasının yıktırılmış olması şarttır. Şantiye binası yapılmak istendiği takdirde, İlgili Belediyesinden yazılı müracaatla izin alınması zorunludur. Belediyesi, boyut ve yapılacak yer hususunda gerekli izni verir.

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

YAPI RUHSAT İŞLERİ

MADDE 59- Kocaeli Büyükşehir Belediyesi sınırları içerisinde yapılacak olan her türlü yapı için ilgili Belediyesinden yapı ruhsatı alınması ve bu ruhsatın birer suretinin Büyükşehir Belediye Başkanlığı'na gönderilmesi zorunludur.

17 ocak 1957 tarihinden önce yapıldığı tespit edilen binalar ruhsatlı ve iskanlı kabul edilir.

A) Yeni İnşaat, İlâve ve Esaslı Tadilat Ruhsatı Talebinde İstenilen Belgeler

1- Tapu Kayıt Örneği veya Tapu Kayıt Örneği yerine geçen;

a) Özel kanunlara göre tahsisi yapıp henüz tapu siciline malik adına mülkiyet olarak kaydedilmemiş olan gayrimenkuller için ancak Kanunlarda mülkiyet belgesi yerine geçmesine dair hüküm bulunan ilgili kamu kuruluşlarınca verilmiş tahsis belgesi.

b) Mülkiyete dair kesinleşmiş mahkeme kararı ve bu mahkeme kararına dayalı olarak yetkili diğer makamlar tarafından verilen belge.

c) Kesinleşmiş kamulaştırma kararları.

Tapu kayıt bilgilerinin Tapu ve Kadastro Bilgi Sisteminde (TAKBİS) bulunması halinde bu bilgilere ilgili idare tarafından TAKBİS üzerinden elektronik ortamda doğrudan erişilir. Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünce bu konuda gerekli tedbirler alınır. Yapı sahipleri veya vekillerinden ayrıca tapu kayıt örneği veya istisnai hallerde tapu kayıt örneği yerine geçen belgeler istenmez. Ancak, bu durumda, yapı sahipleri veya vekillerden, başvuru dilekçelerinde TAKBİS üzerinden parselle ilişkin kayıtlara erişim için gerekli bilgileri beyan etmeleri istenir.

2- İmar Durumu : İlgili Belediyesi tarafından, bu Yönetmeliğin ekinde EK- 1 olarak ifade edilen belge ile düzenlenen; uygulamaya esas olmak üzere, parselin İmar Planı ve bu Yönetmelik hükümlerine göre yapılanma şartlarını gösterir belgedir. İmar şartlarında bir değişiklik olmadığı takdirde geçerlilik süresi 1 yıldır. İlgili idare başvuru tarihinden itibaren imar durum belgesi ve onaylı jeolojik ve jeoteknik etüt raporunun ilgili kısmının bir örneğini en geç iki iş günü içinde verir.

İmar durumunun süresi dolduktan sonra, mal sahibinin talep etmesi halinde, imar planlarında değişiklik yoksa, İmar Durumu Vizesi yapılarak süresi 1 yıl daha uzatılır. Böyle durumlarda İmar durumu harcının maximum 1/5' i kadar vize ücreti talep edilir.

3- Arsa Aplikasyon Kroki: LİHKAB (Lisanslı Harita Kadastro Mühendisleri ve Büroları), tarafından, bu büroların sorumluluk sınırları dışındaki yerlerde ise, Kadastro Müdürlüğü ve ya serbest çalışan Harita ve Kadastro Mühendisi tarafından, mevcut parselin yerinin arazide köşe kazıklarının koordinatlı ve röperli olarak çakılması suretiyle belirlenmesi sonucunda düzenlenen belgedir. Parsele ilişkin yol terki, ifraz, tevhit v.b. uygulamalar sonrası ilgili kurum ya da kuruluş tarafından onaylanan belge de bu amaç için kullanılabilir.

Kadastro Müdürlüğü veya LİHKAB (Lisanslı Harita Kadastro Mühendisleri ve Büroları), yoksa serbest çalışan Harita ve Kadastro Mühendisi tarafından mevcut parselin yerinin arazide köşe kazıklarının koordinatlı ve röperli olarak çakılmak suretiyle belirlenmesi sonucunda düzenlenen belgedir.

Bu belgede arsa köşe koordinatları bir yüzey ağına (ITRF) bağlanmak zorundadır.

4- Yol ve Arsa Kotu Tutanağı (Plankote) : Serbest çalışan Harita ve kadastro mühendisi tarafından hazırlanıp ilgili belediyesince onaylanan , parsellerin en az köşe , eğim değişim ve imar durumunda gösterilen ön, yan,arka bahçe mesafeleri kırık noktalarının, oluşmuş kaldırım ve yolların elipsoidal veya ortometrik sistemde kotlarının ve koordinatlarının gösterildiği sayısal ve basılı olarak hazırlanan belgedir. İlgili idare başvuru tarihinden itibaren yol kotu tutanağını en geç beş iş günü içinde verir.

5- Yıkım Belgesi (Gerekli ise): Mevcut parselde yıkılması gereken eski bina olması halinde İlgili Belediyesinden yıkım için alınacak izin belgesidir.

6- Yapı Denetimi Kanunu , İlgili Yönetmeliği ve Genelgeleri çerçevesinde belirtilen bilgi ve belgeler(Taahhütname, sözleşme, kayıt, vb.)

istenir.

(10.05.2012 tarih ve 279 sayılı meclis kararı ile değişen şekli)

B)Yapı Ruhsatına Esas Projelerin Hazırlanması

Yapı sahibi veya kanuni vekillerince yürürlükteki Kanun, Plan, Yönetmelik, Türk Standartları, çevre şartları, fen, sanat ve sağlık kuralları, varsa kent estetiği kurulu ilke kararları ile tüm mevzuat hükümlerine uygun olmak üzere aşağıdaki projeler hazırlatılır.

1)a) Mimari proje; mimarlar tarafından uygulama imar planına, parselasyon planına ve bu Yönetmelik esaslarına uygun olarak hazırlanan vaziyet plânı, kat irtifakına ve kat mülkiyetine esas paylaşım tablosu, metrekafe cetveli(bağımsız bölümlerin brüt inşaat alanları), bodrum katlar dâhil olmak üzere bütün kat plânları, çatı plânı ile bunlara ilişkin en az iki adet kesit ve yeteri sayıda görünüş, toprak kazı hesabı, 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 projesi, yerleşme ve yapının özelliğine göre ilgili idarece istenecek peyzaj projelerinden meydana gelir.

b) Yapı Aplikasyon Projesi; parselde ait aplikasyon krokisine dayanılarak ve vaziyet planına göre yapının araziye aplikasyonunu sağlamak üzere, yürürlükteki imar planında gösterilen ya da planda belirtilmemiş ise bu Yönetmeliğin 16' ıncı maddesine göre belirlenen yapı yaklaşma mesafelerinin, yapı projelerine göre köşe koordinatlarının ve röper noktalarının ülke koordinat sistemine işlenmek üzere serbest çalışan harita mühendislerince hazırlanıp imzalanan projeyi ifade eder.

2) Statik proje; mimari 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 dahil olmak üzere bütün kat planları, çatı planları, bunların kesitleri, detayları ve hesaplarıdır.

Statik projeye esas teşkil edecek ve EK-3' te yer alan " İnşaat Ruhsatına (uygulamaya) Yönelik Hazırlanacak Zemin İnceleme Raporlarının Genel Formatı "na uygun olarak hazırlanacak zemin etüdü (jeoteknik etüt) raporu;

a) 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,

b) Sondajlar, arazi çalışmaları, zemin ve kaya mekaniği, laboratuvar 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,

c) Zemin mekaniği, zemin dinamiği ve zemin emniyet gerilmesi hesaplaması gibi çalışmalar yönünden inşaat ve jeoloji mühendislerince,

mühendislik hizmetleri standartlarına uygun, detaylı olarak hazırlanan ve parselin bulunduğu zeminin durumunu yukarıda belirtilen çalışmalar ve analizler ile açıklayan, ilgili mühendislik disiplinlerine mensup mühendislerce, 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 göre hazırlanan ve imzalanan belgedir.

3) Mekanik tesisat projesi; mimarî projeye uygun olarak, makine mühendisleri tarafından hazırlanan, ölçekleri yapının büyüklüğüne ve özelliğine göre belirlenen doğalgaz, sıhhi tesisat, güneş enerjisi, jeotermal enerji, kalorifer, kat kaloriferi ve benzeri gibi ısıtma, soğutma, havalandırma projeleri ve her türlü arıtma projeleri, ısı yalıtım raporudur. İdare, yapının özelliğine göre bu projelerden gerekli olanları ister.

4) Elektrik tesisat projesi; mimari 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 makine mühendisince birlikte hazırlanan asansör projeleridir. İdare, yapının özelliğine göre bu projelerden gerekli olanları ister.

Yukarıda sayılan projeler, yapının özelliğine ve mahallin şartlarına göre idarece ek olarak istenecek olan ve ilgili mühendislerce hazırlanan arıtma, otomatik kontrol tesisatı, yangın algılama, tahliye ve söndürme gibi proje, rapor ve belgeler; Çevre ve Şehircilik Bakanlığı’na 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, yapının taşıyıcı sisteminin niteliği, yapılacak yapının cinsi, kat adedi, emsal hesabına konu alanı, yapı inşaat alanı ve toplam yapı inşaat alanı, kullanım amacı, yapı sahibi, yapı müteahhidi, proje müellifleri ve fennî mesuller veya proje denetimi yapan denetçi mimar ve mühendisler hakkındaki bilgileri ihtiva eden bilgi tablosu bulunur.

Yukarıda sayılan projeler, resim, hesap ve raporlar 4 takım halinde düzenlenerek, usûlüne göre dosyalanıp, yapı denetim firmaları veya fenni mesullerce ilgili idareye başvurulur. (Ruhsat işlemleri yapı denetim firmaları veya fenni mesullerce takip edilir.) 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanuna tabi yapılarda, kuruluşun ilgili denetçi mimar ve mühendislerince incelenerek projelere uygun görüş vermiş olması zorunludur. İdarece, ruhsata esas belgeler, plan ve mevzuat hükümlerine göre başvuru tarihinden itibaren 15 gün içinde incelenir. Herhangi bir eksiklik veya yanlışlık bulunmuyor ise, yapı sahibine yazılı olarak bildirir. Bildirim tarihinden itibaren 15 gün içinde ulusal adres veri tabanı üzerinden yapı ruhsatı düzenlenir. Yapının kamu adına denetimine ilişkin bütün fenni mesuliyetler mimar ve mühendisler tarafından üstlenilmeden yapı ruhsatı düzenlenemez.

İnceleme sonucu eksik veya yanlışlık tespit edilmesi halinde, tüm eksiklik ve yanlışlıkların gerekçeleri ile birlikte yazılı olarak açıkça belirtilmesi suretiyle projelerin tamamlanmak üzere bu süre içinde ilgililerine iade edilmesi zorunludur. Belirtilen eksiklikler tamamlanıp, yanlışlıklar giderilmesi üzerine yapı sahibince yapılacak başvuruda, idarece daha önce belirtilenler dışında başkaca yeni bir eksiklik veya yanlışlık öne sürülemez ve söz konusu eksikliklerin giderildiğinin tespit edilmesi halinde durum yazılı olarak yapı sahibine bildirilerek üst fıkrada yer aldığı şekilde yapı ruhsatı düzenlenir.

Elektrik, telefon ve doğalgaz tesisat projelerinin yapı ruhsatı verilmesi aşamasında idareye sunulması zorunlu değildir. Ancak bu projeler yapı denetim kuruluğu veya projelerin uygulanmasının denetimine yönelik fenni mesuliyet üstlenen mühendisler tarafından ilgili kurumlara onaylatılarak yapı ruhsatının verildiği tarihten itibaren otuz gün içinde ruhsat vermeye yetkili idareye verilir.

Yapı ruhsatı verilmesine ilişkin işlemler sırasında ilgili yapıya ait numarataj bilgileri belediyelerin numarataj işleminden sorumlu birimleri tarafından ilgili idareye elektronik ortamda sunulur. Başvuru sahiplerinden numarataj işlemine ilişkin belge istenmez. Numarataj işleminden sorumlu birimler numarataj bilgilerini elektronik ortamda kayıt altına almakla ve ilgili idarelerle paylaşmakla yükümlüdür.

Gelişme alanlarında kalanlar dışında harcamalara katılım payları içinde yer alan yol, kanalizasyon ve su tesisleri harcamalarına katılım payları yapı ruhsatı verilmesi aşamasında idarece ön koşul olarak öne sürülemez, Belediyemizce tahsil edilen kanal katılım payı ve yol katılım paylarına ilişkin bilgiler elektronik ortamda kayıt altına alınır ve bu bilgiler ilçe belediyeleriyle paylaşılır.

Proje müellifliği ve yapım işlerinin denetimine dair fenni mesuliyet üstlenen mimarların ve mühendislerin, 27/1/1954 tarihli ve 6235 sayılı Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliği Kanunu uyarınca, ilgili meslek odasına kayıtlı olmaları, büro tescillerini yaptırıp her yıl için yenilemeleri gerekir. İlgili meslek odaları, hakkında süreli veya süresiz kısıtlılığı bulunan veya üyeliği sona eren üyelerini derhal elektronik ortamda merkez yapı denetim komisyonu ile bütün ilgili yerlere ve kuruluşlara bildirir. İdare yapı ruhsatı düzenleme aşamasında her proje için, proje müelliflerinden, fenni mesullerden ve fen adamlarından, şantiye şefleri ile yapı müteahhitlerinden mevzuata aykırı uygulama sebebiyle süreli veya süresiz olarak meslekî faaliyet haklarının kısıtlı olmadığına ilişkin ek-4’de yer alan sicil durum taahhütnamesini ister. İdareler sorumluluk alan mimar ve mühendislerin yaptıkları işlemlere ilişkin bilgileri her ayın ilk haftası içinde ilgili meslek odalarına bildirir. Gerçeğe aykırı beyanda bulunduğu tespit edilen mimar ve mühendislerin işlemleri tazmin ve hukuki sorumluluğu kendilerine ait olmak üzere iptal edilir ve bu kişiler hakkında Türk Ceza Kanununun ilgili hükümleri gereği suç duyurusunda bulunulur. Gerçeğe aykırı beyanda bulunanlar hakkında yapılacak işlemler oda sicil durum taahhütnamelerinde, idare tarafından yazılı olarak belirtilir. Yapım işlerinde yapı müteahhidi, taşeron ve şantiye şefi olarak görev alanlar aynı zamanda fenni mesul olarak görev üstlenemezler. İdare, projeleri incelerken 5/12/1951 tarihli ve 5846 sayılı Fikir ve Sanat Eserleri Kanununa uygunluğu da gözetir.

3194 sayılı Kanunun 38 inci maddesinde sayılan mühendisler, mimarlar ve şehir plâncıları dışında kalan fen adamlarının proje hazırlama ve uygulama yapmaya ilişkin yetki, görev ve sorumlulukları saklıdır.

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 yükümlölüklere tâbi değildir.

(10.05.2012 tarih ve 279 sayılı meclis kararı ile değişen şekli)

C) Kocaeli Büyükşehir Belediyesi sınırları içerisinde faaliyet gösterecek mimarlık ve mühendislik proje müellifleri ile fenni mesullerin kayıtları Kocaeli Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığınca belirlenecek esaslar dahilinde Kocaeli Büyükşehir Belediyesince tutulur. Bu işlem bir kez yapılıp sonraki yıllar kayıt yenilemesi olarak gerçekleştirilir. Kocaeli Büyükşehir Belediyesi tarafından tutulan kayıtlar Belediyenin resmi internet sitesi olan www.kocaeli.bel.tr adresinden yayınlanır. Ayrıca İlçe Belediyelerince bu hususta bir düzenleme yapılamaz. (15.09.2011 tarih ve 549 sayılı meclis kararı ile ilave edilen şekli)

RUHSATSIZ VEYA EKLERİNE AYKIRI YAPILAR İLE İZİNSİZ KAZI

MADDE 60- Tek ruhsata bağlanmış yapı ya da yapılara ait bağımsız bölümlerden herhangi birisinin Plan veya ilgili Yönetmelik hükümlerine aykırı olması, bunlara aykırı olmayan diğer bağımsız bölümlerin tamir, tadil veya ilave işlemlerini durdurmaz. Ancak, yapının ortak alanlarındaki aykırılıklar giderilmedikçe diğer bağımsız bölümlerin tamir, tadil veya ilave işlemleri yapılamaz.

Her çeşit kazı, hafriyat işlemleri için Belediyeden izin alınması zorunludur. Bir parselle ilişkin yapı ruhsatı alınmadan o parselde kazı ve hafriyat yapılamaz. Ruhsat alındıktan sonra yapılacak olan hafriyattan doğan her türlü kazalara ait sorumluluk mal sahibine ve 4708 Sayılı Yapı Denetim Kanunu ve Uygulama Yönetmeliğinde tanımlanan yapı sorumluları ile 3194 sayılı İmar Kanununun 28' inci maddesine göre belirlenen Fenni Mesullere aittir. Yan parseldeki yapılar ve toprak kaymaları ile ilgili önlemlerin alınması gerekmektedir. Aksi takdirde, İmar Kanunu'nun 32-40-42' nci maddeleri hükümlerine göre işlem yapılır.

YAPILARIN DENETİMİ

MADDE 61- Fenni mesuliyet hizmetlerinin yürütülmesi ile ilgililerin sicillerinin tutulmasına dair esaslar aşağıda belirlenmiştir.

A)Fenni Mesuliyet:

Fenni mesuller, 59' uncu maddede belirtilen esaslara göre düzenlenen ruhsat eki projelerin uygulanmasının denetimi için mal sahibi veya vekili tarafından belirlenirler ve ilgili idareye karşı görevli ve sorumludurlar.

Proje ile ilgili sorumluluk proje müellifine ait olmak üzere yapının fenni mesuliyeti, konusu, ilgisi ve yapım aşamasına göre mimar, inşaat, makine ve elektrik mühendisleri tarafından ayrı ayrı yürütülür. Proje ile ilgili sorumluluğu bulunanların faaliyetleri ek-5, ek-7, ek-8, ek-9 ve ek-10'de yer alan formlar kullanılarak kayıt altına alınır. Ayrıca idare varsa ek projelerin fenni mesuliyetini, konusuna göre ilgili meslek adamlarının üstlenmesini ister.

Fenni mesuller ünvanına ve eğitimine göre, yapının kanuna, plana, yönetmeliklere, ilgili diğer mevzuat hükümlerine, fen, sanat, sağlık kurallarına, ruhsat eki projelerine, Türk Standartları Enstitüsü standartlarına, teknik şartnamelere uygun yapıлып yapılmadığını denetleyeceğine dair ek-4'de yer alan 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, sosyal güvenlik numarası ve vergi kimlik numarası da idareye verilir.

İdare; aynı zamanda, kanuna ve mevzuata aykırı uygulama nedeniyle süreli olarak faaliyetleri kısıtlanan fenni mesullerin bu durumu hakkında bilgilenmek ve aşağıda belirlenen inşaat alanı sınırlamalarının denetimini sağlamak üzere, ilgili fenni mesulce düzenlenen, sicil durum taahhünamesini ve fenni mesuliyet üstlenilen işin adı ile fenni mesulün üzerinde bulunan fenni mesuliyete ilişkin inşaat alanını (m²) belirtir belgeyi ister. İlgili idareler fenni mesuliyet üstlenen mimar ve mühendislerin bir önceki ayda yaptıkları işlemlere ilişkin bilgileri her ayın ilk haftası içinde ilgili meslek odalarına bir liste halinde topluca bildirir.

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

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

Fenni mesullerden, mimar veya inşaat mühendisi 30 000 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 koşulu ile bu miktarları aşan tek ruhsata bağlı inşaatlarda bu şart aranmaz.

Tek ruhsata bağlı, yapı inşaat alanı 3000 m² ' den fazla olan inşaatlarda yapı denetiminde fenni mesullere yardımcı olmak üzere uzmanlık konusuna göre birer fen adamı görevlendirilir. Bu fen adamlarından, aynı anda ve il sınırları içinde kalmak kaydıyla inşaatla ilgili fen adamı 15 000 m² 'den, tesisatla ilgili fen adamı 30 000 m² 'den, elektrikle ilgili fen adamı 60 000 m² 'den fazla inşaatla görevlendirilemez.

İşin konusuna göre ilgili fenni mesuller ve yardımcısı fen adamları yapı ruhsat formunda belirlenenler ile aşağıda belirtilen yapım aşamalarında yapı yerinde bulunmak ve aşağıda sıralanan işlerin yapılmış olduğuna ilişkin açıklamaları ek-6'da yer alan yapı denetim defterine işlemek zorundadır.

- 1) Yapı aplikasyonu,
- 2) Hafriyat ve zemin hazırlama ve zemin etüdü ve emniyet gerilmesi testlerinin yapımı,
- 3) Temel inşaatın tamamlanması ve temel vizesi düzenlenmesi,
- 4) Temel ve çatı dahil her katın kalıp, demir, beton ve tesisat donanımı,
- 5) Su ve ısı yalıtım vizesi,
- 6) Malzemenin kullanımından önce Türk Standartları Enstitüsü standartlarına uygunluğunun denetimi,
- 7) Tesisat, elektrik, kanalizasyon vizeleri,

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

4708 sayılı Yasaya tabi yapılarda toprak kazısından subasman vizesi dahil tüm aşamalarda yapı denetim kuruluşlarının bünyelerinde harita ve kadastro mühendisi yoksa bu hizmetleri serbest çalışan harita ve kadastro mühendisine hizmet alımı yoluyla yaptırması zorunludur.

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 (Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü) gönderilir. Sicil fişleri yapının inşaat ruhsatı alınmasından yapı kullanma izninin alınmasına dek geçecek süreyi, bu süreç içindeki faaliyetlerin hepsini içine alır. Fen adamlarının sicillerinin tutulmasında fenni mesullerin bildireceği görüş ve kanaatler esas alınır.

(10.05.2012 tarih ve 279 sayılı meclis kararı ile değişen şekli)

KAMUYA AİT YAPI VE TESİSLER

MADDE 62- 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 ilgili kamu kurum ve kuruluşlarınca üstlenilmesi ve mülkiyetin belgelenmesi kaydı ile avan projeye göre ruhsat verilir. (10.05.2012 tarih ve 279 sayılı meclis kararı ile değişen şekli)

Ancak, kamu kurum ve kuruluşlarınca yapılan veya yaptırılacak olan karayolu, demiryolu, tünel, köprü, menfez, baraj, hidroelektrik santrali, sulama ve su taşıma hatları, enerji nakil hatları, boru hatları (doğal gaz boru hattı ve benzeri), silo, rafineri gibi enerji, sulama, tabii kaynaklar, ulaştırma hizmetleri ile ilgili tesisler ve bunların müştemilatı niteliğinde olan kontrol kulübesi, trafo, eşanjör, elavatör, konveyör gibi yapılar inşaat ruhsatına tabi değildir. Bu tür yapı ve tesislerin inşasına başlanacağına, ilgili yatırımcı kamu kurum ve kuruluşu tarafından mülkiyet belgesi ve 2872 Sayılı Çevre Kanunu ve ilgili mevzuatlara uygun olduğunu belirten belge ile birlikte yazılı olarak ilgili idareye başvurusu gerekmektedir. 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, 59 uncu maddede sayılan belgeler aranmaksızın yapı ruhsatı verilir.

RUHSATA TABİ OLAN TAMİR VE TADİLATLAR (15.09.2011 tarih ve 549 sayılı meclis kararı ile değişen şekli)

MADDE 63-

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

b) İşyerlerinde fonksiyon değişikliği yapılacak ise belediyesinden ön izin alınması zorunludur. Belediyesi bu ön izni verirken; civarın karakterini, binanın özelliklerini, büyüklüğünü, çevreye vereceği veya çevreden alacağı koku, duman, gürültü gibi zararlı etkileri de göz önünde bulundurur.

TADİLAT PROJELERİ

MADDE 64- 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 gerektiriyorsa bu projelerde de değişiklikler yapılır.

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

Tadilat projeleri 4 takım olarak düzenlenerek ilgili belediyesince onaylanır. (15.09.2011 tarih ve 549 sayılı meclis kararı ile değişen şekli)

RUHSATA TABİ OLMAYAN İŞLER

MADDE 65- Basit tamir ve tadilatlar ruhsata tabi değildir. Ancak basit tamir ve tadilatlarla ilgili Belediyeden izin alınması zorunludur. Bu işlerden iskele kurmayı gerektirenler için Belediyeye yazılı müracaat edilmesi ve müracaat ekinde bina yöneticisi ile sorumlu yüklenici arasında yapılan sözleşmenin bulunması zorunludur. (15.09.2011 tarih ve 549 sayılı meclis kararı ile değişen şekli)

YAPI KULLANMA İZİNİ

MADDE 66- Yapı tamamlandığında tamamının veya kısmen kullanılması mümkün kısımları tamamlandığında bu kısımlarının kullanılabilmesi için, inşaat ruhsatını veren Belediye veya Valilikten izin alınması zorunludur. Bu iznin alınması için ilgili İdareye yapılan başvuru dilekçesi ekinde, fenni mesullerin veya yapı denetim kuruluşlarının yapının projelerine, fen ve sağlık kurallarına uygun olarak yapılıp yapılmadığını ve ilgili standartlara uygun malzeme kullanılıp kullanılmadığını belirten raporları ile yapıya ilişkin fotoğrafları yer alır.

(10.05.2012 tarih ve 279 sayılı meclis kararı ile değişen şekli)

Bu iznin alınması için ilgili İdareye yapılan başvuru dilekçesi ekinde, fenni mesullerin veya yapı denetim kuruluşlarının yapının projelerine, fen ve sağlık kurallarına uygun olarak yapılıp yapılmadığını ve ilgili standartlara uygun malzeme kullanılıp kullanılmadığını belirten raporları ile yapıya ilişkin fotoğrafları 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.

Yapı Kullanma İzin Belgesi ile ilgili süreç, “5490 Sayı ve 25.04.2006 tarihli Nüfus Hizmetleri Kanunu’ nun sekizinci kısım 50’ nci maddesi 1’ inci fıkrası ile “Adres ve Numaralamaya İlişkin Yönetmeliğin” 2’ nci bölüm 9’ uncu maddesine göre gerçekleştirilecektir. Kocaeli Coğrafi Bilgi Sistemi ve Ulusal Adres Veri Tabanının güncellenmesi amacıyla yapı kullanma izni ile ilgili istenilen bilgi ve belgeler, Büyükşehir Belediyesine web ortamında veya faksla gönderilir.

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

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

Yapı kullanma izninin verildiği tarih, yapının tamamlandığı tarihtir. 5 yıllık ruhsat süresi içinde yapı kullanma izninin düzenlenmesi gerekir. Aksi halde, bu Yönetmeliğin 10’ uncu maddesindeki hükümler uygulanır.

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

İlgili Belediyesince yapılara Yapı Kullanma İzni verilmeden önce, 59/b maddesine göre Peyzaj Projesi istenen parsellerde, bahçe düzenlemelerinin Peyzaj projelerine ve 67. maddede yer alan koşullara uygunluğunun kontrol edilmesi zorunludur.

A-Yapı Kullanma İzinlerinde Başvuru Sahibinden Bilgi ve Belge İstenmesine İlişkin Esaslar:

Yapı kullanma izinlerine ilişkin başvurularda, başvuru sahibinin dilekçesi veya idare tarafından hazırlanmış matbu form ile yapının ruhsat ve eklerine uygun olduğu ve kullanılmasında fen bakımından mahzur görülmediğine ilişkin fenni mesul veya yapı denetim kuruluşu raporları dışında herhangi bir belge istenmez.

Yapı kullanma izni vermeye yetkili idarenin görevi gereği kendisinde bulunan bilgi ve belgeler ile daha önce başvuru sahibinden alınarak kurum kayıtlarına aktarılan ve değişmediği başvuru sahibi tarafından beyan edilen belgeler yeniden istenmez.

Diğer idarelerin elektronik ortamda paylaşım açtığı bilgi ve belgeler, başvuru sahibinden istenmez. Ancak, bu bilgi ve belgelere kolayca erişim için gerekli bilgiler istenebilir.

Yapı ruhsatına ilişkin bilgilerin Kimlik Paylaşım Sisteminde (KPS) bulunması halinde söz konusu bilgiler buradan temin edilir. KPS üzerinden erişilebilen bilgiler yapı sahipleri veya vekillerinden istenmez.

Yapı kullanma izin belgesi verilmesine ilişkin işlemler sırasında ilgili yapıya ait numarataj veya kanal bağlantısı yapılmasına ilişkin bilgilere ihtiyaç duyulması halinde bu bilgiler belediyelerin numarataj veya kanal işlemlerinden sorumlu birim veya kurumları tarafından ilgili idareye elektronik ortamda sunulur. Başvuru sahiplerinden numarataj veya kanal işlemlerine ilişkin belge istenmez. Belediyelerin numarataj ve kanal işlemlerinden sorumlu birim veya kurumları söz konusu bilgileri elektronik ortamda kayıt altına almakla ve yapı kullanma izni vermeye yetkili idarelerle paylaşmakla yükümlüdür.

Yapı kullanma izni vermeye yetkili idarece, başvuru sahibinden kullanılan malzemenin irsaliye ve faturası, doğalgaz uygunluk belgesi, yangın güvenlik (itfaiye) raporu, sığınak raporu, emlak alım vergisi ilişik kesme belgesi, yapı denetim kuruluşu tarafından gerçekleştirilen temel, toprak ve ısı yalıtım vizeleri başta olmak üzere herhangi bir vize işlemi için ilgili idarece hazırlanacak onay belgesi, çevre düzenine ilişkin yazı, işgaliye borcu olmadığına ilişkin yazı, vergi dairelerinden vergi borcu olmadığına ilişkin belge, belediye tarafından alınan vergi ve harçların makbuzları ve buna benzer belgeler istenmez.

İlgili idareler, bu maddenin yayımından itibaren en geç bir yıl içinde bu maddede yapı kullanma izin belgesi için öngörülen elektronik ortamda veri paylaşımına ilişkin tedbirleri almak ve bu verileri yapı kullanma izni vermeye yetkili idarelerin erişimine açmakla yükümlüdür.”

(10.05.2012 tarih ve 279 sayılı meclis kararı ile ilave edilen şekli)

AĞAÇ DİKİLMESİ

MADDE 67-

1) Binaların ağaç dikimine müsait olan ön, yan ve arka bahçelerine yapı inşaat alanının her 50 m²' si için ve bir ağaca 10 m² yer ayrılacak sureti ile ağaç dikilmesi zorunludur.

2) Ağaç dikimine müsait bahçesi bulunmayan binalarda ise yapı inşaat alanının her 50 m²' si için bir ağaç olmak üzere Belediyenin göstereceği kamu kullanımına ait (park, ağaçlandırma alanı vb.) alanlara ağaç dikilecektir.

3) Bu maddenin uygulanmasına ilişkin işlemler İlgili Belediyesince yapılır.

4) Ağaç dikiminin gerçekleştiğine dair Park ve Bahçeler Müdürlüğüne düzenlenecek onaylı belge ibraz edilmeden yapılara Yapı Kullanma İzni verilemez.

Bu maddede belirtilen uygulama, mutlaka ağaç dikme ve diktirme zorunluluğu şeklinde olup, hiçbir şekilde bedele dönüştürülemez.

BANKAMATİKLER :

MADDE 68-Bankamatik cihazlarının kullanımı nedeniyle yaya kaldırımları yaya sirkülasyonunu olumsuz yönde etkileyecek şekilde işgal etmesine izin verilmez. Bankaların bankamatik cihazlarının kullanımı ile ilgili her türlü sirkülasyonunu kendi mülkiyetleri içinde yola taşımayacak şekilde çözmeleri esastır.

Binaların yol cephelerine tesis edilecek bankamatik cihazları için, binanın kendi mülkiyet sınırları içinde cephe boyunca en az 1.00 m geriye doğru çekilmek suretiyle yer ayrılması ve cephesi de çevresi ile uyumlu bir şekilde düzenlenerek kapatılması mecburidir.

Ancak, bankamatik kurulacak binaların, ayrıca tali bir yola, parka veya yeşil alana cephesinin bulunması halinde, yaya kullanım alanlarını ve diğer bina girişlerini engellemeyecek şekilde kendi mülkiyetlerinin dışında düzenleme yapılmasına karar vermeye ve uygulanacak şekli takdire varsa Estetik Kurul İlke Kararları doğrultusunda ilgili Belediyesi yetkilidir. Evvelce yapılmış bankamatikler için de bu hüküm uygulanır.

İNŞAAT BİLGİ TABELASI

MADDE 69-Yapımı süren inşaatlarda, şantiyenin görünür bir yerine asılmak üzere ve Ek-2' de görüldüğü şekilde "İnşaat Bilgi Tabelası" düzenlenmesi zorunludur. Tabeladaki bilgilerin tam ve doğru olarak doldurulmasından mal sahibi ve yapı denetim firması/fenni mesul sorumludur.

İSTİSNALAR

MADDE 70-

Özel kanunlar ile belirlenen veya belirlenecek olan yerlerde bu Yönetmeliğin özel kanunlara ve yönetmeliklerine aykırı olmayan hükümleri uygulanır.

Bu Yönetmelik esaslarına göre yapılacak bütün yapılarda, plan, fen, sağlık, güvenli yapılaşma, estetik ve çevre şartları ile ilgili diğer kanun, tüzük ve yönetmelik hükümlerine ve T.S.E. tarafından belirlenmiş standartlara uyulması zorunludur.

BEŞİNCİ BÖLÜM

GEÇİCİ HÜKÜMLER, YÜRÜRLÜKTEN KALDIRMA , YÜRÜRLÜK VE YÜRÜTME

GEÇİCİ MADDE 1 - Kocaeli Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği yürürlüğe girmeden önce alınan bu Yönetmelik hükümlerine aykırı olmayan ya da Yönetmelik hükümleri ile getirilen uygulamaları değiştirmeyen Meclis Kararları geçerlidir. (15.09.2011 tarih ve 549 sayılı meclis kararı ile değişen şekli)

GEÇİCİ MADDE 2- Başlandığı dönemde yürürlükte bulunan plan ve mevzuat hükümlerine uygun olarak inşaat ruhsatına bağlanmış, ancak ruhsat süresi içinde tamamlanamayarak ruhsatsız hale gelmiş yapılar; en az kaba inşaatının ruhsat süresi içinde ruhsat ve eklerine uygun tamamlandığının belgelenmesi ve söz konusu binaların hali hazırda fiilen kullanılması halinde, denetim sorumluluğu mevcut veya yeni fenni mesullerce üstlenilmesi kaydıyla, ruhsata bağlandığı tarihte yürürlükte bulunan plan ve mevzuat hükümleri çerçevesinde, mevcut yapıya ilave kat söz konusu olmayacak şekilde yeniden ruhsatlandırılır. Söz konusu yapıların yeniden ruhsatlandırılması aşamasında imar durumu, yangın, deprem, otopark ve sığınak ile diğer yönetmelikler açısından ilk ruhsat aldığı dönemdeki mevzuat hükümleri açısından değerlendirme yapılır. Bu madde 31.12.2012 tarihine kadar ilgili Belediyelerine yapılacak başvurular için geçerlidir. (15.09.2011 tarih ve 549 sayılı meclis kararı ile değişen şekli)

GEÇİCİ MADDE 3- Üzerinde mevcut binalar bulunan parsellerin ifrazında mevcut binaların K.A.K.S. değeri dikkate alınır. (15.09.2011 tarih ve 549 sayılı meclis kararı ile değişen şekli)

Ancak 17 Ağustos 1999 Marmara depreminden önce bir parselde birden fazla inşaat ruhsatlı binanın mevcut olduğu ve bu binaların bir veya bir kaçının deprem esnasında enkaz haline gelmesi veya ağır hasarlı raporu tanzim edilmesi sonucu yıkılması durumunda, imar planı veya yönetmelik değişikliği nedeniyle yıkılan kısımlardaki kat maliklerinin hak kaybına uğramamaları için yıkımla ilgili belgeleri ibraz etmeleri kaydıyla mevcut bina veya binaların bulunduğu parselde bu yönetmelikte yer alan minimum çekme mesafeleri yada planda gösterilen mesafeleri ve TAKS değeri sağlandıktan sonra kalan kısım ifraz edilebilir.

GEÇİCİ MADDE 4 – 13.11.2009 tarihinden önce vergi dairesine kayıt yaptırmış ve vergi dairesinde belirttiği adreste aktif olarak çalıştığını ispat eden fırınlar, 50 nci maddenin 2/a, 3 üncü ve 4 üncü bentlerinde belirtilen şartlara tabi değildir. Ancak, bu tür fırınlarda esaslı tamir, tadilat ve devir işlemlerine izin verilmez. (15.09.2011 tarih ve 549 sayılı meclis kararı ile değişen şekli)

GEÇİCİ MADDE 5 – Başladığı dönemde, yürürlükte bulunan plan ve mevzuat hükümlerine uygun olarak inşaat ruhsatına bağlanmış, ancak eksik katlı yapılmış, bugün için yürürlükte yer alan plan ve diğer mevzuatlar çerçevesinde ilave kat yapılmasını engeller herhangi bir kısıtlaması bulunmayan yapıların bulunduğu kesimde 3194 sayılı İmar Kanununun 18.madde uygulaması vb. uygulamalardan dolayı parsel yapısının değişmesi sonrası bahçe mesafelerinin sağlanamaması durumunda, söz konusu binanın ilk ruhsat aldığı dönemde geçerli bahçe mesafeleri esas alınarak işlem tesis edilir. (15.09.2011 tarih ve 549 sayılı meclis kararı ile ilave edilen şekli)

GEÇİCİ MADDE 6- Yürürlükte bulunan planlara uygun olarak 3194 sayılı İmar Kanununun 18.madde uygulaması yapılarak elde edilmiş parsellerin bulunduğu alanda, parsel sahiplerinin bilgisi dışında ilgili idarelerin tasarrufu ile yapılan plan değişikliği sonrası, yolun genişlemesi ve bedelsiz kamuya terk edilmesi durumunda söz konusu parsel için emsal (KAKS) imar yolundan dolayı terkten önce sahip olduğu alan üzerinden verilir. (15.09.2011 tarih ve 549 sayılı meclis kararı ile ilave edilen şekli)

YÜRÜRLÜKTEN KALDIRMA VE YÜRÜRLÜLÜK

MADDE 71- 01.02.2005 tarihi itibari ile yürürlükte olan Kocaeli Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği yürürlükten kaldırılmış olup,Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.11.2009 tarih ve 577 sayılı kararı ile kabul edilen bu Yönetmelik 01.01.2010 tarihinden itibaren yürürlüğe girmiştir.

İMAR DURUMU

..... BELEDİYE BAŞKANLIĞI İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ				PARSEL SAHİBİNİN ADI SOYADI: ADRESİ:			
SAYI: TARİH:				TARİH VE SAYILI DİLEKÇENİN KARŞILIĞIDIR.			
KADASTRO BİLGİLERİ	Mahalle/Semt	Kadastro Pafta	İmar Pafta	Ada No	Parsel No	Dış Kapı No	İmar Planı Onay Tarihi
							İlgili Belediyesi Büyükşehir Belediyesi
İMAR PLANINDAKİ DURUMU:				YERLEŞİME UYGUNLUK DURUMU:			
ETÜDLERDE YAPILACAK ARAZİ ÇALIŞMALARI							
☐ Araştırma Çukuru ☐ Araştırma Çukuru ☐ Sondaj ☐ Sismik Kırılma Çalışması ☐ Elektrik Öz direnç Çalışması ☐ Laboratuvar Deneyleri ☐ Mikrotremor ☐ Diğer							
YAPI ve PARSEL BİLGİLERİ							
YAPININ				PARSELİN			
Kat Adedi	Ön Bahçe Mesafesi	Yüzölçümü	Azami Taban Alanı				
Bina Yüksekliği	Yan Bahçe Mesafesi	TAKS	Azami İnşaat Alanı				
Bina Derinliği	Arka Bahçe Mesafesi	KAKS	İnşaat Nizamı				
		İfraz Şartı					
AÇIKLAMA:							
DÜZENLEYEN		KONTROL EDEN			ONAYLAYAN		
ÖNEMLİ UYARI 1-VERİLEN BU İMAR DURUMUNDA ÖNCELİKLE İLGİLİ BELEDİYESİNİN İMAR PLANI NOTLARI, 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR. 2-BU İMAR DURUMUNUN GEÇERLİLİK SÜRESİ, HERHANGİ BİR İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ YAPILMADIĞI SÜRECE 1 (BİR) YILDIR.							

FORM - 2

KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ			
İLGİLİ BELEDİYESİNİN ADI YAZILACAK (BU ALAN HER BELEDİYESİNİN KENDİ RENK VE AMBLEMİNE ÖZEL TASARLANABİLİR)			
RUHSAT TARİH-RUHSAT NO		YAPI SAHİBİ	
MAH.-PAFTA-ADA-PARSEL			
MİM. PRJ	YAPI DENETİMİ		
STA. PRJ			
TES. PRJ			
ELK. PRJ	MÜTEAHHİT		
ZEM. ETD			
YAPIM SIST.	YAPI ALANI	KAT ADEDİ	

NOT: TÜM YAZILAR BÜYÜK HARFLE YAZILACAKTIR.
TABELADA KULLANILAN RENKLER, BEYAZ VE KOYU LACİVERTTİR

FORM - 3

KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ			
İLGİLİ BELEDİYESİNİN ADI YAZILACAK (BU ALAN HER BELEDİYESİNİN KENDİ RENK VE AMBLEMİNE ÖZEL TASARLANABİLİR)			
RUHSAT TARİH-RUHSAT NO		YAPI SAHİBİ	
MAH.-PAFTA-ADA-PARSEL			
MİM. PRJ	FENNİ MESUL		
STA. PRJ	MİM.		
TES. PRJ	STA.		
ELK. PRJ	SİH.T		
ZEM. ETD	ELK.T		
YAPIM SIST.	YAPI ALANI	KAT ADEDİ	MÜTEAHHİT

NOT: TÜM YAZILAR BÜYÜK HARFLE YAZILACAKTIR.
TABELADA KULLANILAN RENKLER, BEYAZ VE KOYU LACİVERTTİR

İNŞAAT RUHSATINA(UYGULAMAYA) YÖNELİK HAZIRLANACAK ZEMİN İNCELEME RAPORLARI'NIN GENEL FORMATI

Kocaeli Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği'nin uygulandığı alanlardaki tüm yapı ve binalara yeni inşaat ruhsatiyesi almak için yapı veya bina sahibi ya da kanuni vekilleri söz konusu inşaat alanı için "ZEMİN İNCELEME RAPOR" ' u yaptırmak mecburiyetindedirler.

A-Zemin İnceleme Raporlarında Göz Önüne Alınacak Faktörler:

İmar planlarına esas "Jeolojik-Jeoteknik ve mikrobölgeleme inceleme Raporları" ve bunlara ait "Yerleşime Uygunluk Haritaları"nın mevcut olduğu bölgelerde parsel bazında hazırlanacak olan inşaat ruhsatına (uygulamaya) yönelik olan ve statik projelere altlık teşkil eden 'Zemin İnceleme Raporları'nda, yapılacak saha, laboratuvar ve büro çalışmalarında, yapıyı etkileyecek olan 3 faktör göz önüne alınmalıdır.

- 1) Belediyece parsel sahibine verilen Parselin genel zemin durumu ve yerleşilebilirliği hakkında bilgi veren, imar planlarına esas olarak hazırlanmış Harita ve Raporlara göre Yerleşime uygunluk Durumu,
- 2) Planlanmış yapının fonksiyonunu ve önemini belirten Bina Önem Katsayısı,
- 3) Meydana gelebilecek bir depremde uzaklık olarak deprem etkisine hangi mertebeye maruz kalınacağını belirleyen Deprem Bölgesi Derecesi.

B-Zemin İnceleme Raporu Format İçeriği Kategori Tespiti:

Yukarıda belirtilen hususlar doğrultusunda oluşturulan ve aşağıda tabloda verilen "Kategorilendirme Abağı"nda belirtilen bu 3 faktöre göre hazırlanacak "Zemin inceleme Raporu" format içeriği 4 kategoriye ayrılmıştır. Bu abak yardımı ile kategori tespiti yapılır.

Yerleşime Uygunluk Durumu	Bina Önem Katsayısı	Deprem Böl.Derecesi	Kategori
YERLEŞİME UYGUN ALAN YU	1.0	1 ve 3	Tip B
		4 ve 1	Tip A
		3 ve 4	
	1.2	1 ve 3	Tip B
		4 ve 1	Tip A
		1.4 ve 1.5	1 ve 3
	4 ve 1		Tip B
	3 ve 4		
	1 ve 3		Tip B
	ÖNLEMLİ ALANLAR ÖA	1.0	1 ve 3
4 ve 1			Tip B
3 ve 4			
1.2		1 ve 3	Tip C
		4 ve 1	Tip B
		1.4 ve 1.5	1 ve 3
4 ve 1			Tip C
3 ve 4			
1 ve 3			Tip C

Tablo: Kategorilendirme Abağı

1) Kategorilere Göre Yapılacak İşlemler:

TİP A:

- 1) Jeoloji çalışmaları,
- 2) Jeofizik çalışmaları,
- 3) Depremsellik çalışmalarını,(deprem etki ve riski)
- 4) Diğer afet durumu çalışmalarını (sel, taşkın, akma v.b) içerir.
- 5)Jeoteknik çalışmalar çerçevesinde (araştırma çukuru, laboratuvar deneyleri yapılır) mekanik temel araştırma sondajlarının yapılıp, yapılmayacağı, zemin, civar yapılar ve çevre koşulları dikkate alınarak belirlenir. jeofizik çalışmalar (sismik veya yüzey dalgası yöntemleri (Remi,masw,sasw) ve elektrik öz direnç sondajı yapılır.

TİP B :

- 1) Jeoloji çalışmaları
- 2)Jeofizik çalışmaları,
- 3)Jeoteknik çalışmaları
- 4)Depremsellik çalışmalarını, (deprem etki ve riski)
- 5) Diğer afet durumu çalışmalarını (sel, taşkın v.b) içerir.
- 6)Jeoteknik çalışmalar çerçevesinde(Muayene Çukuru açılarak, laboratuvar deneyleri yapılır) mekanik temel araştırma sondajlarının yapılıp, yapılmayacağı, zemin, civar yapılar ve çevre koşulları dikkate alınarak belirlenir. jeofizik çalışmalar (sismik veya Yüzey dalgası yöntemleri(Remi,masw,sasw) ve elektrik öz direnç sondajı) yapılır.

TİP C:

- 1) Jeoloji çalışmaları,
- 2)Jeofizik çalışmaları,
- 3) Jeoteknik çalışmaları,
- 4) Depremsellik çalışmalarını,(deprem etki ve riski)
- 5)Diğer afet durumu çalışmalarını (sel, taşkın v.b.) içerir.
- 6)Jeoteknik çalışmalar çerçevesinde (Mekanik temel araştırma sondajları, yerinde ve laboratuvarda yapılacak deneyler) yapılır. jeofizik çalışmalar (Sismik veya Yüzey dalgası yöntemleri(Remi,masw,sasw), ve elektrik öz direnç sondajı) yapılır.

TİP D:

- 1) Jeoloji çalışmaları,
- 2) Jeofizik çalışmaları
- 3) Jeoteknik çalışmaları

4) Depremsellik çalışmalarını, (deprem etki ve riski)

5) Diğer afet durumu çalışmalarını(sel, taşkın, akma, kayma vb.) içerir.

6) Jeoteknik çalışmalar çerçevesinde (Mekanik temel araştırma sondajları, yerinde ve laboratuvarda yapılacak deneyler ,oturma, şişme, sıvılaşma, stabilite vb.analizler) yapılır.

Jeofizik çalışmalar (Sismik veya Yüzey dalgası yöntemleri(Remi,massw,sasw), Mikrotremor(Zemin Bina etkileşimi,,rezonans tahkiki) ve elektrik özdirenç sondajı) yapılır.

Yukarıda belirtilen hükümler, Zemin ve Temel İnceleme Raporu içeriğine yönelik asgari kurallar olmakla birlikte, raporu hazırlayanlar tarafından gerekli mesleki bilgiler ile ilgili standartlar ve güncel yasal ve bilimsel çalışmaların göz önünde bulundurulması zorunludur.

Zemin inceleme raporları 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 olarak jeoloji Mühendisi,jeofizik Mühendisi ve Geoteknik konusunda uzmanlaşmış inşaat mühendislerince ortaklaşa hazırlanır. Jeoteknik çalışmalar çerçevesinde Araştırma çukuru ve Mekanik temel araştırma sondajlarının raporda yer alıp almayacağına zemin,kazı derinliği,civar yapılar, yapı büyüklüğü ve çevre koşulları dikkate alınarak projeyi yürütenler tarafından uzmanlık alanlarına göre ilgili yasa yönetmelik ve genelgeler çerçevesinde karar verilir.Plansız alanlarda yapılacak zemin inceleme raporları kategorilendirme abağına göre düzenlenir.

Kocaeli Büyükşehir Belediyesi sınırları içerisinde faaliyet gösteren Zemin Araştırma Firmaları ve Proje Müellifleri Kocaeli Büyükşehir Belediyesine kayıt yaptırmak zorundadır.Kayıtsız firma ve proje müelliflerinin hazırlamış oldukları zemin araştırma raporları ilçe belediyeleri tarafından kabul edilmez.

2) Zemin İnceleme Raporlarının Genel İçerikleri:

Hazırlanacak olan raporlar, Bayındırlık ve İskan Bakanlığının 19.08.2008 tarih ve 26972 sayılı Resmi gazetede yayınlanan "Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği" ve 10 Ağustos 2005 tarih ve 815 sayılı ile yayımlanan "Bina ve Bina Türü Yapılar İçin Zemin ve Temel Etüdü Raporu Genel Formatı" na göre düzenlenir.

Zemin ve Temel İnceleme Raporu, genel anlamda dört (4) kısımdan oluşmalıdır:

2a)Genel Bilgiler: Amaç ve kapsam, alanın tanıtılması, mevcut yerel zemin koşulları, jeolojik özellikler, imar planı durumu ve çevresel koşullar verilmelidir.

2b)Saha, Laboratuar ve Büro çalışmaları: Saha, laboratuar ve büroda ne tür çalışmaların yapıldığı, bunlarla ilgili veri ve hesaplamalar verilmelidir.

2c)Değerlendirme: Yerleşilebilirlik, verilerin değerlendirilmesi, kabul edilen parametreler ve güncel bilimsel metotlar vasıtasıyla bunların izahı verilmelidir.

2d)Sonuç ve Öneriler: Yerleşilebilirlik, afet riski, statik proje, temel ön tasarımı ve inşaat yön verecek öneriler ve uyarılar verilmelidir.

3)Zemin İnceleme Raporlarının Hazırlanmasından Sonra Yapılacak İşlemler:

3a)Hazırlanan raporda yer alan loglar, deney föyleri vb. ekler orijinal olmalı ve ilgilisince imzalanmalıdır.

3b)Laboratuar deneyleri, standartlara uygun ve denetimi yapılan laboratuvarlarda yapılmış olmalıdır.

PROJE MÜELLİFLERİ TARAFINDAN İLGİLİ İDAREYE VERİLECEK TAAHHÜTNAME ÖRNEĞİ

TAAHHÜTNAME
Proje Müellifi
Oda Sicil No : Unvanı : Adresi : Telefonu :
Müellifliği Üstlenilen Proje
İl / İlçe : İlgili İdare : Pafta/Ada/Parsel No : Yapı Adresi : Yapı Sahibi : Yapı Sahibinin Adresi : Projenin Türü :
Yukarıdaki bilgilere sahip projenin müellifliğini üstlenmemde 6235 sayılı Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliği Kanunu, 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili mevzuat kapsamında süreli veya süresiz olarak mesleki faaliyet haklarımda herhangi bir kısıtlılık bulunmadığını taahhüt ederim./....../20..... Proje Müellifi Adı-Soyadı Unvanı İmza
Gerçeğe aykırı beyanda bulunduğu tespit edilenlerin işlemleri iptal edilecek ve bu kişiler hakkında 5237 sayılı Türk Ceza Kanununun ilgili hükümleri gereği Cumhuriyet Savcılığına suç duyurusunda bulunulacak, ayrıca 6235 sayılı Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliği Kanunu ve ilgili mevzuatı uyarınca işlem yapılmak üzere ilgili Meslek Odasına bilgi verilecektir.

FORM - 5

FENNİ MESUL MİMARLAR TARAFINDAN İLGİLİ İDAREYE VERİLECEK TAAHHÜTNAME ÖRNEĞİ

TAAHHÜTNAME
Fenni Mesul Mimar
Oda Sicil No : Unvanı : Adresi : Telefonu :
Fenni Mesuliyeti Üstlenilecek İş
İl / İlçe : İlgili İdare : Pafta/Ada/Parsel No : Yapı Adresi : Yapı Sahibi : Yapı Sahibinin Adresi : Sözleşme Başlangıç Tarihi: Sözleşme Bitiş Tarihi :
Yukarıdaki bilgilere sahip inşaatın denetiminde, 3194 sayılı Kanun ve ilgili tüm mevzuat hükümlerini eksiksiz uygulayacağımı, fenni mesuliyetini üstlendiğim yapıyı ruhsata ve eki projelere, standart ve şartnamelere uygun olarak denetleyeceğimi, Bu çerçevede yapılacak denetim hizmetlerinde imza yetkisine sahip olarak çalışacağımı, fenni mesuliyet görevini ifa ederken başkaca mesleki ve inşaat işleri ile ilgili ticari faaliyette bulunmayacağımı, Üzerimde başka bir fenni mesuliyet bulunmamak koşulu ile fenni mesuliyetini üstleneceğim tek ruhsata bağlı inşaatlar müstesna olmak üzere aynı anda fenni mesul olarak denetleyeceğim toplam yapı inşaat alanının 30.000 m²'yi geçmeyeceğini ve mimar fenni mesul olarak görev yaptığım ilin sınırları dışında başka bir görev üstlenmeyeceğimi, Ayrıca iş bu görevimden herhangi bir nedenle ayrılacağım zaman bildirimde bulunacağımı kabul ve taahhüt ederim./....../20..... Fenni Mesul Adı-Soyadı Unvanı İmza
Gerçeğe aykırı beyanda bulunduğu tespit edilenlerin işlemleri iptal edilecek ve bu kişiler hakkında 5237 sayılı Türk Ceza Kanununun ilgili hükümleri gereği Cumhuriyet Savcılığına suç duyurusunda bulunulacak, ayrıca 6235 sayılı Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliği Kanunu ve ilgili mevzuatı uyarınca işlem yapılmak üzere ilgili Meslek Odasına bilgi verilecektir.

FORM - 6

**FENNİ MESUL İNŞAAT MÜHENDİSLERİ TARAFINDAN İLGİLİ İDAREYE
VERİLECEK TAAHHÜTNAME ÖRNEĞİ**

TAAHHÜTNAME
Fenni Mesul İnşaat Mühendisi
Oda Sicil No : Unvanı : Adresi : Telefonu :
Fenni Mesuliyeti Üstlenilecek İş
İl / İlçe : İlgili İdare : Pafta/Ada/Parsel No : Yapı Adresi : Yapı Sahibi : Yapı Sahibinin Adresi : Sözleşme Başlangıç Tarihi: Sözleşme Bitiş Tarihi :
Yukarıdaki bilgilere sahip inşaatın denetiminde, 3194 sayılı Kanun ve ilgili tüm mevzuat hükümlerini eksiksiz uygulayacağımı, fenni mesuliyetini üstlendiğim yapıyı ruhsata ve eki projelere, standart ve şartnamelere uygun olarak denetleyeceğimi, Bu çerçevede yapılacak denetim hizmetlerinde imza yetkisine sahip olarak çalışacağımı, fenni mesuliyet görevini ifa ederken başkaca mesleki ve inşaat işleri ile ilgili ticari faaliyette bulunmayacağımı, Üzerimde başka bir fenni mesuliyet bulunmamak koşulu ile fenni mesuliyetini üstleneceğim tek ruhsata bağlı inşaatlar müstesna olmak üzere aynı anda fenni mesul olarak denetleyeceğim toplam yapı inşaat alanının 30.000 m²'yi geçmeyeceğini ve inşaat mühendisi fenni mesul olarak görev yaptığım ilin sınırları dışında başka bir görev üstlenmeyeceğimi, Ayrıca iş bu görevimden herhangi bir nedenle ayrılacağım zaman bildirimde bulunacağımı kabul ve taahhüt ederim./....../20..... Fenni Mesul Adı-Soyadı Unvanı İmza
Gerçeğe aykırı beyanda bulunduğu tespit edilenlerin işlemleri iptal edilecek ve bu kişiler hakkında 5237 sayılı Türk Ceza Kanununun ilgili hükümleri gereği Cumhuriyet Savcılığına suç duyurusunda bulunulacak, ayrıca 6235 sayılı Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliği Kanunu ve ilgili mevzuatı uyarınca işlem yapılmak üzere ilgili Meslek Odasına bilgi verilecektir.

**FENNİ MESUL MAKİNA MÜHENDİSLERİ TARAFINDAN İLGİLİ İDAREYE
VERİLECEK TAAHHÜTNAME ÖRNEĞİ**

TAAHHÜTNAME
Fenni Mesul Makina Mühendisi
Oda Sicil No : Unvanı : Adresi : Telefonu :
Fenni Mesuliyeti Üstlenilecek İş
İl / İlçe : İlgili İdare : Pafta/Ada/Parsel No : Yapı Adresi : Yapı Sahibi : Yapı Sahibinin Adresi : Sözleşme Başlangıç Tarihi: Sözleşme Bitiş Tarihi :
Yukarıdaki bilgilere sahip inşaatın denetiminde, 3194 sayılı Kanun ve ilgili tüm mevzuat hükümlerini eksiksiz uygulayacağımı, fenni mesuliyetini üstlendiğim yapıyı ruhsata ve eki projelere, standart ve şartnamelere uygun olarak denetleyeceğimi, Bu çerçevede yapılacak denetim hizmetlerinde imza yetkisine sahip olarak çalışacağımı, fenni mesuliyet görevini ifa ederken başkaca mesleki ve inşaat işleri ile ilgili ticari faaliyette bulunmayacağımı, Üzerimde başka bir fenni mesuliyet bulunmamak koşulu ile fenni mesuliyetini üstleneceğim tek ruhsata bağlı inşaatlar müstesna olmak üzere aynı anda fenni mesul olarak denetleyeceğim toplam yapı inşaat alanının 60.000m²'yi geçmeyeceğini ve makina mühendisi fenni mesul olarak görev yaptığım ilin sınırları dışında başka bir görev üstlenmeyeceğimi, Ayrıca iş bu görevimden herhangi bir nedenle ayrılacağım zaman bildirimde bulunacağımı kabul ve taahhüt ederim./....../20..... Fenni Mesul Adı-Soyadı Unvanı İmza
Gerçeğe aykırı beyanda bulunduğu tespit edilenlerin işlemleri iptal edilecek ve bu kişiler hakkında 5237 sayılı Türk Ceza Kanununun ilgili hükümleri gereği Cumhuriyet Savcılığına suç duyurusunda bulunulacak, ayrıca 6235 sayılı Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliği Kanunu ve ilgili mevzuatı uyarınca işlem yapılmak üzere ilgili Meslek Odasına bilgi verilecektir.

FORM - 8

**FENNİ MESUL ELEKTRİK MÜHENDİSLERİ TARAFINDAN İLGİLİ İDAREYE
VERİLECEK TAAHHÜTNAME ÖRNEĞİ**

TAAHHÜTNAME
Fenni Mesul Elektrik Mühendisi
Oda Sicil No : Unvanı : Adresi : Telefonu :
Fenni Mesuliyeti Üstlenilecek İş
İl / İlçe : İlgili İdare : Pafta/Ada/Parsel No : Yapı Adresi : Yapı Sahibi : Yapı Sahibinin Adresi : Sözleşme Başlangıç Tarihi: Sözleşme Bitiş Tarihi :
Yukarıdaki bilgilere sahip inşaatın denetiminde, 3194 sayılı Kanun ve ilgili tüm mevzuat hükümlerini eksiksiz uygulayacağımı, fenni mesuliyetini üstlendiğim yapıyı ruhsata ve eki projelere, standart ve şartnamelere uygun olarak denetleyeceğimi, Bu çerçevede yapılacak denetim hizmetlerinde imza yetkisine sahip olarak çalışacağımı, fenni mesuliyet görevini ifa ederken başkaca mesleki ve inşaat işleri ile ilgili ticari faaliyette bulunmayacağımı, Üzerimde başka bir fenni mesuliyet bulunmamak koşulu ile fenni mesuliyetini üstleneceğim tek ruhsata bağlı inşaatlar müstesna olmak üzere aynı anda fenni mesul olarak denetleyeceğim toplam yapı inşaat alanının 120.000m²'yi geçmeyeceğini ve elektrik mühendisi fenni mesul olarak görev yaptığım ilin sınırları dışında başka bir görev üstlenmeyeceğimi, Ayrıca iş bu görevimden herhangi bir nedenle ayrılacağım zaman bildirimde bulunacağımı kabul ve taahhüt ederim./....../20..... Fenni Mesul Adı-Soyadı Unvanı İmza
Gerçeğe aykırı beyanda bulunduğu tespit edilenlerin işlemleri iptal edilecek ve bu kişiler hakkında 5237 sayılı Türk Ceza Kanununun ilgili hükümleri gereği Cumhuriyet Savcılığına suç duyurusunda bulunulacak, ayrıca 6235 sayılı Türk Mühendis ve Mimmar Odaları Birliği Kanunu ve ilgili mevzuatı uyarınca işlem yapılmak üzere ilgili Meslek Odasına bilgi verilecektir.

FORM - 9

ŞANTIYE ŞEFLERİ TARAFINDAN İLGİLİ İDAREYE VERİLECEK TAAHHÜTNAME ÖRNEĞİ

TAAHHÜTNAME
Şantiye Şefi
Oda Sicil No : Unvanı : Adresi : Telefonu :
Şantiye Şefliği Üstlenilen Yapı
İl / İlçe : İlgili İdare : Pafta/Ada/Parsel No : Yapı Adresi : Yapı Sahibi : Yapı Sahibinin Adresi :
Yukarıdaki bilgilere sahip yapının şantiye şefliğini üstlenmemde 6235 sayılı Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliği Kanunu, 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili mevzuat kapsamında süreli veya süresiz olarak mesleki faaliyet haklarımda herhangi bir kısıtlılık bulunmadığını taahhüt ederim./....../20..... Şantiye Şefi Adı-Soyadı Unvanı İmza
Gerçeğe aykırı beyanda bulunduğu tespit edilenlerin işlemleri iptal edilecek ve bu kişiler hakkında 5237 sayılı Türk Ceza Kanununun ilgili hükümleri gereği Cumhuriyet Savcılığına suç duyurusunda bulunulacak, ayrıca 6235 sayılı Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliği Kanunu ve ilgili mevzuatı uyarınca işlem yapılmak üzere ilgili Meslek Odasına bilgi verilecektir.

İNŞAATLA İLGİLİ YARDIMCI FEN ADAMLARINA AİT TAAHHÜTNAME ÖRNEĞİ

TAAHHÜTNAME
İnşaatla İlgili Yardımcı Fen Adamı
Oda Sicil No : Unvanı : Adresi : Telefonu :
Yardımcı Fen Adamlığı Üstlenilecek İş
İl / İlçe : İlgili İdare : Pafta/Ada/Parsel No : Yapı Adresi : Yapı Sahibi : Yapı Sahibinin Adresi : Sözleşme Başlangıç Tarihi: Sözleşme Bitiş Tarihi :
Yukarıdaki bilgilere sahip inşaatın denetiminde fenni mesullere yardımcı fen adamı olarak çalışacağımı, bu görevi ifa ederken, başkaca mesleki ve inşaat işleri ile ilgili ticari faaliyette bulunmayacağımı, İnşaatla ilgili yardımcı fen adamı olarak aynı anda denetleyeceğim toplam yapı inşaat alanının 15.000 m²'yi geçmeyeceğini ve ikamet ettiğim il sınırları dışında denetim görevi üstlenmeyeceğimi, Ayrıca yardımcı fen adamlığı görevinden herhangi bir nedenle ayrılacağım zaman fenni mesullere ve idareye bildirimde bulunacağımı kabul ve taahhüt ederim./...../20..... Adı-Soyadı Unvanı Oda Sicil No İmza
Gerçeğe aykırı beyanda bulunduğu tespit edilenlerin işlemleri iptal edilecek ve bu kişiler hakkında 5237 sayılı Türk Ceza Kanununun ilgili hükümleri gereği Cumhuriyet Savcılığına suç duyurusunda bulunulacak, ayrıca 6235 sayılı Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliği Kanunu ve ilgili mevzuatı uyarınca işlem yapılmak üzere ilgili Meslek Odasına bilgi verilecektir.

FORM - 11

TESİSATLA İLGİLİ YARDIMCI FEN ADAMLARINA AİT TAAHHÜTNAME ÖRNEĞİ

TAAHHÜTNAME
Tesisatla İlgili Yardımcı Fen Adamı
Oda Sicil No : Unvanı : Adresi : Telefonu :
Yardımcı Fen Adamlığı Üstlenilecek İş
İl / İlçe : İlgili İdare : Pafta/Ada/Parsel No : Yapı Adresi : Yapı Sahibi : Yapı Sahibinin Adresi : Sözleşme Başlangıç Tarihi: Sözleşme Bitiş Tarihi :
Yukarıdaki bilgilere sahip inşaatın denetiminde fenni mesullere yardımcı fen adamı olarak çalışacağımı, bu görevi ifa ederken, başkaca mesleki ve inşaat işleri ile ilgili ticari faaliyette bulunmayacağımı, Tesisatla ilgili yardımcı fen adamı olarak aynı anda denetleyeceğim toplam yapı inşaat alanının 30.000 m²'yi geçmeyeceğini ve ikamet ettiğim il sınırları dışında denetim görevi üstlenmeyeceğimi, Ayrıca yardımcı fen adamlığı görevinden herhangi bir nedenle ayrılacağım zaman fenni mesullere ve idareye bildirimde bulunacağımı kabul ve taahhüt ederim./...../20..... Adı-Soyadı Unvanı Oda Sicil No İmza
Gerçeğe aykırı beyanda bulunduğu tespit edilenlerin işlemleri iptal edilecek ve bu kişiler hakkında 5237 sayılı Türk Ceza Kanununun ilgili hükümleri gereği Cumhuriyet Savcılığına suç duyurusunda bulunulacak, ayrıca 6235 sayılı Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliği Kanunu ve ilgili mevzuatı uyarınca işlem yapılmak üzere ilgili Meslek Odasına bilgi verilecektir.

FORM - 12

ELEKTRİKLE İLGİLİ YARDIMCI FEN ADAMLARINA AİT TAAHHÜTNAME ÖRNEĞİ

TAAHHÜTNAME
Elektrikle İlgili Yardımcı Fen Adamı
Oda Sicil No : Unvanı : Adresi : Telefonu :
Yardımcı Fen Adamlığı Üstlenilecek İş
İl / İlçe : İlgili İdare : Pafta/Ada/Parsel No : Yapı Adresi : Yapı Sahibi : Yapı Sahibinin Adresi : Sözleşme Başlangıç Tarihi: Sözleşme Bitiş Tarihi :
Yukarıdaki bilgilere sahip inşaatın denetiminde fenni mesullere yardımcı fen adamı olarak çalışacağımı, bu görevi ifa ederken, başkaca mesleki ve inşaat işleri ile ilgili ticari faaliyette bulunmayacağımı, Elektrikle ilgili yardımcı fen adamı olarak aynı anda denetleyeceğim toplam yapı inşaat alanının 60.000 m²'yi geçmeyeceğini ve ikamet ettiğim il sınırları dışında denetim görevi üstlenmeyeceğimi, Ayrıca yardımcı fen adamlığı görevinden herhangi bir nedenle ayrılacağım zaman fenni mesullere ve idareye bildirimde bulunacağımı kabul ve taahhüt ederim./...../20..... Adı-Soyadı Unvanı Oda Sicil No İmza
Gerçeğe aykırı beyanda bulunduğu tespit edilenlerin işlemleri iptal edilecek ve bu kişiler hakkında 5237 sayılı Türk Ceza Kanununun ilgili hükümleri gereği Cumhuriyet Savcılığına suç duyurusunda bulunulacak, ayrıca 6235 sayılı Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliği Kanunu ve ilgili mevzuatı uyarınca işlem yapılmak üzere ilgili Meslek Odasına bilgi verilecektir.

YAPI MÜTEAHHİTLERİNE AİT TAAHHÜTNAME ÖRNEĞİ

TAAHHÜTNAME	
Yapının Müteahhidi	
Oda Sicil No :	
Unvanı :	
Adresi :	
Telefonu :	
Yetki Belge No:	
Yükümlülüğünü Üstlenilecek İş	
İl / İlçe :	
İlgili İdare :	
Pafta/Ada/Parsel No :	
Yapı Adresi :	
Yapı Sahibi :	
Yapı Sahibinin Adresi :	
Sözleşme Başlangıç Tarihi:	
Sözleşme Bitiş Tarihi :	
Yukarıdaki bilgilere sahip inşaatın yapımında yapı müteahhidi olarak görev alacağımı, müteahhitliğini üstlendiğim yapıda fenni mesul olarak görev almayacağımı, herhangi bir kısıtlılık halimin bulunmadığını, Yapıyı; tesisatı ve malzemeleriyle birlikte İmar Kanununa, ilgili diğer mevzuata, uygulama imar planına, ruhsata, ruhsat eki etüt ve projelere, standartlara ve teknik şartnamelere uygun olarak inşa edeceğimi, Yapıda neden olduğum mevzuata aykırılığı gidermeyi, fenni mesulün denetimi olmaksızın inşai faaliyeti sürdürmeyeceğimi, inşaat ve tesisat işlerinde yetki belgesi olmayan usta çalıştırmayacağımı, Ayrıca yapı müteahhitliğinden herhangi bir nedenle ayrılacağım zaman fenni mesullere, idareye ve yapı sahibine bildirimde bulunacağımı kabul ve taahhüt ederim./...../20.....	
Adı-Soyadı Unvanı Oda Sicil No İmza	
<i>Gerçeğe aykırı beyanda bulunduğu tespit edilenlerin işlemleri iptal edilecek ve bu kişiler hakkında 5237 sayılı Türk Ceza Kanununun ilgili hükümleri gereği Cumhuriyet Savcılığına suç duyurusunda bulunulacak, mimar veya mühendis unvanına haiz olmaları halinde ilgili mevzuatı uyarınca işlem yapılmak üzere ilgili Meslek Odasına ve Bakanlığa bilgi verilecektir.</i>	

FORM - 14

KALIP VE DONATI İMALATI KONTROL TUTANAĞI ÖRNEĞİ

İlgili İdare :
 Yapı Sahibi :
 Yapı Ruhsat Tarihi ve No :
 Yapının Adresi :
 Pafta/Ada/Parsel No :
 Yapı İnşaat Alanı (m²) ve Cinsi :
 İlgili Fenni Mesul Oda Sicil No :

Yukarıda belirtilen yapının.....blok,kat,kotunda yapılan denetimde:

- 1- Kalıp imalatında kullanılan malzemenin istenilen nitelikte, kalıp işçiliğinin iyi ve takviyelerinin yeterli olduğu, ölçü, kot, yatay ve düşey düzlemlere uygunluk açısından kalıbın projesine uygun olarak yapıldığı,
 - 2- Betonarme demirlerinin projesinde gösterilen adet, çap ve boyda olduğu, projesine uygun olarak döşendiği,
 - 3- Tesisat projelerine uygunluk sağlandığı tespit edilmiştir.
- Bu durumda beton dökülmesine izin verilmiştir.
- İş bu tutanak...../...../..... tarihinde, bir nüshası inşaat mühendisi fenni mesul tarafından ilgili idareye verilmek üzere üç nüsha düzenlenmiştir.

Fenni Mesul
Mimar

Fenni Mesul
İnşaat Mühendisi

Fenni Mesul
Makine Mühendisi

Fenni Mesul
Elektrik Mühendisi

Yapı Mütcahhidi
veya adına Şantiye
Şefi

Adı-Soyadı
İmza

Adı-Soyadı
İmza

Adı-Soyadı
İmza

Adı-Soyadı
İmza

Adı-Soyadı
İmza

FORM - 15

BETON DÖKÜM TUTANAĞI ÖRNEĞİ

İlgili İdare :
 Yapı Sahibi :
 Yapı Ruhsat Tarihi ve No :
 Yapının Adresi :
 Pafta/Ada/Parsel No :
 Yapı İnşaat Alanı (m²) ve Cinsi :
 İlgili Fenni Mesul Oda Sicil No :

Yukarıda belirtilen yapının blok, kat, kotunda ve tarihinde gerçekleştirilenm³ beton dökümü, projesine ve standartlarına uygun olarak yapılmıştır. Ayrıca beton ve beton elemanlarının numune alma ve deney metotlarına ilişkin standartlarına uygun olarak adet beton numunesi alınmıştır. Laboratuvar deney sonuçlarına ilişkin raporlar, olumsuzluk halinde, tarafımdan düzenlenme tarihinden itibaren üç iş günü içinde ilgili idareye iletilecektir. İş bu tutanak, tarafımda ilgili idareye verilmek üzere üç nüsha düzenlenmiştir.

Fenni Mesul
İnşaat Mühendisi

Adı-Soyadı
İmza

YAPI DENETİM DEFTERİ ÖRNEĞİ

Tarihi ve Günü :/...../20..... ,		Sayfa
Hava Durumu:		
YAPILAN İMALATLAR, CELEN		
	Yapı Müteahhidi veya adına Şantiye Şefi Adı-Soyadı İmza	İlgili Fenni Mesul Adı-Soyadı İmza

NOT: Her sayfası imzalı ve mühürlü olacaktır.

İŞ BİTİRME TESPİT TUTANAĞI ÖRNEĞİ

İŞ BİTİRME TESPİT TUTANAĞI			
İlgili İdare : Yapı Sahibi : Yapı Ruhsat Tarihi ve No : Yapının Adresi : Pafta/Ada/Parsel No : Yapı İnşaat Alanı (m²) ve Cinsi ;			
DÜZENLEYENLER			
Yapının Fenni Mesulü Mimar ve Mühendisler			Yapı Sahibi
Adı-Soyadı	Unvanı	İmza	
			Adı-Soyadı İmza
			Yapı Müteahhidi veya adına Şantiye Şefi
			Adı-Soyadı İmza
ONAY (İlgili İdare)			
BİNA MAHALLİNİ TETKİK EDEN TEKNİK GÖREVLİLER			
Adı-Soyadı Unvanı İmza	Adı-Soyadı Unvanı İmza	Adı-Soyadı Unvanı İmza	
BELGEYİ TETKİK EDEN YETKİLİLER			ONAYLAYAN
Adı-Soyadı Unvanı İmza	Adı-Soyadı Unvanı İmza	Adı-Soyadı Unvanı İmza	
Yukarıda özellikleri belirlenen yapı/....../20.... tarihi itibarıyla tamamlanmış ve 3194 sayılı İmar Kanununun 28 inci maddesinin onuncu fıkrası uyarınca tanzim edilen işbu tutanak (3) nüsha olarak düzenlenmiştir.			

YIL SONU SEVİYE TESPİT TUTANAĞI ÖRNEĞİ

İlgili İdare :
Yapı Sahibi :
Yapı Ruhsat Tarihi ve No :
Yapının Adresi :
Pafta/Ada/Parsel No :
Yapı İnşaat Alanı (m²) ve Cinsi :

İnşaatın Durumu

This image shows a single sheet of white paper with horizontal dotted lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page, providing a guide for handwriting or typing. There are no margins, text, or other markings on the paper.

...../...../..... tarihi itibarıyla yukarıda özellikleri belirtilen yapıda yıl sonu inşaat durumunun tespit edilmesi amacıyla işbu tutanak üç nüsha olarak düzenlenmiştir.

DÜZENLEYENLER

Fenni Mesul Mimar	Fenni Mesul İnşaat Mühendisi	Fenni Mesul Makine Mühendisi	Fenni Mesul Elektrik Mühendisi	Yapı Müteahhidi veya adına Şantiye Şefi	Yapı Sahibi
Adı-Soyadı	Adı-Soyadı	Adı-Soyadı	Adı-Soyadı	Adı-Soyadı	Adı-Soyadı
İmza	İmza	İmza	İmza	İmza	İmza

ONAYLAYANLAR

İlgili İdare Yetkilisi
Adı-Soyadı
Unvanı
İmza

T.C. BELEDİYESİ / İL ÖZEL İDARESİ YAPI TATİL ZAPTI			
İL:		MAL SAHİBİ:	
İLÇE/BELDE:		YAPI MÜTEAHHİDİ:	
ADRES:			
PAFTA:		RUHSATSIZ	☐
ADA:			
PARSEL:		RUHSAT VE EKİ PROJELERE AYKIRI	☐

ZAPTIN TUTULDUĞU ESNADA YAPININ DURUMU VE AYKIRILIKLAR:

Yukarıda bilgileri yer alan yapıda/....../..... tarihinde yapılan incelemede ruhsatsız/ruhsat eki projesine aykırı olarak gerçekleşen inşai faaliyetler tespit edilerek iş bu yapı tatil zaptı 3194 sayılı İmar Kanununun 32 nci maddesi uyarınca bir nüshası yapı yerine asılmak, bir nüshası da muhtarlığa iletilmek, bir nüshası da İdarede kalmak üzere tarafımızca (3) nüsha olarak düzenlenmiş ve imza altına alınmıştır.

Teknik Personel
İdare

Teknik Personel
İdare

Yapı Sahibi veya
Şantiye Şefi veya
Yapı Müteahhidi

Tarih
İdare Onay