

K A R A R

Büyükşehir Belediye Meclisinin 17.06.2011 tarihli oturumunda okunan, Başkanlığın 17.06.2011 tarih ve 01/59 sayılı yazısı ekinde sunulan, Adana Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliğinin Revize edilmesine yönelik Kanunlar – İmar ve Bayındırlık – Plan Bütçe – Ulaşım – Eğitim, Kültür, Gençlik ve Spor – Çevre ve Sağlık komisyonu raporunda aynen;

Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.02.2011 günlü oturumunda incelenmek üzere Kanunlar – İmar ve Bayındırlık – Çevre ve Sağlık – Plan Bütçe–Ulaşım –Eğitim, Kültür, Gençlik ve Spor komisyonlarımıza havale edilen, Adana Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliğinin Revize edilmesine yönelik İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığının 14.02.2011 gün ve 141-913 sayılı yazısını görüşmek üzere komisyonlarımız 14.06.2011 tarihinde toplandı.

Anılan yazıda aynen;

Adana Büyükşehir Belediyesi Meclisinin 17.03.2006 tarih ve 80 sayılı kararı ile kabul edilip yürürlük kazanan Adana Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliğinin maddelerindeki çelişkilerin giderilmesine yönelik Adana Büyükşehir Belediye Meclisinin 15.12.2006 tarih ve 299 sayılı kararı alınmış ve söz konusu yönetmelik yürürlüğe girmiştir.

Bayındırlık ve İskan Bakanlığınca hazırlanarak 19.08.2008 tarih ve 26972 sayılı Resmi Gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren yönetmelik ile “3030 sayılı Kanun Kapsamı Dışında Kalan Belediyeler Tip Yönetmeliğinin adı “Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği” olarak değiştirilmiş, Yönetmeliğin uygulama alanına Büyükşehir Belediyeleri sınırlarında kalan sahalara ile Belediye Mücavir alan sınırları dışında olup imar planı bulunan sahalarda dahil edilmiştir. Bayındırlık ve İskan Bakanlığının 15.11.2008 tarih ve 9193 sayılı Genelgesinde özetle; Büyükşehir Belediyesinde yürürlükte olan İmar Yönetmeliklerinde Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğine aykırı hükümler var ise bunların giderilmesi ve Tip İmar Yönetmeliğine uygunluğunun sağlanması, bu konudaki yönetmelik değişikliklerinin de meclis kararı alınarak tamamlanması gerekir” denilmektedir.

Buna göre Adana Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği “Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği” esasları da değerlendirilerek yeniden revize edilmiştir.

Adana Büyükşehir Belediye Yönetmeliğinin revizyonuna ilişkin teklifin incelenerek gerekli karar alınmak üzere Belediye Meclisine havalesini oluruza arz ederim.

ADANA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ İMAR YÖNETMELİĞİ REVİZYONU

BİRİNCİ BÖLÜM

AMAC-KAPSAM-İSTİSNALAR-YASAL DAYANAK

Madde 1.001

AMAC

Bu yönetmeliğin amacı, Adana Büyükşehir Belediyesi sınırları dâhilindeki İlçe Belediyeleri, orman köyleri ile Büyükşehir Belediyesi mücavir alanlarının sınırları içerisinde kalan yerleşme alanları ile bu alanlar içerisindeki yapılaşmaların İmar Planı ve İmar Planı İlke Kararlarının ön gördüğü sosyal ve teknik alt yapı ve iklimsel koşullarla uyumlu; plan, fen, sağlık ve çevre koşullarına uygun oluşumunu sağlamaktır.

Sayı: 151

Özü: İmar Yönetmeliği revizyonu hk.

K A R A R

Madde 1.002

KAPSAM

Bu yönetmelik, Adana Büyükşehir Belediye sınırları içerisindeki ilçe belediyeleri ile Büyükşehir Belediyesi mücavir alanı sayılan orman köylerinde uygulanır. Bu uygulamada İmar mevzuatına yönelik kanunlar, İmar Planları, İmar Plan Kararları ile ilgili yönetmelikler esastır. İmar planlarında belirtilmeyen hususlarda Adana Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği hükümlerine uyulacaktır.

Madde 1.003

İSTİSNALAR

A-Bu yönetmeliğin, “3621 sayılı Kıyı Kanunu”, “2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu”, “775 sayılı Gecekondu Kanunu” ve bağlı yönetmelikleri ile “Afet Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkındaki Yönetmelik” hükümlerine aykırı hükümleri, Kıyılar, Sit ve Koruma alanları, Gecekondu Önleme Bölgeleri ile afet bölgelerinde uygulanmaz.

B- Resmi Kurumlarca hazırlanacak ve onaylanacak yapı projelerinin ilgili belediyece incelenmesi sırasında, ayrık nizamda olmak, toplam inşaat alanını aşmamak ve en az bahçe mesafelerine tecavüz etmemek, İmar Planlarında ve/veya Plan Notlarında aykırı hüküm olmaması şartları ile resmi binalar; umumi binalar ve sanayi tesisleri bu yönetmeliğin iç ölçüleri, yükseklik ve derinlikler hakkındaki kayıtlarına bağlı değildir.

Ancak yukarıda tanımlanan bu kanun ve yönetmeliklerin uygulanacağı bölgelerde yapılacak yapılarda da Türk Standartları Enstitüsü tarafından özlürlüler için belirlenmiş standartlara uyulması zorunludur.

Madde 1.004

YASAL DAYANAK

Bu Yönetmelik 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu ile 3194 sayılı İmar Kanunu’nun (21.), (4.) ve (44.) maddeleri ile Planlı Alanlar Yönetmeliği’nin (3.) ve (6.) maddesi gereğince hazırlanmıştır.

İKİNCİ BÖLÜM

GENEL HÜKÜMLER

Madde 2.001

İMAR PLANI KAYIT VE HÜKÜMLERİNİN ÖNCELİĞİ

Bu yönetmelikte yazılı hükümler, İmar Planlarında ve İmar Planı İlke Kararlarında aksine bir açıklama bulunmadığı takdirde uygulanır. Ancak İmar Planlarında, parselasyon durumları, bina kütleleri, bilhassa bu maksatla etüt edilerek ölçüleri verilmediği takdirde sadece ayrık veya bitişik bina yapılacağını, ön bahçeli veya ön bahçesiz nizamın kabul olunduğunu, binaların tertip şeklini ve yön alacakları cepheyi tespit maksadı ile şematik olarak gösterildiğinden, İmar Planı kayıtlarından sayılmazlar. Bu durumda bu yönetmelik hükümleri uygulanır.

K A R A R

Madde 2.002

İMAR PLANLARINDA VE YÖNETMELİKTE OLMAYAN HUSUSLAR

İmar Planlarında ve İmar planı İlke Kararlarında açıklanmamış ve bu yönetmelikte de yer almamış hususlarda, ilgili belediyeler arasında eşgüdüm sağlamak ve farklı uygulamaları ortadan kaldırmak amacıyla, lüzum ve ihtiyaca ve civarın karakterine göre uygulanacak şekli, ilgili belediyelerin, ilgili meslek odalarının ve proje müelliflerinin görüşlerini alarak oluşturulan uygulamaya yönelik Koordinasyon Kararı doğrultusunda Büyükşehir belediyesi düzenler ve ilgili Belediyesince uygulanır.

Daha sonraki benzer işlerde de ilgili İlçe Belediyesince bu Koordinasyon Kararına uyularak işlem yapılır. Bu uygulamalar meslek odaları ve diğer ilçe belediyelerine duyurulur ve bu kurumlarca usulüne uygun yayınlanarak ilgililere duyurulması sağlanır. Bunun dışında bu yönetmelik esaslarına aykırı olarak ilgili Belediyelerce plan notu yönetmelik hükmü ve benzeri kararlar alınıp uygulanamaz.

Madde 2.003

DİĞER İLGİLİ MEVZUATIN GEÇERLİLİĞİ

Bu yönetmelik esaslarına göre yapılacak bütün uygulamalarda, 13.07.2001 tarih 24461 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanan “4708 Sayılı, Yapı Denetimi Hakkında Kanun ile Değişik 30.06.2004 tarih ve 5205 Sayılı Kanun, 9.12.2009 tarih ve 5940 Sayılı Kanun ve ilgili Yönetmelik hükümleri ile Türk Standartları Enstitüsü standartları dikkate alınarak ilgili kanunlar, plan, ilke kararları, fen, sağlık ve çevre ile ilgili diğer tüzük ve yönetmelik hükümlerine uyulmak zorunludur.

Madde 2.004

RUHSATSIZ VEYA RUHSAT EKLERİNE AYKIRI YAPILARDA TAMİR VE TADİL İŞLERİ

17.01.1957 Tarihinden önce yapılmış olup kullanma izni almış kabul edilen binalar hariç, ruhsat alınması gerektiği halde ruhsat alınmadan veya ruhsat ve ruhsat eklerine aykırı olarak yapılmış yapılar, 3290 ve 3366 ile değişik 2981 Sayılı Yasa’dan faydalanarak ruhsat ve kullanma izni almış olsalar bile Kanun, İmar Planı, İmar İlke Kararları ve yönetmelik esaslarına uygun hale getirilmedikçe bunların esaslı tamir ve tadillerine izin verilmez. Bu tip yapıların kullanımlarının devamını sağlayabilmek için yalnızca basit tamir ve tadil işlemlerine izin verilir.

Bir yapıda İmar Kanunu, İmar Planı ve Yönetmelik hükümleri ile Ruhsat ve eki proje ve raporlardaki aykırılıklar giderilmedikçe yapının inşasına devam edilemez. İskân alınmış bir yapıdaki bağımsız bölümlerden herhangi birindeki aykırılık, aykırılık olmayan diğer bağımsız bölümlerin tamir tadil işlemlerini durdurmaz. Ancak yapının ortak alanlarındaki aykırılıklar giderilmedikçe, diğer bağımsız bölümlere tamir, tadil veya ilave işlemleri yapılamaz. Bir parselde birden fazla yapı varsa bu yapılardan herhangi birisinin plan ve/veya ilgili yönetmelik hükümlerine aykırı olması, bunlara aykırı olmayan diğer yapıların tamir, tadil veya ilave inşaat işlemlerini durdurmaz.

Bu yönetmeliğin yürürlüğe girmesinden sonra Mevcut yapılar ve kullanım amacı değiştirilenlerde dâhil ruhsat ve kullanma izni almış olsalar bile 1 yıl içerisinde Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmeliğin belirtilen hükümlerine uyulması zorunludur.

Madde 2.005

BELEDİYE TASARRUFUNDAKİ ALANLAR ÜZERİNDE İNŞAAT

Büyükşehir Belediyesi, kendi tasarrufundaki alanlarda, ilgili ilçe Belediyeleri kendi tasarruflarındaki alanlarda; kendi yetki ve görevleri ile yol, kanalizasyon, otopark, park, yaya bölgesi, kaldırım gibi yerler ile bunlar

K A R A R

üzerindeki kamu hizmetlerinin yürütülebilmesi için gerekli wc, trafo ve enerji hatları gibi tesisleri, ulaşım, alt-üst haberleşme noktaları, sinyalizasyon ve aydınlatma elemanları, çöp kutusu, bank, reklam ve bilgilendirme levha ve panoları gibi kent mobilyaları ile yüzey drenajı gibi peyzaj elemanlarını Türk Standartları Enstitüsü standartlarına da uymak, plan hükümleriyle çelişmemek ve o yerin karakterini muhafaza etmek, yaya sirkülasyonunu engelleyici işgale izin vermemek ve kent estetiğini bozmamak koşulu ile yapılar veya yaptırır.

Bunların ve her türlü alt yapının yapımı ve kullanımı ile bakım ve onarımı sırasında yaya sirkülasyonunun engellenmemesi, can ve mal güvenliğinin sağlanması zorunludur. Kamu hizmetlerinin yürütülebilmesi için yapılan her türlü portatif yapılar belediyesince imar planlarında gösterilen ve projelendirilerek izin verilen kullanım alanlarının dışına hiçbir şekilde taşamaz, çevre alanını hiçbir şekilde işgal edemez.

Madde 2.006

YAPILARIN ESTETİĞİNDE BELEDİYE YETKİSİ

Büyükşehir Belediye Başkanlığı kent genelinde uygun gördüğü yerlerde gerek mevcut gerekse yeni yapılacak yapılarda kent karakterine uygun kurallar belirlemeye ve mahallin ve çevrenin özelliklerine göre yapılar arasında uyum sağlamak, güzel bir görünüm elde etmek amacıyla tercihen dış cephelerde kullanılan malzemenin doğallığını fazla değiştirmeden kullanmaya ya da dış cephe boya ve kaplamaları ile çatısının malzemesini ve rengini tayin etmeye ve tüm ilgili ilçe belediyelerinde uygulamaya yetkilidir. Ancak bu kurallar engellilerin ulaşılabilirliğini engelleyemez.

Ayrıca yapılaşmaların tamamlandığı alanlarda, kent estetiğini bozucu veya görüntü kirliliği yaratacak nitelikte yıkık, viran, yanmış, metruk yapılar ile çatı kaplaması veya çatı parapet duvarları yapılmamış yapılarda bu durumun giderilmesini sağlamaya ve eskimiş cephelerin malzeme, boya veya kaplamalarını ilgisine tebliğ edilerek yeniletmeye ve/veya yıktırmaya yetkilidir. İlgilisi yıkmadığı veya yapmadığı takdirde, bu işlem ilgili belediyesince yapılır veya yaptırılır ve masraflar %20 fazlasıyla ilgisinden tahsil edilir.

Madde 2.007

BELEDİYE YETKİSİNİN KULLANILMASI

Bu yönetmelikte belediyelere bırakılmış takdir yetkileri ve sorumluluklar ilgili Belediye Başkanı'na aittir.

Madde 2.008

YÖNETMELİĞİN VE MEVZUAT HÜKÜMLERİNİN DEVAM EDEN VEYA BİTMİŞ

YAPILARDA UYGULANMASI

Bu yönetmeliğin yürürlüğe girmesinden önce, mevzuata uygun olarak ruhsat alınıp yapılmasına başlanılmış olan yapılara, ruhsatnamedeki esaslara göre devam edilir.

Ruhsat süresi içinde tamamlanması mümkün olamayacağı için beşinci yıl içinde ruhsat yenilemek üzere ilgili idareye başvurarak ruhsat yenilemesi yapılan yapılar hakkında ilk ruhsat alma tarihinde yürürlükte bulunan mevzuat hükümleri uygulanır.

Yine bu yönetmeliğin yürürlüğe girmesinden önce, mevzuata uygun olarak ruhsat alınıp yapılmasına başlanılmış olan, ancak beş yıl içerisinde bitirilemeyip, ruhsat yenilemesi de yapmayarak ruhsatsız duruma düşen yapılar ile ruhsatsız veya ruhsatname ve eklerine aykırı olarak yapıldığı tespit edilen yapılar, gerek yapıldığı tarihte yürürlükte olan esaslara, gerekse bu yönetmelik esaslarına göre incelenir. İmarla ilgili problem olmuyorsa veya bu problemler giderilebiliyorsa; Betonarme proje dışındaki projelerde yapı sahibine, lehte olan hüküm uygulanır. Ancak Statik Proje Müellifince, yapı projelerinin ilgili güncel yönetmelikler/standartlar, teknik şartnameler ve diğer mevzuat hükümlerine, deprem etkilerine uygunluğu değerlendirilerek yapıyla ilgili zemin etüdü ve taşıyıcı

K A R A R

sistem testleri yapılarak yapı güvenliğine ilişkin rapor düzenlenir. Bu rapor ilgili idarece incelenerek onaylanır ve gereği yapılır.

Ayrıca bu yönetmeliğin yürürlüğe girmesinden önce ruhsatlı olarak yapılan veya başlanan yapılarda, talep edilmesi halinde, tadilat veya ilave inşaat işlemleri yapılarak yeni yönetmelik hükümlerinden de yararlanılması sağlanır.

Madde 2.009

YAPI KULLANMA İZNİ ALINAN YAPILARDA BELEDİYE DENETİMİ:

Yapı kullanma izni alınan yapılarda sonradan, yapı izni alınması gerektiği halde izin alınmadan kullanma izni ve eklerine aykırı tadilatlar ve imalatlar yapılması halinde, bunların düzeltilmesine veya ruhsata bağlanmasına kadar, binanın işlem gören bu bağımsız bölümlerinde elektrik, su, kanalizasyon gibi teknik altyapı hizmetlerinin ve tesislerinin devamına izin verilemez. Aykırılıkların giderilmesinde imar kanununun 32. ve 42. madde hükümleri uygulanır.

Ayrıca, yapı kullanma izni ve eklerine aykırı yapılan değişiklikler ve amacı dışında kullanımlar binanın ortak alanlarında ise binanın tümü yukarıda sözü edilen hizmetlerden yararlandırılmaz. Bu durumda aykırılıkların düzeltilmesi için ilgili belediyesi tarafından yapılacak tebligat üzerine maliki, müteahhidi veya yönetici tarafından en geç üç ay içerisinde bu aykırılık giderilir. Süresi içerisinde aykırılığın giderilmemesi durumunda bu hizmet ilgili belediyesi tarafından yapılır ve karşılığı imar mevzuatı hükümlerine göre ilgililerinden tahsil edilir.

Madde 2.010

GENEL HÜKÜM: Eski İmar Planları ile rapor ve notlarında ayrı veya aksine bir hüküm yoksa açık otopark ve yeşil alanlara bitişik parsellerde, bu alan sınırlarından çekme mesafesi minimum 5.00m dir.

Madde 2.011

ÖLÇÜLERİN TANIMI: Bu yönetmelikte belirtilen ölçüler kaba inşaat ölçüleridir.

Madde 2.012

CEZAI HÜKÜM: İmar mevzuatı kapsamında bulunan İmar Yönetmeliğine aykırı olarak yapılan yapının; yapı sahibine, müteahhidine ve ihtisas dallarına göre ilgili fenni mesul ve/veya yapı denetim firmasına, 3194 sayılı İmar Yasası'nın 42. maddesini başlığı ile birlikte değiştiren 5940 nolu İmar Kanunu ile Bayındırlık ve İskân Bakanlığının Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik yapılmasına Dair Kanunun 2. Madde hükümlerine göre cezai işlem uygulanır. Ayrıca bu Yönetmelik hükümlerine aykırı hareket edenler hakkında, aykırı hareketin suç veya kabahat teşkil etmesine göre 5237 sayılı Türk Ceza Kanunu ve 5236 sayılı Kabahatler Kanunu hükümleri uyarınca işlem yapılır.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

TANIMLAR

Madde 3.001

İMAR PLANLARINA İLİŞKİN TANIMLAR

K A R A R

A – İMAR PLANI

Yöre halkının sosyal ve kültürel gereksinimlerini karşılamayı, sağlıklı ve güvenli çevre oluşturmayı, yaşam kalitesini artırmayı hedefleyen ve bu amaçla yörenin ekonomik, demografik, sosyal, kültürel, tarihsel, fiziksel özelliklerine ilişkin araştırmalara ve verilere dayalı olarak hazırlanan, kentsel yerleşme ve gelişme eğilimlerini alternatif çözümler oluşturmak suretiyle belirleyen, jeolojik durumu, arazi kullanımı, koruma, kısıtlama kararları, örgütlenme ve uygulama ilkeleri içeren, pafta, rapor ve notlardan oluşan belgedir. İmar planı, nazım imar planı ve uygulama imar planı olmak üzere iki aşamadan oluşur.

B – YERLEŞME ALANI

İmar planı sınırı içerisindeki yerleşik ve gelişme alanlarının tümüdür.

B.1/a - İmar Alanı: İdari açıdan belediye sorumluluk ve kontrolünde bulunan, jeolojik açıdan yerleşime uygunluğu tespit edilmiş yerleşme alanları ve imar mevzuatı koşullarının uygulandığı kent bütünü alanıdır.

B.1/b - Mücavir Alan: Büyükşehir Belediyesi Alanı ile yakın çevresindeki komşu belediye sınırları dışında kalan alanları da içine alabilen, kentin gelecekte planlı olarak gelişmesini sağlayabilmek için planlanan imar mevzuatı açısından ilgili büyükşehir ilçe belediyesi yetki, kontrol ve sorumluluğunda bulunan sınırları ve yapılaşma koşulları, mücavir alan planı, plan notu ve raporu ile belirtilmiş alanların oluşturduğu alandır.

B.2 - Adana Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçerisindeki Yerleşik Orman Köyleri: Büyükşehir Belediyesi mücavir alanı sayılan köy tüzel kişiliği devam eden ancak imar ve alt yapı bakımından Büyükşehir'e bağlı köylerdir. Bu alanların imar planları yapılmaya kadar, Belediye Mücavir alanları içinde ve dışında planı bulunmayan alanlarda uygulanacak imar yönetmeliği ile Tarım alanlarının tarım dışı gaye ile kullanılmasına dair yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.

B.3 - Yerleşik Plansız Alan: Belediye ve Mücavir Alan sınırları içerisindeki İmar Planı bulunmayan mahalle ve köy gibi mevcut yerleşmelerin gelecekteki gelişme alanlarını da kapsayan alandır. Özellikle mevcut şehir yerleşim alanları ile arasında koruma statüsü tarımsal ve hayvancılıkla ilgili alanlar bulunan, köy olma özelliği ve köy tüzel kişiliği devam eden yerleşimlerde; Belediye Mücavir Alanları İçinde ve Dışında Planı Bulunmayan Alanlarda Uygulanacak İmar Yönetmeliği ile Tarım alanlarının tarım dışı gaye ile kullanılmasında 5403 Sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı kanunu ve ilgili yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.

C – KENTSEL KULLANIM ALANLARI

C.1 – Kentsel Konut Alanları:

İmar planlarında konut yapımı için ayrılan, yerleşik konut alanlarından, gelişme konut alanlarından ve toplu konut alanı, gecekondulu bölge ve afet konutları alanı gibi özel konut alanlarından oluşan iskân bölgeleridir.

C.1/a - Meskûn Konut Alanları: Varsa üst ölçekli plan kararlarına uygun olarak, imar planı ile belirlenmiş yapılaşma yoğunlukları korunacak veya revize edilecek iskân edilmiş alanlardır. Bu alanlarda araba giriş çıkışlarını ve otopark ihtiyaçlarını kendi bünyelerinde çözmek, müstakil yapılmak ve 634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu doğrultusunda değerlendirilmek koşulu ile büro binası, şehir oteli ve/veya pansiyon binası yapılabilir.

C.1/b - Gelişme Konut Alanları: Varsa üst ölçekli plan kararlarına uygun olarak, imar planında yapı düzeni ve yapılaşma yoğunlukları belirlenmiş kentin gelişmesine ayrılmış öneri yerleşme alanlarıdır.

C.1/c - Kırsal Yerleşim Alanları: Köy ve kırsal birimlerin yerleşik alanları ile gelişme alanlarının yer aldığı ikamet bölgeleridir. 5216 Sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu kapsamında kalsa dahi, korumaya alınmış özel

K A R A R

statülü tarımsal topraklar nedeni ile şehirle bütünleşmesi mümkün olamayan KÖYLERİN ve KÖYLÜLERİN yasalarla tanınmış önceki muafiyetleri devam eder.

C.1/d - Toplu Konut Alanları: 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu ve bağlı mevzuatına uygun olarak tanımlanan alanlardır.

C.1/e - Diğer Konut Alanları:

C.1/e.1 - Gecekondu Önleme Bölgeleri: 775 sayılı Gecekondu Kanunu ve bağlı mevzuatına uygun olarak tanımlanan bölgelerdir.

C.1/e.2 - Villa Bölgesi: Özellikli müstakil konut alanlarıdır.

C.2 - Çalışma Alanları Ve Yönetim Binaları:

İmar planlarında yönetim merkezleri, kamu kurumu alanları, ticaret bölgeleri, konut dışı kentsel çalışma alanı, sanayi alanları gibi kentin çalışma hayatına ayrılan alanlardır.

C.2/a - Ticaret Bölgeleri:

İmar planlarında yönetim ve ticari amaçlı yapılar için ayrılmış, kentsel-bölgesel iş merkezleri, merkezi iş alanları ile tali iş merkezleri, yol boyu ticaret, toptan ticaret ve pazarlama alanlarıdır.

C.2/a.1 - Toptan Ticaret Alanı: Toptan ticaret ve bu amaç ile ilgili hizmet görecektir diğer yapı ve tesislerin bulunduğu alanlardır. Bu bölgelerde hiçbir şekilde konut kullanımları yer alamaz.

C.2/a.2 - Ticari Depolama Alanı: Tarım ve ticari ürünlerin depolanacağı tesislerin yer aldığı bölgelerdir.

C.2/a.3 - Pazar yerleri: İmar Planlarında Pazar yeri olarak ayrılan günlük perakende taze sebze-meyve satışının yapıldığı açık veya kapalı olarak düzenlenebilen alanlardır.

C.2/a.4 - MİA (Merkezi İş Alanı): İmar planlarında yönetim, sosyo- kültürel ve ticari amaçlı yapılar için ayrılmış bölgelerdir. Bu bölgede büro, iş hanı, gazino, lokanta, çarşı, çok katlı mağaza, banka, otel, sinema, tiyatro gibi sosyal kültürel tesisler, yönetimle ilgili tesisler, özel eğitim ve özel sağlık tesisleri ve benzeri yapılar yapılabilir. Yönetim, gazino, şehir oteli, sinema, tiyatro gibi sosyal kültürel tesisler dışındaki binaların, ayrı giriş tertiplenmek koşuluyla üst katlarında konut kullanımları yer alabilir.

C.2/a.5 - Serbest Bölge: Bakanlar kurulunca serbest bölge ilan edilen alanlardır.

C.2/a.6 - Akaryakıt İstasyonu: Akaryakıt ve LPG istasyonlarını içine alan, araçların akaryakıt, yağ, su, basınçlı hava gibi ihtiyaçlarının sağlandığı ve taşıtlarla ilgili bazı basit teçhizat parçalarını da bulundurabilecek şekilde düzenlenmiş tesislerdir.

C.2/a.7 - Servis İstasyonu: Araçların bakım – onarım, yağlama ve yıkama gibi işlerinin yapıldığı tesislerdir. Bu tesislerin akaryakıt sağlayacak şekilde düzenlenmiş olanları akaryakıt istasyonu sayılır ve akaryakıt istasyonu ile ilgili hükümler uygulanır.

C.2/a.8 - LPG İkmal İstasyonu (Sıvılaştırılmış Petrol Gazı): Sıvılaştırılmış petrol gazlarının tanklarda depolandığı, yakıt olarak sıvılaştırılmış petrol gazlarını kullanan sabit depolu karayolu taşıtlarına dispenser vasıtasıyla ikmal hizmetlerinin verildiği istasyonlardır. Akaryakıt istasyonu ve servis istasyonu ile müşterek planlanabilir.

K A R A R

C.2/b - Kamu Kurumu Alanları:

Genel, katma ve özel bütçeli idarelerle, il özel idaresi, belediyece veya kurumlarca sermayesinin yarısından fazlası karşılanan kurumlara, kanunla veya kanunun verdiği yetki ile kurulmuş kamu tüzel kişiliklerine ait tesislerin yer aldığı alanlardır. Bu alanlarda, hizmet binasının yanı sıra lojman yapılabilir. Ancak, lojman alanı toplam inşaat alanının %10'unu geçemez.

2565 sayılı Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanununda belirtilen alanlar da askeri alanlardır.

C.2/c - Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanları: Bu alanda Çevresel Etki Değerlendirmesi (ÇED) ölçütleri ve gayri sıhhi müesseseler yönetmeliği koşulları sağlanarak her türlü çalışma alanları, ticaret ve hizmet sektörü, depolama ve ulaşımaya yönelik faaliyetler (terminaller, otogarlar, kamyon garajları, servis istasyonları vb.) dumansız, kokusuz, atık bırakmayan imalathaneler ile patlayıcı ve yanıcı maddeler içermeyen depolar yer alabilir.

C.2/d - Sanayi Alanları:

C.2/d.1 - Sanayi Alanı: İmar planlarında orta ve büyük ölçekte üretim yapan sanayi tesislerinin yer aldığı bölgedir.

C.2/d.2 - Küçük Sanayi Alanları: Küçük ölçekte üretim yapan sanayi tesisleri ile tamirhane ve benzeri hizmet tesislerinin yer aldığı bölgelerdir.

C.2/d.3 - Sanayi Depolama Alanları: Sanayi ve ticari ürünlerin depolanacağı tesislerin yer aldığı bölgelerdir.

C.2/d.4 - Enerji Alanları; Sürekli devam eden doğal süreçlerde var olan enerji akışından elde edilen "Yenilenebilir Enerji Kaynaklarından" yararlanabilmek amacıyla gerekli tesislerin yer alacağı alanlardır.

C.3 - Turizm Yerleşme Alanları:

İmar Planlarında; turizm konaklama tesisleri, turizm ve 2. konut alanları, turizm ve tercihli kentsel kullanım alanları, günübirlik tesis alanları ile geleneksel üretim, satış ve pansiyon konut alanları, plaj alanları, kıyı kesimlerindeki servis odakları gibi kullanımların yer aldığı alanlardır.

C.3/a - Konaklama Tesisleri: Bu alanlar otel, motel, apart otel (bir turizm tesisine bağımlı olmak koşulu ile), tatil köyü, kamping gibi yataklı tesisler ile bunların lokanta, kafeterya, bar, diskotek gibi yan birimlerinin yer aldığı alanlardır.

C.3/b - Turizm ve İkinci Konut Alanları: Bu alanlar plan koşullarına bağılı olarak tercihe göre turizm konaklama tesislerinin veya 2. konutların yapılabileceğı alanlardır.

C.3/c - Turizm ve Tercihli Kentsel Kullanım Alanları: İmar planlarında (T) işareti ile belirlenmiş alanlar olup, bu alanlar turizm konaklama tesisleri, konut, ticaret ve büro binalarının yapılabileceğı alanlardır.

C.3/d - Günübirlik Tesis Alanları: Bu alanlar yapılaşma koşulları, imar planında belirtilen sadece günübirlik kullanıma dönük su ve kara sporlarına ilişkin üstü açık tesisler ile plaj tesisleri (duş, kabin, WC, vb.), lokanta, gazino kafeterya, çay bahçesi ve piknik alanları gibi toplumun yararlanabileceğı tesislerin yer aldığı alanlardır.

C.3/e - Eğlence ve Turizm Tesisleri: Her türlü kır kahveleri, tavernalar, içkili ve içkisiz lokantalar gibi tesisler, sadece günübirlik kullanıma dönük su ve kara sporlarına ilişkin üstü açık tesisler ile plaj tesisleri (duş, kabin, WC, vb.) ve oyun salonu, sinema, tiyatro, kahvehane, gazino, restoran, kafeterya, birahane, dans salonu, düğün salonu, gece kulübü, bar, diskotek ve emsali içkili ve içkisiz yerleri kapsar.

K A R A R

C.3/f - Plaj Alanları: Kamuya açık kıyı alanlarıdır. Bu alanlarda Orman, Çevre, Kıyı Kanunu ve ilgili mevzuat hükümleri ile Adana Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu kararları uygulanır.

C.4 - Koruma ve Yenileme Alanları:

Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu ve ilgili yönetmeliklere göre yapılanma şartları belirlenen arkeolojik, tarihi, kentsel ve doğal sit alanları ile özel koşullu tarım alanları / tarımsal niteliği korunacak alanlar (tarımsal sit alanları), tarımsal niteliği korunacak özel mahsul alanları / organize tarımsal işletme alanları, jeolojik sakıncalı alanlar ve yapı yasağı ya da sınırlaması getirilen alanlar “Kentsel Koruma Alanları”dır. Yenileme Alanları ise koruma alanlarının içinde yer alan; ihtiva ettiği doğal, kültürel ve tarihi yapıların onarılması veya yeniden tasarlanması amacıyla sınırları yetkili idarenin teklifi üzerine Bakanlar Kurulunca kabul edilerek belirlenen alanlardır.

C.4/a - Sit Alanları:

Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu ve ilgili yönetmelikler uyarınca planda özel yapılaşma koşulları belirlenmiş doğal, arkeolojik, kentsel ve tarihi olmak üzere özelliklerine göre sınıflandırılmış koruma alanlarıdır.

C.4/a.1 - Arkeolojik sit alanları;

İnsanlığın varoluşundan günümüze kadar ulaşan eski uygarlıkların yeraltında, yerüstünde ve sualtındaki ürünlerini, yaşadıkları devirlerin sosyal, ekonomik ve kültürel özelliklerini yansıtan her türlü kültür varlığının yer aldığı alanlardır. Arkeolojik sitlerin dereceleri ise önem ve özelliklerinin yanı sıra, o alanda uygulanacak koruma ve kullanma koşullarını kapsar.

C.4/a.2 - Tarihi sit alanları;

Önemli tarihi olayların cereyan ettiği ve doğal yapısıyla birlikte korunması gerekli alanlardır.

C.4/a.3 - Kentsel sit alanları;

Kentsel ve yöresel nitelikleri, mimari ve sanat tarihi açısından gösterdikleri fiziksel özellikleri ve bu özellikleri ile oluşan çevrenin, dönemin sosyo ekonomik ve kültürel yapılanmasını, yaşam biçimini yansıtarak bir arada bulunduran ve bu açılardan doku bütünlüğü gösteren alanlardır.

C.4/a.4 - Doğal sit alanları;

İlginç özellik ve güzelliklere sahip olan ve ender bulunan korunması gerekli alanlardır. Doğal sitlerin dereceleri ise önem ve özelliklerinin yanı sıra o alanda uygulanacak koruma ve kullanma koşullarını kapsar.

C.4/b - Tarımsal Niteliği Korunacak Alanlar:

Tarım topraklarının korunmasına ilişkin ilgili kanun ve yönetmelikler kapsamında belirlenmiş Mutlak Tarım, Dikili Tarım, Örtü Altı Tarım, özel mahsul alanları vb. vasıflara sahip ilgili kanun ve yönetmelikler uyarınca planda özel yapılaşma koşulları belirlenmiş ender tarım alanları, organik tarım alanları, ekolojik tarım alanları, entegre sera işletme alanları vb tarım alanlarıdır.

C.4/c - Su Kaynakları Koruma Alanları: İçme ve kullanma suyu ihtiyacını sağlayan su kaynaklarının korunmasına yönelik planda özel yapılaşma koşulları belirlenmiş alanlarıdır.

K A R A R

C.5/a - Açık Ve Yeşil Alanlar:

Kent ve kentlinin oksijen ihtiyacını karşılayan, kent dokusu içinde mimari yapı ve motorlu araçların ulaşım ağı dışında kalan; korunan ve oluşturulan bitki örtüsü ile kentin fiziksel dokusunun sağlıklılaştırıldığı; toplumun günübirlik eğlence, dinlence ve boş vakitlerini değerlendirme ihtiyaçlarını karşılayan; doğal ve kültürel öğreti-sosyal gelişimin yaşandığı; gerek aktif (etken) gerekse pasif (edilgen) kullanımlı, bitki örtüsünün yoğun olduğu alanlardır. Bu alanların aktif yeşil alanları dışında; arazi topoğrafik yapısının, zemin taşıyıcılığının, yeraltı su seviyesinin ve meydana getirilen manzaraların müsait olduğu yerlerinde, kente ve kentliye katma değer sağlayacak turizm amaçlı prestijli binalar ve kongre binaları, tiyatro, sanat galerisi, açık sanat uygulama alanları gibi yapılar uygulanabilir. Bu gibi binaların vaziyet planlarının ve avan projelerinin Büyükşehir Belediye Başkanlığına onaylatılması şarttır. Bu alanlarda yapılacak tüm düzenleme ve tesislerde Türk Standartları Enstitüsü'nün özürölüler ile ilgili standartlarına uyulması zorunludur.

Şehir içi veya mücavir alanlar içerisindeki tüm aktif ve pasif kullanımlı yeşil alanların uygun yerlerinde, toprağa gömülü olarak ve üstü toprak doldurulup yeşillendirilmek kaydı ile yeşil alanların sulanması ve yangın söndürme hizmetlerinde kullanılmak amacıyla yağmur suyu toplama depoları, sarnıçları ve hidrantlar ile bunların şebekelerinin proje ve uygulaması Büyükşehir Belediyesince yapılır veya yaptırılır.

C.5/a.1 - Aktif Yeşil Alanlar

Kentlinin ortak kullanımında, doğrudan yararlanması için ayrılan Kentsel ve Bölgesel Parklar (Dinlenme Alanları), Çay Bahçeleri, Çocuk Bahçeleri, Oyun Alanları (Semt Spor Sahaları), Mesire Alanları / Rekreasyon Alanları (Piknik ve Eğlence Alanları), kıyı düzenlemeleri, Özel İşlevlere Ayrılmış Yeşil Alanlar gibi alanlar bu alanlar kapsamındadır.

C.5/a.1/a - Parklar: Kentte yaşayanların yeşil bitki örtüsü ile dinlenme ve güneşlenme ihtiyaçlarına cevap veren alanlardır. İmar planlarında park alanlarının içerisinde park için gerekli başka tesisler gösterilmemiş ise, bu alanlarda ancak, wc, süs ve yüzme havuzları, uygun spor tesisleri, açık çayhane, pergola ve müştemilat yapılabilir.

C.5/a.1/b - Çay Bahçeleri: Çayhane, kafeterya gibi tesislerin yapılabileceği alanlardır.

C.5/a.1/c - Çocuk Bahçeleri: (0– 6) ve (7– 12) yaş gruplarının oyun ihtiyaçlarını karşılayan alanlardır. Bu alanlarda bitki örtüsü ile çocukların oyunu için gerekli araç gereçler, süs havuzları, pergolalar ve helâlar yer alabilir.

C.5/a.1/d - Oyun Alanları: İskân bölgeleri içinde yer alan, gençlerin spor ve oyun ihtiyaçlarını karşılayan açık alanlardır.

Bu alanlarda, sadece soyunma kabinleri, duş, wc ve 10m²'yi geçmeyen büfe, açık çayhane, pergola kullanımı için yapı yapılabilir. Toplam kapalı inşaat alanı arsa alanının %5 ini ve aynı zamanda 200m² yi ve yüksekliği 1 katı (3,75m) geçemez ve mülkiyet sınırlarına 5 metreden fazla yavaşamaz. İmar planında ayrılan alanın tümü projelendirilir ve emsal bütün alan dikkate alınarak hesaplanır.

C.5/a.1/e - Rekreasyon Alanları (Piknik, Mesire ve Eğlence Alanları): Bu alanlar; kentlilerin günübirlik eğlenecekleri, dinlenecekleri, sportif etkinlikleri ve hobi bahçelerini yapabilecekleri alanlardır.

Bu alanlarda, yoğun yeşil bitki örtüsünün yanında yeterli sayıda otopark, oturma, yemek pişirme ve yeme yerleri, hobi bahçeleri, çeşmeler, oyun alanları, WC ve bulaşık yıkama ile karavan konaklama alanı gibi kullanımlar ile tenis, yüzme, mini golf, oto kros gibi her tür sportif faaliyetlerin yer alabileceği alanlardır. Yapılaşma emsali

Sayı: 151

Özü: İmar Yönetmeliği revizyonu hk.

K A R A R

%5'i, yapı yüksekliği 6,75m yi geçmemek ve çatılı olmak koşulu ile kara sporlarına ilişkin açık ve kapalı tesisler ile lokanta, çayhane, satış yeri vb. tesisler yapılabilir. İmar planında ayrılan alan parsel ölçeğinde projelendirilir ve uygulama yapılır.

C.5/a.1/f - Kıyı Düzenlemeleri: Deniz, baraj, göl, gölet, şelale, akarsu vb. çevresinde oluşturulan plana ve Kıyı Kanunu ve Yönetmeliğine uygun olarak düzenlenmiş alanlardır. Nehir, dere ve sel yataklarında hiçbir şekilde bina yapılamaz. Bu gibi yerlerin yeşil alan olarak bırakılması mecburidir.

C.5/a.1/g - Meydanlar: Yerleşme dokusu içerisinde kentteki hava, araç ve yaya dolaşımını yönlendiren; kentlinin toplanma, bir araya gelme, kutlama gibi toplumsal davranışlarına imkân vererek fiziksel katkılarının yanı sıra sosyal dokuya hizmet eden alanlardır.

C.5/a.2 - Pasif Yeşil Alanlar:

Orman alanları, ağaçlandırılacak alanlar, milli parklar, mezarlıklar, doğal karakteri korunacak vb. alanlardır.

C.5/a.3 - Yeşil Bant:

Yeni gelişim alanlarında ve kent çeperlerinde, belirli bölgeleri veya kullanımları ayıran ve/veya birbirleriyle yaya bağlantılarını sağlayan, devamlılık gösteren ağaçların yoğun bulunduğu yaya dolaşma ve yürüme olanakları veren yeşil alanlardır.

C.5/b - Kentsel Sosyal ve Kültürel Alt Yapı Alanları:

İmar planlarında kentlinin ihtiyacını karşılayacak açık ve yeşil alanlar, eğitim, sağlık, sosyal, kültürel ve dini tesisler ile mezarlık alanlarını içeren kent alanlarıdır. İmar planlarında aksine bir açıklama getirilmediği takdirde bu tür alanlar ilgili kamu kurum ve kuruluşları tarafından plandaki kullanım amacına uygun olarak değerlendirilir. Kamuya ait alanlarda kurumun uygun görüşü alınmadan özel kullanımlar için plan tadilatı yapılamaz.

İmar Planında emsal ve (h) yüksekliği belirtilmemiş eğitim, sağlık, SOSYAL ve KÜLTÜREL TESİS alanları için imar durumunun verilmesinde, çevresindeki diğer yapılar için belirtilmiş imar durumuna ve/veya varsa çevresindeki mevcut yapılaşmaya aynen uyularak imar durumu belirlenir. Ayrıca ruhsatlandırmada Turizm Yerleşme Alanları ve Turizm ve İkinci konut alanlarındaki şartlara aynen uyulur. Bu alanlarda yapılacak tüm düzenleme ve tesislerde Türk Standartlar Enstitüsü'nün engelliler ile ilgili standartlarına uyulması zorunludur.

C.5/c - KENTSEL TEKNİK ALTYAPI ALANLARI

Elektrik, doğalgaz, trafo, içme ve kullanma suyu, kanalizasyon ve her türlü ulaştırma, haberleşme ve arıtım gibi servislerin temini için yapılan tesisler ile açık veya kapalı otopark kullanımının yer aldığı alanlardır.

C.5/d - KENTSEL DÖNÜŞÜM VE GELİŞİM PROJE ALANLARI

Kentin gelişimine uygun olarak, Yasalarla ve sınırları büyükşehir belediyesi meclisince belirlenen alanlarda, binaları ekonomik ömrünü doldurmuş, eskime, bozulma ve çökme olan kentsel bölgeleri yeniden inşa ve restore etmek, konut alanları, sanayi ve ticaret alanları, teknoloji parkları ve sosyal donatılar oluşturmak, doğal afet ve jeolojik risklere karşı tedbirler almak veya kentin tarihi ve kültürel dokusunu koruma ve ekonomik, toplumsal, fiziksel ve çevresel koşullarını iyileştirilmesine yönelik düzenlenen özel proje alanlarıdır. Bu projelerde ve plan yapımı ve revizyonlarında, planlama alanı ve nüfus dikkate alınarak, 0.05 m²/kişi üzerinden itfaiye yerleri ayrılır.

K A R A R

C.5/e - KESİN YAPI YASAĞI UYGULANACAK ALANLAR:

İmar kanunu ve diğer genel ve özel yasalar, imar planı, koruma planı ve diğer mevzuat hükümleri ile karayolları ve yol kenarı koruma kuşaklarında, sahil şeritlerinde, enerji nakil hatları yaklaşma sınırları içerisinde, havaalanı koruma ve askeri stratejik alanları koruma kuşaklarında, havaalanı uçuş konilerinde, sağlık koruma bantları, Jeolojik, Topoğrafik, morfolojik, Su Kaynağı Koruma Kuşağı, nehir, dere ve sel yatakları, Petrol Boru Hattı, Su ve Kanalizasyon vb hatlar ile yaban hayatı geliştirme sahası, 5686 sayılı Jeotermal kaynaklar ve doğal minareli su alanları koruma kuşağı, ekolojik devinim koruma bandı ve kültür ve tabiat alanlarını koruma alanlarında, diğer kamu alanlarında ve ayrıca imar adalarında ve imar parsellerinde verilmiş yapı yaklaşma sınırları dışında yapı yapma yasağı getirilmiş alanlardır.

C.5/f - AFETLERE MÜDAHALE ALANLARI: Yangın, sel deprem gibi doğal afetlere müdahale için makine parkına, küçük el aleti depolama amaçlı bina yapımına imkân veren alanlardır. Belediye hizmet alanlarından karşılanabilir.

Madde 3.002

ADA VE PARSELLERE İLİŞKİN TANIMLAR

A - ADA TANIMLARI:

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

A.2 - İmar Adası: İmar Planı ve İmar İlke kararlarındaki esaslara göre oluşan veya oluşmuş tüm çevresi imar yolları ve/veya imar planı sınırı ile belirlenmiş adadır. İmar adası kullanım amacı ve emsal değeri ile bir bütündür ve farklı uygulamalar yapılamaz.

B - PARSEL TANIMLARI:

B.1 - Kadastro Parseli: Kadastro yapıldığı zaman kadastro adaları içinde kalan mülkiyeti tescilli, alt yapısı tamamlandığında imara açılması hazır olan parseldir.

B.2 - İmar Parseli:

İmar adaları içerisindeki kadastro parsellerinin İmar Yasası, İmar Planı, İmar planı İlke Kararları ve ilgili diğer mevzuat esaslarına göre düzenlenmesinden sonra oluşmuş, alt yapısı tamamlanmış ve üzerinde binalar yapılabilen parseldir.

Plan kararları ve bu yönetmelik hükümlerine göre yapı yapılamayacak imar parseli oluşturulamaz.

B.3 - Islah İmar Parseli: 2981 sayılı yasa kapsamında oluşan parsellerdir.

C - BAHÇE TANIMLARI

C.1 - Ön Bahçe: Parsel ön cephe hattı ile yapı cephe hattı arasında kalan parsel bölümüdür. Birden fazla yola cephesi olan parsellerde, yapı ile yol arasında kalan parsel bölümleri de ön bahçe tanımına girer.

C.2 - Arka Bahçe: Parsel arka cephe hattı ile yapı arka cephe hattı arasında kalan parsel bölümüdür.

C.3 - Yan Bahçe: Parsel yan cephe hatları ile yapı yan cephe hatları arasında kalan ön ve arka bahçeler dışındaki parsel bölümleridir.

Sayı: 151

Özü: İmar Yönetmeliği revizyonu hk.

K A R A R

C.4 - İç Bahçe: Yapı kütlesi içerisinde tertiplenen tabii zeminden başlayıp, boşluğu son kata kadar devam eden üstü açık doğal mekândır.

C.5 - İç Avlu: Bir yapının veya yapı gurubunun ortasında kalan çevresi kapalı üstü açık veya hava ve güneşi kesmeyecek şekilde detaylandırılıp şeffaf çatı malzemesi ile kapatılabilen alanlardır.

C.6 - En Az Ön, Yan, Arka Bahçe Mesafeleri:

Yapının parsel ön, yan ve arka sınırlarının iz düşümüne çıkmalar hariç en fazla yaklaşabileceği mesafelerdir.

C.7 - Yapı Yaklaşma Sınırı:

İmar adası veya imar parselinde yapının zemin oturumu olarak ada veya parsel sınırlarına yaklaşabileceği en fazla mesafeleri tayin eden sınırdır.

D - İFRAZ VE TEVHİD İŞLEMİ İLE İLGİLİ TANIMLAR:

D.1 - İfraz:

Parselin imar planına göre mevzuata uygun olarak ayrılmasıdır.

D.2 - Tevhid:

Parsellerin imar planına göre mevzuata uygun olarak birleştirilmesidir.

Madde 3.003

YAPIYA İLİŞKİN TANIMLAR:

A – YAPI:

Karada ve suda daimi veya geçici, resmi veya özel, yeraltı ve yerüstü inşaatı ile bunların ilave değişiklik ve tamirlerini içine alan kalıcı veya geçici tesislerdir.

B – YÜKSEK YAPI:

Yüksek yapı genel olarak, uzak ve yakın çevresini, fiziksel çevre, kent dokusu ve her türlü kentsel alt yapı yönünden etkileyen bir yapı (bina) türüdür.

Yapı yüksekliği 51,50m ve üzeri (V-A sınıfı) yapılar, yüksek yapı olarak kabul edilir. Bina yüksekliği 21,50m den, yapı yüksekliği 30,50m den itibaren, yangın ile ilgili tüm Yasa, Yönetmelik ve Adana Büyükşehir İtfaiye Daire Başkanlığının aradığı standartlara ilişkin tedbirlerin alınması ve bunlara uyulması mecburidir.

C – İMAR MEVZUATINA AYKIRI YAPI:

Ruhsatsız yapılan, ruhsat ve eklerine, fen ve sağlık kuralarına, yapı düzenine, bina ve kat nizamına, taban alanına, yapı inşaat alanına, bahçe mesafelerine, imar yoluna, cephe hatlarına, bina derinliğine, bina yüksekliğine, imar planı bölgeleme esaslarına aykırı olan, parsel sınırına veya imar planlarında yol, yeşil alan, otopark gibi kamu hizmet ve tesisleri için ayrılmış alanlara tecavüz eden, hisseli arsa ve arazilere ya da kesin inşaat yasağı olan yerlere inşa edilen yapılar veya başkasının mülküne yapılan gecekondulardır.

D – MUVAKKAT YAPI (GEÇİCİ YAPI):

İmar Yasası'na ve Yönetmelik hükümlerine göre geçici süre için yapım ve kullanıma izin verilen yapılardır.

K A R A R

E - YAPILARDA TAMİR VE TADİL:

E.1 - Basit Tamir ve Tadil: Yapılarda derz, baca, iç ve dış sıva, boya, badana, oluk dere, yağmur borusu, saçak, doğrama, döşeme ve tavan kaplamaları, duvar kaplaması, elektrik ve sıhhi tesisat tamirleri, çatı onarımı ve kiremit aktarılması ile bağımsız bölüm içerisinde kalan ve binanın taşıyıcı sistemi ile tesisat projelerini (mekanik ve elektrik) etkilemeyen, fen ve sağlık kurallarına uygun olarak yapılan, diğer bağımsız bölüm ve ortak alanları etkilemeyen, kullanım amacını değiştirmeyen bölme duvarı kaldırılması, yerinin değiştirilmesi veya yeni bölme duvarı yapılması, iç pencere veya iç kapı yerlerinin veya ölçülerinin değiştirilmesi veya birbirlerine tahvil edilmesi gibi işlemlerdir.

E.2 - Esaslı Tamir Ve Tadil: Yapılardaki taşıyıcı unsurları etkileyen, yapının tümünün veya ortak alan ve bağımsız bölümlerin kullanım amacını, brüt inşaat alanını değiştiren ve/veya tesisat (mekanik, elektrik) projelerinin, ısı yalıtım hesaplarının değişikliğini gerektiren ruhsata tabi işlemlerdir. Bina cephelerinde uygulanan, binanın tüm görünümünü ve ısı yalıtım hesaplarını etkileyen pencere, kapı, çatı v.b tadilatlar, esaslı tamir ve tadil kapsamında sayılır.

F - YAPI ALANINA İLİŞKİN TANIMLAR:

F.1 - Taban Alanı (TA): Yapı veya yapıların parselde oturacak bölümünün yatay izdüşümünde kaplayacağı alandır. Bahçede $\pm 0,00$ kotu üzerinde yapılan müstemilat taban alanı içinde sayılır.

F.2 - Taban Alanı Katsayısı (TAKS): Taban alanının imar parseli alanına oranıdır.

F.3 - Katlar Alanı Katsayısı (KAKS): Katlar alanının imar parseli alanına oranıdır.

F.4 - KATLAR ALANI (EMSAL):

Bu yönetmeliğin yürürlük tarihinden sonra planlanacak alanlarda iskân edilen tüm katların alanları toplamıdır.

Bu yönetmeliğin yürürlük tarihinden önce planlanmış alanlardaki imar planlarında ve / veya plan notlarında aksine hüküm yoksa iskân edilmeyen bodrum katlar hariçtir.

F.4/a - Emsal Harici Tutulan Alanlar:

- Ana merdivenden ayrı düzenlenen, ilgili Yönetmeliğin gerekli gördüğü Yangın Merdiveni ile Sahanlık ve Ekleri (saftlar),
- Başka amaçla kullanılmayan Yangın Kaçış Koridorları,
- Asansör Boşlukları,
- Zemin Oturan Teraslar ve binaya ait Ortak Teraslar,
- Zemin katta düzenlenen Bina Giriş Sundurmasının 10m² yi aşmayan kısmı,
- Kapıcı dairesi zorunluluğu olan yerlerde ayrı yapı oluşturmamak koşulu ile yapılan Kapıcı Dairelerinin 50m² 'si,
- Süs ve Yüzme Havuzu ve Pergolalar,
- 12 konuta kadar 20m², 12 konuttan sonraki her konut için 2m² ilave ile bulunacak alan kadar Yönetim Odası,
- Bekçi Odalarının ve Güvenlik Noktalarının 8m² yi aşmayan kısmı,
- Enerji binası ve/veya odası, ihtiyaca ve projesine uygun trafo, jeneratör ve Elektrik Pano Odası,
- Tek bağımsız bölümlü konutların bodrum kat dışındaki özel garajlarının, 18m²'ye kadar olan kısmı,
- Çok katlı bağımsız bölümlerde katlar arasındaki galeri ve merdiven üstü boşlukları,
- Proje gereği oluşan 0,40m ye kadar çıkma ile yapılan özel süs balkonları (Fransız tipi balkon),
- Son kat tavan döşeme kotu 6,75m yi geçmeyen binalarda, çatı arasında en fazla %40 eğim içinde kalan eklenti olarak tertiplenen alanlar,
- İnşaat m² sınırına bakılmaksızın, projelendirmek kaydıyla 4m² iklimlendirme odası ve 3m² yakıt deposu balkonu,

K A R A R

- Projede belirtilmek ve detayı verilmek, tüm binada ortak çözülmek ve cephe elemanı olarak gösterilmek kaydı ile klima dış ünitelerinin yer aldığı çıkmlar,
 - Çok katlı binalarda giriş katında Mimari Proje gereği olarak çizilen apartman giriş koridoru ve holü olarak tertiplenen ve yalnızca bu amaç için kullanılan sirkülasyon, bekleme ve dinlenme alanının tamamı,
 - Merdiven kolu ve sahanlık alanları planlamasında sedye ve ev eşyası taşımaması ve özürli kullanımını kolaylaştırıcı çözüm oluşturma şartı ile her kat için 14m²'den 30m²'ye kadar olan kısım,
 - İskân Edilmeyen Bodrum Katlarda belirtilen alanlar,
- Emsal alanına dâhil değildir.

F.4/b - İmar Ada veya Parsellerinde Çifte Sınırlama: İmar planlarında imar adası üzerinde verilmiş yapılanma emsali (KAKS, TİA, E) ile plan ve yönetmelik koşullarına göre elde edilen toplam inşaat alanı ve bu imar yönetmeliğinde getirilen bahçe mesafeleri o imar ada veya parseli için bir çifte sınırlamadır.

Uygulama, emsal ile belirtilmiş alanı aşmamak ve hiçbir şekilde bahçe mesafelerini ihlal etmemek, TAKS verilmemiş konut alanlarında TAKS'ı % 30 'u geçmemek üzere her iki koşula uyularak yapılır.

F.5 - Bina İnşaat Alanı: Işıklıklar ve her türlü baca boşlukları hariç bodrum kat, asma kat ve çatı arasında yer alan mekânlar ve ortak alanlar dâhil, yapının inşa edilen tüm katlarının toplam alanıdır.

F.6 - İnşaat Harcına Esas Alan:(EKLENMİŞ MADDE RGT: 27.01.1982 RG NO: 17587 KANUN NO: 2589/1)

Bina İnşaat Harcının matrahı, her bir konut veya işyeri biriminin ayrı ayrı inşaat sahasının yüzölçümleridir. Konut inşaatlarında inşaat alanının tespitinde, sığınak, merdiven sahanlığı, müşterek garaj, depo, kalorifer ve kapıcı dairesi gibi ortak yerlerden gelen paylar ile kömürlükler hariç tutulur, özel garaj ve özel depo gibi müştemilat dâhil edilir.

İşyeri inşaatlarında, inşaat alanına müştemilat ve ortak yerlerden gelen hisselerin tümü dâhildir.

F.7 - Bağımsız Bölüm Net Alanı (Faydalı Alan): Bağımsız bölüm içerisinde duvarlar arasında kalan, proje üzerinde gösterilen kaba yapı boyutlarının her birinden (2x2.5 cm. sıva kalınlığı) (5) 'er cm düşülerek bulunan temiz ölçülerle hesaplanan faydalı alandır. Bağımsız bölümlerde, kapı ve pencere şeritleri, ışıklıklar ve her nevi bacalar ile bunların çıkıntıları, karkas binalarda taşıyıcı elemanların duvarlardan taşan dışları, çok katlı dairelerde iç merdivenin ulaştığı katta merdiven boşluğu, merdivenin başladığı katta merdivenin altında (1.70) mt yüksekliğinden az olan yerler, dubleks dairelerde katlar arasındaki boşluklar ve bu yönetmelikte emsal harici olarak gösterilen yerler net alan dışındadır. Varsa balkon alanları da aynı sistemde belirlenir.

Madde 3.004:

BİNAYA İLİŞKİN TANIMLAR:

A - BİNA:

Bina, kendi başına kullanılabilen üstü örtülü, insanların içine girebilecekleri ve ikamet, konaklama, çalışma, üretme, depolama, yönetme, haberleşme ulaştırma, sosyal ve kültürel faaliyet yapma, ibadet etme, korunma, beslenme, alış- veriş yapma, sağlık, eğitim ve enerji gibi hizmetleri karşılama, eğlenme ve dinlenmelerine veya diğer canlıların, mal ve eşyaların korunmasına yarayan yapılardır.

B - BİNA KULLANIM TANIMLARI:

B.1 - Resmi Bina: Genel, katma ve özel bütçeli idarelerle il özel idaresi ve belediyeler veya bu kurumlarca sermayesinin yarıdan fazlası karşılanan kurumlara ait olan ve bir kamu hizmeti için kullanılan binalardır.

B.2 - 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, pasaj, çarşı gibi ticari yapılar, katlı otopark, genel sığınak ve bunlara benzer, kısmen veya

K A R A R

tamamen umumun kullanımına mahsus binalar ile giriş katı hariç toplam inşaat alanı 750m² yi geçen büro binaları da umumi bina hükmündedir.

B.3 - Mevcut Bina: Bir yapı adasında inşa edildiği tarihte yürürlükte olan mevzuata uygun olarak teşekkül etmiş veya ruhsat alınarak en az su basman seviyesinde inşaatı ikmal edilmiş olup da halen o yerde uygulanması gereken imar mevzuatına göre aynen veya statik sakınca göstermeksizin ek veya değişiklik yapılmak suretiyle korunması mümkün olan bina veya korunması gerekli eski eser tescilli yapılarıdır.

B.4 - Teşekkülât: Bir yapı adasında ya da cephe aldığı yol boyunca mevcut olup muhafazası gerektiği tespit edilmiş yapılarıdır.

B.5 - Kent Gereksinimleri: Belediye tasarrufundaki alanlarda ve mücavir alanda kentliye hizmet vermek amacıyla yapılan kent mobilyaları, Kentsel Tasarım Planlarında ve/veya Kentsel Tasarım Birimlerince hazırlanan projelerde gösterilmek ve onaylanmak şartıyla umumi helâ, bekçi kulübesi, tahsilât veznesi, durak, trafo, telefon kulübesi, otomatik banka makineleri, 50m² yi geçmeyen muhtarlık binası, taksi durakları, alt ve üst geçitler ve benzeri tesislerdir.

C - BİNA KÜTLESİ İLE İLGİLİ TANIMLAR:

C.1 - Bina Cepheleri:

C.1/a - Bina Ön Cephesi: Binanın parsel ön cephesi yönünde yola bakan tüm katların oluşturduğu ön yüzeydir.

C.1/b - Bina Yan Cephesi: Binanın ön cephesine komşu olan, yola veya komşu parsel bakan ve tüm katların oluşturduğu yan yüzeylerdir.

C.1/c - Bina Arka Cephesi: Binanın parsel arka cephesi yönünde yola veya komşu arka parsel bakan ve tüm katların oluşturduğu arka yüzeydir.

C.2 - Bina Cephe Hatları:

C.2/a - Bina Ön Cephe Hattı: Bir parselde inşa edilecek binanın zemin katının parsel ön cephe hattı yönündeki yola mesafesini tanımlamak üzere belirlenen, binalara kod verilmesinde röper yerini tayin eden ve diğer cephelerin isimlendirilmesine esas olan, bina derinliğinin dik olarak uygulandığı cephe hattıdır.

C.2/b - Bina Yan Cephe Hattı: Ön cephe hattına komşu olan ve binanın zemin katının parsel yan cephesine mesafesini tanımlamak üzere belirlenen cephe hattıdır. Parsel yan cephesinde yol var ise, yan yol cephe hattı olarak tanımlanır.

C.2/c - Bina Arka Cephe Hattı: Ön cephe hattına karşıt olan ve binanın zemin katının parsel arka cephe hattı yönündeki parsel arka sınırına veya yola mesafesini tanımlamak üzere belirlenen cephe hattıdır. Parsel arka cephesinde yol var ise, arka yol cephe hattı olarak tanımlanır.

C.3 - Bina Derinliği: Binanın ön cephe hattı ile arka cephe hattının en uzak noktası arasındaki ön cephe hattına dik mesafedir. Bina ön cephe hattı ile parsel ön cephe hattı birbirine paralel değil ise, bina derinliğini tespit eden hat bina ön cephesine dik alınır.

C.4 - Bina Yüksekliği: Binanın kot aldığı röper noktasından saçak seviyesine kadar olan mesafedir.

C.5 - Röper Noktası: Binanın ön cephe hattı iz düşümü üzerinde bina yüksekliği tespitine esas olmak üzere, yeri ve kotu yönetmelik hükümlerine göre belirlenen bina ± 0.00 kırmızı kotunu simgeleyen noktadır.

K A R A R

C.6 - Saçak Seviyesi: Binanın uygulanan kat adedine bağlı imar yönetmeliği ile belirlenmiş son kat üst döşemesinin en fazla üst kotudur.

C.7 - Çıkma: Binada zemin kat veya yüksek zemin katı üzerindeki katlarda, imar yönetmeliğinde belirtilen koşullar kapsamında bina cephe hatları dışına yapılabilen konsoldur.

C.8 - Çıkma Hattı: Binada imar yönetmeliği ile belirlenmiş en fazla çıkma mesafesinin iz düşümüdür.

C.9 - Çıkma Altı Mesafesi: Binada çıkma altı ile bina cephe hatlarının oturduğu kaplamalı veya kaplama yok ise tabii zemin arasındaki yüksekliktir.

D - SUBASMAN KOTU VE BİNA KAT TANIMLARI:

Uygulama imar planlarında ve/veya plan notlarında aksine hüküm bulunmadığı takdirde tüm bina çeşitlerinde subasman kotu maksimum +1,00m dir.

D.1 - Bodrum Kat: Zemin kat döşemesi altında bu yönetmelikte belirtilen hükümlere göre inşa edilen kat veya katlardır.

D.2 - Zemin Kat: Subasman kotu üzerinde tertiplenen, ilk kattır.

D.3 - Yüksek Zemin Kat: İç yüksekliği içerisinde, bu yönetmelik koşullarına uygun asma kat düzenlenebilen, ticari kullanım amacıyla yapılan kattır.

D.4 - Kademeli Zemin Kat: Bu yönetmelikte belirtilen hükümlere göre zemin katların değişik seviyelerde çözümlenmiş şeklidir.

D.5 - Asma Kat: Binaların yüksek zemin katlarında ve/veya iç yüksekliği en az 5,50m olan zemin katlarında veya bodrum katlarda düzenlenen ve ait olduğu bağımsız bölümü tamamlayan ve bu bölümden doğrudan bağlantı sağlanarak, bu yönetmelikte belirtilen koşullarda yapılabilen kattır.

D.6 - Normal Kat: Bodrum, zemin, asma ve çatı katı katlarının dışında kalan kat veya katlardır.

D.7 - Son Kat: Çatı, çatı terası veya çatı katı altında bulunan en üst normal kattır.

D.8 - Çatı Arası: Bu Yönetmelik hükümleri çerçevesinde eğik olarak düzenlenen çatı yüzeyleriyle son kat tavan seviyesi arasında, bir alt kata bağımlı olarak düzenlenen piyeslerdir.

D.9 - Şaşma Kat: Bir binanın veya bağımsız bölümün, uygulanan kat adedine bağlı bina yüksekliğini aşmamak, piyesler için belirlenen en az iç yüksekliklere veya bu yönetmeliğin diğer hükümlerine aykırı olmamak koşulu ile çeşitli katlarda farklı döşeme seviyelerinden oluşarak tertiplenen katlardır.

D.10 - TESİSAT KATI ve YATAY TESİSAT GALERİLERİ

Yapı inşaat alanı (emsal) ve maksimum yapı yüksekliği kapsamı dışında kalan, iç yüksekliği 2,20m yi geçmeyen tesisat katı ve/veya iç yüksekliği 0,60m yi geçmeyen yatay tesisat galerileri şeklinde düzenlenen hacimlerdir.

D.11 - İskân Edilen Katlar: Konut, işyeri, eğlence ve dinlenme yerleri gibi ikamete, çalışmaya ve eğlenmeye tahsis edilmek üzere yapılan katlardır.

D.12 - İskân Edilmeyen Bodrum Katlar: Bina bodrum katlarında, kalorifer kazan dairesi, iklimlendirme dairesi, hidrofor, su deposu, yakıt tankı, tesisat odaları, bakım odaları, depolar, hobi mekânları, sığınak, otopark ile özel imarlı yerlerde çamaşırhane ve çamaşır kurutma yerleri gibi iskân edilmeyen ve emsal alanın dışında kalan müştemilatlar tertiplenebilir. Konut ve ticari kullanımın birlikte olduğu binalarda yukarıda sayılan ortak

K A R A R

alanlardan müşterek olanların her iki merdivenkavasına, irtibatları sağlanmalıdır. Bina bodrumlarında, binada oturulabilmesi için yapılması zorunlu ortak alan ve müştemilat kısımları, zeminde aşırı su çıkması veya sert kayaya rastlanması halinde ilgili Belediyesi'nin izni ile parsel arka cephesinde müştemilat hükümleri kapsamında yapılabilir. Binaların bodrum katlarında veya bağımsız bölüm numarası olmayan zemin katlarında, ticari amaçla kullanılmamak ve bağımsız bölüm oluşturmamak şartıyla toplamda katlar alanının %10 unu asmayacak şekilde düzenlenen; spor salonu, kitap okuma salonu, doktor odası, toplantı odası, sauna, yüzme havuzu ve havuz makine dairesi vb. emsale dâhil olmayan sosyal tesisler yapılabilir. Aynı şekilde sitelerde ve arsası büyük olan konut bloğunda bu sosyal tesisler bağımsız müstakil bina olarak da düzenlenebilir. Bu durumda sosyal tesisin tabii zemin üstünde kalan kısmı taban alanına dâhil edilir.

D.13 - KAT BAHÇELERİ

Ayrık nizam ve yoğunluklu yapı nizamı uygulanan, minimum 5 katlı imar parsellerinde, yapı yüksekliği içinde ve yapının ara katlarında uygulanabilir. Ortak teras niteliği taşıyan kat bahçeleri katlar alanının %10 unu geçmemek ve yapı yaklaşım mesafelerini ihlal etmemek koşulu ile yapılır. Yukarıda tariflenen miktara kadar olan yapılanma emsale dâhil değildir. Kat bahçelerine asansör ve merdiven holü gibi ortak alandan direk bağlantı sağlanması zorunludur.

E - BİNA BÖLÜM TANIMLARI:

E.1 - Bağımsız Bölüm: Binanın, ayrı ve tek başına kullanılmaya uygun olup, Kat Mülkiyeti Kanunu hükümlerine göre bağımsız mülkiyete konu olan bölümleridir.

E.2 - Eklenti: Bir bağımsız bölümün dışında olup, doğrudan doğruya o bölüme tahsis edilmiş olan yerdir.

E.3 - Ortak Alan: Kat mülkiyetine konu olan binaların bağımsız bölümleri ve eklentileri dışında kalıp, korunma ve ortaklaşa kullanma ve faydalanmaya yarayan mekânlardır.

E.4 - Sığınak: Nükleer ve konvansiyonel silahlarla, biyolojik ve kimyevi harp maddelerinin tesirlerinden ve tabii afetlerden insanlarla, insanların yaşaması ve ülkenin harp gücünün devamı için zaruri canlı ve cansız kıymetleri korumak amacıyla 3194 Sayılı İmar Kanunu'na göre düzenlenmiş sığınaklarla ilgili yürürlükteki yönetmelik ve eklerine uygun olarak inşa edilen korunma yerleridir. Sığınaklar emsale dâhil değildir.

E.5 - Müştemilat: Genellikle binanın odunluk, kömürlük, kaloriferci odası, çamaşırılık ve çamaşır kurutma yerleri gibi hizmetlerini gören iskân edilmeyen yerler ile yönetim odası, kapıcı dairesi, bekçi odası, bahçıvan odası ve kaloriferci dairesi gibi iskâna ayrılan ve bina içerisinde ve/veya dışında bulunan mekânlardır. Müştemilatlar zeminde ayrı bina oluşturmamak kaydıyla emsal haricidir.

E.6 - Geçitler: İmar planlarında belirtilen yerlerde, iki veya daha fazla yolun, meydanın, avlunun vb. açık alanların birbirine yaya bağlantısını sağlayan, giriş ve çıkışı kapatılamayan, bağımsız bölümler haricinde kalan, tamamen kamu kullanımına açık, çeperleri dükkânlı veya dükkânsız üstü kapalı geçiş alanıdır. Bitişik nizam ticaret ve konut alanlarında iç veya arka bahçeler ile cephe alınan yolları bağlamak amacıyla yapılan geçitler hacim olarak toplam inşaat alanının dışındadır. Ancak bu geçitlere dükkân kapı veya pencere açılması halinde toplam inşaat alanı içerisinde sayılırlar. Bu durumlarda Kentsel Tasarım Biriminin onayı alınması esastır.

E.7 - Portik (Arkat): Üstü bina ile kapalı en az üç kenarı açık olan, imar planında belirtilen yerlerde, imar planı ve bu yönetmelik hükümlerine göre düzenlenen, kamu kullanımına açık yaya geçitleridir.

E.8 - Çok Katlı Bağımsız Bölüm: Bir binada, birden fazla kat içerisinde birbiriyle doğrudan bağlantılı çözümlenen konut veya diğer kullanımlı bağımsız bölümdür.

K A R A R

E.9 - Teraslar:

Tabii zeminden en fazla 1m yüksekliğe kadar tertiplenen katlarda bahçe kullanımı içinde, diğer katlarda düz çatı niteliğindeki kullanılabilir tavan döşemesi üzerinde, imar yönetmeliği hükümlerine uygun olarak çıkma altına giren kısımları ile üstleri açık olarak tertiplenen, müşterek veya bağımsız bölüme bağlı kullanılabilen alanlardır. Tüm teraslar emsal haricidir.

E.9/a - Zemin Kat Terası: Tabii zeminden en fazla 1m yüksekliğe kadar tertiplenen katlarda döşeme ile parsel zemini seviyeleri arasında konsol uygulaması yapılmadan, altı kapalı olarak parsel zeminine taşıtılan ve direkt olarak bahçe kullanımı ile irtibatlı terastır.

E.9/b - Kat Terası: Binada değişik büyüklüklerde kat alanları düzenlenmesi durumunda son kat veya birinci kat dâhil saçak seviyesi altındaki normal kat tavan döşeme seviyelerinde ortaya çıkan düz çatı niteliğindeki teraslardır.

E.9/c - Çatı Terası: Son kat tavan döşemesi üzerinde oluşan müşterek ve/veya kısmen müstakil kullanıma açık olan bina en üst terasıdır.

E.10 - Eğik Çatı: Çatı niteliğindeki tavan döşemlerinin veya diğer çatı sistemi ve kaplamalarının eğik ya da eğri yüzeyli olarak düzenlenmesi ile oluşan çatı tipidir.

E.11 - Tesisat Döşemesi: Kat iç yükseklikleri içinde veya zemin kat terası hariç diğer teraslar ve/veya döşemeler üzerinde tesisat boşluğu yaratmak ve/veya yalıtım sağlamak amacıyla taşıyıcı veya dekoratif olarak yapılan döşemedir.

E.11/a - Kat Tesisatı Döşemesi: Genellikle ıslak hacimlerde ve merkezi sistemle soğutulan binaların ulaşım koridorlarında kat iç yüksekliği içerisinde tesisat boşluğu veya galerisi yaratmak ve ses ile su yalıtımı sağlamak amacıyla taşıyıcı ya da asma tavan olarak tertiplenen döşeme plağıdır.

E.11/b - Çatı Tesisatı Döşemesi: Kat ve/veya çatı teras döşemeleri üzerinde en fazla 2,20m iç yükseklikte, ses, ısı ve su yalıtımı sağlamak, tesisat katı yaratmak ya da üzerlerinde su tankı kısmı hariç güneş enerjisi kolektörleri ve havuz gibi tesisleri taşımak amacıyla tertiplenebilen taşıyıcı döşeme plağıdır.

E.11/c - Temel Tesisatı Döşeme boşluğu: Okul, hastane, otel gibi kompleks binalarda, radya temel üzerinde ve temel yüksekliğine ilaveten, tesisat boşluğu yaratmak için projesine uygun, kenarları basit perde duvarlarla çevrili ve içi kumla doldurulmuş tesisat boşluğudur. Mimari ve statik projelerde gösterilmek şartıyla kat iç yüksekliğinden sayılmaz.

E.12 - Pergole: Bahçe ve çatı teraslarında temiz en fazla 2,40m iç yüksekliğinde, zemin kat ve kat teraslarında bulunduğu katın kat yüksekliğini aşmayacak şekilde gölge vermek, bitki sardırmak amacıyla yanları açık, üstü sadece taşıyıcı elemanlarla, ayrıca taşıyıcı döşeme plağı yapılmadan boşluklu olarak düzenlenen yapıdır.

F - BİNA KAT İÇİ TANIMLARI:

F.1 - Kat Yüksekliği: Binanın herhangi bir katının döşeme üstünden kendi tavan döşemesi üstüne kadar olan kaba yapı mesafesidir.

F.2 - Kat İç Yüksekliği: Binanın herhangi bir katının döşem üstünden kendi tavan döşemesi altına kadar olan kaba yapı mesafesidir.

F.3 - Kat Temiz İç Yüksekliği: Binanın herhangi bir katının döşeme kaplaması üstünden kendi tavan döşeme altı kaplaması veya varsa asma tavan kaplaması altına kadar olan temiz mesafesidir. Döşeme ve tavan kaplama

K A R A R

kalınlıkları projede belirtilmemiş ise, döşeme kaplaması 8cm, tavan kaplaması 2cm olmak üzere, toplam en az 10cm kabul edilir.

Asma tavan derinliğinin, tavan döşemesi altından asma tavan kaplaması altına kadar verilmesi zorunludur.

G - BİNA BÖLÜM İÇİ TANIMLARI:

G.1 - Piyes: Bağımsız bölüm içerisinde iç duvar veya bölme elemanları ile çerçevesi tanımlanmış ya da niş oluşturularak meydana getirilmiş, belirli bir işlev görerek kendi bağımsız bölümünün kullanım amacını tamamlayan iç mekândır.

G.2 - Balkon: Zemin kat taban döşemesi hariç, tüm katlarda, çıkma hattı içinde kalmak kaydıyla cephe hattı dışında ve/veya içinde açık çıkma ve/veya gömme niteliğinde, bağlı oldukları bağımsız bölüm ya da ortak alandan bölme elemanları ile ayrılmış, en az bir dış cephe yanı açık, üstü açık ve/veya kapalı olarak Tip İmar Yönetmeliğinde belirtilen koşullar çerçevesinde tertiplenmiş teras tanımı dışındaki açık kullanım alanıdır. Toplam emsal alanın %15'ine kadar olan balkon ve açık çıkmalar emsal haricidir.

G.3 - Işıklık (Aydınlık): Binalarda merdivenkovalarının veya mutfak, sandık odası, banyo, helâ gibi piyeslerin aydınlatılmalarını ve havalandırılmalarını sağlayan, üstü açık ya da fenerle kapatılmış, ebatları ve koşulları imar yönetmeliğinde belirtilen ve faydalandığı tüm katlara ulaşan boşluktur.

G.4 - Fener: Binalarda merdivenkovalarının, ışıklıkların, avluların ya da altlarında bulunan alanların aydınlatılması ve havalandırılması için çatıda bırakılan boşlukların, ışık ve hava alma özelliğini kesmeyecek şekilde üstlerini veya yanlarını kapatan yapı elemanıdır.

G.5 - Baca: Ebatları ve koşulları İmar Yönetmeliğinde belirtilen ve faydalandığı tüm katlara ulaşan, ışıklık hariç çeşitli kullanımda, temizlenebilir ve köşe yapmayan bina içi boşluğudur.

G.5/a - Duman Bacası: Faydalandığı piyes veya piyeslerdeki ya da ortak alandaki duman ve kokuları uzaklaştırmaya yarayan bacadır.

G.5/b - Hava Bacası: Işıklık yapılması gerekmeyen piyes veya piyeslerin ya da ortak alanın havalandırılmasına yarayan bacadır.

G.5/c - Tesisat Bacası: Binada düşey doğrultuda kablo, boru, kanal gibi tesisat elemanlarının topluca geçirildiği, ortak mahallere açılabilen ve doğrudan ve /veya içine insan girerek müdahale edilebilen bacadır.

G.5/d - Çöp Odası veya Bacası: Binada katı atıkların düşey doğrultuda zemin veya bodrum kata ulaştırılması için kullanılan bacadır. Oda olarak yapılırsa havalandırması ile birlikte 2m² yi geçemez.

NOT: Bina içindeki her türlü boşluk ve bacalar emsal haricidir.

G.6 - Duvar: Kalınlığı ile yüksekliği ve yapım koşulları projesinde ve İmar Yönetmeliğinde belirtilen, düşey doğrultuda, koruma, taşıma, gizleme ve bölme amaçlarıyla kullanılan yapı elemanıdır.

G.6/a - Dış Duvar: Bina dışı ve balkonlar ile bina iç bölümlerini ayıran duvardır. Akdeniz İkliminde, binaların güneşle ısınarak kendileri ısı kaynağı haline gelmesini önleyecek bir çözüm olarak; binalarda kolon ve kirişlerin yüzünü de dışarıdan kaplayarak ısı köprüsü oluşmasını önleyecek şekilde detaylandırılan ve tatbik edilen 20cm kalınlığa kadar gaz beton ve izobims tuğla tatbikatları, ses ve ısı yalıtım tatbikatı sayılacak ve emsale ve brüt alan hesabına dâhil edilmeyecektir.

G.6/b - İç Duvar: Bağımsız bölüm veya ortak alan içerisindeki piyesleri ayıran duvardır.

K A R A R

G.6/c - Ortak Duvar: İki bağımsız bölümü veya bir bağımsız bölüm ile içerisindeki ya da bitişiğindeki ortak alanı veya iki ortak alanı ayıran duvardır. İki bağımsız bölümü ayıran ortak duvarlarda ses yalıtımı yapılması mecburidir.

G.6/d - Bahçe Duvarı: Parsel sınırlarında, kendi sınırı içerisinde veya ortak duvar olarak korunma ve gizlenme amacıyla yapılabilen duvardır.

G.6/e - Parapet Duvarı: Pencere altlarında korkuluk olarak ve çatılarda tesisatları veya çatı kaplamasını gizlemek amacıyla yapılabilen duvardır.

G.6/f - Bodrum Kat Emniyet Duvarı: Gaz patlamalarının basıncının boşalımının sağlanması amacıyla, bu gibi bölümlerin yer aldığı bodrum katlarda, insanların sürekli bulunmayacağı ve yıkıldığında ikinci bir tehlike oluşturmayacak şekilde yapılan zayıf duvardır.

G.7 - Korkuluk: Balkon, kat ve çatı terasları, beşten fazla basamağı bulunan açık merdivenler (50cm den fazla yüksekliğe çıkan merdivenler), bina iç boşlukları, zemin katın üzerindeki katlardaki açık ulaşım alanları ve parapet duvarı bulunmayan boy pencerelerde kırılmaz cam kullanılmaması durumunda zorunlu olarak; zemin kat terasları ile beşten az basamağı bulunan açık merdivenlerde isteğe bağlı olarak duvar veya diğer yapı malzemeleriyle, bu Yönetmeliğe ve teknik gereksinmelere uygun yapılan koruma elemanıdır.

Madde 3.005

YAPI İNŞAAT RUHSATI VE KULLANMA (İSKÂN) İZNİ İLE İLGİLİ TANIMLAR:

A - YAPI İNŞAAT RUHSATINA ESAS BELGE TANIMLARI

A.1 - Kadastro Aplikasyon Krokisi: Ada ve parsellerin Kadastro Müdürlüğüne veya Lisanslı Harita Kadastro Mühendislik Büroları tarafından (LİHKAB) arazide aplike edilmesi, varsa sabit tesislerden röperlenmesi, kenar ölçüleri ile birlikte köşe koordinatlarının yazılması ile oluşan krokidir.

A.2 - Plankote: Ada veya parselin en az köşe ve eğim değişim noktalarında siyah kotlarını ve varsa teşekkül etmiş kaldırım veya yola göre, yoksa hazırlanmış yol projesine göre bunların kırmızı kotlarını gösterir plandır. Bu plan ruhsat başvurusu esnasındaki fiili durumu göstermek zorundadır.

A.2/a - Siyah Kot: Yapılacak bir yolun veya tesviye edilecek bir parselin işlem görmeden önceki tabii zemininin kotlarıdır.

A.2/b - Kırmızı Kot: İlgili Belediyesince hazırlanmış olan parselin cephe aldığı yol projesinde belirtilen yol bordür taşı üst seviyesidir.

A.3 - İmar Durumu: Bir imar parselinde inşa edilecek yapı veya yapıların imar yasası, imar planı, imar planı ilke kararları ve imar yönetmeliği ile öngörülen, proje yapım koşullarını yazı ve kroki ile belirten ilgili belediyelerce tanzim ve onaylanarak onay tarihinden itibaren bir sene süre ile geçerli olan yapı ruhsatına esas belgedir.

A.4- Zemin ve Temel Etüt Raporu: Bayındırlık ve İskân (Şehircilik) Bakanlığı tarafından hazırlanan zemin temel etüdü raporlarının hazırlanmasına ilişkin formata uygun olarak aynı parsel için jeoloji mühendisi, jeofizik mühendisi ve konusunda uzman inşaat mühendisi tarafından birlikte hazırlanan, birlikte imza edilen ve statik projeye esas teşkil etmek üzere statik proje müellifine teslim edilen ve projelerle birlikte dosyasına konularak ilgili belediyeye sunulan rapordur.

A.4/a - Yeraltının dinamik esneklik direnişleri ve yerin dayanımı, taşıma gücü, yeraltı suyu varlığı, yeraltı yapısı, deprem bölgenemesi, yer kırıklıklarının hareketleri, oturma, sivilaşma ve yer kaymalarının boyutları gibi zeminin fizikî özelliklerini belirleyen çalışmalar yönünden jeofizik mühendislerince,

K A R A R

A.4/b - Sondajlar, arazi çalışmaları, zemin ve kaya mekaniği, l boratuar deneylerini ihtiva eden zemin-yapı etkileşiminin analizinde kullanılacak temel-zemin, zemin profili ve zemini oluşturan birimlerin fizikî ve mekanik özelliklerini konu alan çalışmalar yönünden jeoloji mühendislerince,

A.4/c - Zemin mekaniği, zemin dinamiği ve zemin emniyet gerilmesi hesaplaması gibi çalışmalar yönünden inşaat ve jeoloji mühendislerince, mühendislik hizmetleri standartlarına, Bakanlıkça belirlenen '**Zemin ve Temel Etüdü Raporunun Hazırlanmasına İlişkin Esaslara, Bina ve Bina Türü Yapılar İçin Zemin ve Temel Etüdü Raporu Genel Formatı**'na uygun, detaylı olarak hazırlanan ve parselin bulunduğu bölge üzerine yapılacak yapı ve zeminin durumuna göre **birden fazla mühendislik disiplinine ilişkin çalışmayı ihtiva etmesi hâlinde**, bu mühendislik disiplinlerine mensup mühendislerce birlikte imzalanan belgedir.

A.5 - ENERJİ KİMLİK BELGESİ

Binalarda Enerji Performansı Yönetmeliği'nde tanımlanan, üzerinde ait olduğu yapıya ait genel bilgiler ile birlikte, Enerji tüketim miktarı, CO₂ emisyon miktarı, yenilenebilir enerji kullanım oranı gibi değerler bulunan belgeyi ifade eder.

A.6 - Oda Sicil Durum Belgesi: Proje müelliflerinin yasal durumunu denetlemek üzere ilgili meslek odasınca düzenlenen, meslek adamının o andaki durumunu gösterir, her proje için işin adı yazılı belgedir.

A.7 - Oda görüş ve onayı: Yapı inşaat ruhsatı eki olan uygulama projelerinin ilgili belediyesine ve/veya yapı denetim şirketine teslim edilmesinden önce ilgili meslek odasınca, proje müellifinin büro tescil belgesi, 4708 Sayılı Kanun kapsamı dışında kalan yapılar için teknik uygulama sorumlusunun (fenni mesul) oda çalışma belgesi koşullarını kaybedip kaybetmediğini, teknik uygulama sorumluluğu limitinin aşılmadığını ve görüşe sunulan rapor ve projenin asgari çizim ve hazırlama standartlarına uygun olup olmadığının incelenerek, şartlar uygunsa proje üzerinde verilen onaydır.

A.8 - Fenni Mesul Sicil Durum Belgesi: 4708 Sayılı Kanun kapsamı dışında kalan yapılar için ilgili meslek odasınca düzenlenen, fenni mesul'ün sicil durumunu ve fenni mesuliyet üslenilen işin adı ile fenni mesulün üzerinde bulunan fenni mesuliyete ilişkin inşaat alanı m²'sini bildiren belgedir.

A.9 - ASKİ Vizesi: Yapının içme su, pis su ve yağmur suyu parsel içi tesisatının kent şebekesine bağlanması işleminin Adana Su ve Kanalizasyon İdaresi (ASKİ) tarafından onaylandığını gösteren ve inşaat ruhsatı eki niteliğinde olan iki kademeli belgedir.

A.9/a - ASKİ Ön Vizesi: Yapının içme su, pis su ve yağmur suyu parsel içi tesisatının iskân edilmiş alanlarda ve şebeke var ise gelişme alanlarında ilgili kent şebekesine bağlanacağı yer, bağlantı kotu ve şeklinin ve ayrıca kent şebekesi bulunmayan gelişme alanlarında İmar Yasası'nın 23. maddesi kapsamında yapılacak işlemleri vaziyet planı ölçeğinde, rögar, fosseptik ve bağlantı gibi detaylar da eklenerek proje müellifi tarafından, ASKİ den temin edilen bilgi, proje ve detaylara dayanılarak hazırlanan projesinin ASKİ ce görülüp onaylandığını proje üzerinde gösterir vizedir.

A.9/b - ASKİ Son Vizesi: ASKİ ön vizeli projeye uygun olarak yapımcı tarafından yapılan işlem ve imalatın üstü kapatılmadan önce ASKİ ce görülüp kabul edildiğini veya yapımcının talebi üzerine bedeli karşılığında ASKİ ekiplerince projesine uygun yapıldığını gösterir kullanma iznine esas belgedir.

A.10 - EDAŞ Vizesi: EDAŞ vizesinin anlamı; görev ve sorumluluk gereği, yapının gücüne uygun enerji müsaadesi vermektir.

A.10/a - EDAŞ Ön Vizesi: Yapının yaklaşık bağlantı gücüne göre trafo gerekip gerekmediğine dair ön yazıdır. Trafo gerekmesi durumunda yapı sahibi ya da yüklenici tarafından arsa sınırları içerisinde EDAŞ ın vereceği tip projeye göre trafo binası yeri ayrılmalıdır.

K A R A R

A.10/b - EDAŞ Son Vizesi: İnşaat ruhsatı alındıktan sonra ilgili elektrik projesinin OG ya da AG bağlantı izni alabilmesi için proje üzerinde yapılan onaydır.

A.11 - Fen Vizesi:

A.11/a - Fen Ön Vizesi: 23.11.2005 tarih ve 344 sayılı Adana Büyükşehir Belediye meclis kararıyla getirilen yükümlülüklerin, ana cadde, meydan ve bulvarlara cepheli binalarda ruhsat almadan önce Büyükşehir Belediyesi'nden peyzaj düzenlemesine yönelik vaziyet planı ilgili belediyesinden projesinin onaylatılması işidir.

A.11/b - Fen Son Vizesi: Ruhsatlı yapının inşaatı sırasında tahrip edilen veya zarar verilen yol, bordür, kaldırım ve benzeri imalatın fen icaplarına uygun şekilde ruhsat sahibi tarafından tamir edilerek eski durumuna getirildiğini ve Fen öz vizesi almış binaların onaylanan vaziyet planına uygun imalatının yapıldığının Büyükşehir Belediyesi tasarrufundaki alanlarda İmar Daire Başkanlığı'nca, diğer yerlerde ilçe belediyeleri Fen işleri birimince yerinde kontrol edilerek uygun ise veya uygun hale getirildikten sonra kabul edildiğini veya yaptırılmıyor ise yapım maliyetine %20 eklenerek bedelinin tahsil edildiğini gösteren yapı kullanma iznine esas belgedir.

A.12 - İtfaiye Vizesi:

A.12/a - İtfaiye Ön Vizesi: İlgili Belediyesince ruhsat düzenlenmeden önce "Binaların yangından korunması hakkındaki yönetmelik" ve "Sığınak Yönetmeliği" uyarınca istenilen söndürme, algılama, tahliye ve sığınak projelerinin İtfaiye Daire Başkanlığınca görülüp, bina yüksekliklerinin itfaiye yangın kurtarma araçlarının (merdivenli araçların) ulaşım ulaşamadığını kontrol ederek gerekli görmesi halinde yangından koruma amaçlı gaz, duman sensörleri ve alarm önerileri getirerek onaylandığının proje üzerinde gösterir vizedir.

A.12/b - İtfaiye Son Vizesi: Ruhsatlı yapının inşaatı tamamlanıp iskân almadan önce itfaiye ön vizesi almış söndürme algılama, tahliye ve sığınak projelerine uygun yapıldığına dair İtfaiye Daire Başkanlığından alınmış yapı kullanma iznine esas belgedir.

A.13 - Yapı Yeri Aplikasyon Planı: Yapı ruhsatı alınmadan önce; sayısal hale getirilen imar parseli veya kadastro parseli üzerine belediyesi tarafından verilen imar durumuna göre proje sorumlusu mimar tarafından projelendirilen yerleşim planının harita mühendisince koordinatlandırılarak gösterildiği, ayrıca, parsel ve yapı köşe noktaları ile imar hatlarının kot ve koordinatlarının parsel uygulamada ve temel üstü vizesine esas rölöve krokisinin düzenlenmesinde yararlanılacak poligonları, bu poligonların kot ve koordinatlarını da içeren, yapı ruhsatı eki belgedir.

A.14 - İnşaat Başlanmadığı Onayı:

Yapı inşaat ruhsatı verilmeden önce, ilgili fenni mesulün tarih belirterek, parsel üzerinde yapı bulunup bulunmadığını, inşaat başlanıp başlanmadığını bildiren mimari proje üzerindeki onaydır.

A.15 - Fenni Mesul Taahhütnamesi:

4708 Sayılı Kanun kapsamındaki yapılarda yapı denetim kuruluşlarınca; 4708 Sayılı Kanun kapsamı dışında kalan yapılar için İhtisas ayrımı çerçevesinde her proje fenni mesulünün (T.U.S.) yetki ve sorumluluklarını beyan eden, ilgili proje nüshaları üzerinde de olabilen, Fenni Mesullerce imzalanan, Bakanlıktan veya odalardan alınan belgedir.

B - YAPI İNŞAAT RUHSATINA ESAS PROJE TANIMLARI

B.1 - Ön Proje (Avan Proje): Yapı veya yapıların özelliğine göre proje müellifince gerekli görüldüğü hallerde ön izin niteliğinde ve uygulama projesine esas olmak üzere, geçerli imar durumuna göre düzenlenen ve içeriğinde

K A R A R

projenin vaziyet planında, otopark girişi, yangın merdiveni, imar yönetmeliğinin izin verdiği durumlarda bahçe içine yapılabilecek trafo ve garajlar ile bahçe ve bina yaklaşım mesafe ve kotları, tüm kat planları ve yeterli miktarda kesitleri, yapı inşaat alanının hesaplanması için gerekli olan tüm ölçü ve kotları, proje tertibi nedeniyle tam anlamıyla tanımlanamayan yapı kütlelerinde tam anlatımlı maket ve ayrıca yapı inşaat alanı tablosu bulunan 1/500, 1/200 veya 1/100 ölçekli ruhsat eki projedir.

B.1/a - Ön Proje (Avan Proje) Zorunluluğu Olan Yapılar: Kentsel Dönüşüm Bölgesi olarak ilan edilen yerlerdeki yapılar, müstakil yapı sayısı (50) veya daha fazla olan uygulamalar, toplam inşaat alanı 60.000m² den fazla olan konut yapıları, katlar alanı 40.000m² den fazla olan ticari ve umumi yapılar, toplam inşaat alanı 100.000m² den fazla olan sanayi ve depolama yapıları gibi özellik arz eden yapıların Ön Proje (Avan Proje)'si ekinde; zemin ve temel etüdü raporu Statik, Sıhhi Tesisat ve Elektrik Tesisat raporları verilecektir. İlgili Meslek Odaları'nın görüşü ile İlgili Belediyesi tarafından onaylandıktan sonra uygulama projeleri yapılacaktır.

B.2 - Hafriyat Projesi (Kazı Projesi): Yapı ruhsatı alınmadan önce kotları belirlenmiş bir parselde yapılacak Yapının statik hesapları sonucu statik proje müellifince tasarlanan temel biçimine bağlı olarak kazı durumu ve miktarını belirtecek şekilde ölçümlendirilmiş ve kotlandırılmış plan ve gerektiği kadar kesitten oluşan, kazı iznine esas veya zemin iyileştirmesine yönelik kazık ve palplanj yerlerini gösterir ruhsat eki projedir.

B.3 - Uygulama Projesi: Bir yapının inşa edilebilmesi için gereken tüm ilgili mevzuat ile ilgili meslek odaları tarafından belirlenen mesleki ve teknik standartlara uygun olarak hazırlanmış ilgili kuruluşların ön vizeleri ve Meslek Odaları onaylarını almış, ruhsat eki mimari, peyzaj, statik, elektrik ve mekanik tesisat projeleri ile bunların eki zemin ve temel etüdü raporu, detay, hesap ve raporlardır.

B.3/a - Vaziyet Planı: parsellerde inşa edilecek yapıların ve eklentilerinin, teknik alt yapıların, yapı ruhsatına esas projeleri ile yerleşim planındaki ölçülerine göre, kontrol noktalarına dayalı biçimde teknik mevzuata uygun olarak sayısal ve çizgisel şekilde düzenlenen kat irtifakına veya kat mülkiyetine esas konumlarını gösteren harita ve plandır.

B.3/b - Bağımsız Bölüm Planı: kat irtifakı ve kat mülkiyeti kurulmasına esas teşkil eden taşınmaz üzerine inşa edilecek yapı ve eklentilerin, bağımsız bölümlerin konumlarını ve numaralarını ruhsatına, projelerine, vaziyet planındaki ölçülerine ve teknik yöntemine uygun olarak sayısal ve çizgisel şekilde gösteren plandır.

B.4 - Tadilat Projesi: Yapı bitmiş olsun veya olmasın ruhsat eki onaylı proje ve eki raporlar ile imar mevzuatı hükümlerine uygun olarak yapılmak istenilen değişikliklere göre sadece değişen kısımlarla ilgili olarak tanzim edilen uygulama projeleridir.

B.5 - İlave Yapı Projesi: Yapı bitmiş olsun veya olmasın yapı inşaat alanını aşmamak koşulu ile imar mevzuatı hükümlerine uygun olarak yapılmak istenilen ilavelerin tüm gerekli proje ve raporlarını kapsayan uygulama proje bütünüdür.

B.6 - Durum Tespit Projesi: Binaların hali hazır şeklinin vaziyet planı, kat planları, asgari kesit ve cepheleriyle gösterilen ve ruhsat eki olmayan mimari projedir.

B.7 - Rölöve Projesi: Mevcut bir yapının hali hazır durumunun tespiti amacıyla vaziyet planı, kat planları, biri merdivenden geçen asgari iki kesit ve bitişik olmayan tüm cephelerinin görünüşlerinin yerinde ölçüm alınarak çizilmesi ile ve gerektiğine taşıyıcı sistemini anlatan statik raporu ve yeterli sayıda fotoğraf eklenerek oluşan mimari projedir.

B.8 - Restorasyon Projesi: Tarihsel belge niteliğindeki kültür yapılarının, gelecek kuşaklara aktarılabilmesi ve yıpranmasının durdurulması amacıyla söz konusu yapılara yapılacak onarım, yenileme, sağlıklılaştırma ve işlevlendirme gibi her türlü teknik ve sanatsal müdahalelerin ulusal ve uluslararası koruma ilkelerine dayanılarak hazırlanan rapor ve proje bütünüdür.

K A R A R

B.9 - Restitüsyon Projesi: Var olmayan veya bir bölümü var olan yapıların, belgelere ve eldeki kanıtlara dayanarak özgün biçimini belirlemeye yönelik, araştırma raporu, harita, fotoğraf, tarihi belge vb. eklerle desteklenmiş varsayım projesidir.

C - YAPI İNŞAAT RUHSATI TANIMLARI

C.1- İnşaat Ruhsatı: Bir yapının İmar Yasası, İmar Planı, İmar Planı İlke Kararları ve İmar Yönetmeliği'ne uygun olarak inşa edilebilmesi için gerekli belge ve projelerin usulüne uygun olarak tanzim edilmesi ve görülerek onaylanması sonucu oluşan yapı yapma hakkını belirleyen ve üzerinde binanın yapılacağı parselin ve binanın tanımları bulunan İçişleri Bakanlığı tarafından yayınlanan YAPI RUHSATI VE YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ KULLANILMASINA İLİŞKİN MECBURİ STANDARD TEBLİĞE göre düzenlenen onaylı resmi izin belgesidir.

C.1/a - Yeni İnşaat Ruhsatı: Bir parselde ilk defa veya mevcut yapı tamamen yıkılarak yeni yapı yapılması ya da herhangi bir nedenle ruhsat tarihinden itibaren iki yıl içerisinde yapıya başlanılmaması durumunda düzenlenen inşaat ruhsatıdır.

C.1/b - Esaslı Tamir Ve Tadilat Ruhsatı: 17.01.1957 tarihinden önce yapılmış olmakla kullanma izni alınmış sayılan yapılar ile 3290 ve 3366, değişik 2981 sayılı Yasa hükümleri kapsamında inşaat ruhsatı ve kullanma izni alan yapılar hariç olmak üzere, ruhsat ve eklerine uygun devam eden veya tamamlanarak kullanma izni almış yapılarda herhangi bir nedenle imar mevzuatına uygun esaslı tamir ve tadilat yapılması durumunda proje müelliflerinin onayı alınmak kaydıyla, gerekli rapor, belge ve rölöve projelerinin veya tadil projelerinin incelenerek onaylanması üzerine tanzim edilen yeni inşaat ruhsatıdır.

C.1/c - İlave İnşaat Ruhsatı: İnşaat ruhsatı alınmış yapılarda, ruhsat süresi içerisinde veya kullanma izni alındıktan sonra yapı inşaat alanı hakkını aşmamak koşulu ile imar mevzuatına uygun ilave yapı yapılabilmesi durumunda gerekli belge ve ilave yapı proje ve eklerinin incelenerek onaylanmasından sonra inşaat ruhsatı üzerinde ilave yapı veya yapıların başlama ve bitim tarihleri ayrıca kaydedilmek üzere mevcut ruhsat üzerinde düzenleme yapılarak elde edilen inşaat ruhsatıdır.

C.1/d - Ruhsat Yenileme: Yapı ruhsat süresi dolmadan önce süresinde bitme imkânı olmayan yapılar için yeniden verilen inşaat ruhsatıdır.

C.1/e - Yeniden İnşaat Ruhsatı: İnşaatına başlanmış olup; yapı ruhsat süresi dolmuş ve süresinde ruhsat yenilemesi yapılmayarak ruhsatsız duruma düşmüş olan inşaatlarda, yeni koşullara göre (yürürlükte olan imar planı ve mevzuat koşulları ile bu Yönetmeliğin **Madde 2.008 maddesi** doğrultusunda) verilen inşaat ruhsatıdır.

C.2 - Yapı İnşaat Ruhsatı Ekleri: Yapı inşaat ruhsatı düzenlenmeden önce görülüp uygun bulunması veya onaylanması ve ruhsat dosyasında saklanması gereken belgelerdir.

C.3 - Yapı Ruhsat Müddeti Başlama Tarihi: Yapı inşaat ruhsatının düzenlenerek onaylandığı tarihtir.

C.4 - Yapıya Başlama Tespiti: İki yıllık yapıya başlama müddeti içerisinde ruhsat eki temel projesine uygun olarak betonarme yapı temelinin beton dökülerek tamamlanması halinde yapıya başlanmış sayılır.

C.5 - Yapı Ruhsat Müddeti Bitim Tarihi: Yapı ruhsat müddetinin başlama tarihinden itibaren, başlanmamış inşaatlar için iki yıl, başlamış inşaatlar için beş yıllık sürenin bitim tarihidir.

C.6 - Yapı Bitim Tarihi: Yapıya kullanma (Genel İskân) izninin verildiği tarihtir.

K A R A R

C.7 - Proje Müellifi: Mimarlık, mühendislik tasarım hizmetlerini iştiğal konusu olarak seçmiş, yapının etüt ve projelerini hazırlayan gerçek ve tüzel kişidir. Yapıların mimari, tesisat (mekanik, elektrik) ve inşaat mühendisliği ile ilgili her türlü proje, plan, resim ve hesapların hazırlanmasında Fikir ve Sanat Eserleri Kanunu güvencesinde bulunan ve ihtisas ayrımı çerçevesinde uzmanlık konularına göre ön proje ile mimari projelerin hazırlanmasında mimar, peyzaj projelerinin hazırlanmasında peyzaj mimarı, betonarme ve/veya çelik projelerin hazırlanmasında inşaat mühendisi, mekanik tesisat projelerinin hazırlanmasında makine mühendisi, elektrik tesisat projelerinin hazırlanmasında elektrik mühendisi, asansör, yürüyen merdiven/bant, taşıyıcı platform projelendirilmesinde elektrik ve makine mühendisi, plankote ve yapı yeri uygulama krokisi ile temelden çatı seviyesine kadar yapının yatay ve düşey konumunun belirlenmesinde harita mühendisidir.

C.8 - Fenni Mesul: 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun kapsamında kalan yapılar için Yapı Denetim Kuruluşlarıdır. 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun kapsamı dışında kalan yapılar için; proje müellifleri kendileri olsun veya olmasın, yapının yürürlükteki kanun, imar planı, ilgili yönetmelik hükümleri, Türk standartları, bilimsel kurallar, teknik şartnameler, fen, sanat ve sağlık kurallarına ve tüm mevzuat hükümlerine uygun olarak düzenlenen ruhsat eki projelerine göre gerçekleştirilmesini, aldıkları eğitime göre denetleyen ve ilgili idareler ile üyesi oldukları odalarına karşı sorumlu olan ilgili meslek mensuplarıdır.

C.9 - Şantiye Şefi: Konusuna ve niteliğine göre yapım işlerini yapı müteahhidi adına yöneterek uygulayan, mühendis, mimar, teknik öğretmen veya tekniker diplomasına sahip teknik personeldir.

C.10 - Sürveyan: Görevlendirildiği şantiyede fenni mesulün direktifleri ile yapının fen, Sanat ve sağlık kurallarına uygun olarak yapılabilmesi için, yapı ile ilgili inşaat tesisat, imalat, tadilat tamirat ve her türlü inşaat işlerinden sorumlu olan ve aldıkları eğitime göre teknik öğretmen, yüksek tekniker, tekniker, teknisyen ünvanını taşıyanlar ile lise mezunu olup, 3308 Sayılı Kanun'a göre ustalık belgesi alan fen adamıdır.

D - YAPI İZİN TANIMLARI:

D.1 - Yapı Yıkım İzni: İmar Yasası kapsamında işlem gören yıkılacak derecede tehlikeli yapılar ile koruma tescilli yapılar hariç olmak üzere, yeni inşaat yapma talebi veya başka bir nedenle yıktırılması öngörülen yapılar için yapı sahibinin zorunlu olarak ilgili Belediyesinden alması gereken izin belgesidir.

D.2 - Kazı (Hafriyat) İzni: İnşaat ruhsatı aşamasında onaylı kazı projesine ve harç ilişik kesme belgesine dayanılarak, ilgili belediyesine verilen ve koşulları İmar Yönetmeliği'nde belirtilen izin belgesidir.

D.3 - Aplikasyon Vizesi: Yapı aplikasyon belgesine uygun olarak, ilgili fenni mesul tarafından ruhsatlı yapının aplikasyonu yapılarak ilgili belediyesine müracaat edilir. Kontrolü yapıldıktan sonra aplikasyon belgesinin karşılıklı onayı ile yapının devamına izin veren belgedir.

D.4 - Temel Vizesi: 4708 sayılı Kanun kapsamın dışında kalan Ruhsatlı yapının temel betonu dökülmeden önce, yapı sahibinin ilgili fenni mesulünün onayı ile ilgili belediyesine başvurusu üzerine yapılan imalatın, uygulama projelerine uygunluğunun onaylandığı beton dökme ve inşaatı devam izni veren ruhsat niteliğindeki belgedir.

D.5 - Subasman Vizesi: 4708 sayılı Kanun kapsamın dışında kalan ruhsatlı yapının subasman kotu seviyesindeki döşeme betonu dökülmeden önce, yapı sahibinin ve ilgili fenni mesulünün zemin ve temel etüt raporunda belirtilen esaslara uyan imalatın yapıldığını ve ilgili fenni mesullerin onayının alındığını gösterir belge ile ilgili belediyesine başvurusu üzerine yapılan imalatın, uygulama proje ve eklerine uygunluğunun onaylandığı, beton dökme ve inşaatı devam izni veren ruhsat niteliğindeki belgedir.

NOT: Yapı denetimine tabi inşaatlarda tüm vize işlemleri kaldırılmıştır. Bu konudaki tüm sorumluluk Kanun gereği Yapı Denetim Firması ve çalışanlarına aittir.

K A R A R

D.6 - Yapı İş Bitim Raporu: Yapı tamamen bittiği takdirde tamamının, tamamen bitmemiş ise; gerekli emniyet tedbirlerinin alınması, giriş çıkışının ve ortak alanlarının tamamlanmış olması ile kısmen kullanılması mümkün olan yerlerin tamamlanması halinde, bu kısımlarının kullanılabilmesi için, Yapı Denetim Firmasının ya da 4708 sayılı Kanun kapsamı dışında kalan ruhsatlı yapının teknik uygulama sorumlularınca işin bittiğine dair tanzim edilen ve kullanma iznine esas olan form rapordur.

D.7 - Yapı Kullanma (İskân) İzni: Usulüne uygun İş Bitim Belgesi tanzim edilmiş yapılarda, tamamının ya da belgeye konu kısmen kullanılması mümkün olan yerlerinin kullanılabilmesi için, mal sahibince bir dilekçe ile ilgili belediyesine başvurulur. Yapı Denetim Firmasının ya da Teknik Uygulama Sorumlularının ve ilgili proje müelliflerinin işin bittiğine dair raporlarının ekli olduğu bu yazılı başvuru üzerine, yapının tümünün veya kullanımı talep edilen kısmının ruhsat ve eklerine uygun olduğu ve kullanılmasında fen bakımından mahsur görülmediği onayı, ilgili kuruluşların son vizeleri, İmar Yönetmeliği'nde belirtilen çevre düzenlemesi, varsa asansör, kalorifer kazanı ve benzeri tesisatın TSE belge şartı ve diğer ilgili yönetmelik koşullarının yerine getirildiğinin saptanması sonucunda ilgili belediyesince İçişleri Bakanlığı tarafından yayınlanan YAPI RUHSATI VE YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ KULLANILMASINA İLİŞKİN MECBURİ STANDARD TEBLİĞE göre düzenlenen ruhsat niteliğinde izin belgesidir.

Yapı kullanım izni alan her binanın giriş kısmında, kolayca görülebilecek bir yerde, en az A5 boyutunda, uygun malzemeden (metal, ahşap, taş, mermer vb.), binanın yapım tarihini, mimarını, inşaat mühendisini, yapı denetim firmasını veya fenni mesul sorumlusunu ve binayı yapan yüklenici firmanın adını belirtir yapı tanıtım künyesi plakası duvara gömme olarak konulur. Yapı tanıtım künyesi dışında, apartman ismi, blok, kapı numarası hariç, yapı cephesine, herhangi bir sıva veya kaplama malzemesi kullanılarak hiçbir yazı yazdırılamaz.

Madde 3.006:

İMAR YÖNETMELİĞİNDE KULLANILAN DİĞER TANIMLAR:

A – BELEDİYELER

Adana Büyükşehir Belediyesi ve ilgili ilçe belediyeleridir.

B – İLGİLİ BELEDİYE:

İmar Yasası, 5216 ve 5393 Sayılı Yasalar ve Uygulama Yönetmeliklerinin belirlediği sınır görev ve yetki esası ile imar planı ve bu yönetmeliğin saptadığı alan, ilke ve hükümler kapsamında Adana Büyükşehir Belediyesi veya İlçe Belediyeleridir.

C – BELEDİYE TASARRUFUNDAKİ ALANLAR

İlgili belediyesinin işletme alanları ile işletme alanları dışındaki mülklerinin tümüdür.

C.1 - Belediye mülkü

Kendi işletme alanları kapsamındaki veya dışındaki kendi gayrimenkulüdür.

C.2 - Belediye işletme alanı

Kendi mülkü olsun veya olmasın ilgili belediyesinin yol ve diğer kamu yararına terkin edilmiş yerleri ile kendi hizmet, toplu konut ve bağlı kuruluşların alanlarıdır.

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

K A R A R

HARİTA İŞLERİ VE İMAR PLANLARININ

YAPILMASI VE DEĞİŞİKLİKLERİ İLE

PARSELASYON, İFRAZ, TEVHİD,

SUYULANDIRMA VE İRTİFAK İŞLEMLERİ

Madde 4.001

HARİTA İŞLERİ VE İMAR PLANLARININ YAPILMASI VE DEĞİŞİKLİKLERİ İLE PARSELASYONLARININ YAPILMASI VE UYGULANMASINA İLİŞKİN ESASLAR

A-HÂLİHAZIR HARİTALARIN HAZIRLANMASI VE ONAYI:

Bir yerin gözle görülebilen dere, tepe, nehir, orman, karayolu, demiryolu, enerji nakil hattı, her türlü mevcut yapı, tesis, kanal, şev vb. gibi yapay ve doğal özellikleri ile arazi kotlarını gösteren değişik ölçeklerdeki haritalara hâlihazır harita (durum haritası) denir. Hâlihazır haritaların, imar planı yapım sürecinden önce güncelleştirilmesi zorunludur. Hâlihazır haritası bulunmayan veya güncelleştirilmesi gereken yerlerin haritaları Büyükşehir ve İlçe Belediyelerince 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 44. maddesinin (j) fıkrasının ilgili yönetmelikleri ile Bayındırlık Bakanlığı'na yayınlanan Yönetmelik ve Büyük Ölçekli Harita Yapım Yönetmeliği hükümlerine uygun olarak ilgili belediyesince yapılır veya yaptırılır. İlçe Belediyelerince onaylanan haritaların aslı ilgili Belediyesinde kalır. Birer nüshası İller Bankası'na ve Büyükşehir Belediyesine gönderilir.

B-MÜHENDİSLİK JEOLJİSİ HARİTASI:

Her türden İmar çalışmalarında İmar Planlarına altlık oluşturacak 1/25000, 1/5000 ve 1/1000 ölçekli Jeolojik, Jeoteknik, Mühendislik Jeolojisi ve Mikro bölgelendirme (Deprem Risk Zonları Ayırma) Haritası ilgili belediyece yapılır veya yaptırılır.

C - İMAR PLANLARININ YAPILMASI VE DEĞİŞİKLİKLERİ: İmar planı, nazım imar planı ve uygulama imar planı olmak üzere iki aşamadan oluşur.

C.1/a – Nazım İmar Planı: Varsa bölge ve çevre düzeni planlarına uygun olarak onaylı hali hazır haritalar üzerine varsa kadastru durumu işlenmiş ve jeolojik incelemesi yapılarak yerleşime uygunluğu tespit edilmiş arazi parçalarının genel kullanım biçimlerini, başlıca bölge tiplerini, bölgelerin gelecekteki nüfus yoğunluklarını, gerektiğinde yapı yoğunluğunu, çeşitli yerleşme alanlarının gelişme, yön ve büyüklükleri ile ilkelerini, ulaşım sistemlerini ve sorunlarının çözümü gibi hususları göstermek ve uygulama imar planlarının hazırlanmasında esas olmak üzere 1/2000, 1/5000 veya 1/25000 ölçekte düzenlenen, detaylı bir rapor ile açıklanan ve raporu ile bir bütün olan plandır.

C.1/b – Uygulama İmar Planı: Onaylı hâlihazır haritalar üzerine, varsa kadastru durumu işlenmiş olan ve nazım imar planına uygun olarak hazırlanan ve imara yönelik jeolojik etüt ve sismik etütleri yapılarak taşıma gücü ve sismik parametrelerine uygun olarak belirlenmiş çeşitli bölgelerin yapı adalarını, bunların yoğunluk ve yapı düzenini, yolları ve uygulama için gerekli imar uygulama programlarına temel olacak uygulama etaplarını ve esaslarını ve diğer bilgileri ayrıntıları ile gösteren ve 1/1000 ölçekte düzenlenen raporuyla bir bütün olan plandır.

C.2 - Islah İmar Planı: İmar planı ve imar mevzuatına uyulmadan düzensiz ve sağlıksız biçimde oluşmuş yapı topluluklarının veya yerleşme alanlarının, mevcut durumu ve jeolojik durumu ile kent ana ulaşım sistemi de dikkate alınarak dengeli, düzenli, sağlıklı ve müstakil tapulu hale getirilmesi amacıyla yapılan ve İmar ve

K A R A R

Geçekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler Hakkında Yasa ile Yasa'nın Uygulama Yönetmeliği kapsamında özel yapılanma koşullarını da belirleyen, geçici nitelikte uygulama imar planı türüdür.

C.3 - Çevre Düzeni Planı:

Ülke ve varsa bölge planı kararlarına ve jeolojik verilere uygun olarak konut, sanayi, tarım, turizm, ulaşım gibi yerleşme ve arazi kullanılması kararlarını belirleyen, sektörler ile kentsel- kırsal yapı ve gelişme ile doğal ve kültürel değerler arasında koruma- kullanma dengesi ile idareler arası koordinasyon esaslarını belirleyen, yönetsel, mekânsal ve işlevsel bütünlük gösteren ve 1/200000, 1/100000 ölçekte İmar Kanunu çerçevesinde yapılan, yaptırılan ve onaylanan, raporuyla bir bütün olan plandır.

C.4 - Mevzi İmar Planı

Mevcut imar planı sınırları dışında olup; bu planla bütünleşmeyen bir konumda bulunan ve jeolojik incelemesi yapılarak yerleşime uygunluğu belirlenmiş olan alanlar üzerinde hazırlanan, sosyal ve teknik altyapı ihtiyaçlarını kendi bünyesinde sağlayan ve kent ulaşım sistemine bağlantısı gösterilerek düzenlenen ve raporuyla bir bütün olan imar planıdır.

C.5 - Revizyon İmar Planı:

Her tür ve ölçekteki planın ihtiyaca cevap vermediği ve uygulanmasının mümkün olmadığı veya sorun yarattığı durumlar ile üst ölçek plan kararlarına uygunluğunun sağlanması amacıyla planın tamamının veya plan ana kararlarını etkileyecek bir kısmının yenilenmesi sonucu elde edilen plandır.

C.6 - İlave İmar Planı: Yürürlükte bulunan planın ihtiyaca cevap vermediği durumlarda, mevcut plana bitişik ve mevcut planın genel arazi kullanım kararları ile jeolojik açıdan yerleşime uygunluğu tespit edilmiş ve ulaşım sistemi ile süreklilik, bütünlük ve uyum sağlayacak biçimde hazırlanan plandır.

C.7 - İmar Planı Değişikliği (İmar Tadilatı):

Plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, teknik sosyal donatı dengesini bozmayacak nitelikte, bilimsel, nesnel ve teknik gerekçelere dayanan, kamu yararının zorunlu kılması halinde yapılan, jeolojik etüdü yaptırılarak yerleşime uygunluğu tespit edilen ve ilgili belediyesince gerekli kamu kurumlarından olumlu görüş alınarak hazırlanan plan düzenlemeleridir.

C.8 - Koruma Amaçlı İmar Planı:

Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu uyarınca belirlenen sit alanlarında, alanın etkileşim geçiş sahasını da göz önünde bulundurarak, kültür ve tabiat varlıklarının sürdürülebilirlik ilkesi doğrultusunda korunması amacıyla arkeolojik, Jeosit, tarihi, doğal, mimari, demografik, kültürel, sosyo-ekonomik, mülkiyet ve yapılaşma verilerini içeren alan araştırmasına ve jeolojik etüde dayalı olarak; hâlihazır haritalar üzerine, koruma alanı içinde yaşayan hane halkları ve faaliyet gösteren iş yerlerinin sosyal ve ekonomik yapılarını iyileştiren, istihdam ve katma değer yaratan stratejileri, koruma esasları ve kullanma şartları ile yapılaşma sınırlamalarını, sağlıklaştırma, yenileme alan ve projelerini, uygulama etap ve programlarını, açık alan sistemini, yaya dolaşımı ve taşıt ulaşımını, altyapı tesislerinin tasarım esasları, yoğunluklar ve parsel tasarımlarını, yerel sahiplilik, uygulamanın finansmanı ilkeleri uyarınca katılımcı alan yönetimi modellerini de içerecek şekilde hazırlanan, hedefler, araçlar, stratejiler ile planlama kararları tutumları, plan notları ve açıklama raporu ile bir bütün olan nazım ve uygulama imar planlarıdır.

Sayı: 151

Özü: İmar Yönetmeliği revizyonu hk.

K A R A R

C.9 - Genel Esaslar: Her ölçekte imar planı, revizyon, ilave, koruma ve mevzii imar planları yapılması ile imar planı değişikliklerinde 5216, 5393 ve 3194 sayılı kanun ile Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'na yayınlanan İmar Planı Yapılması ve Değişikliklerine Ait Esaslara Dair Yönetmelik ile diğer ilgili Yönetmelik hükümlerine uyulur.

C.10 - Uygulama Koşulları:

C.10/a - Her ölçekte nazım imar planları Büyükşehir Belediyesi'nce; 1/1000 ölçekli uygulama imar planları ilçe belediyesince yapılır veya yaptırılır ve Büyükşehir belediye meclisi onayına sunulur.

C.10/b - İlçe Belediyelerince, nazım planlar üzerinde gösterilen kentsel konut, kamu kurumu, yönetici merkez, iskân ünitesi merkezi, ticaret, konut dışı kentsel çalışma, sanayi, kentsel sosyal ve kültürel altyapı, eğitim tesisi, sağlık tesisi ve yeşil alanlarının konum ve büyüklükleri, zorunlu olarak standartların altına düşülmemek, nazım plana uygun olmak ve Büyükşehir Belediye Meclisi onayına sunulmak koşulu ile uygulama imar planlarında değişiklik yapılabilir.

C.10/c - İlçe Belediyeleri tarafından, Büyükşehir Belediyesi Belediye ve Mücavir alan sınırları içinde düzenlenebilecek her ölçekteki mevzii nazım imar plan teklifleri, doğrudan Büyükşehir Belediye Meclisi'ne sunulur.

C.11 - Plan Tekliflerinde Aranacak Belgeler: Plan Tekliflerinde başvuru üzerine ilgili belediyesi (15) gün içerisinde uygun gördükleri başvuruyu belediye Meclisine gönderir veya uygun görülmemesi halinde yazılı gerekçesi ile birlikte başvuru sahibine iade eder. Kabul edilmeme gerekçelerinin giderilmesi ve yeniden müracaat edilmesi halinde başvuruyu (15) gün içerisinde Belediye meclisine gönderir.

C.11/a - 1/5000 ölçekli mevzii nazım imar planı teklifleri, Büyükşehir Belediye Meclisine yapılır.

Parsele ait istenecek belgeler:

- Başvuru dilekçesi,
- Tapu Senedi veya yerine geçecek belge,
- Bu belgede adı geçen maliklerin, eğer kendileri başvurmuyorsa, noterden onaylı muvafakat name veya vekâletnameleri,
- 1/5000 veya 1/1000 ölçekli çap,
- Arsa kooperatife ait ise kooperatif ana sözleşmesi ve üye sayısı,
- Plan açıklama raporu,
- TMMOB Şehir Plancıları Odasından mesleki denetimi yapılmış teklif planlar (8 takım) güncellenmiş hali hazır haritalar üzerine çizilerek getirilecektir. (Ayrıca bir adet sayısal ortamda kayıtlı CD teslim edilecektir.)

C.11/b - 1/1000 ölçekli uygulama imar planı teklifleri ilgili İlçe Belediyesine yapılır.

Plana ait istenecek belgeler;

- Başvuru dilekçesi,
- Tapu kayıt örneği,
- Bu belgede adı geçen maliklerin, eğer kendileri başvurmuyorsa, noterden onaylı muvafakat name veya vekâletnameleri,
- 1/1000 ölçekli çap,
- Arsa kooperatife ait ise kooperatif ana sözleşmesi ve üye sayısı,
- Plan açıklama raporu,

K A R A R

— TMMOB Şehir Plancıları Odasından mesleki denetimi yapılmış teklif planlar (8 takım) güncellenmiş hali hazır haritalar üzerine çizilerek getirilecektir.(Ayrıca bir adet sayısal ortamda kayıtlı CD teslim edilecektir.)

C.12 - Planların Onayı: Her ölçekteki planların onayı, ilan ve itirazı 5216 sayılı Büyükşehir Belediye yasası, 5393 sayılı belediye yasası ve 3194 sayılı imar kanununun ilgili hükümlerine göre yapılır.

D - PARSELASYON PLANLARININ YAPILMASI VE ONAYI:

D.1 - Parselasyon Planı:

Mevzuata, uygulama imar planı ve plan notlarına uygun yapılaşmaya temel oluşturmak için parsel üretilmesiyle, kamu hizmet ve tesis alanlarının kamu eline geçişini sağlamak amacıyla hazırlanan, kesin parselasyon durumunu gösteren ve alt yapı hizmetleri tamamlandıktan sonra tapuya tescil işlemlerinde esas alınan arazi ve arsa düzenleme işlemini gösteren plandır.

D.2 – İmar Kanununun 18.Maddesi Kapsamı Dışındaki Parselasyon İşlemi:

D.2/a - İlgili Belediyesi’nce, düzenleme alanlarında İmar Yasası’nın 18. maddesi uyarınca yapılacak parselasyon planlarının dışında, gereksinmelere göre teşekkül etmiş imar adalarında imar planının ve bu Yönetmeliğin öngördüğü yerleşme ve arazi kullanım biçimine bağlı yapı düzenlerine, bina nizamlarına, cephe hatlarına ve bahçe mesafelerine uygun şekilde, mümkün ise otopark gereksinmesi dikkate alınarak, boyutları ve alan hesaplanmış düzgün imar parsellerini oluşturmak üzere parselasyon planı yapılır.

D.2/b - Parselasyon planları ilgili belediyesince resen yapılabileceği gibi teşekkül etmiş adanın, parselasyonu yok ise, imar durumu almak üzere müracaat edilmesi halinde, (1) bir ay içerisinde düzenlenerek encümen kararına bağlanarak sonuçlandırılır.

D.2/c - Meskûn sahalarda düzgün imar parseli teşkili yerine, mevzuata uygun bina yapılabilecek parsellerde kadastro parsel sınırları, imar parseli sınırı olarak alınabilir.

D.2/d - Bir parsel üzerinde birden fazla bina ve tesislerin yapımı gerektiğinde (kooperatif evleri, siteler, toplu konut inşaatı gibi) imar parselasyon planları ifraza gerek kalmadan bu ihtiyacı karşılayacak şekilde düzenlenir veya değiştirilir.

D.2/e - Parselasyon planları ilgili Belediye Encümeni’nin onayından sonra yürürlüğe girer. Bu planlar (1) ay müddetle askıda kalır. Ayrıca mutad vasıtalarla duyurulur. Bu sürenin sonunda kesinleşir. İlçe Belediyeleri tarafından ilan edilerek kesinleşen parselasyon planlarının aslı niteliğindeki bir kopyası ve planın onayına dair Belediye Encümen kararı Büyükşehir Belediyesi’ne gönderilir.

D.2/f - Değiştirilecek planlar hakkında da bu hükümler uygulanır.

D.3 - İmar Kanununun 18. Maddesi Kapsamındaki Parselasyon İşlemi:

3194 sayılı İmar Yasası’nın 18. maddesi uyarınca yapılacak düzenleme işlemleri kapsamındaki parselasyon planları ile ilgili işlemler “İmar Kanununun 18. maddesi Uyarınca Yapılacak Arazi ve Arsa Düzenlenmesi ile İlgili Esaslar Hakkında Yönetmelik” hükümleri uyarınca yapılır.

K A R A R

Madde 4.002

İFRAZ, TEVHİD, ŞUYULANDIRMA İŞLEMLERİ VE İRTİFAK HAKLARI

İfraz, tevhit, şuyulandırma ve irtifak haklarına yönelik işlemler 3194 sayılı imar kanunu ve ilgili yönetmelik hükümlerine uygun olarak yapılır.

Madde 4.002.1

GENEL HÜKÜMLER

1- İmar planına göre resmi yapılar ve tesisler ile okul, cami, yol, meydan, yeşil alan, park ve otopark, toplu taşıma istasyonu ve terminal, hal, mezbaha gibi umumi hizmetlere ayrılan alanlardaki gayrimenkullerin bu kısımlarının ifrazlarına ve tevhitine izin verilmez.

Bir kısmı buna benzer kamu hizmet tesis ve alanlarına ayrılan yerlere rastlayan parsellerin bu kısımları kamu eline geçmedikçe ayrı bir parsel olarak ifrazına izin verilmez.

Ancak kamu hizmeti tesis ve alanlarına ayrılan kısımlardan geriye kalan parçalar İmar Planı ve Yönetmelik esaslarına göre uygun parsellere ayrılabilir. Keza, imar Planı ve Yönetmelik esaslarına göre uygun olduğu takdirde bunlar üzerine yapı izni verilebilir.

2- Her türlü imar adasında parselasyon planı yapılarak onaylanıp kesinleştikten sonra onanlı imar planı koşullarını sağlayan ve parselasyon planına uygun ifraz ve tevhit işlemleri yapılabilir. Parselasyon planı yapılmadan ifraz ve tevhit işlemi yapılamaz.

3- Parselasyon planının uygulanması sonucunda imar parselinin parçası olarak oluşacak artık ve kadastral parsellere geçici inşaat izni verilemez.

4- Yeni parsel ihdas etmemek kayıt ve şartıyla, mevcut parsellerde daha uygun koşullar oluşturmak ve uygulamayı kolaylaştırmak amacı ile yapılacak sınır düzeltme şeklindeki ifraz ve tevhit işlemlerinde bu yönetmelikte sözü geçen en az ifraz koşulları aranmayabilir.

5- Arazi ve arsa düzenlemesi yapılmış imar adalarındaki bir veya birkaç parselde, meskûn alanlardaki kadastral parsellerinde, maliklerin başvurusu üzerine imar plan ve mevzuatı ve bu yönetmelik hükümlerine uygun olmak koşulu ile ifraz ve tevhit işlemleri yapılabilir.

6- Meskûn alanlarda imar planlarına uygun imar parselinin oluşabilmesi için, ilgili Belediye resen veya masrafını karşılayan malik veya maliklerden birinin müracaatı üzerine ada ölçeğinde veya adanın teşekkül etmiş kısmı haricinde kalan kısımlarında şuyulandırma işlemi yapar. İlgili belediyesince bu işlem yapılamadığı takdirde İmar Kanunu'nun 12. (kamulaştırma) maddesi uygulanır.

7- Bir imar adasında, adanın tümüne imar planına uygun çözüm getirilmeden o adadaki tek parsellere yapı izni verilmez ve bir imar adasında farklı kullanım ve farklı emsal uygulaması yapılamaz.

8- İmar Yasası'nın 18. maddesi kapsamında yapılacak ifraz, tevhit ve şuyulandırma işlemleri kendi özel mevzuatına tabidir.

9- Tarafların rızası veya mahkeme kararı ile şuyu'nun izalesi ve arazi taksimi de yukarıdaki hükümlere tabidir.

Madde 4.02.2

İFRAZ, TEVHİD VE İRTİFAK HAKKI İŞLEMLERİ

K A R A R

1- BAŞVURU BELGELERİ

İlgili belediyenin resen yapacağı ifraz ve tevhit işlemleri dışında maliklerin başvurusu üzerine yapılacak işlemlerde aşağıdaki belgeler aranır.

- a) Başvuru dilekçesi,
- b) İlgili parsellerin son bir yıl içinde alınmış tapu kaydı veya yerine geçecek yasal belge,
- c) İlgili maliklerin imza sirkülerini ihtiva eden müşterek müracaatları veya noterden alınmış muvafakatname veya vekâletnameleri,
- d) Harita mühendisince düzenlenmiş ve Harita Mühendisleri Odası'nca onaylanmış ifraz ve/veya tevhit beyannamesi,
- e) İlgili belediyesince düzenlenmiş geçerli imar çapı,

2- İŞLEM VE SÜRELER

- a) Başvuru üzerine ilgili belediyesi (15) gün içerisinde uygun gördükleri başvuruyu belediye encümenine gönderir veya uygun görülmemesi halinde gerekçesi ile birlikte başvuru sahibine iade eder.
- b) Belediye Encümenine gönderilen, belediye sınırları içindeki taşınmazların resen veya başvuru üzerine ifraz ve tevhid, bunlar üzerindeki irtifak hakkı tesisi veya terkini başvuru tarihinden itibaren (30) gün içerisinde sonuçlandırır ve onaylanmış Encümen Kararı ile birlikte tescil veya terkini için (15) gün içerisinde tapuya gönderilir.
- c) Büyükşehir Belediye sınırları içinde Büyükşehir Belediyesi; pis su kanalı için irtifak hakkı tesisi ve terkini ile yapım, bakım ve onarımıyla görevli olduğu meydan, bulvar, cadde ve yollar, yeşil alanlar, parklar ve bahçeler ve kendi görev ve yetki alanları ile adına kayıtlı parseller üzerinde kurulacak her türlü irtifak hakkı tesisi, terkini ve ifraz, tevhit, şuyulandırma işlemlerini encümenince onaylandıktan sonra, Encümen Kararı ve eklerini ilgili İlçe Belediyesine, paftalarına işlenmek üzere (15) gün içerisinde gönderir.
- d) İlgili İlçe Belediyesi sınırlarında ifraz, tevhit, şuyulandırma ve irtifak hakkı tesisi ve terkini işlemleri Encümenince onaylandıktan sonra, Belediyesince Encümen Kararı ve eklerini Büyükşehir Belediyesi'ne, paftalarına işlenmek üzere (15) gün içinde gönderir.

Madde 4.002.3

İFRAZ:

1- İFRAZLA İLGİLİ ÇEŞİTLİ HÜKÜMLER

- a) İmar planlarında parsel cepheleri belirlenmemiş yerlerde yapılacak ifrazların, ön cephe genişlikleri ve büyüklükleri bu yönetmelikte belirtilen esaslara göre tespit edilir.
- İmar Planı dışında kalan alanlarda, ilgili yönetmeliğinde tayin edilen miktarlardan küçük ifraza izin verilmez.
- b) Çeşitli kamu hizmet ve tesislerinin gerçekleştirilmesi amacı ile yapılması gereken kamulaştırmalarda, bu hizmet ve tesisler için gerekli parçalara ayrılmasını sağlamak üzere yapılacak ifrazlar, bu yönetmelikteki ifraz şartlarına bağlı değildir.
 - c) İnşaat ön cephe hattının istikameti değiştirilmek suretiyle ifraz yapılamaz.
 - d) Köşe başı parseller ancak, inşaat cephe hatlarının bulunduğu taraftaki parsel kenarının, bölge ifraz şartlarını sağlaması durumunda ifraz edilebilir.

K A R A R

e) İfraz yolu ile cephesi olmayan parsel ihdas edilemez, ancak imara uygun hale getirildiği parselle şuyulandırılarak ifraz edilebilir.

f) İmar planına göre kapanan yollar veya mahreci bulunmasına rağmen yapı adası ortasında kalan parseller ifraz edilemezler. Bu gibi yerler İmar Yasası'nın ilgili hükümleri uygulanmadığı ve yapı yapılmasına uygun koşulların sağlanamaması durumunda, bu hükümler uygulanıncaya veya kamulaştırılıncaya kadar sahiplerince olduğu gibi kullanılmaya devam olunur.

Madde 4.002.4

TEVHİD:

1- İmar planında, imar adalarında bitişik yapı nizamının bulunduğu parseller tevhit edilebilir. Ancak ayrı ve blok nizama tabi imar parsellerinin tevhibi durumunda elde edilecek taban ve toplam inşaat alanı, parselin tevhibi öncesi ayrı ayrı inşaat taban alanlarının toplamı ve inşaat alanlarının toplamını geçemez.

2- Farklı yapılaşma şartlarına haiz olan parseller tevhit edilemez.

3- Tevhit işleminden sonra oluşan parsellerin kotlandırılmasında bu yönetmeliğin binalara kot verilmesi maddesi hükümleri geçerlidir.

Madde 4.002.5

İRTİFAK HAKLARI:

İlgili Belediye imar planlarının uygulanması sırasında, bir gayrimenkulün tamamını kamulaştırmadan o yerin muayyen bir kısmı üzerinde kamu yararı amacıyla irtifak hakkı tesis edebilir.

BEŞİNCİ BÖLÜM

ADA VE PARSEL İLE İLGİLİ HÜKÜMLER

Madde 5.001

İMAR ADASI İLE İLGİLİ HÜKÜMLER:

İmar adaları, İmar Kanunu, İmar Planı ve bu İmar Yönetmeliği esaslarına göre, arazi meyili, yol durumu, mevkiin özellikleri, güneşlenme ve hâkim rüzgâr gibi iklimsel koşullar ile bu adalarda yapılması mümkün olan yapıların ölçüleri ve ihtiyaçları da göz önünde tutularak en uygun konum ve ölçüler seçilerek oluşturulur. Planda ve/veya plan notlarında aksine bir hüküm yoksa ada ölçeğinde yapılan uygulamalarda serbest kat uygulaması da yapılabilir. Birden fazla yapı yapılması halinde bloklar arasında, en az tabloda belirtilen yan bahçe mesafeleri toplamı kadar bahçe mesafesi olacak, ön bahçe mesafesi olarak da tablodaki ön bahçe mesafesi uygulanacaktır. Bir imar adasında farklı kullanım ve farklı emsal uygulaması yapılamaz.

Madde 5.002

İMAR PARSELİ İLE İLGİLİ HÜKÜMLER

A – GENEL ESASLAR

Yapı düzeni imar adasında ortada ya da bir tarafta verilmiş ise tek taraflı ifraz şartlı imar adaları hariç adanın tamamının yapı düzenini belirler.

1– Parsel Ölçülerinin Saptanması: İmar parselleri, İmar Kanunu, İmar Planı ve bu İmar Yönetmeliği esaslarına göre en uygun ölçüler seçilerek arazi meyili, yol durumu, mevcut yapılar vb. gibi mevkiin özellikleri ve iklimsel koşulları ile bu parsellerde yapılması mümkün olan yapıların ölçüleri ve ihtiyaçları da göz önünde tutularak

K A R A R

oluşturulur. Yönetici merkez, konut dışı kentsel çalışma alanları, ticaret ve konut dışındaki diğer kullanım alanlarında imar planı kayıtları ve ilgili mevzuat hükümleri geçerlidir.

2– Bir Parselde Birden Fazla Bina Yapılması: Bir parselde imar durumuna aykırı olmamak ve her bir yapı için ayrı ayrı zemin ve temel etüdü yapılması ile binaların hepsinin tek bir ruhsata bağlanmaları koşuluyla birden fazla bina yapılabilir. Ancak, binaların birbirine olan mesafeleri imar planı ve yönetmelikte her biri için, ayrı ayrı belirlenen bahçe mesafelerinin toplamından az olamaz. Yaygın zeminle birbirine bağlanarak yapılan bloklarda çekme mesafeleri yüksek bloğa göre hesaplanır. Planı bulunmayan yerleşik alanlarda yapılacak birden fazla binaların arasındaki mesafe 10m den az olamaz.

B – EN AZ PARSEL ÖLÇÜLERİ

1– En Az Parsel Genişliği: En az parsel genişliği, en az bina ön cephe genişliğine, bina nizamına ve kat adedine göre, en az yan bahçe mesafelerinin eklenmesi ile bulunur.

2– En Az Parsel Derinliği: En az parsel derinliği, en az bina derinliği olan 10,00m kabulüyle, bu ölçüye ön bahçe koşuluna göre ön bahçe mesafesi ve kat adedine göre arka bahçe mesafesi eklenerek bulunur.

3– En Az Parsel Alanı: En az parsel genişliği ile en az parsel derinliğinin çarpımı ile bulunur.

C– EN AZ BAHÇE MESAFELERİ

En az bahçe mesafeleri içinde müstemilat ve otopark hükümleri saklı kalmak üzere hiçbir durumda ve şekilde bina yapılamaz.

1– Ön Bahçe: İmar planında ve/veya plan notlarında aksine bir kayıt yok ise en az Ön Bahçe mesafesi 5,00m dir. Ancak, mevcut teşekkülde 5,00m den fazla ise teşekkülata uyulur. Yeni oluşturulacak imar parsellerinde tüm binaların ve bağımsız bölümlerinin güneş enerjisinden azami ölçüde yararlanabilmesi için Kuzey yönündeki Ön Bahçelerde, Belirtilen en az Ön Bahçe mesafesinin altına düşmemek kaydı ile yol genişliği ile yolun diğer tarafındaki parselin ön bahçe mesafesi toplamı dâhil bina cephe hattına olan mesafe genişliği en az h/2 olarak kabul edilir ve bina yüksekliği buna göre belirlenir. Ayrıca gelişmiş ve sürdürülebilir bir alt yapı hizmet ağı oluşturulması için, binalarda 5,00m olan ön bahçelerin yol tarafındaki 2,00m lik kısmından, toprağa gömülü olarak sokağın ve parseldeki yapının alt yapı tesisatlarının geçirileceği ve dağıtımının yapılacağı, içine girilebilen betonarme baksların yapılmasını Büyükşehir Belediyesi mal sahiplerinden isteyebilir, ya da bu hizmet Büyükşehir Belediyesince yapılabilir veya yaptırılabilir.

2– Yan Bahçe: İmar planında ve/veya plan notlarında aksine bir kayıt yok ise dört kata kadar (dördüncü kat dâhil) min yan bahçe mesafesi 3,00m dir. Dördüncü kattan sonraki her kat için yan bahçe mesafelerine 0,50m eklenir.

Bahçe mesafesinin tayininde aynı gabarideki mevcut binalar esas alınır. Köşe başına rastlayan parsellerde ise diğer ada köşesinde mevcut yapı bulunması durumunda, mevcut yapı dikkate alınarak yan bahçe mesafesi tayin edilecektir.

Çok katlı binalarda yan bahçe mesafesi en az h/4 olarak bırakılır.

Güneş enerjisinden azami ölçüde yararlanabilmek ve diğer binaların güneş ihtiyacını kesmemek için, Kuzey yönündeki yan bahçe mesafesi de yukarıda belirtilen arka bahçe sayılma ve buna göre ölçülendirme hükmüne uyacak şekilde parsel oluşturulması esastır.

K A R A R

3– Arka Bahçe: Bu Yönetmeliğin yürürlüğe girdiği tarihten itibaren arka bahçeden kasıt kuzey bahçesi olarak anlaşılabacaktır. Eski İmar Planlarının geçerli olduğu İmar Adası ve İmar Parsellerinde varsa mevcut teşekkülata uyulacaktır. Yoksa eski ile yeni Yönetmelik şartları incelenerek lehte olan uygulanacaktır.

a) İmar planında ve/veya plan notlarında aksine bir kayıt yok ise, Güneş enerjisinden azami ölçüde yararlanabilmek ve diğer binaların güneş ihtiyacını kesmemek için, Kuzey yönündeki arka bahçe mesafesi tanımında yukarıdaki açıklamaya uyulacaktır.

b) Doğu, Güney ve Batı yönündeki arka bahçeler, bu Yönetmelikteki Yan Bahçe ölçü ve şartlarına tabii olacaktır.

ÖNEMLİ NOT: Bu bölümde tarif edilen güneş enerjisinden azami şekilde faydalanma amaçlı düzenlemeler ve uygulamaları tamamen sağlıklı olarak yapılanması öngörülen yeni gelişim alanlarında mutlak surette uygulanacaktır. Eski yerleşim ve imarlı alanlarda ve mevcut planlı bölgelerde eski uygulama devam eder.

c) Yoğunluklu yapı düzeninde ada ölçeğinde yapılan uygulamalarda, bloklar arası mesafeler dört yön şartları göz önüne alınarak en az Yan Bahçe mesafeleri ya da Yan Bahçe ile Arka Bahçe toplamı kadar olacaktır.

d) Yoğunluklu yapı düzeni dışında kalan, parselasyonu yapılmış, derinliği yeterli olmayan imar parsellerinde bina derinliği olan 10,00m yi geçmemek koşulu ile Kuzey Bahçesi hariç arka bahçe mesafesi 3,00m ye kadar düşürülebilir.

e) Planı bulunmayan yerleşik alanlarda arka bahçe mesafesi bina yüksekliğinden az olamaz.

f) Tek yola cepheli parsellerde parsel büyüklüğü ne olursa olsun yukarıdaki bahçe mesafeleri bırakılacaktır.

g) Köşe başı parsellerde seçilecek yol cephesine göre yukarıdaki kurallar doğrultusunda bahçe mesafeleri bırakılacaktır.

h) Üç yola cepheli parsellerde arka bahçe aranmaz. Komşu tarafında yan bahçe hükümleri uygulanır.

İ) Parselin karşılıklı iki cephesi yola bakıyorsa, maksimum bina boyunu geçmemek üzere arka yola bakan cephe mesafesi, ön bahçe gibi tespit edilir.

j) Planı bulunmayan yerleşik alanlarda arka bahçe mesafesinde belediye mücavir alan sınırları içinde ve dışında planı bulunmayan alanlarda uygulanacak imar yönetmeliği hükümlerine uyulacaktır.

4- İÇ BAHÇE: Bitişik ve Blok nizam ile TAKS, KAKS oranı belirlenmemiş ayrık nizam yapılarda, bağımsız bölümlerin zorunlu doğal ışık ve hava gereksinimlerini karşılamak için yapılan iç bahçelerin dar kenarı 4,00 metreden az olamaz.

Ayrık nizamda TAKS, KAKS oranı belirlenmiş parsellerde yapılacak yapıların iç bahçeleri, taban alanının %10 'unu geçmemek ve dar kenarı, bina yüksekliğinin H/3'ünden az olmamak koşuluyla yapılabilir.

Bu mesafeler çıkmalarla daraltılamaz. Üstü hiçbir şekilde kapatılamaz.

D– İMAR PARSELİ ZEMİNİ DÜZENLENMESİ İLE İLGİLİ HÜKÜMLER

1– Genel Hükümler:

a) Binaların zemin seviyesi altında kat kazanmak maksadıyla bina cephe hattından yola kadar olan kısımda, zemin kazılarak yaya kaldırımı seviyesinin altına düşürülemez. Her ne sebeple olursa olsun evvelce ön bahçeleri yaya kaldırımı seviyesinden 0,50m den daha aşağıda teşekkül etmiş binalarla bu gibi parsellerin sahipleri, gelip geçenlerin emniyetini temin etmek üzere, yol kenarına bu Yönetmelikte belirtilen civarın karakterine göre ilgili belediyece tespit edilen şekilde bahçe duvarı veya parmaklık yapmaya ve gereken emniyet tedbirlerini almaya

K A R A R

zorunludur. Ancak çekme mesafelerinin düzenlemesinde 23.11.2005 tarih ve 344 sayılı meclis kararı hükümleri geçerlidir.

b) Parsellerde birden fazla bina yapılabilmesi hallerinde arazi tanzim şekli ilgili belediye imar birimince tespit edilir ve vaziyet planı hazırlanarak ön tasdiki yapılır.

c) Tabii zeminden kot verilmesi halinde uygulanacak hükümler saklıdır.

d) Yoldan kotlandırılan parsellerde, arka bahçede ve bodrum katlarda bina otoparkının yapılmasının mümkün görüldüğü hallerde, bu otoparka giriş temin etmek üzere, yan bahçelerin gerekli istinat duvarları ve korkuluklar yapılarak güvenlik tedbirleri alınmak ve kazı halinde açığa çıkacak bodrum kat konut olarak kullanılmamak şartları ile yukarıdaki esaslara uyulmadan tesviyesi mümkündür.

e) Tabii zeminden tesviye edilerek kotlandırılan arka bahçelerde yapılabilecek otoparklara geçiş temin etmek amacı ile yolun uygun tarafından giriş yapılmak ve bodrum katta düzenlenebilecek otoparka ulaşmak için (parselin ön cephesi dışında yola bakan başka cephesi yok ise) bina ön cephe hattının gerisinden başlamak şartıyla rampa yapılabilir.

f) Bodrum katlar sığınak, hidrofor, su deposu ve ayrıca otopark yönetmeliği hükümlerine uygun otopark yapılmak ve bu yönetmeliğin “Bodrum Kat Alanlarının Özel Koşullarda Büyütülebilmesi” maddesine uymak kaydı ile bina izdüşümü dışına taşabilir.

g) İmar parsellerinde arsa alanının (50) 'ye bölünmesi ile bulunacak olan sayı kadar ağaç dikilmesi zorunludur.

h) Ön, yan ve arka bahçelerde parsel sınırına 3,00m den fazla yaklaşmamak koşulu ile çocuk bahçeleri, oyun alanları, üstü açık spor alanları, gibi düzenlemeler yapılabilir. Ancak süs ve yüzme havuzları yol cephesine 5,00m den fazla yaklaşamaz.

2- Ön, Yan ve Arka Bahçelerin Tesviyesi:

ÖN BAHÇELERİN TESVİYESİ:

a) 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 ilgili belediyenin imar birimince uygun görülecek şekilde 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 0,15m kot farkı olmak üzere ilgili belediyenin imar birimince uygun görülecek şekilde tesviye edilir.

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

c) Köşe başı parsellerin tesviyesi için (2) yol cephesinde de yolların yaya kaldırımı eğimleri esas alınır. Ayrıca bu parsellerde, bina köşesinden her iki yola inilen dikler arasında kalan ön bahçesinin; yoldan itibaren, binaların yola mesafesinin en az yarısına kadar olan kısmı, genel yol eğimine uyulmak ve kademeler arasında en çok 0,15m kot farkı bulunmak kayıtları ile kademelendirilebilir. Bu bahçenin geri kalan kısmı ise ilgili belediyenin imar biriminin uygun göreceği şekilde tesviye edilebilir.

d) Arka bahçesinde yoldan yüz alan parsellerde, bu cephedeki tesviye zorunluluğu, parselin arka cephe sınırından başlayarak en az 5,00m lik mesafe içindir. Böyle parsellerde yakın parsel ve adalarda teşekkül etmiş cephe hatları parsel arka cephesi sınırından başlayarak 5,00m yi aşıyorsa, parsel bu hatta kadar tesviye olunur. Bu tesviyeden sonra, bina arka cephesine kadar kalacak tabii zeminli kısmın genişliği 3,00m den az ise, bu kısım da yol meyilinde tesviye edilir.

K A R A R

e) Mevcut binaların ön bahçelerinin, yol yükselmeleri veya alçalmaları nedeni ile yaya kaldırımı seviyesi altında veya üstünde kalması halinde, ön bahçelerin tesviyesine ilişkin hükümler uygulanmaz.

ARKA BAHÇELERİN TESVİYESİ:

a) (+0,00) kotunun üstündeki arka bahçe zeminin (+0,00) kotuna kadar kazılması esastır. Kayalık zeminlerde veya parsel arka sınırındaki ortalama tabii zeminin +2,00m kotundan yukarı olması halinde bina arka cephesinden itibaren en az 3,00m lik bir şeridin tesviyesi ile yetinilebilir.

b) Parsel arka köşe ve bina arka köşelerinden en az birine isabet eden tabii zemin (+0,00) kotunun altında ise, arka bahçede tabii zemin bu en düşük kotuna kadar tesviye yapılabilir. Bu gibi hallerde, projesine uygun olarak istinat duvarı da dâhil gerekli tüm önlemler alınır.

Ayrıca, 2,00m den fazla dolgu yapılmamak koşulu ile ve (+0,00) kotunu da geçmeyecek şekilde tesviye yapılabilir.

YAN BAHÇELERİN TESVİYESİ:

a) (+0,00) kotunun üstündeki yan bahçe zemini bu kota kadar kazılabilir.

b) (+0,00) kotunun altındaki bahçelerin, arka bahçe tesviye kotunun altına inilmemek koşulu ile tesviyesi mümkündür. Bu gibi hallerde, projesine uygun olarak istinat duvarı da dâhil gerekli tüm önlemler alınır.

c) Tabii zemini arka bahçe tesviye kotunun da altında kalan yan bahçeler arka bahçe tesviye kotuna kadar doldurulur. Arka bahçe tesviye kotu seviyesinde tesviye edilerek bina ön bahçe hizası ile kot farkı oluşan parsellerde ön bahçe ile bağlantıyı sağlayan merdiven ve rampa yapılması zorunludur.

d) Köşe başı parsellerin ön bahçeleri, bina cephe hattı boyunca, komşu parsel sınırına kadar yaya kaldırımı eğiminde tesviye edilir.

NOT: Ön, yan ve arka bahçelerin tesviyesinde 23.11.2005 tarih ve 344 sayılı Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararı hükümlerine uyulacaktır.

ALTINCI BÖLÜM

YAPI DÜZENİ İLE İLGİLİ HÜKÜMLER

Madde 6.001

YAPILAŞMA DÜZENİ

1- Bitişik Nizam Bina aralarında, “Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik”e göre minimum derz boşluğu 6,00m yüksekliğe kadar en az 30mm olacak ve bu değere 6,00m den sonraki her 3,00m lik yükseklik için en az 10mm eklenecek şekilde bulunan miktara uygun derz aralığı bırakılacaktır.

2- Blok nizamda blok derinliği 22m yi, blok boyu 45m yi geçemez, ancak teşekkül etmiş hallerde blok boyu 65m ye kadar artırılabilir. Planda ve bu yönetmelikte belirtilen en az bahçe mesafeleri hiçbir şekilde ihlal edilemez.

3- Blok nizam için verilen ölçüler ikiz nizam için de geçerlidir.

4- Yoğunluklu yapı düzeni yalnızca inşaat emsali (KAKS, E, TİA) verilmiş konut alanlarında max taban alanı plan ve/veya plan notunda aksine bir hüküm yoksa parselin % 30’unu geçemez.

5- En az bahçe mesafeleri ile bir parselde birden fazla bina yapılması durumunda binalar arasındaki en az mesafeler, bu yönetmelikte belirtilen mesafelere uymak zorundadır. Ayrıca bu Yönetmelikte belirtilen kata bağlı

Sayı: 151

Özü: İmar Yönetmeliği revizyonu hk.

K A R A R

olarak çekme mesafesi kullanılarak kademeli yapı da yapılabilir. Parsele imar planında inşaat yaklaşma sınırı verilmiş ise, yaklaşma mesafeleri ihlal edilemez.

6- Yoğunluk verilmiş alanlarda Taban Alanı Katsayısına ve yoğunluğa mutlak uyulur, yapı yoğunluğu ve çekme mesafeleri bir bütün olup, yoğunluğu kullanamamadan dolayı, çekme mesafeleri (en az ön, yan ve arka bahçe ile binalar arasındaki en az mesafe) ihlal edilemez, bu çifte sınırlama kuralıdır. Yapı nizamı verilmiş konut alanlarında en az komşu mesafeleri (planda belirlenmemişse) plan üzerinde getirilen yapılanma nizamının tablodaki karşılığı olan bahçe mesafelerinden az olamaz.

7- Birden fazla yapı yapılan parsellerde blokların kat yüksekliklerinin farklı olması halinde, her blok için istenen ara mesafeler toplamı iki blok arası mesafedir.

8- Köşe başına rastlayan parsellerde yol tarafındaki bahçe yerine, minimum çekme mesafesi olarak o yol için tayin edilmiş ön bahçe mesafesi alınır.

9- İmar Planında belirlenmiş ticaret alanları haricindeki diğer alanlarda, blok boyları ait olduğu cephenin 2/3'ünden fazla olamaz. Bir parselde birden fazla yapılaşmanın olması durumunda; blokların ait olduğu cephenin tespitinde, her blok için en yakın olduğu parsel kenarı esas alınarak hesaplanan toplam blok boyları için de 2/3 oranı geçerlidir.

10 - KAT SERBESTİSİ: Uygulama imar planlarında kat serbestisi verilen alanlar ile sadece yoğunluk verilerek kat adedi belirtilmemiş parsellerde, tablosunda belirtilen yol ve komşu mesafelerini ihlal etmemek ve yoğunluk sabit kalmak kaydı ile istenilen kat adedinde uygulama yapılabilir.

Yoğunluk Yapı Düzeni Tablosu (Tablo- I) :

TABLO- I

Yoğunluk Yapı Düzenin de Kat Adedi	En Az Yan ve Arka Bahçe Mesafeleri		En Az Bina Cephe Genişliği	Bina Yükseklikleri	
				KONUT (İskân Edilebilir Konut ve Ortak Kul.)	TİCARET
1.Bodrum Kat	—	—	—	3.00	4.50
2.Bodrm Kat	—	—	—	3.00	4.50
3.Bodrum Kat	—	—	—	3.00	3.00

K A R A R

	Zemin Kat Uygulam sı	Yüksek Zemin Kat Uygulam sı		ZeminKatUyg. (Max.Yük.)	Yüksek Zemin Kat Uyg. (Max.Yük.)
1	3.00	3.00	6.00	4.75	8.75
2	3.00	3.00	6.00	8.75	11.75
3	3.00	3.00	6.00	11.75	14.75
4	3.00	3.50	6.00	14.75	17.75
5	3.50	4.00	9.00	17.75	20.75
6	4.00	4.50	9.00	20.75	23.75
7	4.50	5.00	9.00	23.75	26.75
8	5.00	5.50	9.00	26.75	29.75
9	5.50	6.00	9.00	29.75	32.75
10	6.00	6.50	10.00	32.75	35.75
11	6.50	7.00	11.00	35.75	38.75
12	7.00	7.50	12.00	38.75	41.75
13	7.50	8.00	13.00	41.75	44.75
14	8.00	8.50	14.00	44.75	47.75
15	8.50	9.00	15.00	47.75	50.75
16	9.00	9.50	15.00	50.75	53.75
17	9.50	10.00	15.00	53.75	56.75
18	10.00	10.50	15.00	56.75	59.75
19	10.50	11.00	15.00	59.75	62.75
20	11.00	11.50	15.00	62.75	65.75

15 kattan sonra bina yüksekliğinde cephe şartı en az 15.00m olmak üzere serbesttir.

12 – Yoğunluk Yapı Düzeni Uygulama Hükümleri:

K A R A R

a) Bir imar parselinde imar durumuna aykırı olmamak, zemin oturumu % 30'u geçmemek ve binaların hepsinin tek bir ruhsata bağlanmaları koşulu ile birden fazla bina yapılabilir. Aynı blokta yapılmak istendiğinde zemin katın üzerinde yükselen bloklarda kat adedine bağlı yan bahçe mesafeleri toplamı kadar mesafe bırakılması zorunludur.

b) Çıkımlar konusunda Yönetmelikteki hükümlere uyulur.

13 – Alfabetik Yapı Düzeni Tablosu (Tablo– II): Yönetici merkez, ticaret ve konut bölgelerinde, ön bahçeli ve ön bahçesiz kat adedini, bina nizamını, en az yan ve arka bahçe mesafelerini, en az, en fazla bina ön cephe genişliklerini ve kat adedine bağlı bina yükseklikleri, imar planında aksine bir kayıt yok ise TABLO– II' de belirlenmiştir. Tabloda konut için verilen bina yüksekliği 6. kattan itibaren yüksek zemin uygulaması kapsamında zemin kat yüksekliği su basman dâhil maksimum 8,75m hesaplanarak verilmiştir. Uygulamada yüksek zemin kat içinde asma kat yapılmaması durumunda bu binaların yüksekliklerinin 4,00m ye indirilmesi zorunludur. Tabloda olmayan ölçüler hiçbir kayda bağlı değildir.

TABLO– II' de verilen yan ve arka bahçe uzaklıkları ile varsa yol cephelerindeki ön bahçe uzaklığı zemin oturumunda yapının yola ve komşu parsellere yaklaşabileceği en az mesafeler olup binanın yaklaşma sınırlarını, dolayısıyla taban alanını belirler.

TABLO II

ALFABETİK YAPI DÜZENİ			K A T A D E D İ	BİNA NİZAMI	EN AZ BAHÇE MESAFELERİ			BİNA CEPHE GENİŞLİKLE Rİ		BİNA YÜKSEKLİK LERİ	
					YAN BAHÇE	ARKA BAHÇE		N AZ	EN FAZ LA	KONUT (Max. Yük.)	TİC. YÖN MER KEZ (Max. Yük)
Ö N BA HE S İ Z	ÖN BAHÇELİ					K O N U T	Tic. Yön. Mer				
B1	B1	A-3	3	AYRIK	3.00	4.50	7.00	6.00	40.00	9.75	14.75
B2	B2	BL-3		İKİZ	3.00	4.50	7.00	6.00	50.00	9.75	14.75
B3	B3	B- 3	3	BİTİŞİK	–	4.50	7.50	6.00	60.00	9.75	14.75

K A R A R

C1	C1	A- 4	4	AYRIK	3.00	6.00	8.50	6.00	40.0	12.75	1.75
C2	C2	BL-4	4	İKİZ	3.00	6.00	8.50	6.00	50.00	12.75	17.75
C3	C3	B- 4	4	BİTİŞİK	–	6.00	8.50	6.0	60.00	12.75	17.75
D1	D1	A- 5	5	AYRIK	3.50	7.50	10.00	9.00	40.0	15.75	20.75
D2	D2	BL-5	5	İKİZ	3.50	7.50	10.00	9.00	50.00	15.75	20.75
D3	D3	– 5	5	BİTİŞİK	–	7.50	10.00	9.00	60.00	15.75	20.75
E1	E1	A- 6	6	AYRIK	4.00	11.50		9.00	40.00	23.75	23.75
E2	E2	BL-6	6	İKİZ	4.00	11.50		9.00	50.00	23.75	23.75
3	E3	B- 6		BİTİŞİK	–	11.50		9.00	60.00	23.75	23.75
F1	F1	A- 7		AYRIK	4.50	13.00		9.00	40.0	26.75	6.75
F2	F2	BL-7		İKİZ	4.50	13.00		9.00	50.00	26.75	26.75
F3	F3	B- 7		BİTİŞİK	–	13.00		9.00	60.00	26.75	26.75
G1	G1	A- 8		AYRIK	5.00	14.50		9.00	40.00	29.75	29.75
G	G2	BL-8		İKİZ	5.00	14.50		9.00	50.00	29.75	29.75
G3	G3	B- 8		BİTİŞİK	–	14.0		9.00	60.00	29.75	29.75
H1	H1	A- 9		AYRIK	5.50	16.00		9.00	40.00	32.75	32.75
H2	H2	BL-9		İKİZ	5.50	6.00		9.00	50.00	32.75	32.75
H3	H3	B- 9		BİTİŞİK	–	16.00		9.00	60.0	32.75	32.75
J1	J1	A-10	1 0	AYRIK	6.00	17.50		10.0 0	40.00	35.75	35.75
J2	J2	BL- 10	1 0	İKİZ	6.00	17.50		10.0 0	50.00	35.75	35.75
J3	J3	B-10	1 0	BİTİŞİK	–	17.50		10.0 0	60.00	35.75	35.75
L1	L1	A11	1 1	AYRIK	6.50	19.00		11.0 0	40.00	38.75	38.75
L2	L2	BL-11	1 1	İKİZ	6.50	19.00		11.0 0	50.00	38.75	38.78

Sayı: 151

Özü: İmar Yönetmeliği revizyonu hk.

K A R A R

L3	L3	B-11	1 1	BİTİŞİK	–	19.00	11.0 0	60.00	8.75	38.5
----	----	------	--------	---------	---	-------	-----------	-------	------	------

14- Alfabetik Yapı Düzeni İle İlgili Hükümler:

a) İmar planında yönetici merkez, ticaret yolu, ticaret bölgesi ve MİA bölgesi olarak gösterilen blok ve bitişik nizam yapı adalarında yapılacak alfabetik yapı düzenindeki binaların sadece işyeri olarak kullanılmak koşulu ile yüksek zemin katları bodrumları ile birlikte varsa ön ve yan bahçe mesafelerini korumak kaydı ile % 40 zemin oturumu koşulu aranarak yapılır.

b) Alfabetik yapı düzenindeki meskûn alanlarda, imar adası cephesinde teşekkül etmiş bina olması koşuluyla, bina ön cephe koşulları aranmaksızın daha uygun yapılanma çözümleri bulmak amacı ile cephesi dar olan birkaç parsel birlikte değerlendirilerek çevredeki yapı karakterine uyum sağlanacak şekilde ikili veya üçlü bloklar oluşturmaya ilgili Belediyesi yetkilidir.

Kütle Yapı Düzeni Tablosu (Tablo– III)

TABLO– III

KÜT LE YAP I DÜZ ENİ	KAT ADED İ	EN AZ BAHÇE MESAFELERİ			BİNA YÜKSEKLİKLERİ	
		YAN BAHÇE	ARKA BAHÇE		KON UT	TİC.YÖN. MERKEZİ
			Konut	Tic.Yön.M erk		
K1	1	3.00	3.00	4.00	3.75	8.75
K2	2	3.00	3.00	5.50	6.75	11.75
K3	3	3.00	4.50	7.00	9.75	14.75
K4	4	3.00	6.00	8.50	12.75	17.75
K5	5	3.50	7.50	10.00	15.75	20.75
K6	6	4.00	11.50		23.75	23.75
K7	7	4.50	13.00		26.75	26.75
K8	8	5.00	14.50		29.75	29.75
K9	9	5.50	16.00		32.75	32.75
K10	10	6.00	17.50		35.75	35.75
K11	11	6.50	19.00		38.75	38.75
K12	12	7.00	20.50		41.75	41.75
K13	13	7.50	22.00		44.75	44.75
K14	14	8.00	23.50		47.75	47.75

– İmar planında yola bakan ön bahçe mesafeleri belirtilmemiş ise en az 5,00m yan ve arka bahçe mesafeleri için tabloda belirtilen mesafeler kullanılır.

K A R A R

- Kat adedine bağlı bina yükseklikleri konut ve ticaret ile yönetici merkezleri için ayrı ayrı tabloda belirtilmiştir.
- Tabloda konut için verilen bina yüksekliği (6.) kattan itibaren, yüksek zemin uygulaması kapsamında zemin kat yüksekliği su basman dâhil maksimum 8,75m hesaplanarak verilmiştir. Uygulamada yüksek zemin kat içinde asma kat yapılmaması durumunda bu binaların yüksekliklerinin 4,00m ye indirilmesi zorunludur.

15- SANAYİ ALANLARINDA YAPI DÜZENİ

1– Sanayi Alanlarında Yapılanma Hükümler: İmar planında mevcut sanayi, kentsel hafif sanayi veya hafif sanayi bölgesi olarak gösterilmiş sanayi alanları ile sanayi yapılarının yapılabildiği (B) tipi konut dışı kentsel çalışma alanlarında yapılacak sanayi tesislerinin kendi teknolojilerini uygulayabilmeleri için:

- a) Taban alanı katsayısı (TAKS) en fazla 0.65 olarak kullanılabilir,
- b) Kat alanı katsayısı (KAKS) serbest bırakılmıştır,
- c) En fazla kat adedi bina yüksekliği ve bina iç ölçüleri kendi fonksiyonlarına uygun olarak yapılır.
- d) Bir parselde kendi fonksiyonlarına uygun olarak gerektiği kadar bina yapılabilir. Yapılar arasında bırakılması gereken mesafeler için imar planında öngörülen yapı yaklaşma mesafelerine uyulur. İmar Planı'nda belirtilmemiş yaklaşma mesafeleri için yönetmelikte belirtilen en az çekme mesafelerine uyulacaktır.

2– En Az Parsel Cephesi İle Parsel Alanı: İmar Planı'nda aksine bir kayıt yok ise sanayi kullanım alanlarında en az parsel cephesi ile parsel alanı, sanayi tesisinin kendi fonksiyonel yapılaşması ve en az yaklaşma mesafelerinin ilavesi ile belirlenir. (B) tipi konut dışı kentsel kullanım alanlarında parsel ön cephe genişliği 15 m. den az olamaz.

Madde 6.002

II. DERECE YAPI DÜZENLERİ İLE İLGİLİ HÜKÜMLER

Madde 6.002.1

ATRIUM YAPI DÜZENİ

Atrium Yapı Düzeni Tablosu (Tablo IV)

TABLO – IV

ATRIUM YAPI		KONUM U	PAR SEL DÜZ ENİ	EN AZ PARSEL				YAPIL AŞ MA DÜZE Nİ	BİNA NİZAM I
YENİ GÖSTER İM	ESKİ GÖSTER İM			ÖN BAH ÇE	ÖN CEP HE	ALANI	BAHÇ E DÜZE Nİ		
A1 ○	A ○	GELİŞM E ALANIN DA	İMA R PAR SELL İ	—	6.00	140.00	%20 AVL U LU	DÜZE N Lİ	—

K A R A R

A1	A1	YERLEŞİ K ALAND A	KAD AST RO PAR SELL İ	—	—	—	%20 AVLU LU	DÜZE NSİZ	—
A2	—	GELİŞM E ALANIN DA	İMA R PAR SELL İ	—	9.00	160.00	YAN BAHÇ ELİ	DÜZE NLİ	İKİZ
A2	A2	GELİŞM E ALANIN DA	KAD AST RO PAR SELL İ	—	—	—	%20 AVLU LU	DÜZE NSİZ	—
A3	A3	GELİŞM E ALANIN DA	İMA R PAR SELL İ	5.00	8.00	160.00	%25 ÖN BAHÇ ELİ	DÜZE NLİ	BİTİ ŞİK
A3	AT	YERLEŞİ K ALAND A	İMA R PAR SELL İ	—	—	—	%20 ÖN AVLU LU	DÜZE NSİZ	—
A4	AT	GELİŞM E ALANIN DA	İMA R PAR SELL İ	5.00	6.00	160.00	ÖN VE ARKA BAHÇ ELİ	DÜZE NLİ	BİTİ ŞİK

1– Atrium Yapı Düzeni İle İlgili Hükümler:

a) Avlulu atrium yapı düzenlerinde:

I– Avlu kenarları oranı en az (1/2), en çok (1/1) dir.

II– Avlular tek parça halinde ve üstü açık olarak düzenlenir ve avluya çıkma yapılamaz.

III– Avlular, A1 ve A2 düzeninde parsel içinde herhangi bir yerde yapılabilir. A3 düzeninde avlu sadece parsel ön cephesinde yapılabilir. A düzeninde avlu parsel ön cephesinde yapılamaz.

K A R A R

- b) TABLO– IV deki en az ölçüler yeni ifraz edilecek parsellerde uygulanır.
- c) Çatı eğimi en çok % 40 olup komşu parsellere doğru eğimli olarak yapılamaz ve yağmur suyu akıtılamaz.
- d) Yapı, parsel sınırı dışına çıkma yapmamak koşuluyla parsel sınırına bitişebilir.
- e) Yapı komşu parsellere bitişikse bu yönetmelikteki ışıklık ölçülerine uyulmadan pencere açılmaz.
- f) Konut bölgesindeki atrium yapı düzenlerinde zemin katlar ticari amaçla kullanılabilir.
- g) Ticaret bölgelerindeki atrium yapı düzenlerinde zemin katın tamamı 4,50m yüksekliğinde kullanılabilir. Bu durumda 4,50m kotunun üzerinde % 40 oranında avlu bırakılır.
- h) Atrium yapı düzenine sahip imar adalarında yoğunluk yapı düzeni dönüşümü yapılamaz.

Madde 6.002.2

BAHÇELİ EV YAPI DÜZENİ

1– Bahçeli Ev Yapı Düzeni İle İlgili Yapılanma Hükümleri:

- a) Ayrık veya ikiz yapı nizamında en fazla (2) katlı ve 6,75m yüksekliğinde bina yapılabilir.
- b) İmar planında taban alanı katsayısı (TAKS) belirlenmemiş imar adalarında, (TAKS) en fazla (0.30) olarak uygulanır.
- c) İmar planında TAKS ve KAKS'ı aynı olarak belirlenmiş yapı adalarında (1) veya (2) katlı uygulama yapılabilir.
- d) En az bahçe mesafeleri 3,00m dir.
- e) Garaj ve/veya müstemilat bölümleri bina dışında çözüldüğü takdirde, komşu parsellere en fazla 3,00m yaklaşacak şekilde, ön cephe hattını geçmemek kaydıyla ayrık veya binaya bitişik yapılabilir.

Madde 6.003

UMUMİ HİZMETLERE AYRILAN YERLER İLE İMAR PARSELİNE DÖNÜŞEMEYEN YERLERDE YAPILANMA KOŞULLARI

Madde 6.003.1

MUVAKKAT BİNA YAPILANMA KOŞULLARI

İmar planlarında, plan sınırları içinde bulunup da, mal sahibinin başvuru gününde beş yıllık imar programı kapsamında olmayan;

1- İmar Kanunu'nun 13. maddesinde belirtilen umumi hizmetlere ayrılmış olup da;

- a) İfrazen tamamı umumi hizmete ayrılan parsellerde,
- b) Üzerinde yönetmelik hükümlerine göre yapı yapılması ifrazen mümkün iken, sahibinin ifrazı değil de bu madde koşullarının uygulanmasını istediği parsellerde,

2- İmar Kanunu'nun 18. maddesi hükümleri uygulanmadan normal koşullarla imar parseline dönüşemediği için yapı izni verilmeyen parsellerde, üzerinde aşağıdaki koşullara uygun yapı yapılması mümkün olanlarında İmar Planı'nın uygulanmasına kadar, sahiplerinin isteği üzerine ilgili İlçe Belediye Encümeni'nce muvakkat inşaat

K A R A R

veya tesis yapılmasına izin verilir ve bu izne dayanılarak, bu Yönetmeliğin inşaat ruhsatı bölümünde belirtilen şekil ve koşullara uygun olarak muvakkat inşaat ruhsatı ilgili belediyesince düzenlenir ve tapuya şerh düşülür.

3- Muvakkat bina ve tesisin, imar planına göre bulunduğu bölgenin özellikleri ve kullanım alanı ile ilgili İlçe Belediye Başkanlığı'nın önerisi birlikte göz önüne alınarak hangi kullanım amacıyla yapılıp kullanılabileceği ilgili Belediye Encümeni'nin izin verme kararı aşamasında belirlenir ve hükme bağlanır. Parsel kullanımı bu amacın dışına çıkamaz.

Madde 6.003.2

MUVAKKAT BİNA YAPIM KOŞULLARI

1- Bir parselde yapılacak muvakkat bina veya binaların yükseklikleri tabii zeminden 6,50m yi ve toplam inşaat alanları 250,00m² 'yi geçemez.

2- Parselde 250m² 'den küçük inşaat alanına sahip ve 6,50m yüksekliği geçmeyen bina ve binalar var ise, bunlar da muvakkat inşaat kapsamına girmek ve birlikte 250m² toplam inşaat alanını geçmemek koşulu ile muvakkat inşaat ruhsatı verilebilir.

Mevcut bina veya binaların toplam inşaat alanı 250m²'yi geçiyorsa veya yüksekliği 6,50m den fazla ise, başvuru geri çevrilir ve yasal işlemler yürürlüğe konulur.

3-Binaların mümkün olduğunca, sökülür ve başka bir yere taşınabilir malzemeden ve bu malzemeye uygun yapı sisteminde yapılması ve aynı zamanda olanaklar çerçevesinde umumi hizmete rastlamayan parsel bölümünde inşa edilmesi zorunludur.

Madde 6.004

PLANSIZ YERLEŞİK VE YERLEŞİK OLMAYAN (İSKÂN DIŞI) ALANLARDA YAPILANMA KOŞULLARI

2 Eylül 1999 tarih ve 23804 sayılı Resmi gazetede yayınlanan Belediye Mücavir alan sınırları içinde ve dışında planı bulunmayan alanlarda uygulanacak imar yönetmeliği hükümlerine uyulacaktır.

A-UYGULAMA İMAR PLANI OLMAYAN TARIM ALANLARINDA YAPILANMA KOŞULLARI

A.1- Uygulama imar planı bulunmayan iskân dışı alanlarda bulunan parsellerde; inşaat alanı katsayısı %5'den fazla olmamak, yapı inşaat alanları toplamı hiçbir koşulda 250m² yi geçmemek, saçak seviyelerinin tabii zeminden yüksekliği 6,50m yi ve (2) katı aşmamak, yola ve parsel sınırlarına 5,00m den fazla yaklaşmamak şartı ile bir ailenin oturmasına mahsus bağ ve sayfiye evleri, kır kahvesi, lokanta ve bu tesislerin müştemilat binaları yapılabilir.

A.2- Bu alanlarda tarımsal üretimi korumak amacı ile üretimden pazarlamaya kadar tüm faaliyetleri içeren entegre tesis niteliğinde olmamak kaydıyla, konutla birlikte veya ayrı yapılan mandıra, kümes, ahır, ağıl, su ve yem depoları, hububat depoları, gübre ve silaj çukurları, arı haneler, balık üretim tesisleri ve un değirmenleri gibi konut dışı yapılar, Mahreç aldığı yola 10,00m den, parsel hudutlarına 5,00m den fazla yaklaşmamak, parselde bulunan bütün yapılara ait inşaat alanı katsayısı %40'ı ve yapı yüksekliği binalarda 6.50m yi ve (2) katı aşmamak, diğer tesislerin yüksekliği işlevinin ve projesinin gereğine uymak şartı ile yapılabilir. Konutla birlikte yapılması, (0.40) inşaat alanı katsayısını değiştirmez.

A.3- Beton temel ve çelik çatılı seralar yapı yaklaşma mesafelerine uyulmak şartı ile inşaat alanı katsayısına tabi değildir.

K A R A R

A.4- Beton temel ve çelik çatı dışındaki basit örtü mahiyetindeki seralar ise yukarıdaki belirtilen çekme mesafeleri ve inşaat alanı kat sayısının hiç birine tabi değildir.

A.5- Yapılacak bu tesisler hakkında Tarım ve Köy işleri bakanlığı ve diğer ilgili kurum ve kuruluşların taşra teşkilatlarının uygun görüşünün alınması ve başka bir amaçla kullanılmayacağı hususunda tesis sahiplerince ilgili idareye noterlikçe tasdikli yazılı taahhütte bulunulması gerekmektedir.

A.6-5216 Sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu kapsamında ve sınırları içerisinde kalsa dahi, şehir yerleşimi ile aralarındaki korumaya alınmış tarımsal topraklar nedeni ile şehirle birleşmesi mümkün olamayan ve olamayacak KÖYLERİN ve KÖYLÜLERİN tıpkı orman köylerinde olduğu gibi KÖY statüsü ve yasalarla tanınmış önceki muafiyetleri devam eder. İlgili Belediyesince bu köylerle ilgili Halihazır Haritalar usulüne uygun olarak yapılır veya yaptırılır. Bu köylerde yer alan mevcut her türlü bina, yapı ve tesislerle ilgili envanter çıkarılır ve ruhsatlandırılarak kayıt altına alınır. Bu Ruhsatlandırmalar; entegre tesisler hariç, yukarıda bahsedilen ve yapıldığı tarihteki yasal haklara dayanarak yapılmış tüm bina ve tesislerin, günümüz yasalarına uygun evrakta ve muamelede güncellenmesi kabul olunup, ilgili belediyesince her türlü ceza ve ruhsat harcından muaf tutulacaktır. Ancak yeni yapılacak binalar veya ilave tesisler yürürlükteki yasalara tabidir ve ruhsat aşamasında konuyla ilgili yürürlükteki yasa ve yönetmelik hükümlerine uyulur.

YEDİNCİ BÖLÜM

BİNA İLE İLGİLİ HÜKÜMLER

Madde 7.001

BİNA KULLANIM TÜRLERİ İLE İLGİLİ GENEL HÜKÜMLER

A- RESMİ VE UMUMİ BİNA KULLANIMI İLE İLGİLİ HÜKÜMLER

İmar planında kendilerine tahsis edilmiş yerlerde, yönetici merkezlerde, konut dışı kentsel çalışma alanlarında, ticaret bölgeleri ve ticaret yollarında ve MİA' da yapılabilirler. Resmi binalar bu Yönetmeliğin iç ölçülerine ait hükümlerine tabi değildir. Ancak özel şahıslara ait arsalar resmi kurumun eline geçmeden veya gerekli yasal sözleşme yapılarak tapuya şerh düşülmeden ruhsatlandırılmaz ve ruhsat aşamasında konuyla ilgili yasa ve yönetmelik hükümlerine uyulur.

B- KENTSEL GEREKSİNİMLERİ İLE İLGİLİ HÜKÜMLER:

İmar Planı bulunan ve bulunmayan Belediye tasarrufundaki alanlar ile mücavir alanlarda, kentliye hizmet vermek amacı ile kent mobilyaları, toplu taşıma durağı, bisiklet kioskuları, umumi helâ, bekçi kulübesi, polis noktası, tahsilât vezneleri, otomatik banka makineleri, trafo, telefon kulübesi, ulaşım mastır planları ile imar planlarında yer verilen alt ve üst geçitler gibi kamu hizmetlerinin görülebilmesi için gerekli bina ve tesislerin inşası, görev, yetki ve tasarrufundaki alanlar açısından ilgili Belediyesi'nce sakınca görülmeyen hal ve şekilde o yerin karakterini koruma koşulu ile ilgili teknik birimince imar planına göre hazırlanmış peyzaj projelerine, tip uygulama projelerine, Adana ilan – reklam yönetmeliği hükümlerine ve 23.11.2005 tarih ve 344 sayılı Meclis Kararı hükümlerine uyulması kaydıyla ilgili belediyenin kentsel tasarım biriminin uygunluk görüşü alınarak, izin verilir.

Madde 7.002

BİNA KÜTLESİ İLE İLGİLİ HÜKÜMLER

A- BİNA CEPHE HATLARI

Sayı: 151

Özü: İmar Yönetmeliği revizyonu hk.

K A R A R

1) İmar planında gösterilen veya yönetmelikle tespit edilen cephe hattından önde bina yapılamaz. Ancak, ayrık nizamda bina yapılanma koşullarının daha elverişli olması durumunda ön cephe hattının gerisinde bu yönetmelikle belirlenmiş ilgili tablosundaki bahçe mesafelerine uyulmak koşulu ile bina yapılabilir.

2- Bina en az ön cephe genişlikleri 6,00m den az olmamak kaydı ile planda aksine bir hüküm yok ise bu yönetmeliğin “yoğunluklu yapı düzenine ilişkin tablo”sunda belirtilen en az bina cephesi ölçülerine göre tespit edilir.

Ayrıca köşe açıları dik olmayan parseller ile cepheleri yola bağlı olarak iç bükey hatları İmar Planında cephe hatları ölçü ve grafik ifadelerle belirlenmemiş ise, bina köşelerini dik duruma getirmek veya doğru hat oluşturmak üzere toplam inşaat alanı hakkının değiştirilmemesi ve civarın yapılaşma tarzına aykırı olmaması koşulları ile ilgili Belediyesi imar birimince düzeltilebilir.

3-Plan üzerinde özel bir koşul getirilmemişse, bina ön cephe genişliği en fazla 30,00m dir. Ada ölçeğindeki uygulamalarla, kat serbestisi uygulanan konut alanlarında 1200m² 'yi geçen parsellerde en fazla 45,00m dir.

İmar planında, ticaret olarak gösterilmiş olan alanlarda planda aksine bir hüküm yoksa parsellerde en fazla bina cephesi 60,00m olup, yoğunluğu ve yapı yaklaşma sınırları verilmiş yapı adalarında ise cephe genişliği şartı aranmaz.

Turizm amaçlı parsellerde ise cephe genişliği hiçbir şekilde parsel cephesinin 2/3 'ünü geçmemek ve bu Yönetmelikte belirlenen yaklaşma sınırlarını ihlal etmemek şartıyla ölçü sınırlandırması aranmaz.

4- Kütüphane yapı düzeninde bina cephesi imar planında belirlenmiştir. Ölçülendirilmemiş kütüphane boyutları için plan üzerinden ölçü alınarak uygulama yapılır.

5-Yoğunluklu yapı düzeni dışındaki yapı düzenlerinde, iki tarafında imar planına göre olduğu gibi muhafazası mümkün bina bulunan veya bir tarafında muhafazası mümkün böyle bir bina ile diğer tarafında imar yolu bulunan parsellerde yapılacak binalarda en az cephe genişliği şartı aranmaz.

B- BİNA DERİNLİKLERİ

1- Bina Derinliği Hesaplanması:

a) Bina derinlikleri imar planında, eklerinde ve bu yönetmelik hükümlerinde belirtilmiş olan en az ön ve arka bahçe mesafelerinin parsel derinliğinden çıkarılması ile hesaplanır.

b) (a) maddesinde hesaplanan bina derinliği, yoğunluklu yapı düzeni dışındaki yapı düzenlerinde 10,00m den az çıktığı takdirde, Kuzey yönü hariç, arka bahçe mesafesi 3,00m den az olmamak koşulu ile 10,00m bina derinliği verilir.

c) Yoğunluklu yapı düzeninde en az bina derinlikleri bina yüksekliğine bağlı olarak tablosundaki en az ölçülerdir.

d) Yoğunluklu yapı düzeni dışındaki yapı düzenlerinde, iki tarafında imar planına göre olduğu gibi muhafazası mümkün bina bulunan veya bir tarafında imar planına göre olduğu gibi muhafazası mümkün bina ile bir tarafında imar yolu bulunan parsellerde yapılacak binaların derinliği komşu binaların derinlikleri ile ahenk teşkil edecek şekilde tespit edilir.

K A R A R

e) Aşağıdaki sembollerle gösterilen yapı adalarında, imar planında aksine bir hüküm yok ise en fazla bina derinliği 22,00m dir.

$$\frac{a}{b} \frac{A-x}{b}, \frac{A-x}{b}, \frac{A-x}{b}$$

$$\frac{a}{b} \frac{I-x}{b}, \frac{I-x}{b}, \frac{I-x}{b}$$

$$\frac{a}{b} \frac{BL-x}{b}, \frac{BL-x}{b}, \frac{BL-x}{b}$$

$$\frac{a}{b} \frac{B-x}{b}, \frac{B-x}{b}$$

f) Yoğunluklu yapı düzeninde parsel ölçeğinde en fazla bina derinliği 30,00m dir. Ada ölçeğindeki uygulamalarla, kat serbestfisi uygulanan konut alanlarında 1200m² 'yi geçen parsellerde en fazla 45,00m, turizm amaçlı parsellerde ise bu yönetmelikte belirtilen bina yaklaşım mesafelerine uymak şartıyla bu koşul aranmaz.

g) İmar planında, ticaret olarak gösterilmiş olan alanlarda planda aksine bir hüküm yoksa parsellerde en fazla bina derinliği 65,00m olup, yoğunluğu ve yaklaşma sınırları verilmiş yapı adalarında ise blok derinliği şartı aranmaz.

h) Kütle yapı düzeninde bina derinliği imar planında belirlenmiştir. Ölçülendirilmemiş kütle boyutları için, plan üzerinden ölçü alınarak uygulama yapılır.

ı) Yönetim merkezlerinde bina derinliği, imar planı ve/veya ilgili yönetmelik hükümlerine uyularak hesaplanır.

C- BİNA YÜKSEKLİKLERİ

1- Genel Hüküm: Uygulanacak kat adetlerine bağlı olarak binanın kot aldıkları röper noktasından saçak üst kotu arasındaki bina yükseklikleri, imar planında h veya max h olarak belirlenmiş ise plandan; belirlenmemiş ise, kat adedi x kat yüksekliği (mt) + subasman kotu alınarak tespit edilir. Ya da ilgili yapı düzenlerinin kapsamında ve tablolarında verilmiştir. Konut alanlarında, bölgesel iklim koşulları gereği kat içi yüksekliği en az 2,50m ile kat yüksekliği en fazla 3,50m arasında olmak üzere mal sahibinin ve proje müellifinin çözüm isteği doğrultusunda serbest bırakılmıştır.

2- En Fazla Bina Yükseklikleri:

a) Plansız yerleşik ve yerleşik olmayan (iskân dışı) alanlarda bina yükseklikleri Belediye Mücavir alan sınırları içinde ve dışında planı bulunmayan alanlarda uygulanacak imar yönetmeliği hükümlerinde belirlenmiştir.

b) İmar Planları'nda küçük sanayi ve küçük sanatlar alanlarında kat adedi belirlenmemiş ise bina yükseklikleri (1) veya (2) katlı olarak su basman dâhil en fazla 8,75m yüksekliğinde yapılabilir.

c) İkiz veya blok yapı nizamındaki binalarda biri ruhsatına uygun inşa edilmiş ve yükseklik bakımından Yönetmelikteki ölçüleri aşıyorsa, yeni yapılacak binaların yüksekliği mevcut binaya uyabilir.

d) Bu Yönetmelikte verilen bina yükseklikleri, herhangi bir abideyi veya korunması gereken tarihi veya mimari bir eserin görünümünü bozması halinde Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Mevzuatına göre yetkili kuruluşların görüşü alınarak uygulama yapılır.

e) Özel imarı olan bölgeler ile imar durumunda kat yüksekliği belirlenen yerlerde, belirlenmiş en fazla yükseklik içinde kalmak şartıyla iç yükseklikler arttırılarak daha az adette kat yapılabilir.

K A R A R

3- En Fazla Bina Yükseklikleri Üzerinde Yapılanma: Bu yönetmelikte son kat döşeme üst kotu olarak belirlenmiş en fazla bina yüksekliğinin üzerinde; her türlü baca, merdiven evi, asansör kulesi, tesisat katı ve tesisat döşemesi, eğik çatı ve eğik çatı içinde son katla irtibatlı piyes yapılabilir.

4- Eksik Katlı Bina Yapma Koşulları: İmar Planı'nda belirlenmiş kat adedi ve bina yüksekliğine uyulması zorunludur. Ancak, ayrık yapı nizamındaki binalarda, temel ve statik hesapları ile bahçe mesafeleri, merdiven, ışıklık, ortak alanlar vs. gibi kat adedi ve bina yüksekliği ile ilgili bina bölümleri bu yönetmelikte gösterilen boyutlara göre hesaplanmak, gerekli hallerde asansör yeri bırakılmak ve proje ve kontrollük hizmetleri bu esaslara göre aranmak ve taban alanını aşmamak koşulu ile eksik katlı bina yapılabilir. İki katlı bina yapılması gereken yerlerde inşa olunacak eksik katlı binalarda bu hükümler aranmaz.

D- BİNALARIN KOTLANDIRILMASI

1- Röper Noktası: Binaların kotlandırılabilmesi için röper noktasının ilgili belediyesince tespiti gereklidir. Tespit edilen röper noktasında kot, binanın ($\pm 0,00$) kotudur. Bina, bu röper noktasındaki ($\pm 0,00$) kotuna göre, bina ön cephesinde daha aşağı düşürülmemek ve (+1.00m) kotundan daha fazla yapılmamak kaydı ile zemin kat döşeme üst kotu (su basman kotu) tespit edilerek kotlandırılır.

2- Röper Noktası Tespiti: Röper noktası yoldan veya tabii zeminden, aşağıda belirtilen hükümler kapsamında tespit edilir.

a) Yoldan Röper Noktası Tespiti: Binalara, parselin ön cephe aldığı yolun;

I- Bordür taşı konulmuş ise, ikiz yapı nizamında birleşik parsel sınırı, diğer nizamlarda ve blok başı parsellerde bina ön cephe hattı ortası hizasındaki bordür taşı üst seviyesinden,

II- Bordür taşı konulmamış yol kaplaması yapılmış ise ikiz yapı nizamında birleşik parsel sınırı, diğer nizamlarda ve blok başı parsellerde bina ön cephe hattı ortası hizasındaki yol kaplamasının en yüksek seviyesinin 0,20m üstünden,

III- Yol uygulaması olup ta bordür taşı konulmamış ve yol kaplaması yapılmamış ise, talep halinde ilgili Belediyesince en geç (7) gün içinde yolun hali hazır başlangıç ve bitiş noktaları arasında geçirilecek yol kırmızı hattının ikiz yapı nizamında birleşik parsel sınırı, diğer nizamlarda ve blok başı parsellerde bina ön cephe hattı ortası hizasında 0,20m üstünden,

IV- Yol uygulaması yok ise, talep halinde ilgili Belediyesince en geç (20) gün içinde yol profili hazırlanarak röper noktası tespit edilir. İmar planı bulunmayan yerleşik alanlarda yol uygulaması olmayan yerler ile ön bahçe mesafeleri 10,00m veya daha çok olan yerlerde röper noktası binanın oturacağı tabii zeminin ortalamasından verilir.

b) Köşe Başı Parsellerde Yoldan Röper Noktası Tespiti: Köşe başı parsellerde, binalarda;

I- Yollarda kot farkı yoksa ikiz yapı nizamında birleşik parsel sınırı, diğer nizamlarda ve blok başı parsellerde parsel ön cephesi olarak tayin edilmiş olan cephede bina cephe hattı ortası hizasındaki röper noktası esas alınır.

II- Parselin yola bakan kenar köşe noktaları arasında 3,00m den az kot farkı varsa yüksek olan yoldaki ikiz yapı nizamında birleşik parsel sınırı, diğer nizamlarda ve blok başı parsellerde bina cephe hattı ortası hizasındaki röper noktası esas alınır.

III- Parselin yola bakan kenar köşe noktalar arasında 3,50m veya daha fazla kot farkı bulunması halinde, binanın oturacağı alan kademelendirilmek ve her kademedenin orta noktasına rastlayan bordür taşı üst seviyesi ($\pm 0,00$)

K A R A R

kabul edilmek suretiyle kot belirlenir. Ancak her kademenin kendi hizasındaki en düşük bordür kotundan itibaren yüksekliği en çok 1,75m olmak zorundadır.

Kademeli kotlandırmada her kademe cephe boyunca 6,00m den aşağı olamaz. Son kademenin 6,00m den az olması durumunda bir önceki kademe seviyesine uyulur. Ayrıca her kademedeki bina bölümü kendi ($\pm 0,00$) kotuna göre, imar planı ile belirlenen saçak seviyesini geçemez.

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

c) Köşe Başından Başka, İki Yola Cephesi Olan Parsellerde Röper Noktası Tespiti:

Bu durumdaki parsellerde, usulüne uygun olarak tespit edilmiş parsel ön cephesi esas alınarak, ikiz yapı nizamında birleşik parsel sınırı, diğer nizamlarda ve blok başı parsellerde bina ön cephe hattı ortası hizasındaki röper noktası esas alınır.

d) Tabii Zeminden Röper Noktası Tespiti: Arazinin meyilli olması durumunda, parselin tabii zemini yoldan yüksek ve ön bahçe mesafesi 10,00m veya daha fazla veya parselin tabii zemini yoldan aşağıda ve ön bahçe mesafesi 15,00m veya daha fazla ise tabii zeminden kot verilir. Bu durumda arazinin nivelmanı alınması ve Tutanağa bağlanması, daha sonraki işlemler açısından şarttır.

Yola göre yüksek olan parsellerde, tabii zemin kotu, o parseller için bordür seviyesinden verilecek kotu 3,00m den fazla geçemez. Bir yola cepheli veya birden fazla yola cepheli olup, üzerinde birden fazla yapı yapılması mümkün olan parsellerde kot, her binanın köşe kotlarının aritmetik ortalaması alınarak bulunur. Ancak, yola nazaran 3,00m yüksek olan parsellerde, tabii zemin kotu ile ilgili belediyenin imar birimince yapı adasının tamamının bu madde hükümleri çerçevesinde etüdü ve belediye encümenince kabulü ile yapılır.

e) İkili veya üçlü blok teşkil eden binaların her birisine yukarıdaki bentlere göre ayrı ayrı kot verilir. Bir parselde birden fazla yapı yapıldığında her yapı için ayrı olarak yukarıdaki bentlere uygun kot verilir.

Tabii zeminden kotlandırmada, ancak ilgili belediyenin imar birimince, yapı adasının tamamının etüdü ve belediye encümenince kabulü ile uygulama yapılır.

E- SAÇAKLAR

Binalarda sadece son kat üst döşemesi veya yapılabilen çatı katı üst döşemesi uzatılarak çatı saçakları, kendi bahçesi içindeki bina girişlerinde giriş saçakları ve zemin kattaki dükkân, mağaza gibi bağımsız bölüm girişleri ile ön bahçesiz bina girişlerinde markiz yapılabilir. Saçak altları hiçbir şekilde kapalı alan haline dönüştürülemez. Tarihi ve eski eserlerin saçak genişliği bu hükme bağlı olmayıp, Adana Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü ve İlgili Belediyenin İmar Birimince uygun görülecek ölçü ve şekilde izin verilebilir.

Özel hüküm içeren binalar için ilgili belediyesinin İmar Birimince uygun görülecek ölçü ve şekilde izin verilebilir.

1- Çatı Saçakları: Ayrık yapı nizamındaki binalarda yapılacak çatı saçak genişlikleri, 1,20m yi aşamaz. Blok ve bitişik bina nizamlarında aynı bloklaşmanın içinde mevcut bina var ise, bunlarla uyum sağlanması için saçak yapılıp yapılamayacağı veya saçak genişliği, ilgili Belediyesi imar birimince tayin olunur. Ancak mevcut bina yok ise saçak genişliği en fazla 1,20m yapılabilir. Mevcut saçaklı yapılara kat ilavesi yapıldığı takdirde, bu saçaklar yönetmeliğin çıkmalar hakkındaki hükümlerine göre düzeltilmedikçe yapının devamına izin verilmez. Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma kapsamındaki binalar bu hükme bağlı değildir.

2- Giriş Saçakları ve/veya Giriş Sundurmaları: Bina esas giriş holü önünde, ortak alan kullanımlı ve korunma amaçlı olmak, inşaat yaklaşma sınırı içinde kalmak koşulu ile bina giriş sundurması ve/veya binaların esas giriş

K A R A R

kapıları üzerine yüksekliği yol cephelerinde veya diğer cephelerde 2,40m den az olmamak, kendi parsel sınırları içinde yapılmak ve yol veya komşu parsel sınırlarına 2,00m den fazla yaklaşmamak ve girişin her iki yanında giriş genişliğinin ¼'den fazla taşmamak üzere giriş saçakları yapılabilir. Ana cadde, meydan ve bulvarlara cephesi olan binaların çekme mesafelerine yapılacak saçaklarda 23.11.2005 tarih ve 344 Sayılı Büyükşehir Belediye Meclis Kararı hükmüne uyulacaktır.

3– Markizler: Ön bahçesiz binalarda yol cephesinde yapılan esas giriş kapıları ile dükkân mağaza gibi bağımsız bölüm girişlerinde veya kendi bahçesi içindeki esas giriş dışındaki diğer bağımsız bölüm girişlerinde, yüksekliği 2,25m den az olmamak üzere genişliği 1,00m yi aşmayan konsol niteliğinde açılır, kapanır markizler yapılabilir.

F– ÇIKMALAR

1– Çıkma Yapma Koşulları:

a) Binalarda parsel sınırı dışında teşekkülât hükmü dışına, hiçbir şekilde taşma yapılamaz.

b) Kendi parseli içinde, yapıldığı yapı düzenine, bina nizamına ve kat adedine bağlı olarak belirlenen en az ön, yan ve arka bahçe mesafeleri içine; parsel sınırlarına, yol cephelerine en fazla 3,50m, yan ve arka bahçelerde komşu mesafesine açık çıkmalarda en fazla 2,00m, kapalı çıkmalarda en fazla 3,00m yaklaşabilmek koşulu ile açık ve kapalı çıkmalar yapılabilir.

Ancak imar planında ana kent merkezi ve tali merkezlerde kalan ve imar uygulaması sonucu terk suretiyle tek başına veya birkaç parselle kütle oluşturan ve yola sıfır inşaat nizamı getirilen yapı adalarında cephe aldığı yol genişliği 12,00m veya daha geniş olması halinde bu parsellerde zemin kat üzerinde çıkma koşullarında mevcut teşekkülata uyulacaktır.

c) Binalarda yapılacak açık ve kapalı çıkmaların konsol kirişleri alt kotu ile zemin kaplaması arasındaki en yakın düşey mesafe hiçbir noktada 2,40m den az olamaz.

d) Açık ve kapalı çıkmalar bitişik yapı nizamında tüm cepheler boyunca yapılabilir. Blok veya bitişik yapı nizamında bitişik olan cephelerde çıkmalar, teşekkül etmiş bina yok ise cephe boyunca, teşekkül etmiş bina var ise;

- Teşekkül etmiş binada parsel sınırına kadar çıkma yapılmış veya teşekkül etmiş binada komşu parsel sınırına açık çıkmada 2,00m den az, kapalı çıkmada 3,00m den az yaklaşmış olarak çıkma yapılmış ise, aynen çıkma yapılabilir.

- Teşekkül etmiş binada çıkma yok ise veya komşu parsel sınıra açık çıkmada 2,00m den fazla, kapalı çıkmada 3,00m den fazla yaklaşmamış ise komşu parsel sınırına kadar, açık çıkmada en az 2,00m kapalı çıkmada en az 3,00m bırakmak koşulu ile çıkma yapılabilir.

2– Parsel Sınırı Dışına Çıkma Yapma Koşulu (Teşekkülât Hükümü): 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 aynı derinlikte çıkma yapılabilir. Çıkma izni verilmesine esas olarak teşekkül etmiş bölge şartı her yapı adası için ayrı aranır. Bir yapı adasının bir kenarında bu maddede belirtilen şekilde çıkmalı bina var ise adanın sadece o kenarı boydan boya çıkmalı teşekkül etmiş sayılır. Birden çok yol, meydan, yeşil alan ve benzerine cephesi olan parsellerden çıkma izni, her cephe için adanın çıkmalı teşekkül etmiş olması şartına bağlı olarak verilir. Bu fıkra da belirtilen kayıtlar dâhilinde kalan hallerde bitişik olan cephelerde (1.) fıkranın (d) bendine göre hareket edilir.

K A R A R

3– Çıkıntı Yapma Koşulları:

a) Zemin katta kendi parseli sınırını taşmamak, inşaat alanını arttırmamak, genişliği en fazla 0.40m olmak kaydı ile çıkmalı veya çıkmaz binaların tüm katlarının cephelerinde motif çıkımlar ile denizlikler yapılabilir.

b) Parsel sınırı içinde bina cephe hattından itibaren, kapalı çıkımlara ilaveten kapalı bir hacim oluşturularak inşaat alanını arttıracak nitelikte olmamak kaydı ile kapalı ve açık çıkımlarda en fazla 0.50m Derinliğinde güneş kırıcılar tertiplenebilir.

Güneş kırıcı, stor yuvası vb. gibi özel detaylar tertiplenmesi halinde mimari ve statik projede en az 1/20 ölçekte detay verilecektir.

G – YILDIRIMDAN KORUNMA SİSTEMİ (YILDIRIMLIK)

İçinde patlayıcı ve parlayıcı madde bulunduran yerler, endüstriyel tesisler, sivri tesis (bayrak direği, anten, vs. gibi), resmi ve umumi bina ile 10 katı geçen yapı ve tesislere yıldırımlik konması mecburidir. Yıldırımdan Korunma Sistemi tasarımı ve projelendirilmesi, TS EN 62305 standardına uygun olarak yapılmalıdır.

H – BAZ İSTASYONLARI

Şehir bütününde yer alan baz istasyonları ile ilgili yapılaşmada yürürlükte bulunan mevzuat hükümlerine uyulacaktır.

I – KENT DÜZENİ VE ESTETİĞİ

1) Büyükşehir Belediye Başkanlığı, Büyükşehir Belediyesi Danışma Kurulu ile birlikte, uygun gördüğü yerlerde şehrin estetikten uzak şekilde gelişmesini önleyen, yapılaşmaların estetiği ile ilgili kurallar getirmeye, çevre özelliklerine göre yapılar arasında uyum sağlamak, kente yakışır bir görünüm elde etmek amacıyla dış cephe boya ve kaplamalarını, çatı malzeme ve renklerini ve çatı üzerinde kurulan tesislerin görünümünün düzenlenmesini belirlemeye yetkilidir. Bunun için mimarlar, iç mimarlar, şehir plancıları, peyzaj mimarları vb. meslek odalarından gelecek temsilciler ile heykeltıraş, ressam gibi sanatçılardan, Büyükşehir ve ilçe Belediyelerinin İmar birimlerinden birer temsilciden oluşan bir “Kent Estetiği Komisyonu” kurar. Kent Estetik Komisyonu, her türlü mevcut ve yapılacak yapı ve düzenlemelerin çağdaş ve uygar bir kent anlayışı ile güzel sanatların estetik anlayışına sahip olmasını sağlar. Ayrıca kente değer katacak özel tasarım gerektiren mimari eserler oluşturmak amacıyla yapılacak projelere ön onay verir.

Estetik kurulunun işleyiş ve çalışma esasları, hazırlanacak olan yönetmelikle belirlenir.

2) İlgili Belediyesi’nce kent düzenini sağlamak amacıyla, arsalarda ve yapılarda kentlinin sağlık ve esenliğini bozan şehircilik, estetik ve trafik bakımından sakıncalı görülen enkaz ve birikintilerin, gürültü ve duman çıkaran tesislerin, özel kanal, lağım, çukur, kuyu, mağara ve benzerlerinin sakıncalarının giderilmesi ve bunların tekrarına meydan verilmemesi ilgililere tebliğ edilir. Tebliğde belirtilen müddet içinde söz konusu hususlar ilgisince giderilmediği takdirde ilgili Belediyece giderilir; masrafı % 20 fazlasıyla taşınmaz sahibinden alınır veya sakınca doğuranların faaliyeti durdurulur.

3) Kendi tasarruf alanlarında ilgili Belediyesi belirli yollar üzerinde sakıncalı bina bulunan veya binasız arsaların yola bakan yüzlerinin tayin edilen şekilde kapatılmasına karar vermeye yetkilidir. Bu durumdaki taşınmazın sahipleri Belediyece verilen süre içinde bu yerleri kapatmaya zorunludurlar. Bu zorunluluğa uyulmaması durumunda Belediyece gereği yapılarak masrafı arsa sahibinden %20 fazlasıyla alınır.

K A R A R

4) Binaların ticari kullanımda olan zemin katları önündeki Arkat ve yaya kaldırımları ile ön bahçelerinin yayaya açık bulundurulması zorunlu olup; yaya trafiğini önleyecek veya tehlikeye düşürecek duvar ve engeller yapılamaz. Yaya geçişini zorlaştıran sabit veya seyyar engeller konamaz.

5) İlgili belediyeler; ana cadde, meydan, bulvarlara bakan parsellerde Büyükşehir Belediyesi 23.11.2005 tarih ve 344 Sayılı Meclis Kararı hükümlerini uygulamakla yükümlüdür.

Madde 7.003

BİNA KATLARI İLE İLGİLİ HÜKÜMLER

A– BODRUM KATLAR

1– Yapılanma Koşulları:

a) Genel esaslar: Bodrum katların zemin kat oturum alanı izdüşümü altında düzenlenmesi esastır. Bodrum kat net iç yüksekliği maksimum (4,50) metredir. Ticari amaçlı kullanımlarda, umumi binalarda, resmi bina ve turizm tesislerde ise maksimum (5,00) metredir. Ön bahçeli veya ön bahçesiz binalarda bu katlara yol cephesinden giriş tertiplenemez.

Toprağa dayalı tüm bodrum katlarda, dış etkilere karşı su yalıtımı yapılması zorunludur. Ancak ($\pm 0,00$) kotu altındaki katlar aşağıda belirtilen özel koşullarda büyütülebilir.

b) Bodrum Kat Alanlarının Özel Koşullarda Büyütülebilmesi: Bodrum katlar tüm binalarda sığınak, hidrofor, su deposu ve ayrıca otopark yönetmeliği hükümlerine uygun otopark yapılmak kaydı ile yol parsel cephesinde parsel sınırına 5,00m den (yol parsel çekme mesafesi 5,00m den fazla olması halinde 5,00m ye kadar büyütülebilir) ve diğer parsel sınırlarına komşu parsel tecavüz etmemek ve komşu binaya zarar vermemek şartıyla komşu parsel sınırına kadar büyütülebilir.

c) Bodrum Kat Adedi: Otopark yapılması kaydı ile bodrum kat adedi sınırlaması yoktur. İmar planında; ticari kullanım alanları ile konut alanlarındaki zemin katların ticari kullanım koşullarını sağlayan alanlarda; otopark yönetmeliğinin öngördüğü sayıda otopark alanı birinci ve ikinci bodrum katlarda ayrıldıktan sonra kalan alanlar, giriş-çıkışı ayrı düzenlenmek şartıyla özel otopark olarak tertiplenebilir. Bağımsız bölüm numarası alınarak işletilebilir. Ancak, bu şekilde ruhsat alan otoparklar amacı dışında kullanılamaz. Bu şekilde yapılanan otoparklar için tapuya şerh verilmesi mecburidir.

I) Konut Kullanım Alanlarında: ($\pm 0,00$) kotu altında toprağa gömülü olarak (1) bodrum kat tertiplenebilir. Ancak tabi zemini yoldan düşük parsellerde ortak alan olarak düzenlenmek kaydı ile (2) bodrum kat düzenlenebilir. Bodrum katta sığınak, odunluk, hidrofor vs. gibi ortak alanlar tertiplendikten sonraki artan alanlar üst katlardaki bağımsız bölümlere bağlı eklenti olarak kullanılabilir. Ancak arazi meyilinin özel durum arz etmesi halinde, taşıyıcı temelin oturduğu kotla subasman kotu arasında ortaya çıkan bodrum katlarda yapılması gerekli ortak alanların dışında kalan toprağa gömülü olmayan ve tabii hava ve ışık alan tüm bodrum katlar bu yönetmelikteki asgari şartları taşımak koşulu ile bağımsız bölüm numarası alabilir ve iskâna açılabilir. Bodrum katta bu gibi mecburiyetten çıkan alanlar ekonomiye kazandırılacaktır ve emsale dâhil değildir. Konut dışı yapılar için de aynı şartlar geçerlidir. Arka bahçesi ve/ veya yan bahçesi düşük tabii zeminde bulunan bodrum katlarda yapılan eklentilere düşük tabii zeminden giriş-çıkış düzenlenebilir.

II) MİA, Yönetici Merkez ve Ticari Kullanım Alanları İle Umumi Binalarda: ($\pm 0,00$) kotu altında (2) bodrum katı tertiplenebilir. Birinci bodrum kat ticari amaçlı kullanılabilir, ikinci bodrum katta ise ortak alanlar tertiplendikten sonraki artan alanlar üst katlardaki bağımsız bölümlere bağlı eklenti olarak kullanılabilir. Arazi meyilinin özellik arz ettiği durumlar için konut kullanım alanlarındaki uygulama burası için de aynen geçerlidir.

K A R A R

III) Depolama ve Sanayi Kullanım Alanlarında: Sanayinin kendi Yönetmeliği ve teknolojisine uygun olarak gerektiği kadar bodrum kat tertiplenebilir.

IV) Küçük Sanayi ve Küçük Sanatlar: Zemin kat veya meyilli parsellerde iskân edilebilir şartını sağlayan katların altında ancak (1) bodrum kat düzenlenebilir.

2– Kullanma Koşulları: Binaların bodrum katlarında kendi koşulları içinde bağımsız bölüm, eklenti, ortak alan, müştemilat ve otopark tertiplenebilir. Bunların iskân içi veya iskân dışı kullanımı mümkündür.

a) İskân İçin Kullanım: MİA, Yönetici Merkez ve Ticari Kullanım Alanları ile umumi binaların ($\pm 0,00$) kotu altındaki birinci bodrum katları ile özellik arz eden meyilli arazilerdeki yapılan ve bu yönetmelikte yer alan bodrum katlar iskân edilebilir.

I) Üst katlarda Cafe kullanımlı bağımsız bölümün eklentisinde, aynı kullanımın; mutfak, lavabo ve tuvalet mekânları tertiplenebilir. Sinema, tiyatro, düğün salonu gibi özel proje gerektiren kullanımlar, kendi yapılanma hükümlerini yerine getirecek ve özürülülerin dolaşımına olanak sağlayacak şekilde projelendirilmek kaydıyla yapılabilir.

Konut kullanımlı alanların iskân edilebilen zemin ve bodrum katlarında, GSM yönetmeliği kapsamında kalan ticari kullanımlara ve umuma açık istirahat, eğlence yerleri, cafe, vb kullanımlarına izin verilmez.

II) Konut bölgelerindeki iskân edilebilir koşulunu sağlayan bodrum katların konut olarak kullanılabilmesi için konut kullanımında gerekli olan tüm piyesleri bulundurması ve bunlardan en az (2) oda ve mutfağın taban döşeme kotunun hiçbir noktada bahçe kotuna 0,50m den daha fazla gömülü olmaması gerekir.

III) MİA’ da ve ticaret merkezlerinde, meyilli veya düz parsellerde cepheleri tabi zemine gömülü olsun veya olmasın yapılabilecek ticari kullanımlı kapalı çarşı, pasaj, eğlence merkezi gibi bağımsız bölümler ile üst katlardaki ticari kullanımdaki bağımsız bölümlerin eklentileri kendi özel yapılanma hükümlerini yerine getirmek kaydı ile bodrum katta yapılabilir. Ancak suni havalandırma sağlanması ile özürülülerin dolaşımına olanak sağlayan rampa, yürüyen bant ve bunlar gibi önlemler alınması zorunludur.

b) İskân Dışı Kullanım: Üst katlarında konut kullanımı olan binalarda (± 0.00) kotu altındaki bodrum katta, üst katlardaki bağımsız bölümlere eklenti alanlar tertiplenebilir.

I) Eklentiler: Bina bodrum katlarında üst katlardaki konut ve/veya ticari kullanımlı bağımsız bölümlerinin, kendi özel mülkleri olan veya ortak kullanılan depoları, odunlukları, kömürlükleri gibi eklentileri bulunabilir. Bu eklentiler kendi bağımsız bölümleri ile direkt olarak veya ait oldukları kullanım türünün ortak merdivenlerinden irtibatlandırılabilir.

II) Ortak Alanlar: Bina bodrum katlarında, kalorifer kazan dairesi, iklimlendirme dairesi, hidrofor, su deposu, yakıt tankı, tesisat odaları, bakım odaları, hobi mekânları, sığınak, otopark ve meyilli parsellerde diğer yönetmelik şartlarına uymak kaydı ile yan veya arka cephelerde yapılabilecek bina ana giriş holü gibi ortak alanlar ile ortak alan kapsamındaki odunluk, kömürlük, elektrik pano odası ile özel imarlı yerlerde çamaşırhane ve çamaşır kurutma yerleri gibi müştemilatlar tertiplenebilir. Konut ve ticari kullanımın birlikte olduğu binalarda yukarıda sayılan ortak alanlardan müşterek olanların her iki merdivenkavasına, irtibatları sağlanmalıdır. Bina bodrumlarında, binada oturulabilmesi için yapılması zorunlu ortak alan ve müştemilat kısımları, zeminde aşırı su çıkması veya sert kayaya rastlanması halinde ilgili Belediyesi’nin izni ile parsel arka cephesinde müştemilat hükümleri kapsamında yapılabilir. Binaların bodrum katlarında veya bağımsız bölüm numarası olmayan zemin katlarda, ticari amaçla kullanılmamak ve bağımsız bölüm oluşturmamak şartıyla toplamda katlar alanının (%10)’unu asmayacak şekilde düzenlenen; sauna, spor salonu, kitap okuma salonu, doktor odası, toplantı odası, açık ve kapalı yüzme havuzu ve havuz makine dairesi vb. sosyal tesisler yapılabilir. Bu sosyal tesisler sitelerde ve

K A R A R

arsa imkânı olan diğer konut bloğunda bağımsız müstakil bir bina olarak düzenlenmesi halinde, yalnızca tabii zemin üstünde kalan kısmı taban alanına dâhil edilir. Yine ortak alan olarak tertiplenen ısı merkezi mekanik tesisat projesinde projelendirilmek şartıyla bodrumda veya çatı katında projenin ön gördüğü ölçülerde tertiplenebilir. Çatıda yapılması halinde bu imalat emsal alana dâhil edilmez ve kattan sayılmaz.

B– ZEMİN KATLAR

1– Yapılanma Koşulları:

a) Genel Esas: Zemin kat net iç yüksekliği konutlarda maksimum (3,50) metredir. Ticari amaçlı kullanımlarda, umumi binalarda, resmi bina ve turizm tesislerde ise maksimum (5,00) metredir. Zemin kat döşeme seviyeleri, röper noktasının alındığı parsel cephesindeki yolun meyilli olmaması halinde ($\pm 0,00$) kotu altına düşürülemez ve +1,00m kotunun üzerine çıkarılamaz. Diğer kısımlarda şaşma kat hükümleri kapsamında uygulanan kat adedine bağlı en fazla bina yüksekliğini aşmamak üzere yukarıdaki hüküm dışında uygulama yapılabilir.

b) Meyilli Yollarda Uygulama: Zemin kat döşeme seviyeleri röper noktasının alındığı parsel cephesindeki yolun ve varsa diğer yolların meyilli olması halinde bu yollar hizasındaki bina cephe hatları hiçbir noktada yol seviyesini 1,00m den fazla aşmamak koşulu ile kademelendirme yapılabilir.

c) Arka Bahçe İrtibatı Koşulu: Bitişik nizamdaki binaların arka bahçe seviyesindeki katından ana merdivenle veya açık kullanımlı ortak alanlarla irtibatlı, en az 1,00m genişliğinde arka bahçe çıkışı tertiplenmesi zorunludur.

2– Kullanma Koşulları:

Konut alanlarında zemin katlar ($\pm 0,00$) kotu üzerinde konut amaçlı kullanılır. Ticari amaçlı kullanılabilmesi için, aşağıdaki koşullara uyulur;

a) Bu yönetmeliğin yürürlüğe girdiği tarihten sonra iskâna açılacak yeni gelişim alanlarında, 30,00m ve daha geniş yollara cephesi olan parsellerde, tali yol girişi ve gerekli otopark ihtiyacını karşılayacak çözüm üretmek kaydıyla ticari amaçlı bağımsız bölüm oluşturulabilir. Ancak bu alanlarda GSM kapsamındaki işletmelere hiçbir şekilde izin verilemez ve ticari amaçlı kullanımlar hiçbir şekilde ana girişle irtibatlandırılmaz.

b) Diğer Kullanım Alanlarında: Diğer kullanım alanlarındaki zemin katlarda, projesi, kendi kullanım şekil ve koşulları içinde gereken bağımsız bölüm veya eklentisi yapılabilir. Ayrıca Adana Büyükşehir Belediyesi 4.12.2008 tarihli Koordinasyon Kurulu Kararında yer alan 0,20 TAKS/0.40 KAKS a karşılık gelen 2 kata imarlı konut alanlarında, zemin katın %25 inin işyeri amaçlı düzenlenebileceğine dair kararı yürürlüktedir.

C– YÜKSEK ZEMİN KATLAR

1– Genel Esas: Yönetici merkezde, ticaret bölgelerinde, ticaret yolları, K.D.K.Ç.A.'da MİA ile (6) katlı ve daha yüksek katlı, zemin katı ticaret yapılması koşulunu yerine getirebilen konut kullanım alanlarında, yoğunluk yapı düzeninde kat adedi sınırlaması yapılmaksızın isteğe ve projelendirmeye bağlı olarak su basman dâhil en fazla 8,75m kotuna kadar yüksek zemin kat uygulaması yapılabilir. Bu gibi uygulamalarda, kat iç yüksekliği içerisinde kendi yapılanma koşullarına uygun olarak asma kat düzenlenmesi zorunludur. Zemin kat maddesindeki yapılanma ve kullanma hükümleri bu uygulamada geçerlidir. Asma Katlar kat adedinden sayılmayacaktır.

2- YÜKSEK ZEMİN KATLARIN ÖZEL KOŞULLARDA BÜYÜLTÜLMESİ

İsteğe bağlı olarak yapılan yüksek zemin katlar, İmar planı ve bu yönetmelikte belirtilen en fazla blok boyu ve derinliği hükümlerine uymak kaydı ile bina konturları dışına taşabilir.

K A R A R

İmar planında, ticaret alanı olarak gösterilmiş olan yapı adalarında; imar planında aksi bir hüküm yoksa yoğunluğu, taban alanı katsayısı ve yaklaşma sınırlarını aşmamak kaydı ile yüksek zemin katlarda blok boyu ve derinliği şartı aranmaz.

D– ASMA KATLAR

Yüksek zemin kat uygulaması iç yüksekliği içerisinde bina kat adedinden sayılmayan asma kat tertiplenebilir.

Asma kat uygulamasında esas olan ayrı bir bağımsız bölüm oluşturmada, yapıldığı bağımsız bölümün iç yüksekliği içerisinde eklenti olarak teşkil ettirilmesidir. Bu eklentiler, ana merdivenle irtibatlandırılmaz. Kendi bağımsız bölümü ile direkt irtibatlıdır. Asma katı oluşturan döşeme, ait olduğu bağımsız bölümün yola veya yollara bakan cephe hattına 3,00m den fazla yaklaşamaz.

E – NORMAL KATLAR

Bodrum, zemin, asma katlar ve çatı arası dışında kalan ve bu yönetmelikle belirtilen yükseklik, bina bölüm ve bölüm içi hükümlerini yerine getiren katlardır.

F – ÇATI

Her türlü yapılacak binalarda çatı meyli %40 'tan fazla olmamak Mahya kotu 4,00m yi geçmemek koşulu ile çatı şekli serbesttir. Çatı meyilleri varsa ön ve arka cephedeki saçak uçlarından, yoksa çıkma uçlarından hesap edilerek, çıkma veya saçak yok ise son kat bina izdüşümünden 50cm yükseklik alındıktan sonra başlatılır. Saçak ve/veya çıkma ucunda gizli dere yapılması halinde de çatı meyili hesap edilen ölçüde kalmak kaydıyla 50cm lik alın yapılabilir. Merdiven evi, ışıklık, hava bacası alanı ve balkon duvarları çatı örtüsünü ve/veya çatı mahyasını 0,50m den fazla aşamaz. Duman bacaları çatı örtüsünü 1,00m mahyayı ise 0,80m geçecektir. Sadece asansör kuleleri için böyle bir kısıtlama yoktur. Ancak, binalarda çatı arasına asansörle çıkmak amacı ile asansör kulesi bir kat daha yükseltilemez. Yalnızca tek bağımsız bölüm ihtiva eden turizm ticaret ve sosyal tesis yapılarında, çatı arasına asansörle çıkmak için asansör kulesinin bir kat daha yükseltilmesine ilgili belediyesi imar birimi yetkilidir. Özellik arz eden kompleks binaların projeye dayalı gereksinimini karşılayan ve iskan edilmeyen kule ve çatı gabarileri kendi proje ölçüsünde uygulanabilir.

Bu yönetmelik yürürlüğe girmezden önce veya sonra meclis kararları ile çatı yapılması zorunluluğu getirilen bölgelerde, bu yönetmeliğe uyulması zorunludur.

G – ÇATI ARASI

Eğik olarak düzenlenen çatı yüzeyleriyle son kat tavan seviyesi arasındaki çatı aralarında bağımsız bölüm yapılmamak, son kattaki bağımsız bölümlerle direkt bağlantılı olmak, ait olduğu bağımsız bölüm alanının % 30 'unu geçmemek koşulları ile piyes kullanımında bağımsız bölüm eklentileri yapılabilir. Bu piyesler; çatı eğimi içerisinde kalmak koşuluyla, ait olduğu bağımsız bölümün son kattaki sınırlarının kapladığı alanı geçmemek, en az olması gelen piyes ölçülerini sağlamak şartı ile yapılabilir. Çatı eğimi içerisinde kalmak şartıyla bu alanlar için belirlenen asgari yükseklik şartı aranmaz. Ancak son kat tavan döşemesi ile çatı örtüsü arasında kalan bu hacimler ilave kat döşemeleri yapılarak bölünemezler. Son kat tavan döşemesi en yüksek mahya kotunu aşmayacak ve en fazla çatı eğimi içinde kalacak şekilde eğimli beton çatı olarak tertip edilebilir.

Çatı arasında ayrıca su deposu, asansör kulesi, güneş enerjisi gibi tesislerde bulunabilir.

H-ŞAŞMA KAT

Bir binanın veya bağımsız bölümünün, uygulanan kat adedine bağlı bina yüksekliğini aşmamak, piyesler için belirlenen en az iç yüksekliklere veya bu yönetmeliğin diğer hükümlerine aykırı olmamak koşulu ile çeşitli katlarda farklı döşeme seviyeleri oluşturarak tertiplenmesi mümkündür. Zemin katların binanın röper aldığı yol

K A R A R

cephesi üzerinde bulunmayan piyesleri (± 0.00 ile $+1.00$) kotları arasında yapılma koşullarına bağlı kalınmaksızın tertiplenebilir.

İ-TESİSAT KATI

Ticaret ve Turizm alanlarında yapılacak binalarla, yüksek zemin kat uygulaması yapılan konut binalarının zemin kat üzerindeki fonksiyon değişikliği olan katları arasında veya çatılarında ve bodrumlarda temel üstünde, bina tesisatlarının kontrol altına alınabilmesi, bakım ve onarımlarının yapılabilmesi amacıyla iskân edilmemek koşulu ile bina kat adedinden ve/veya maksimum yapı yüksekliğinden sayılmayan, toplam inşaat alanı kapsamı dışında tesisat katları yapılabilir. Tesisat katlarının iç yüksekliği 2,20m yi geçemez. Büyük Hastane, Otel gibi kompleks binalarda tesisat katlarının içerisine yerleştirilen makine ve cihazların üretim ve kullanım yükseklikleri zorunlu kılması halinde tesisat katının iç yüksekliğini tesisat projesi doğrultusunda artırmak ilgili belediyesi yetkisindedir.

Madde 7.004

BİNA BÖLÜMLERİ İLE İLGİLİ HÜKÜMLER

A – KONUT

Her konut biriminde en az;

1 oturma odası,

1 yatak odası veya nişi,

1 mutfak veya pişirme yeri,

1 banyo veya yıkanma yeri,

Banyo içinde düzenlenmemiş ise (1) helâ bulunması zorunludur.

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

B – İŞYERİ

Her bir işyerinde bir adet lavabo ve helâ ile eviyeinin yapılması zorunludur. İşyerlerinde eviye hariç helâlar bağımsız bölüm içerisinde düzenlenmemeleri halinde, her bir katta yeteri kadar erkek ve kadın helâsı ile işyerleri giriş holünde tüm bağımsız bölümleri kapsayan tabela panosu tertiplenecektir.

C – DUBLEKS VE TRİPLEKS UYGULAMASI

Binaların bağımsız bölümlerinin kendi içlerinde oturduğu alan tabanından üst kat tavanına kadar yükselen ve kendi içerisinde merdiven çözümü sağlanan iki veya üç katlı çözümlenmesidir. Binanın ortak alanlarına istenilen katlardan giriş-çıkış bağlantısı yapılabilir. Katlar arasında istenilen kadar boşluk bırakılabilir ve dairenin kendi brüt alanı, her katın boşluk kısmı hariç brüt alanları toplamına Diğer eklenti ve ortak alan hissesi eklenerek hesaplanır. Boşluk içerisinde veya dairenin başka bir bölümünde bulunan merdivenler emsal ve brüt alana dâhil değildir. Konut olarak kullanılması durumunda en az piyeslerin bulundurulması ile ticari kullanımda en az bir adet tuvalet ve çay ocağı nişi bulunması zorunludur.

D – ÇOK KATLI BAĞIMSIZ BÖLÜM UYGULAMASI

Bir binanın iki veya daha fazla kat içerisinde ihtiyacının ve projesinin gereği tek bağımsız bölüm olarak yapılmasıdır. Bu çözümleme dubleks veya tripleks uygulaması olmayıp tüm katlardaki brüt alanları toplanarak

K A R A R

bağımsız bölüm kendi brüt alanı bulunur. Konut kullanımında en az piyeslerin bulundurulması ile ticari kullanımda en az bir adet helâ ve çay ocağı bulunması zorunludur.

E – BİNA GİRİŞLERİ

1– Yapılanma Koşulları: Yoldan röper alan binalara röper aldığı cephede girişin orta hizasındaki bordür kotunun altında giriş yapılamaz. Röper aldığı cephe dışındaki cephelerden köprü veya giriş şeridi orta hizasındaki bordür kotundan en fazla 1,50m inilmek veya çıkılmak koşulu ile giriş yapılabilir. Tabii zeminden röper noktası verilen parsellerde yukarıdaki koşullar geçerli olmayıp giriş, tabii zemine uyumlu olarak düzenlenecek rampa ve merdivenlerle sağlanabilir. Yan cepheden giriş köprüsü yapılması zorunluluğu olduğu durumlarda köprü genişliği en az 150m olacaktır. Bu köprülerin bina yan yüzüne yapışık ve konsol olarak inşa edilmeleri ve altlarının hiçbir şekilde kullanılmaması zorunludur.

Bina giriş kapıları ve giriş holü genişlikleri 1,50m den az olamaz.

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 özörlülerin de kullanımının sağlanması amacıyla standartlarına uygun rampa yapılması zorunludur.

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

2– Kullanma Koşulu: Bir binada farklı kullanım alanları düzenlenmiş ise konut ve ticari kullanımlara ayrı girişler ve merdiven, asansör kovaları düzenlenmesi zorunludur.

F – PORTİK (ARKAT) UYGULAMASI:

İmar planlarında, Portik yapılması öngörülen yerlerde, derinlik ve yükseklikler belirtilmemiş ise öncelikle ilgili belediyesi imar birimince teşekkülât olup olmadığı saptanarak varsa teşekkülata uyum sağlanır. Yoksa (4.00) mt ye kadar yükseklikte zemin kat yapılan yerlerde en az (4.00) mt derinlik ve normal kat döşeme alt kotuna kadar yükseklik, yüksek zemin kat yapılan yerlerde en az (5.00) mt derinlik ve normal kat döşeme alt kotuna kadar yükseklik bırakılır.

G – TERASLAR

1- ZEMİN KAT TERASLARI: Zemin döşeme seviyesinde veya döşeme ile parsel zemini arasında altı kapalı olarak parsel zeminine taşınmak ve direkt olarak bahçe ile irtibatlandırılmak ve çıkma izdüşümünü aşmamak üzere tertiplenebilirler. Tek bağımsız bölüm ihtiva eden yapılarda düzenlenecek olan teraslarda genişlik ve derinlik kısıtlaması yoktur. Ancak komşu sınırına 3,00m den fazla yaklaşamaz.

2– Kat Terasları: Kat terasları yapılabildikleri katlarda hiçbir genişlik ve derinlik kısıtlaması olmadan, üstleri açık ve yanlarında korkuluk yapılarak kendi katındaki ortak alan ve bağımsız bölümlere bağlı olarak ısı ve su yalıtımı yapılarak tertiplenebilir. Kat teraslarının ortak alan olarak tertiplenmesi halinde bina ana merdiveni ile irtibatlandırılması şarttır. Bağımsız bölümlerce kullanılması halinde toplam katlar alanı kapsamı içindedir. Yüksek zemin kat üzerinde normal kat alanının farklı büyüklükte tertiplenmesi ile oluşacak terasların ana merdivenle irtibatlandırılması şarttır. Kat teraslarında çatı tesisat döşemesi yapmak koşulu ile bahçe, havuz tanzimi ve tesisat tesisleri yapılabilir.

3– Çatı Terasları: Çatı teraslarında pergole, güneş enerjisi sistemleri, merdiven evi, asansör kulesi, teknik olarak gerekli ise ortak anten ve tesisat döşemeli yapılmak koşulu ile su deposu, havuz gibi tesisler, otopark, ilgili

K A R A R

kuruluşlardan uygun görüş alınmak kaydı ile helikopter iniş pisti ve bahçe düzenlemesi yapılabilir. Bahçe düzenlemesi yapılabilmesi için gerekli olan toprak dolgu yüksekliği, parapet yüksekliğine dâhil edilmez.

Çatı teraslarında, ısı ile su yalıtımı uygulanması ve kenarlarda en az 1,10m yüksekliğinde parapet veya korkuluk yapılması zorunludur. Bu tür korkulukların deprem yüklerinin altında devrilmesinin önlenmesi için gereken tedbirler alınmalıdır.

Çatı terasları müşterek (ortak alan) ve/veya kısmen müstakil (son kat bağımsız bölümlerinin çatı içindeki eklentilerine ait teraslar) olarak kullanılabilir.

Ortak alan olarak kullanılan teras çatılarda bahçe düzenlemesi yapılması halinde merdiven evi yanında, bina sakinleri tarafından kullanılmak üzere, wc, lavabo, çay ocağı, bahçe düzenlemesinde kullanılacak malzemeleri depolamak için toplam teras alanının %5' ini geçmeyen ve en fazla 20m² kapalı mekân oluşturulabilir. Bu alan; merdiven evine bitişik olarak, bina ön cephesine asgari 3,00m den fazla yaklaşmayacak şekilde düzenlenecek ve katlar alanına dâhil edilmeyecektir.

İlan reklâm amaçlı panolar konulması proje müellifinin onayı ile belediye iznine tabidir.

I- MÜŞTEMİLATLAR

1- Genel Esaslar:

a) İskân edilmeyen müstemilatların genellikle bodrum katlarda yapılması esastır. Bodrum kazılarında ilgili Belediyesi'nce tespit edilmek kaydıyla su veya sert kaya çıkması halinde yola bakan bina cephe hatlarının gerisinde yapılmak kaydıyla iskân edilmeyen müstemilatlar arka bahçede tertiplenebilir. Bu tip müstemilatlar, kâgir inşaat tarzında, ana binaya bitişik oldukları takdirde komşu hudutlarına, tersi durumda ana binaya 3,00m bahçe mesafesi bırakmak ve dar kenarı en fazla 4,00m yüksekliği en fazla 3,00m olmak koşulu ile yapılabilirler. Ancak EDAŞ tarafından yapılan trafo binaları yapılanma, kullanma ve bakım onarım müdahale zorunlulukları dolayısı ile parsel sınırından başlayabilir.

b) İskân edilen müstemilatlardan; Yönetim odası, kapıcı dairesi, kaloriferci dairesi, bodrum katlar, asma katlar ve teras çatıları hariç binanın tüm katlarında, bekçi odası, varsa bahçıvan odası sadece zemin katta kendi koşullarına uygun olarak düzenlenebilir. İskân edilen ve edilmeyen müstemilatlar TAKS'a ve KAKS'a dâhil edilmek ve yaklaşma mesafelerine uymak kaydı ile bina içindeki katlarda veya bina dışında tertiplenebilir.

c) Bu Yönetmeliğin tanımlar bölümünde kullanım amaçları belirlenmiş olan müstemilatlar amaçları dışında kullanılamazlar. Ancak (a) ve (b) fıkralarında belirtilen koşullarda ana bina dışında yapılabilen müstemilatlar parsel durumu uygun olduğu durumda ana binanın inşasından öncede yapılabilirler ve inşaat süresince şantiye binası olarak kullanılabilirler.

2- Yapılma Koşulları:

a) Klimasız ve/veya kalorifersiz konut binalarının bodrum katlarında eklenti ihdas etmemek kaydıyla her konut bağımsız bölümü için en az 2,50m² lik odunluk-kömürlük veya depo ayrılması zorunludur. Odunluklar yapı emsal alanına dâhil edilmek ve ortak merdivenle irtibatlı olmak kaydı ile bodrum kat dışındaki katlarda tertiplenebilir.

b) Bir parselde (20) den fazla konut birimi olması durumunda kapıcı dairesi yapılması zorunludur. (21-60) konut birimi için bir kapıcı dairesi, (61-120) konut birimi için iki kapıcı dairesi, ek her (60) konut birimi için, ek bir kapıcı dairesi tertiplenmesi zorunludur. Bir parselde birden fazla bina yapılması durumunda da toplam konut birimi için yukarıdaki esaslara uyulur. Ancak daha az konut sayısı olan binalarda projelendirilen bir adet kapıcı dairesi de aynı nitelikleri karşılamak kaydı ile emsal harici olacaktır.

K A R A R

c) Toplam inşaat alanı 2000m² den fazla olan ticari kullanımlı binalar ile tek girişte 30 adetten fazla konut birimi bağlantısı bulunan binalarda her blokta en fazla bir bekçi odası veya nişi bulunması zorunludur.

3- Yapılanma Koşulları:

a) Kapıcı ve Kaloriferli Daireleri: Konut niteliğindeki bu birimlerin taban döşemeleri hiçbir yerde tabii zemine 0,50m den fazla gömülü olamaz. İçinde en az 12,00m² ve 9,00m² alanında iki oda, 3,00m² alanında bir mutfak veya mutfak nişi ile 2,50m² alanında helâ ve yıkanma yerinden oluşmak üzere toplamda en az 40m² lik bir konut tertiplenecektir.

b) Bekçi Odası veya Nişi: Ticari amaçlı binalarda yapılacak bekçi odaları veya nişi bina ana giriş holünde, girişi kontrol edebilecek bir konumda en az 4,00m² ve en fazla 8,00m² olarak tertiplenecektir. Konut amaçlı binalarda yapılacak bekçi odaları da aynı koşullarda yapılmakla birlikte, aynı bina içinde kullanılabileceği helâ yok ise ayrıca brüt 1,50m² helâ ilave edilerek tertiplenecektir.

c)Güvenlik kontrol noktası: Bahçe giriş kapısının bir ögesi olarak, 8,00m² yi geçmemek koşuluyla bahçe mesafeleri içinde yapılabilir. Ancak vaziyet planı ve /veya peyzaj projelerinde gösterilecektir.

c) Ortak Alanlar:

1- Otoparklar: Otoparklarla ilgili hususlarda yürürlükte bulunan “Otopark Yönetmeliği” hükümlerine ve ilgili mevzuatlara getirilen esaslara uyulacaktır.

İmar Parsellerinde ön bahçe çekme mesafesi içerisinde otopark yapılamaz.

2- Sığınaklar: Sığınaklarla ilgili hususlarda yürürlükte bulunan sığınaklarla ilgili Yönetmelik hükümlerine ve ilgili mevzuatlara uyulacaktır. Bir parselde birden fazla bina yapılan uygulamalarda, bina dışında tabii zemin altında bina ön cephe hattı gerisinde ve gerekirse diğer parsel sınırlarına kadar büyütülen ortak sığınak yapılabilir.

3- Kalorifer Daireleri: Kalorifer daireleri ve kalorifer bacalarında, ısıtma ve buhar tesislerinde ölçü ve nitelik bakımından Isı Yalıtımı ile ilgili mevzuatlar, enerji performans yönetmeliği ve ilgili yönetmeliklerin hükümlerine uyulması zorunludur. Mimari projelerde kalorifer dairelerinin, kazan, boyler, yakıt depoları, hidrofor ve su deposu gibi tesisatı yaklaşık boyutları ile gösterilecektir. Kalorifer kazanlarının T.S.E. ve CE belgesi, Makine Mühendisleri Odası tip kalorifer kazanı projeleri ve kalite belgesi, Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı’nın olumlu verim ve kapasite testi raporu şartlarından birine haiz olması ve yürürlükte bulunan ilgili mevzuatlara uygun olması şartları aranacaktır. Bu üç şarttan birinin sağlanması zorunludur. Konutlarda kat kaloriferi yapılması halinde yukarıda ilgili bölümde tariflenen ölçü ve niteliklere uyulacaktır.

4- Su Depoları, Yakıt Tankları, Fosseptikler, Rögarlar, Pis Su Bağlantıları, Umumi Binalardaki Helâlar VE GÜNİSİ SİSTEMLERİ:

a) Su Depoları: Umumi binalarda en az (15) tonluk, diğer binalarda projesinde belirlenen ölçülerinde su deposu ve hidrofor yapılması zorunludur. Su depoları ve hidrofor bina içinde bodrum katta veya çatıda yapılabileceği gibi gerekli drenaj ve yalıtım önlemleri alınarak kendi parseli içinde bina yol cephe hattı gerisinde toprağa gömülü olarak yapılabilir.

Su depoları ıslak hacim altına getirilmemeli, içerisinde kolon vb. inşaat elemanları bulunmamalıdır.

b) Yakıt Tankları: Kaloriferli binalarda yakıt tankları, projesinde belirtilen ölçülerde ve yürürlükte bulunan ilgili mevzuatlara uygun olması şartlarında, bodrum kat içinde veya gerekli drenaj ve yalıtım önlemleri alınarak yan ve arka bahçelerde toprağa gömülü olarak yapılır.

K A R A R

c) Fosseptikler Rögarlar Ve Pis Su Bağlantıları: Genel olarak kanalizasyon olmayan yerlerde yapılacak fosseptikler komşu sınırlarına 1,00m den fazla yaklaştırılmaz. Ancak bahçe mesafelerinin uygun olmaması halinde, özellikle bitişik ve blok bina nizamına tabi yerlerde, fenni ve sıhhi mahsur bulunmadığı takdirde bu mesafeyi azaltmaya veya birkaç komşuya ait fosseptikleri bir arada veya birleştirerek yaptırmaya ilgili Belediyesi yetkilidir. Fosseptiklerin hacimleri konut başına 1,000m³, diğer kullanımlarda kişi başına (200) lt/m³ hesaplanmak suretiyle projelendirilir ve uygulanır. Binaların en düşük kanal bağlantı kotu üstünde kalan katların pis suyu, cazibe ile ve uzun mesafe kat edilmeden ana mecraya bağlanır. En düşük kanal bağlantı kotu altında kalan pis su deşarjları ise deşarj pompalarının elektrik kesintisi durumunda çalışmayacağı göz önünde bulundurularak, boyutları, binanın kullanım şekillerine göre, muvakkat depolama imkânını veren ayrı bir rögarda toplamak ve pompalamak suretiyle terfian yapılacaktır. Bir parselde birden fazla bina yapılması halinde bu binaların (50) bağımsız bölüme kadarı için, yeterli debiyi kurtaracak sızdırır zemin bulunması kaydı ile bir fosseptiğe bağlanması mümkündür. Biyolojik fosseptik yapılması gereken yerlerde ise bir fosseptiğe en fazla (30) bağımsız bölüm bağlanabilir.

d) Umumi Binalardaki Helâlar: Umumi binalarda, her (10,00) m² brüt inşaat alanı için (1) kişi kabul edilerek en çok (25) kişi için (1)'er adet kadın ve erkek ile özürllüler için de standardına uygun en az (1) kadın ve (1) erkek helâsı ile lüzumu kadar pisuar ve lavabo yapılması zorunludur.

e) Gün ısı Sistemleri:

— Enerji performansı yönetmeliğine göre yeni yapılacak olan ve kullanım alanı (2000)m²'nin üzerindeki oteller, hastaneler, yurtlar ve benzeri konaklama amaçlı konut harici binalar ile spor merkezlerindeki ve bağımsız bölümler brüt alanları toplamı (3000)m² ve üzerinde olan konutlarda, merkezi ısıtma ve sıhhi sıcak su sistemlerinde güneş enerjisi toplayıcıları (gün ısı) ile sistemin desteklenmesi zorunludur.

Ortak ve/veya münferit gün ısı sistemi kullanılacak binalarda ise;

— Gün ısılarında sıcak ve soğuk su hatlarının terasa kadar çıkartılması ve sıcak su borusunun yandaki boru ile arasında en az (1) cm boşluk bırakılması ve izole edilmesi zorunludur.

— Teras çatılardaki gün ısı depoları ve kolektörlerine ait taşıyıcı konstrüksiyonun standart olarak imal edilmesi, sistem yüksekliğinin 2,00m yi aşmaması, sistemlerin tek sıra halinde dizilmesi, konstrüksiyonun çatı izolasyonunu bozmaması için ayaklarında pabuç yapılması ve gerekli bağlantı detayının verilmesi zorunludur.

— Teras çatılardaki kullanılan sıcak su ve soğuk su tanklarının yatık pozisyonda olmaları gerekli olup, silindirik şeklindeki imbisat tankları ve soğuk su tanklarının çaplarının eşit olması zorunludur.

— Teras çatılı yapılarda çatı parapetleri, en az 1,10m yükseklikten az olmayacaktır.

— Eğimli çatılardaki kolektörlerin montajında, çatı eğimine uyulması gerekmektedir. Bu tip uygulamalarda sıcak su tankının çatı altı veya teras kat kotunda bırakılması ve cebri sirkülasyonlu sistem kullanılması zorunludur.

— Gün ısı taşıyıcı konstrüksiyonu ve tanklarının renginin gri olması, firma isim ve telefonları yazılacak ise bunların tankların görünür yeri yerine kolektörlerin altlarına yazılması zorunludur.

— Mevcut sistemler ekonomik ömrünü doldurdukça yukarıdaki koşullara uygun hale getirileceklerdir.

— Gün ısıların yerleri ve kızakları mimari projede çatı planında projelendirilecektir.

— Ancak merkezi ısıtma ve sıcak su sistemleri ile entegre ortak gün ısı sistemleri kurulacak olunması halinde; sadece gün ısı panelleri bahçede uygun yerlere veya otopark üzerinde yerleştirilebilir. Yerleşim planı vaziyet planında gösterilir.

Sayı: 151

Özü: İmar Yönetmeliği revizyonu hk.

K A R A R

f) TV Antenleri:

— Yapılardaki tüm televizyon çanak antenlerinin merkezi sistem olarak yapılması ve her bağımsız bölüme en az (2) kablo ile irtibatlandırılması zorunludur. Çanak antenler balkonlara konamayacağı gibi, hiçbir şekilde konutlar ile anten arasında bina dışından görünen kablo bağlantısı yapılmayacaktır.

— Antenler çatıda merdiven üstü ya da asansör makine dairesi üzerinde monte edilecek ve çevresine usulüne uygun parapet yapılacaktır.

g) KLİMALAR: Klima dış üniteleri ve tesisatı, balkonlarda veya dış cephe ile irtibatlı düşey tesisat galerilerinde, nişlerinde cephe hatlarının dışında dekoratif bir görüntü ve cephe bütünlüğü içinde mimari çözümlerle tertiplenebilir. Bu amaçla yapılan çıkmalar amacı dışında kullanılmamak kaydıyla emsalden sayılmaz. Ancak her türlü çözümde klima dış ünitelerinin çalışması sonucu oluşan sıcaklık ve yoğunlaşma suyu ile ilgili detaylar mutlaka verilecektir. Bu koşullarda, bina cephelerinde hiçbir elektrik ve gaz tesisatı görüntüsü olmayacaktır. Tüm tesisatlar bina içinden ya da zorunlu ise dış sıva altından geçirilecektir.

h) BİNA ENERJİ PERFORMANSI UYGULAMALARI: Yeni ve Esaslı Tamir Tadil yapılacak mevcut binalarda, sera gazı emisyonlarının sınırlandırılması ve çevrenin korunması için alternatif mimariler ile yenilenebilir enerji kaynaklarının uygulanabilirliğinin değerlendirilmesi gereklidir ve binaların mimari tasarımında, Bina Enerji Performansı Yönetmeliği koşullarına uyulmak zorunludur.

K – BAHÇE VE İSTİNAT DUVARLARI

1– Bahçe Duvarları: Bahçe duvarlarının yol üstüne isabet eden kısımlarının yükseklikleri harpuşta dâhil 1,00m yi geçemez. Meyilli yerlerde yüksekliği yaya kaldırımından 1,00m yi aşmamak üzere kademelendirilir. Bu duvarların üzerinde görüşü kapatmayacak şekilde 1,00m yükseklikte parmaklık yapılabilir. Bahçe duvarlarının yan ve arka bahçelerdeki diğer bölümleri de yol üstüne isabet eden kısım gibi devam eder. Konut alanlarında Teşekkül etmiş binaların ön bahçe kotu kaldırım seviyesinden 0,50m ve daha düşük ise ilgili Belediyesinin imar biriminin uygun göreceği şekilde yol kenarına bahçe duvarı ya da parmaklık yapılmalıdır. Ayrıca kent tasarımı uygulanan ana cadde ve bulvara cepheli binaların bahçe duvarlarının yapılmasında bu konuda alınmış Belediye Meclis Kararına uyulacaktır. Resmi ve umumi binalar ile sanayi tesislerinin bahçe duvarları bu madde hükümlerine tabii değildir. Yaya bölgelerinde parsellerin yollara bakan bahçelerinde hiçbir suretle bahçe duvarı yapılamaz. Zemin katlarında dükkân yapılmasına müsaade edilen yapılarda yola bakan bahçelerde, bahçe duvarı veya yaya trafiğini tehlikeye düşürecek engeller yapılamaz. Bahçe duvarları, istinat duvarı olarak dahi yapılsalar bunların temel kısımları yola tecavüz edemez.

2– İstinat Duvarı Yapılacak Yerler: Dik eğimli ve tehlike gösteren veya bahçe seviyesi yola göre yüksek olan parsellerde, projesi yapılmak ve ilgili Belediyesi'nce onaylanarak ruhsat verilmesi koşulu ile istinat duvarı yapılması zorunludur. Çevresi için tehlike arz eden parsellerde gerekli olan istinat duvarları yapılmadan esas bina inşaatına başlanamaz. İstinat duvarları tamamlanmadan binalara yapı kullanma izni verilemez.

Madde 7.005 BİNA BÖLÜM İÇİ İLE İLGİLİ HÜKÜMLER

A – KONUTLARDA BULUNMASI ZORUNLU PİYESLERİN EN AZ ÖLÇÜLERİ

Sayı: 151

Özü: İmar Yönetmeliği revizyonu hk.

K A R A R

Konutlarda bulunması zorunlu olan piyeslerden;

	Dar Kenar	Geniş Kenar
En az bir oda	2.80	4.00
Yatak odası	2.20	2.80
Veya yatak nişi	2.10	
Mutfak	1.80	2.20
Veya pişirme yeri	1.80	
Banyo (helâ ile birlikte)	1.20	2.20
Veya		
Yıkanma yeri	1.20	1.50
Veya helâ	1.00	1.40
Hol, giriş, koridor	1.20	

Yukarıdaki sınırlama dışında bu gibi piyeslerin boyutları en az ölçülere bağlı değildir. Piyeslerin, yukarıda verilen en az dar ve en az geniş kenar ölçülerinde dörtgen olarak çözülmemesi halinde içerisinde en az bunların çarpımından elde edilecek alana sahip bir kare sığdırılabilecek şekilde yapılması zorunludur. Giriş, hol, ofis, soyunma yeri, sandık odası veya kiler gibi piyesler oda sayılmazlar. Islak hacimlerde tefriş yapılması zorunludur.

B- UMUMİ BİNALARDA ARANAN BAZI ŞARTLAR VE KORİDOR GENİŞLİKLERİ:

Uzunluğu (20,00) metreye kadar olan koridorlar (2,00) metreden (20,00) metreyi geçen koridorlar (2,50) metreden az olamaz.

Resmi kurumlarca yaptırılacak eğitim binaları, sağlık binaları, spor tesisleri vb. gibi binalar ile turistik tesis yapılarında, ilgili Bakanlıklarca onaylanmış projeleri esas alınır. Bu amaçla yaptırılacak özel binalarda, bu yönetmelikte kendileri ile ilgili verilenler dışında ilgili Bakanlıkların yönetmelikleri dikkate alınacaktır.

Umumi binalarda, bedensel engellilerin kullanımına uygun en az bir lavabo ve helâ yapılması zorunludur. Yapılacak olan bu mekânların ebatları; (1,40x2,00) metreden az olamaz. Kapısı eşiksiz veya dışa açılır kapı temiz genişliği en az(0,85) metre genişliğinde olacaktır.

Otel ve motellerde, oda sayısının % 3 'ü sıhhi bakım dâhil, tekerlekli sandalyelinin ihtiyaçlarına yanıt verecek şekilde olacaktır. (Bu oranlar % 3 hesabında tam sayı esas alınacaktır.)

C- İÇ YÜKSEKLİKLER:

a) Genel olarak iskân edilen katların taban döşeme kaplaması üzerinden, tavan sıva altına kadar olan temiz iç yüksekliği (2,40) metreden az olamaz.

K A R A R

- b)** Yıkanma yeri, banyo, duş, lavabo yeri, hela, kiler, ofis, antre, koridor, yatak holü, merdiven altı, her türlü iç ve dış geçitler ile müştemilat binalarında bu yükseklik döşeme altı kaplaması ile zemin kaplaması arasındaki en yakın mesafe hiçbir noktada (2,20) metreden aşağı olamaz.
- c)** Bodrum katlarda; garaj, kalorifer dairesi, odunluk, kömürlük ve benzeri gibi özellik arz eden yerlerin iç yüksekliği döşeme altı kaplaması ile zemin kaplaması arasındaki en yakın mesafe hiçbir noktada (2,20) metreden az olmamak üzere hizmetin gerektirdiği şekilde tespit olunur.
- d)** Eğitim, sağlık, sanayi yapıları ile sinema, tiyatro ve konferans salonları, katlı otoparklar ve spor salonları gibi özellik arz eden yapılarda iç yükseklikler, 3,50m den az olmamak şartıyla teknolojik ve mimari gereklere göre belirlenir.
- e)** Özel hükümler içeren binalarda iç yükseklikler ilgili bölümde belirtilen hükümlere göre hesaplanabilir.
- f)** Resmi binalarda ilgili bakanlıklarca onaylanmış projeler esas alınacaktır. Bu amaçla yaptırılacak özel binalarda bu yönetmelikte kendileri ile ilgili verilenler dışında, ilgili bakanlıkların yönetmelikleri dikkate alınacaktır.

D- BALKONLAR

Binalarda yapılacak balkonların dış kenarlarında parapetler veya korkuluk yapılması zorunludur. Balkon sularının yağmur boruları ile toplanarak bahçe kotuna kadar indirilmesi şarttır. Binalarda bağımsız bölümlere bağlı olmayan, ulaşım koridor ve holleri, merdiven sahanlıkları veya yönetim odası, hobi odası gibi mekânlara açılan balkonlar ortak alan niteliğinde olup yukarıdaki koşullara uyar.

E – KORKULUK VE PARAPETLER

1– Yapılma Koşulları:

- a)** Her türlü yapıda, balkon ve çatı terasları ile kat teraslarının etrafında, (3) basamaktan çok merdivenlerde, zeminden 0,50m ve daha yukarıda tertiplenen zemin kat teraslarının basamaksız kenarlarında, istinat duvarı üstünde, her ne sebeple olursa olsun evvelce ön bahçeleri yaya kaldırımı seviyesine göre 0,50m den daha aşağıda teşekkül etmiş bahçelerde yol kenarına bahçe duvarı yapılmadığı takdirde korkuluk yapılması zorunludur.
- b)** Parapet yüksekliği, 1,10m den az olan pencerelerde, bu yükseklikte, fenni gereklere uygun olarak çocukların düşmelerini önleyecek korkuluk yapılacak veya doğramada düşey veya yatay kayıtlı geçirilecektir.
- c)** İstenildiğinde, eğik çatılı binaların saçak seviyesi ucunda bina yüksekliğine dâhil olmayan bu yönetmelik şartlarına uygun alın duvarı yapılabilir.
- d)** Çatıların yan cephelerinde ve sanayi yapılarında yapılabilecek tek eğimli çatıların cephe duvarı üzerinde kalkan duvarı yapılabilir.

2– Yapım Koşulları: Parapet veya korkulukların birlikte veya ayrı ayrı çözümlerinde, döşeme ve basamak kaplamalarının üzerinden küpeşte üstüne kadar korkuluk yüksekliğinin (anaokulu ve kreş merdiven korkulukları hariç) en az 1,10m olması zorunludur.

Parapet duvarları ve korkulukların yatayda ve düşeyde bağlandıkları noktalarda ankrajlı olarak sağlamlaştırılmaları ve fenni koşullara uygun yapılmaları gereklidir. Eğik çatılarda yapılan alın duvarları yüksekliği 0,50m den fazla olamaz. Kalkan duvarları bu kayıtlara tabi değildir.

K A R A R

F – DUVARLAR:

1– Duvar Kalınlıkları:

a) Dış ve ortak duvarların Bayındırlık Şartnameleri ile “Isı Yalıtım Yönetmeliği” ve “Hava Kalitesinin Korunması Yönetmeliği”, “Isıtma ve Buhar Tesislerinin Yakıt Üretiminde Ekonomi Sağlanması ve Hava Kirliliğinin Azaltılması Yönetmeliği” ve ilgili yönetmelik hükümleri saklı kalmak üzere en az (19x19x13.5) luk tuğla veya ısı ve ses bakımından eş değerde diğer yapı elemanları ile inşa edilmesi zorunludur. Bağımsız bölüm ortak duvarlarında ayrıca ses yalıtımı yapılması ve projelerde detayının verilmesi gereklidir.

b) İç bölme duvarları kılıcına örülmüş (19x19x8.5)’luk tuğla veya ısı ve ses bakımından eş değerde hafif gaz beton, alçı pano, ahşap pano, beton pano ve benzeri gibi diğer yapı elemanlarıyla ilgili yönetmeliklerde belirtilen koşullara uymak kaydıyla inşa edilebilir.

c) Yükseklikleri 3,50m yi aşan duvarların yatayda, genişlikleri 6,00m yi aşan duvarların dikeyde hatıllarla bağlanması şarttır.

G – PENCERELER VE KAPILAR

1– Genel Hükümler:

a) Kapı ve pencereler “Isı Yalıtım Yönetmeliği”, Hava Kalitesinin Korunması Yönetmeliği” ve “Isıtma ve Buhar Tesislerinin Yakıt Üretiminde Ekonomi Sağlanması ve Hava Kirliliğinin Azaltılması Yönetmeliği” hükümleri saklı kalmak üzere düzenlenirler.

Akdeniz İklimine sahip Adana İli sınırları içerisinde yapılan binaların pencerelerinde, normal temizlik ve havalandırma pencere kanatlarının yanı sıra, yaz havalandırması için üst vasistas bandı ve kanadı ile kış havalandırması için alt vasistas bandı ve kanadı yapılması esastır.

b) Binaların komşu parsel bitişik cephelerinde ışıklık koşullarına uyulmadan hiçbir şekilde kapı ve pencere açılmaz. Ancak ilgili bitişik parsel maliklerinin muafakatı alınarak tapuya şerh konulmak ve esaslı tamir, tadil hükümlerini yerine getirmek suretiyle pencere açılabilir.

2– Kapılar:

a) **Kapı Yükseklikleri:** Bütün yapılarda kapı yükseklikleri 2,10m den az olamaz.

b) Kapı Genişlikleri:

Ana giriş kapısı ve/veya kapılarında 1,50m den,

Bağımsız bölüm giriş kapılarında 1,00m den,

Oda ve mutfak kapılarında 0,90m den,

Yıkama yeri, balkon ve helâ kapılarında 0,80m den az olamaz.

Akdeniz İklimine sahip Adana İli sınırları içerisinde yapılan binaların iç kapılarında, kapı kasası üst ölçüsü ile kapı üstü B.A. girişin altında kalan boşluğun duvar elemanı ile örülerek kapatılması yerine kapı üstü vasistası şeklinde düzenlenerek yaz aylarında konutun tamamında hava dolaşımı sağlanması esastır.

Yine modern çağın gereksinimi olarak, araç asansörleri ile dış cepheden ev taşınmalarına uyum sağlamak için bir adet balkon kapısının 1,00m olarak ölçülendirilmesi esastır.

K A R A R

c) Servis Kapıları Ölçüleri: Garaj, odunluk, asansör, depo, sandık odası, kiler ve benzeri özellik arz eden yerlerin kapı yükseklik ve genişliği bu madde hükümlerine bağlı değildir. Bunlar mimari ve kullanım gereklerine göre boyutlandırılırlar.

d) Umumi Binalarda Giriş Kapıları ve Rüzgârlıklar: Umumi binaların direkt olarak ana hollerine açılan ana giriş kapıları mimari ve kullanım gereklerine uygun kapı sistemi ile döner veya çarpma kapı sistemli rüzgârlık düzenlemesi ile yapılmak zorundadır. Ancak döner kapılar belirtilen ölçülerde yapılacak normal kapıların yanında ilave olarak bulunabilir.

Ana giriş kapılarının genişliği en az 2,00m olacaktır. Açılan kanatlardan birisi en az 1,00m genişliğinde ve eşiksiz yapılmalıdır.

Umumi binalarda, bina ana giriş kapısına merdivenle ulaşıyorsa bedensel engellilerin kullanımı için en fazla % 6 eğimli, en az 1,20m genişlikte koruma bordürlü ve korkuluklu rampa yapılacaktır. İç kapılar tamamen eşiksiz ve en az 0,95m genişliğinde olacaktır.

Umumi binalarda, bütün kapılar kaçış yönüne açılacaktır.

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

3- Pencereleler: Binalarda pencere boşlukları toplamı, faydalanacak piyes alanının, salon, oda ve mutfaklarda (1/8) 'inden diğer piyeslerde (1/12) 'sinden az olamaz. Oda itibar edilmeyen yerler, suni ışık ve havalandırma sağlanmak kaydıyla penceresiz olabileceği gibi bu madde hükümlerine bağlı olmadan da ışıklık, havalık, hava bacaları ile veya doğrudan doğruya dıştan ışık ve hava alabilirler.

H - IŞIKLIK VE HAVALANDIRMALAR:

1- Genel Esas: Oturma ve yatak odaları ile mutfak, banyo, helâ ve merdiven evinin doğrudan doğruya dışarıdan ışık ve hava almaları esastır. Her bağımsız bölümde en az (1) oturma odası ve yatak odaları doğrudan doğruya dışarıdan hava ve ışık almak zorundadır. Diğer sandık odaları ile mutfak ve merdiven boşluğunun ışıklıktan; yıkanma yeri ve helâların ışıklık veya hava bacalarından faydalanmaları mümkündür. Ancak ısı yalıtım ve ilgili yönetmelik hükümleri saklıdır.

2- En Az Işıklık Ölçüleri: Binalarda gerekli ışık ve havayı ışıklıktan sağlayan piyeslerin olması halinde, yararlanılan kat adedine göre gereken ışıklık ölçüleri aşağıda gösterilmiştir.

Yararlanan kat	Dar Kenar	Alan
Adedi (en çok)	(en az)	(en az)
2	1.00m	3.00m ²
3 ila 4	1.50m	4.50m ²
5 ila 7	1.50m	6.00m ²
8 ve daha yukarı	2.00m	9.00m ²

Otel, pansiyon, işhanı, ticaret merkezi ve bunun gibi binalarda, odalar gerektiğinde ışıklığa açılabilirler.

En az ölçüde (1) ışıklıktan her katta en çok dört mekân faydalanabilir. Bu mekânların adetlerinin artması halinde, (4)'ten fazla her mekân için ışıklık ölçüsü (1.00) m² artırılır.

K A R A R

Her binanın gerekli ışık veya hava bacası, kendi parseli üzerinde bulunacaktır.

Komşu bina ve parselin ışıklık veya hava bacasından faydalanmak suretiyle, bu elemanların yapılmasına ve ölçülerin azaltılmasına izin verilmez.

Sağır cephelerde irtibatlı olarak düzenlen ışıklık ve havalıklar en az alan kaydına bağlı değildir. Yalnız en az genişlik şartı aranır.

3- Işıklıklarda ve Hava Bacalarında Aranan Nitelikler: Işıklık ve hava bacalarının üzeri havalandırmayı önleyecek şekilde veya aydınlığı kesici bir malzeme ile örtülemez. Işıklık ve hava bacalarının en az alanı içinde merdiven, asansör, balkon, baca gibi şeyler yapılarak alan daraltılamaz. Işıkların içerisinde açık renk boya veya badana yapılması zorunludur. Işıklığa başladığı kattan giriş temini şarttır. Işıklık ihtiyaç duyulan kattan başlatılabilir.

4- Blok ve Bitişik Binalarda Işıklık Uygulaması: Blok ve ikili blok binalar ile ikiz ve kitle binalarda, ışıklıklar karşı karşıya getirilmek ve müşterek proje tasdik ettirilmek şartı ile bir bina gibi değerlendirilir. Ancak bunların aralarına çekilecek duvar, yararlanılan en alt katın tavan seviyesini aşamaz. Ayrıca, müşterek düzenlenen ışıklığın derinliği komşu parsel sınırına (1.00) mt den fazla yaklaşamaz. Ancak yukarıdaki koşullar dışında bitişik binalarda yapılan ışıklık kendi parseli üzerinde tertiplenmek suretiyle asgari ölçülerde yapılmak zorundadır. Bitişik yapılan bu ışıklıklarda kirişler devam ettirilebilir ve komşu yanın duvar ile kapatılması zorunluluğu yoktur. Binaların bitişik olması gereken komşu tarafında boydan boya ve ön- arka cepheler ile irtibatlı ışıklık yapıldığı takdirde, civarın inşaat nizamına aykırı bir görünüş meydana getirmemek için ışıklığın önündeki sokak cephesi ilgili Belediyenin imar biriminin uygun görülecek şekilde bina ile uyumlu bir cephe elemanı ile kapatılır.

5- Merkezi İklimlendirme Yapılan Binalarda Uygulama: Bütün binalarda, helâ ve banyoların merkezi iklimlendirme tesisatından yararlanmak sureti ile ışıklık ve hava bacalarına bağlantı yapılmadan düzenlenmeleri mümkündür. Ancak bu gibi tesisatın sistemlerine gerekli yerlerin ayrılmış olması ve bu tesisata ait projenin mimari proje ile birlikte onanarak uygulanması şarttır.

6- HAVA BACALARI: Her türlü binalarda hava bacalarının en az ölçüsü (0,60x0,60) m dir. Bu ölçüdeki hava bacasından bir bağımsız bölüm içinde en fazla iki mekân faydalanabilir. Hava bacalarının içinden tesisat geçirilmesi halinde, en az tesisat bacası olan (0,80x0,80)m ölçülerinde yapılması zorunludur.

Islak hacimlerin havalandırma bacası bağlantısına aspiratör konulabileceği düşünülerek baca yakınına topraklamalı elektrik tesisatı çekilmiş olacaktır.

Her katta birden fazla bağımsız bölüm bulunması halinde, her bağımsız bölüm için ayrı ayrı en az hava bacası ölçüsü hesap edilerek ortak hava bacası tertiplenebilir. Ancak ışık ve hava alması gerekmeyen, gerekli ışık veya havayı doğrudan alması mümkün olan mekânlardan, herhangi bir ışıklık veya hava bacasına pencere açılması, bu ışıklık veya hava bacası ölçülerinin artırılmasını gerektirmez.

7- KURANGLEZ: Bodrum katların havalandırılması amacıyla parsel sınırları içinde kalmak ve binaya bitişik olmak şartı ile bina cepheleri boyunca gerekli olan yerlerde 1,00m genişliğinde ve bahçe zeminlerinden en fazla 1,50m aşağıya inmek şartıyla kuranglez yapılabilir.

İ – BACALAR

1- Duman Bacaları: Kaloriferli veya kalorifersiz binalarda konut olarak kullanılan bağımsız bölümlerin oturma hacimlerinden birinde en az (1) adet duman bacası ile mutfak kokularının atılması amacıyla kullanılan aspiratörü bağlamak için (1) adet baca yapılması zorunludur.

Konut olarak kullanılan bağımsız bölümlerde güneş enerjisi tesisatından sıcak su temin edilmesi dışında, banyo içinde baca yapılmasını gerektirmeyen ikinci bir sıcak su cihazı (merkezi veya kat kaloriferi veya elektrikli

K A R A R

termosifon gibi) bulunması ve hava bacası bağlantısı sağlanmış olması koşuluyla, banyolarda ayrıca duman bacası yapılması zorunlu değildir.

Ticari amaçlı (dükkan, mağaza vs.) düzenlenen bağımsız bölümlerin giriş katı brüt alanı (25) m²'yi geçenler için bir adet baca (kokuların atılması amacıyla) yapılması zorunludur. Mimari projesinde belirtilmek kaydıyla nitelik olarak baca gerektirmeyen bağımsız bölümlerde bu hüküm uygulanmaz.

Ticari amaçlı kullanılan binaların normal katlarında düzenlenen ofislerde, baca gerektirmeyen bir ısıtma sistemi kullanılması, mimari ve tesisat projelerinde işlenerek tesisatlarının döşenmesi halinde duman bacası zorunluluğu yoktur. Aksi halde her bağımsız ofis için bir adet baca yapılması zorunludur. Bu tür ofislerde düzenlenen mutfaklar için de kokuların atılması amacıyla aspiratör bağlamak için bir adet baca yapılması zorunludur.

Otel, işhanı, pasaj ve bunun gibi umumi binaların ısıtma sistemleri mimari ve tesisat projelerinde açıklanması halinde duman bacası zorunluluğu yoktur. Aksi halde bu gibi binaların her katından en az bir adet duman bacası yapılması gereklidir.

Kalorifer bacalarıyla ilgili Mevzuat ve ilgili Yönetmeliklere uyulması zorunludur.

2- Baca Ölçü ve Nitelikleri:

Bacaların ölçülendirilmesinde, projelendirilmesine ve yapımından T.S.E. standartları, Isı Yalıtımı ile ilgili mevzuatlar, Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik, Doğalgaz İç Tesisat Yönetmeliği ve ilgili kamu kuruluşlarının şartname ve Genelgesi hükümlerine uyulması zorunludur.

3- Tesisat Bacaları:

İçinden tesisat geçen bacaların en az (0,80x0,80) m ebatlarında olması zorunludur. Bacalar giriş vb. herhangi bir yapı elemanı ile daraltılamaz. Mümkün olursa kat hizalarında tesisat bacası kontrol ve müdahale kapıları ya da kapakları yapılır. Aksi takdirde baca içerirse yukarıdan veya aşağıdan ulaşmayı sağlayacak baca duvarına monte edilmiş metal merdiven ve kat hizalarında çalışma kolaylığı sağlayacak metal kalas yapılması esastır.

Islak hacimlerin havalandırma bacası bağlantısına aspiratör konulabileceği düşünülerek baca yakınına topraklamalı elektrik tesisatı çekilmesi esastır.

4- Çöp Bacaları veya Odaları:

Merdiven eviyle bağlantılı olmak kaydıyla (oda olarak tertiplendiğinde de hava bacasıyla birlikte) her katta toplam 2m² yi geçmeyen baca veya odalardır. 10 kat ve daha yüksek her türlü binada çöp bacası yapılması zorunludur. İstenirse daha az katlı binalarda da yapılabilir. Çöp bacası tertiplendiğinde, zemin veya bodrum katlarında çöp toplama yeri ve bağımsız bölüm bağlantılarının bulunması, iç yüzeylerinin pürüzsüz bir malzemeyle kaplanması, kapak iç kısımlarının hiçbir maddenin sızmasına olanak vermeyecek şekilde yapılması, bacanın çatıda dış ortamla irtibatlanarak havalandırılmasının sağlanması, baca üzerinde baca temizleme sisteminin oluşturulması ve çöp toplama odasına bir kirli su gideri konulması zorunludur. Her kat için havalandırması ile birlikte 2m² yi geçmeyen çöp odaları ve/veya bacası emsal dışındadır.

J – MERDİVENLER

Bu yönetmelikte sözü geçen umumi binalarla birden fazla katı olan konut yapılarında bağımsız bölümlerin ortak merdiveni ahşap olamaz.

Merdiven evlerinin bina cephesinden, çatıdan veya ışıklıktan doğal ışık alması, havalandırılması ve merdivenlerin çatıya kadar çıkartılması zorunludur.

Binalarda çatı üstüne çıkmak için minimum 0,80x0,80m ölçülerinde çıkış kapağı bırakılır.

K A R A R

Binalarda usulüne göre asansör yapılmış olması nizami şekil ve ölçülerde merdiven yapılması şartını ortadan kaldırmaz.

Merdiven boşluklarında yangın anında duman tahliyesi için en az 0,40x0,40m veya $\varnothing$ 0,30m ölçülerinde hava bacası bırakılması ve doğal gaz kaçakları anında doğal gazı tahliyesi için serbest en kesit alanı en az 150cm² olan havalandırma kanallarının olması veya gaz alarm cihazının kullanılması zorunludur.

1- Merdiven Kolu ve Sahanlık Genişlikleri

Ortak merdiven ve sahanlık genişlikleri konut yapılarında (1,20)m den az olamaz.

Bu ölçüler tek aileye mahsus evlerde (1,00) metreye kadar indirilebilir.

Merdiven kolları arasındaki kova genişliği 0,20m den az olamaz. Kat sahanlıklarının genişliği merdiven kolu genişliğinden az olamaz. Ara sahanlıklar, düz merdivenlerde kol genişliği kadar, balansmanlı merdivenlerde ise ortada 0,80m den az olamaz.

2- Merdiven Basamak Genişliği ve Yüksekliği

Merdiven basamaklarının ölçüleri; $2h+b=62$ ile 64 eşitliğini sağlayacak şekilde tespit edilir. Bu eşitlikte; (h) basamak yüksekliğini gösterir ve 0,18m den fazla, (b) basamak genişliğini gösterir ve 0,26m den az olamaz. Balansmanlı merdivenlerde merkezden 0,15m uzaklıkta basamak genişliği en az 0,10m olacak ve bu genişlik basamak ortasında 0,25m den aşağı düşmeyecektir.

İmar Yasası ile Plan ve Yönetmelik hükümlerine göre korunması mümkün olan binalarda kat ilavesi halinde, mevcut merdivenler bu madde hükümlerine uymadığı takdirde, bu konuda yapılacak işlemi saptamaya ilgili belediyesinin imar birimi yetkilidir.

3- Umumi Binalarda Merdiven Ölçüleri

Merdiven kolu genişliği 1,50m den, iki kol arasındaki kova genişliği 0,20m den az olamaz. Merdivenlerin her iki yanında korkuluk bulunmalıdır. Yönetmelikte oluşturulması zorunlu tutulan merdivenler dışında tertiplenen merdivenlerin kol genişliği 1,20m den az olamaz.

Basamak Genişliği ve Yüksekliği;

İç merdivenlerde:

—Rıht yüksekliği: 0,17m den fazla

— Basamak genişliği: 0,28m den az olamaz.

Dış merdivenlerde:

—Rıht yüksekliği: 0,15m den fazla

—Basamak genişliği: 0,32m den az olamaz.

Balansmanlı merdivenlerde:

Merkezden 0,15m uzaklıkta en az basamak genişliği 0,10m olacaktır. Bu genişlik basamak ortasında 0,25m den az olamaz.

4- Bina Kullanım Değişikliği Yapılmasında Merdiven

Umumi binaya dönüştürülmesi için inşaat tadili yapılması istenilen mevcut binalardaki merdiven ölçülerinin, yeni duruma göre yeterliliğini takdire ilgili belediyesinin imar birimi yetkilidir.

K A R A R

5- Servis Merdivenleri

İkamete tahsis edilmeyen çatı ve bodrum servis merdivenlerinin merdiven genişliği, basamak boyu ve yüksekliği kullanışa ve mimari icaplara göre boyutlandırılır. Her türlü binada ana merdivenle bodrum katlarda tertiplenen ortak mahaller arasında bağlantı sağlanması zorunludur.

6- Dükkânlarda İç Merdivenler

Birden fazla kata yayılan dükkânlardaki iç merdivenlerin basamak yüksekliği ve kol genişliği tek aileye mahsus konutlar için verilen en az ölçülerin altına düşürülemez.

7- Yangın Merdivenleri

Yürürlükte bulunan Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik hükümleri ve ilgili mevzuatlara göre uygulama yapılır.

8- Yangın Dolabı: Bina yüksekliği 21,50metre ve daha yüksek binalarda her kata en az (1) adet, yapı inşaat alanı (500) m² den büyük yapılarda, her (500) m² için en az (1) adet yangın dolabı bulundurulması zorunludur. Bunlar her katta aralarındaki uzaklık (50) m den fazla olmayacak şekilde yerleştirilir. Yangın dolaplarında yangın musluğu, hortum, lans ve vanalar kullanıma hazır halde bulundurulur.

Yangın muslukları su depoları ile irtibatlandırılır. Bu depolardaki su miktarının üç'te birinin yangın anında kullanılmak üzere rezervde tutulması esas olup tüketim sistemi bu rezervin üstündeki kısma monte edilir.

Bina dışından ana caddeden ulaşılabilir en uygun yerde itfaiyenin kendi aracından su bağlantısı yapabileceği boru sistemi tesis edilir. Umumi binalar ve tüm yüksek katlı binalarda özürlü, yaşlı ve çocukların yangından kaçışını sağlayan ısıya dayanıklı malzemeden imal edilmiş yangın kaçış hortumu ve bu gibi önlemler alınır.

Bitişik nizama tabi parsellerde komşu parseldeki yapıyla ortak yangın merdiveni düzenlenebilir. Bu maddede yer almayan teknik hususlarda "Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik" hükümlerine uyulur.

K – ASANSÖRLER

*Asansör Uygulama Projesi: Asansör montajını yapacak firmanın Serbest Müşavir Mühendis olarak çalışan elektrik ve makine mühendisi personeli tarafından çizilen asansöre ait elektrik ve mekanik tesisat projelerini içinde barındıran projedir.

*Asansör Avan Projesi: Elektrik ya da Makine mühendislerinin çizmiş olduğu asansör ön projesidir. Zemin kotundan itibaren kat adedi (3)'ten fazla olan yapılar ile bodrumda iskân edilen katlarla birlikte (4) ve daha fazla katlı yapılarda bodrumdan başlayan ve giriş dâhil tüm katlara hizmet veren asansör yapılması zorunludur. Yapı sahibince istenirse daha az katlı yapılarda da asansör yapılır.

Asansör kuyusunun dar kenarı 1,40m ve alanı 2,25m² den, kapı genişliği ise 0,90m den az olamaz. Asansör önü, sahanlık genişliği, asansör kapısı sürgülü ise en az 1,40m, asansör kapısı dışa açılan kapı ise en az 1,60m olmalıdır.

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

Kullanılabilir katlar alanı toplamı (800)m² den ve kat adedi (1) den fazla olan umumi binalarda en az (1) adet asansör yapılması zorunludur. Ayrıca kullanılabilir kat alanı toplamı (800)m² den ve kat adedi (3) ten fazla olan umumi binalar ile konut kullanımlı binalarda konut birim sayısı (24)'ü veya (Z+12) = (13) katı aşan binalarda yukarıdaki esaslara uygun ve en az (2) adet olmak üzere binanın tipi, kullanım yoğunluğu ve ihtiyaçlarına göre belirlenecek sayıda ve ölçüde asansör yapılması zorunludur. Bu durumda bunlardan bir tanesinin sedye girecek ve

K A R A R

yük taşıyabilecek özellikte olması esastır. İsteğe bağlı olarak daha az katlı binalarda da çift asansör yapılabilir. Bu asansörlerden en az bir tanesinin bedensel özürhümlerin kullanımına uygun olacağı gibi herhangi bir tehlike anında, arıza veya elektriklerin kesilmesi halinde zemin kata ulaşım kapılarını açacak, yangına dayanıklı malzemeden yapılmış, şaft içinde, duman sızdırmaz nitelikte, kesintisiz bir güç kaynağından beslenecek şekilde tam otomatik ve fotoselli tesis edilmesi gerekmektedir.

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

Asansörün yapılması ve işletilmesi ile ilgili hususlarda yukarıdaki hükümlerde dikkate alınarak yürürlükte bulunan “Asansör Yönetmeliği”, Türk Standartları Enstitüsü standartları hükümleri ve ilgili yasa, yönetmelik ve mevzuatlara uyulur.

*Yüksek binalarda;

1. Asansörlerin, yangın uyarısı aldıklarında kat ve koridor çağrılarını kabul etmemesi, kapılarını açmadan doğrultuları ne olursa olsun otomatik olarak acil çıkış katına dönmesi, kapıları açık beklemesi ve gerektiğinde yetkililer tarafından kullanılabilir elektriksel sisteme sahip olması gerekir.

2. Yüksek binalarda deprem sensörü kullanılması ve asansörlerin, deprem sensöründen uyarı alarak deprem sırasında durabileceği en yakın kata gidip, kapılarını açıp, hareket etmeyecek tertibat ve programa sahip olması gerekir.

Madde 7.006

ÖZEL HÜKÜMLER İÇEREN BİNALAR, BİNA BÖLÜMLERİ VEYA TESİSLER

7.006.1 GENEL HÜKÜMLER: Özel hükümler içeren binalarda bedensel engellilerin yaşamını kolaylaştırmak amacıyla Bedensel Engellilerle ilgili Türk Standartları Enstitüsü standartlarına uyulması zorunludur.

A – PASAJLAR-KAPALI ÇARŞILAR ÇOK KATLI MAĞAZALAR

1– Yapılanma Koşulları: İmar planında; ticaret ve ticaret yolu, tercihli ticaret toptan ticaret, konut dışı kentsel çalışma alanlarındaki imar parsellerinde yapılacak binalar içersinde veya tek başlarına müstakil bina olarak pasajlar, kapalı çarşılar ve çok katlı mağazalar yapılabilir.

2-Giriş ve Çıkışlar:

a) Pasajlarda, her biri en az 1,50m genişliğinde, en az iki giriş-çıkış yapılacaktır.

Açılan kapı kanatlarından birisi en az 0,95m genişliğinde ve eşiksiz olacaktır.

b) Kapalı çarşılarda, herhangi bir katı (100) m² ve toplam inşaat alanı (500) m²'yi geçmediği takdirde en az 2,00m genişliğinde bir giriş-çıkış yapılacaktır.

c) Kapalı çarşılarda, herhangi bir katı (100) m² ve toplam inşaat alanı (500) m²'yi geçtiği takdirde, her biri en az 1,50m genişliğinde en az iki ayrı veya 3,00m genişliğinde bir giriş-çıkış yapılacaktır.

d) Giriş-çıkışlar farklı kat ve kotlarda tertiplenebilir.

e) Diğer bölümleri büro, otel gibi işyeri ve/veya konut kullanımlı 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.

K A R A R

Ancak büro, otel gibi işyeri kullanımlarının giriş ve çıkışları, bu işyerlerinin dolaşım alanları ile irtibatlandırılabilir. Büro ve otel gibi işyerlerinin ayrıca giriş ve çıkışlarının olması zorunludur.

3- İç yükseklikler

Pasajların, kapalı çarşıların ve çok katlı mağazaların kat yüksekliği, taban döşemesi üzerinden tavan altına kadar en az 3,50m dir. 3,50m nin üzerindeki uygulamalarda imar planı ile gelen hacim sabit kalmak koşulu ile kat yükseklikleri serbesttir. Hacim hesabında aşağıdaki formül uygulanır.

$$V_t = V_z + V_ü$$

$$V_t = \text{Toplam hacim}$$

$$V_z = \text{İmar planı ile verilmiş olan taban alanı} \times \text{Zemin kat yüksekliği}$$

$$V_ü = \text{Üst katların alan toplamı} \times (3,50) \text{ m}$$

Tesisat katı ve yatay tesisat galerileri toplam hacme ayrıca eklenir.

4- Dolaşım alanları

a) Yaya dolaşım alanlarının genişliği, her ayrı katta ve kattaki her ayrı koridor tertibinde, koridor aksından ölçülmek koşulu ile 30,00m uzunluğa kadar (3,00) metreden; 30,00m den uzun olanlarda (3,50) metreden az yapılamaz.

b) Çok katlı mağazalarda dolaşım alanı tertibi serbesttir.

c) Pasajlarda bulunduğu kattaki pasaj boyunun (1/3) 'ünü geçmemek ve pasaj genişliğinden dar olmamak kaydıyla cepler oluşturulabilir.

5- Merdivenler

Bu tür işyerleri fazla katlı olarak düzenlendiklerinde;

a) Pasaj, kapalı çarşı ve çok katlı mağazalarda bir kattaki merdiven kolu genişliği en az 1,60m yapılacaktır.

b) Bir kattaki inşaat alanı (500) m² 'yi geçtiği takdirde, ana merdivene ilave olarak en az 1,20m genişliğinde ikinci bir merdiven yapılması zorunludur.

Katlar arasında iki merdiven bulunması durumunda, bunlardan biri yürüyen merdiven olarak yapılabilir.

c) Kademeli pasajlarda, kademeler arasında merdiven tertiplendiğinde bedensel engellilerin geçişi için en az 0,95m genişliğinde, en fazla % 10 eğimli rampa yapılması zorunludur. Merdivenlerin her iki yanında korkuluk yapılmalıdır.

6- Havalandırma

Kattaki brüt inşaat alanı (500) m² 'den büyük pasajlar, kapalı çarşılar 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 bu işyerlerinde havalandırma tesisatı yapılması zorunludur.

7- HELÂLAR

Pasajlar, kapalı çarşılar ve çok katlı mağazalarda, erkek ve kadın için ayrı ayrı yeterli sayıda lavabo ve wc yapılması zorunludur. Bu tip binalarda, bedensel engellilerin kullanımına uygun en az bir lavabo ve helâ yapılması zorunludur. Yapılacak olan bu mekânların ebatları (1,80x1,65) m den az olamaz. Kapısı eşiksiz ve dışa açılır. Kapı temiz genişliği de en az 0,85m genişliğinde olacaktır.

K A R A R

8- Bölme duvarlar ve asma tavanlar

Pasajlar ile kapalı çarşılardaki bağımsız bölüm dış ve ortak duvarları ile eklentilerinin bölme duvarlarının ve varsa ortak alanlardakiler ile çok katlı mağazalardakiler de dâhil tüm asma tavanların yanmaz malzemeden olması zorunludur. Çok katlı mağazalardaki dekoratif ara bölmeler bu hükme tabi değildir.

9- Asansör ve yük asansörü

Tek katlı düzenlemeler dışındaki pasajlar ve kapalı çarşılar ile çok katlı mağazalarda yeterli kapasitede yük asansörü ve en düşük kottaki giriş-çıkışa göre üç ve daha fazla katlı olanlarında insan asansörü yapılması zorunludur.

Bu tip binalarda yapılacak asansörlerden en az bir tanesi bedensel özürliülerin kullanımına uygun yapılacaktır.

B – SİNEMA, TİYATROLAR, CEP SİNEMALARI VE KONFERANS SALONLARI

1- YAPILANMA KOŞULLARI: İmar planında; ticaret bölgesi, yol boyu ticaret, kültürel tesis ve konut alanlarındaki imar parsellerinde, yapılacak binalar içerisinde veya tek başlarına müstakil bina olarak sinema ve tiyatro yapılabilir.

Konut alanlarında yapılan sinema ve tiyatroların, otopark ihtiyaçları kendi parseli içerisinde çözümlenmek zorundadır.

2 – Yapım Koşulları:

a) Gişe ve giriş holü, bekleme salonu, fuayeler, salon ve balkonlar, perde ve sahne, soyunma ve duş yerleri, idare odaları, giriş-çıkış koridor ve merdivenleri. WC, lavabo birimleri, vb. gerekli bölümlerden oluşurlar.

b) Sinema ve tiyatro kullanım alanları pasaj ve kapalı çarşı gibi işyerlerinin bulundukları binalar içinde düzenlendikleri takdirde kendi ana giriş ve boşaltma çıkışları bu mekânlardan yapılabilir. Bulundukları binada ayrıca konut kullanımı var ise, konut ana girişi ile kendi ana girişleri binanın aynı cephesinde tertiplenemez.

c) Sinema ve tiyatro kullanımlarının, bekleme salonu, fuayeler, salon ve balkon mekânlarında iklimlendirme sistemi tesis etmek zorunludur.

d) Sinema ve tiyatro kullanımlarının duvarları, dekoratif elemanları ve asma tavanları yanmaz malzemeden yapılacaktır.

e) Bu tür kullanımlarda, salon ve balkon kotlarındaki bütün bölümlerde kaçışı sağlamak üzere kendi dışına ulaşan en az 1,50m genişliğinde yangın kapısı, yangın merdiveni veya yangın çıkışı yapılması zorunludur (Yangın Yönetmeliği hükümleri saklıdır).

3 – Bölüm ve bölüm İçi Ölçüler:

a) Salon ve Balkon Mekânı:

1- Mekân ve Yükseklik Düzenlemesi: Salon ve balkonlarda sahne arkası hariç, kişi başına en az (5,00) m³ hacim isabet etmesi şarttır. Sahneden en uzak seyirci sırasında dahi, yükseklik net 2,40m den az olamaz. En üst balkonun en son sırasındaki göz hizası ile perde altı veya sahne önünü birleştiren hattın yatayla teşkil ettiği açı (30) dereceden büyük olamaz. En arka sırada göz seviyesinin 0,35m üstündeki noktayı perde üstüne birleştiren doğru parçasının hiçbir engelle kesilmemesi gerekmektedir.

K A R A R

2- Tabii Zeminden Salon ve Balkon Mekânlarının Kot Farkı:

Seyircinin çıkışta, salonu rahat boşaltabilmesi için salon ve balkon mekânlarında en uygun olmayan konumdaki sıraların kotlarının tabii zemin kotuna göre arasındaki farklar, aşağıda verilen miktarı geçemez.

(300) ila (600) kişilik salon ve balkonlarda; (± 12.00) m

(600) ila (2000) kişilik salon ve balkonlarda; (± 8.00) m

(2000)'den fazla salon ve balkonlarda; (± 5.00) m

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

3- Oturma Sıralarının Düzenlenmesi: Oturma yerleri sabit olacak, temiz genişlik ve enleri en az 0,50m, sıraların arasındaki serbest geçiş ise en az 0,45m olacaktır. Duvara dayanan yan sıralara en fazla (7) oturma yeri ilave edilir. İki yan geçit arasındaki bir sırada bulunabilecek en fazla oturma sayısı, salonlarda (28), balkonlarda (24)'tür. Ancak salon ve balkonun her iki yanında; en fazla (3) sıra için 1,00m genişliğinde veya en çok (4) sıra için 1,50m genişliğinde birer çıkış mevcut ise bir sıradaki oturma adedi yeri (50)'ye çıkarılabilir.

Yan geçitler paralelinde ara geçitler bulunuyorsa; salonlarında yan geçit ile bir sonra gelen ara geçit arasında bir sırada en çok (21), balkonlarda en çok (18) oturma yeri bulunabilir. Ara geçitler arasında, bir sırada bulunabilecek en çok oturma yeri sayısı ise salonlarda (14), balkonlarda (12) dir. Ancak yan geçitler paralelindeki bu ara geçitlerin doğrudan doğruya veya sahneye paralel ara geçitler vasıtasıyla çıkışlara ulaşması şarttır. Sinemalarda, ön oturma yerinin perdeye mesafesi 3,50m den az olamaz ve perde ortası diki ile en fazla (45) derece açı teşkil edecek tarzda çizilen iki doğrunun dışında kalan kısımlara oturacak yer konulmaz. Localarda tespit edilmiş olarak en çok (10) oturma yeri bulunabilir. Her oturma yeri için en az 0,65m² lik bir alanın bulunması zorunludur. Oturacak yerlerin yerleştirilmesinde en az göz yükseklik farkının 0,06m olması şarttır. Salonlarda, sıra başlarında, engelli araçları için (2) 'den az olmamak üzere, koltuk sayısının % 2 oranında yer ayrılacaktır.

4- Salon ve Balkon Mekânları İçindeki Dolaşım Alanları: Oturma yerleri arasında sahneye dik ve paralel olarak bırakılan genişlikler, bir seans çıkışında tabii akımla kesitten geçebilecek en fazla seyirci sayısına göre (125) kişiye en az (1,00) metrelik genişlik ve (125) kişiden sonra ise her (100) kişi için 0,50m arttırılacak şekilde hesaplanacaktır. Ancak hiçbir noktada Geçit enleri (1,50) metreden az olamaz.

b) Kapılar: Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik hükümlerine uyulacaktır. Ancak her koşulda kapı genişlikleri, salon ve balkonlar ayrı ayrı değerlendirilerek (600) kişiye kadar her (100) kişiye (1,00)metre, (600) kişiden sonra ise her (150) kişi için (1,00) m üzerinden hesaplanacak ve ait olduğu bölümde en az iki yerde ve dışarıya açılacak şekilde düzenlenecektir. Kapı genişlikleri (2,00) metreden az olmayacaktır.

c) Fuayeler: Salon ve balkonların her biri için ayrı olmak üzere, ait olduğu bölüm alanının (1/3) 'ü kadar fuaye tertibi zorunludur.

Fuaye yüksekliği en az 3,50 metredir. Fuayenin kademeli tertiplenmesi halinde bu yükseklik, alanının (1/3) 'ünden fazla olmamak şartıyla 2,60 metreye kadar indirilebilir.

d) Koridor ve Çıkış Geçitleri: Seyirci ile ilgili koridor ve çıkış geçitlerinin en az genişlikleri salon içi geçitler gibi hesap edilir. Ancak, bunların genişlikleri 2,00 metreden az olamaz. Bunlarda çıkıntılar 0,15m yi geçemez. Çıkış geçitlerinde basamak yapılamaz ve tertip olunan rampaların eğimi $(\% 6)$ 'yı geçemez.

e) Merdivenler: Her salon, balkon ve fuaye için ayrı bir merdiven gerekir. Seyirci ile ilgili bu merdiven genişlikleri 1,60 metreden az olmamak üzere, bir seans çıkışında merdivenden geçmesi gereken seyirci sayısına ve salon iç geçitleri için kabul olunan esaslara göre hesaplanır. Geniş merdivenlerde yapılacak korkulukların arası en fazla 2,00m olacaktır. Yangın merdiveni ve yangın çıkışları düzenlenecek ve bu çıkışlar panik bar sistemi ile donatılacaktır.

K A R A R

f) Helâlalar: Her (75) kişi için (1) adet helâ yapılacaktır. Toplam helâ sayısının (2/5) 'i erkek, (3/5) 'i kadın olarak hesaplanacaktır. Helâ sayısı kadar erkekler için lavabo ve pisuar, kadınlar için lavabo yapılması zorunludur. Bekleme salonunun, fuayelerle irtibatı yoksa bu kısma da en az (1) erkek ve (1) kadın helâsı konulacaktır. Bu tip binalarda, bedensel engellilerin kullanımına uygun en az (1) lavabo ve helâ yapılması zorunludur. Yapılacak olan bu mekânların ebatları (1,80x1,65) m den az olamaz. Kapısı, eşiksiz ve dışa açılır, kapı temiz genişliği en az 0,85m genişliğinde olacaktır.

g) Makine Dairesi: Makine odasının en az temiz yüksekliği 2,80m dir ve havalandırma sağlanması zorunludur.

h) Tesisat Projeleri: Yangın alarm ve yangın tesisat projesi, klima havalandırma projeleri istenecektir. Elektrik kesintilerinde devreye girecek aydınlatma tesisatı yapılacaktır.

C – AÇIK HAVA SİNEMALARI

İmar planlarında bu amaçla ayrılmış alanlarda veya Sosyal-Kültürel Tesis Alanı, Fuar, Panayır, Festival Alanı ve Rekreasyon alanı olarak ayrılan yerlerdeki imar parsellerinde yapılabilir. İmar parseli büyüklüğü (2500) m2 den az olmayacaktır.

Yapılanma koşullarına uygun imar parselinde, komşu parsel sınırlarından en az (5.00) metre geri çekilmek şartı ile ayrık yapı nizamında tertiplenebilirler. En yakın konut alanına (100,00) metreden, hastane, huzurevi, yatılı okul ve yurt gibi gürültüden korunmuş olması gereken yapılara en az (500,00) metreden daha yakın mesafede yapılmayacaktır.

Açık hava sinemalarının iç düzenlemesinde, Sinema ve Tiyatrolar ile ilgili hükümler uygulanacaktır.

D – EKMEK FABRİKALARI; EKMEK, PASTA VE PİDE FIRINLARI

a) YAPILANMA KOŞULLARI

1- İmar Planında: Ticaret ve yol boyu ticaret, toptan ticaret alanlarında ayrık nizamda müstakil bina olarak; konut dışı kentsel çalışma alanı ve küçük sanayi alanlarındaki imar parsellerinde ayrık, bitişik ve blok nizamda ekmek fabrikaları ve ekmek fırınları yapılabilir.

2- Konut alanlarında: Zemin katlarında ticaret alanına uygun olan parsellerde ayrık nizamda müstakil bina olarak yapılabilirler. Birden fazla blok olduğunda Kat Mülkiyeti Kanunu koşullarına uygun olarak diğer konutlardan muvafakat alınması kaydıyla müstakil olarak yapılabilir. Yeterli otopark ihtiyaçları kendi parselleri içerisinde çözümlenmek zorundadır.

3- İmar planındaki kamu kurumu alanları ile kentsel, sosyal ve kültürel alt yapı alanları dışındaki tüm kullanım alanlarında, yapılacak binaların içerilerinde, yönetmelikteki bina yapım koşulları kapsamında; pastane, lokanta, kebab, pizza ve pide salonları olarak, projelerinde bu fonksiyonlara göre düzenlenmiş ve isimlendirilmiş veya mevcut yapılarda tüm bağımsız bölüm sahiplerinin, sitelerde tüm site bağımsız bölüm maliklerinin muvafakatini alma ve düzenlenebilme şartlarını taşıma koşulu ile kendi bağımsız bölümleri içerisinde ihtiyaçlarını karşılayacak ölçülerde pişirme üniteleri yapılabilir.

b) YAPIM KOŞULLARI:

1- Yapılanma koşullarına uygun imar parsellerinde veya bina içlerinde yapılacak fırınların, işyeri açma ile ilgili mevzuatın baca ile ilgili hükümlerine uymaları zorunludur.

2- Uygun imar parselleri üzerinde yapılacak fırın binalarını ayrık yapı nizamında, parsel sınırlarına en az 5,00m birden fazla blok varsa 6,00m bahçe mesafesi bırakılarak, tek bir bağımsız bölüm olarak inşa edilebilir.

K A R A R

3-Fırınlarda; hamur hane, un deposu, pişirme yeri gibi imalata dönük alanların iç yüksekliği 4,00m den az olamaz.

Ekmek fabrikaları için imalat planının gerektireceği yükseklik ve düzenlemeler yapılabilir.

İkinci sınıf gayri Sıhhi müesseselerden Ekmek, Sade pide ve ekmek çeşitleri üreten işletmelerin alanı en az (400) m², iç yüksekliği en az 4,00m olacaktır.

Üçüncü sınıf gayri Sıhhi müesseselerden Ekmek, Sade pide ve ekmek çeşitleri üreten işletmelerin alanı en az (250) m² ve bu alanın en az (70) m² lik bölümünün iç yüksekliği en az 4,00m olacaktır.

4-Fırınlr ve ekmek fabrikaları, Umumi Hıfzıssıhha Yasası ve Gayri Sıhhi Müesseseler Yönetmeliği ve İşyeri Açma ile ilgili mevzuat hükümlerine de tabidir.

E – İBADET YERLERİ

1- Dini Tesisler

a) Yapılanma Koşulu: İmar planlarında dini tesis alanları olarak belirlenmiş, imar parsellerinde yapılabilirler. Yeni planlama bölgelerinde, imar parseli (2500) m²'den az olmayacak şekilde yapılacaktır.

b) Yapım Koşulu: Yapılanma koşullarına uygun imar parselinde, parsel sınırlarına en az (10,00) metre mesafe bırakılma şartı ile ayrık yapı nizamında tertiplenebilirler. TAKS en çok %60 olabilir. Bina yükseklikleri serbesttir. WC, şadırvan gibi tesisler müştemilat kapsamında yapılabilir.

c) Camiler, Diyanet İşleri Başkanlığının yayınlamış olduğu şartlara uygun olarak yapılacaktır.

F – ÖZEL EĞİTİM KURUMLARI

Özel Öğretim Kurumu; Gerçek kişiler veya özel hukuk tüzel kişileri tarafından açılan; Okul öncesi eğitim, ilköğretim, ortaöğretim kurumları, motorlu taşıt sürücülere kursu, çeşitli kurslar, dershaneler, öğrenci etüt eğitim merkezleri ve benzeri kurumları kapsar.

Tapu kütüğünde mesken olarak görülen bağımsız bölümlerde aşağıda belirtilen koşulların sağlanması halinde 634 sayılı kat mülkiyeti kanununun 24. maddesindeki hükümlere uygun olması şartıyla dersane etüt merkezi ve benzeri kurumlar yapılabilir. İlköğretim ve orta öğretim kurumları için imar planında o amaca ayrılmış olması şartı aranır.

Özel Öğretim kurumlarına ait binalarda;

1) Derslik Pencerelerinin Alanı: Derslik pencereleri, derslik taban alanının %18 'inden aşağı olamaz.

2) Dersliklerde Öğrenci Başına Düşen Kullanım Alanı: Dersliklerde öğrenci başına düşen kullanım alanı 1,20m² den az olamaz. Bu alana dış sirkülasyon alanları dahil değildir.

3) Derslik Kapıları: Derslik kapılarının genişliği en az net (0,90) metredir. Derslik kapılarının genişliği (1,40) metre ve daha fazla olursa kapılar çift kanatlı yapılır.

Derslik kapıları koridora doğru açılacaktır. Çift taraflı derslik bulunan koridorlarda kapılar karşılıklı açılmaz. Ancak, koridora taşmayacak şekilde bir niş içersine alınabilir. Derslik kapısı derslik içinde ön sıra ile yazı tahtası arasında olmalıdır.

4) Merdivenler: Bu tür binaların ana merdivenleri, döner merdiven olarak yapılamaz, genişliği (1,60) metreden az olamaz. Merdivenler (3) veya daha fazla basamaklı ise kenarlarında korkuluk bulunacaktır.

K A R A R

Kurum ana merdivenlerinin genişliği binaya verilen toplam kontenjana göre;

I- (500) kişiye kadar; her (100) kişi için (0,50) metre,

II- (1000) kişiye kadar (500) kişiye kadar olan genişliğe ek olarak her (100) kişi için (0,30) metre,

III- (1000) kişiden fazlası için (1000) kişiye kadar olan genişliğe ek olarak her (100) kişi için (0,20) metre ayrılmak suretiyle hesap edilir.

Merdivenler, toplam genişlikten az olmamak ve her biri 1,60m den dar olmamak şartıyla birden fazla yapılabilir.

5) Derslik Tavan Yüksekliği: Bu tür binaların derslik, laboratuvar, ışık ve benzeri eğitim-öğretim birimlerinde tavan yükseklikleri giriş altına kadar net (2,50) metre, tavana kadar net (3,00) metreden az olamaz.

6) Koridorlar: Bu tür binaların koridor genişlikleri;

Tek taraflı sınıf kapısı açılan koridorlarda;

Koridora bir sınıf kapısı açılıyorsa en az (2,00) metre,

Koridora açılan sınıf kapısı birden fazla ise en az (2,50) metre.

İki taraflı sınıf kapısı açılan koridorlarda, en az (3,00) metre olacaktır.

Kapılar bir niş içerisinde gizleniyor ise koridor genişliği en az (2,00) metre olabilir.

7) WC, Lavabo ve Pisuarlar: Bu tür binalarda; Her (30) kız öğrenci için bir WC,

Her (80) öğrenci için bir lavabo,

Her (30) erkek öğrenci için bir pisuar ve bir WC.

Her (20) bayan öğretmen için bir WC, bir lavabo,

Her (20) erkek öğretmen için bir pisuar ve bir WC ayrılır.

Diğer hususlarda Milli Eğitim Bakanlığı'na ait Standartlar Yönergesi'ndeki hükümlere uyulacaktır.

F – DÜĞÜN SALONU- GAZİNO- GECE KULÜBÜ- TAVERNA- DİSKOTEK- BİRAHANE- BAR VE BENZERLERİ

a) YAPILANMA KOŞULLARI: İmar Planlarında; bu amaçla ayrılmış alanlar ile ticaret ve toptan ticaret, konut dışı kentsel çalışma alanlarındaki imar parsellerinde yapılacak binalar içerisinde veya tek başlarına müstakil bina olarak düğün salonu, gazino, gece kulübü, taverna, diskotek vb. yapılabilir.

b) YAPIM KOŞULLARI: Giriş ve çıkışların sağlandığı kattan en fazla bir kat aşağıda, zemin katta ve diğer katlarda yapılabilir. Bitişik kısımlarında konut, hastane, yurt vb. gibi bağımsız bölümler varsa bu kısımlarda yeterli ses izolasyonu yapılmalıdır.

1- İç yükseklikler: Kat iç yüksekliği, taban döşemesi üzerinden tavan veya asma tavan altına kadar en az 3,50m dir. Müstakil yapılmaları durumunda, imar planı ile gelen hacim sabit kalmak koşulu ile kat yükseklikleri serbesttir. Hacim hesabında aşağıdaki formül uygulanır.

$$V_t = V_z + V_{\bar{u}}$$

$$V_t = \text{Toplam hacim}$$

K A R A R

$V_z = \text{İmar planı ile verilmiş olan taban alanı} \times \text{Zemin kat yüksekliği}$

$V_{\bar{u}} = \text{Üst katların alan toplamı} \times 3,50\text{m}$

Tesisat katı ve yatay tesisat galerileri toplam hacme eklenir.

2- Yoğunluk: Mekân ölçülendirme hesaplarında (1,50) m²/kişi esas alınacaktır.

3- Kapılar: 2,50m den dar olmayan bir giriş-çıkış kapısı ve ayrıca yine cadde ve sokağa açılan en az 2,00m genişliğinde ve dışa açılabilen bir kapı ile bağlantılı ayrı bir kaçış çıkışı ihtiva etmelidir. Tüm dışa açılan kapılar, en az kapı kanadı veya kanatlardan büyüğünün genişliği kadar içeriden yapılacaktır.

4- Merdiven: Bu gibi yerlerde merdiven ahşap olamaz. Merdiven kolu genişliği (1,60) metreden az olamaz. Basamak yüksekliği (0,16) metreden fazla, genişliği ise (0,30) metreden az olamaz. Merdiven tanziminde en fazla (16) rıhttan sonra merdiven kolu genişliği kadar ara sahanlık bırakılacaktır.

5- Havalandırma: Salonlarda havalandırma ve klima tesisatı olacak ve projesi istenecektir. Ayrıca bodrum katta yapıldığında, yeterli tabii havalandırma sağlanamaması halinde hava bacaları teşkil edilecektir.

Arka bahçesi varsa kuranglez şeklinde toplam alanı (3,00) m² 'den az olmamak kaydı ile yapılabilir. Aksi halde toplam alanı (3,00) m² 'den az olmamak kaydı ile müstakil hava bacası yapılacaktır.

6- Gerekli mekânlar: Sanatçılar ve gelin-damat için ayrı ayrı, dar kenarı (2,50) metreden ve alanı (7,50) m² 'den az olmayan oda bulunacaktır. Bu odalarda havalandırılabilen helâ ve lavabo bulunacaktır. Salonlarda orkestra yeri ve dans pisti bulunacaktır. Salonun dışında, kullanım amacına uygun ve salona bağlantılı servis ve bulaşık üniteleri bulunacaktır. Düğün salonlarında dar kenarı (3,00) metre, alanı (12,00) m² 'den az olmayan bir servis odası bulunacaktır.

Yönetim için dar kenarı (2,50) metre, alanı (7,50) m² 'den az olmayan ayrı bir yer ayrılacaktır.

7- Helâlar: Her (75) kişi için (1) adet helâ yapılacaktır. Toplam helâ sayısının (2/5) 'i erkek, (3/5) 'i kadın olarak hesaplanacaktır.

Helâ sayısı kadar, erkekler için lavabo ve pisuar, kadınlar için lavabo yapılması zorunludur.

Ayrıca bedensel engellilerin kullanımına uygun en az bir lavabo ve helâ yapılacaktır. Yapılacak olan bu mekânların ebatları (1,80 x 1,65) metreden az olamaz. Kapısı eşiksiz ve dışa açılır, kapı temiz genişliği en az (0,85) metre genişliğinde olacaktır.

8- Tesisat projeleri: Tesisat projelerine ilave olarak yangın alarmı ve yangın söndürme tesisat projesi istenecektir.

G – KAHVEHANELER VE OYUN SALONLARI

1) Yapılanma Koşulları: İmar planında; ticaret ve yol boyu ticaret, toptan ticaret, konut dışı kentsel çalışma alanı ve küçük sanayi alanlarındaki imar parsellerinde yapılacak binalar içerisinde düzenlenerek veya tek başlarına müstakil bina olarak kahvehaneler ve oyun salonları yapılabilir.

Konut alanlarında ise; yol boyu ticaret koşullarına uygun olan parsellerde müstakil veya bina altına yapılabilir.

2) Yapım Koşulları: Yol cephelerinde yol kotunun altına düşmemek ve tabii veya tesviye edilmiş zemine gömülmemek kaydıyla zemin kat ve asma kat ile (1.) bodrum katta yapılabilir. Ancak konut ve tercihlili ticaret kullanım alanlarının yol kotu altında (eklentisi olduğu Café kullanımlı bağımsız bölümün mutfak, lavabo ve tuvalet mekânları hariç) yapılamaz.

K A R A R

3) İç Yükseklik: Kat iç yüksekliği, taban döşemesi üzerinden tavan altına kadar min 3,50m dir. Müstakil yapılmaları durumunda, imar planı ile gelen hacim sabit kalmak koşulu ile kat yükseklikleri serbesttir.

4) Helâlar: Her (75) kişiye en az bir kadın, bir erkek olmak üzere helâ ve lavabo yapılacaktır. Ayrıca helâlardan biri bedensel engellilerin kullanımına uygun olarak yapılacaktır. Bu mekânın ebatları (1,80x1,65) m den az olamaz. Kapısı eşiksiz ve dışa açılır, kapı temiz genişliği en az 0,85m genişliğinde olacaktır.

5)Havalandırma: Salonlarda projesine göre yapılmış mekanik havalandırma yapılacaktır.

6) Gerekli Mekânlar: Müstakil duman bacası yapılması zorunludur. (50,00) m2 'den büyük kahvehanelerde en az (5,00) m2 'den az olmamak üzere bir depo yapılacaktır.

7) Kapılar: Giriş kapıları (2,00) metre genişliğinde olacak, dışarı açılacak ve en az kapı kanadı veya kanatlardan büyüğünün genişliği kadar içeriden tertiplenecektir.

Kullanım alanı (100,00) m² 'yi aşan kullanımlarda, bu kapıdan başka genişliği (1,50) metreden az olmayan ve dışa açılan ikinci bir kapı yapılacak ve panik bar sistemi ile donatılacaktır.

H – HAMAM – SAUNA VE SİHHİ BANYOLAR

a) YAPILANMA KOŞULLARI: İmar planında; ticaret bölgesi, yol boyu ticaret, toptan ticaret, küçük sanayi ve konut alanlarındaki imar parsellerinde, yapılacak binalar içerisinde düzenlenerek veya tek başlarına müstakil bina olarak hamam, sauna ve sıhhi banyolar yapılabilir.

b) YAPIM KOŞULLARI: Ticaret bölgelerinde; zemin katta, normal katta veya giriş ve çıkışların sağlandığı kattan en fazla bir kat aşağıda yapılabilir. Konut bölgelerinde, ticari amaçlı hamam, sauna ve sıhhi banyo yapılamaz ve hiçbir koşulda binanın yükselen bölümü taşıyıcılarının içinde bu gibi tesisler yer alamaz.

1- İç yükseklikler: Kat iç yüksekliği, taban döşemesi üzerinden tavan altına kadar en az 3,50m dir. Müstakil yapılmaları durumunda, imar planı ile gelen hacim sabit kalmak koşulu ile kat yükseklikleri serbesttir.

2- Merdiven: Bu gibi yerlerde merdiven ahşap olamaz. Merdiven kolu genişliği net 1,60m den az olamaz. Basamak yüksekliği 0,16m den fazla, genişliği 0,30m den az olamaz. Merdiven tanziminde en fazla 16 rıhttan sonra merdiven kolu genişliği kadar ara sahanlık bırakılacaktır.

3- Kapılar: Bu gibi yerlerde bulunan hacimlere ait bütün kapılar mutlaka dışa açılır şekilde tertiplenecektir. Tüm dışa açılan kapılar, en az kanat genişliği veya büyük olan kanat genişliği kadar içeriden yapılacaktır. Aynı nitelikte ikinci bir yangın çıkışı düzenlenecek ve panik bar sistemi ile donatılacaktır.

4- Gerekli mekânlar: İdari bölüm, personel odası, meşrubat-servis-çay ocağı, yeteri kadar wc, pisuar ve lavabo teşkil edilecektir. Emanet kasa, yatma ve soyunma odaları, çamaşır yıkama, kurutma ve ütüleme üniteleri yapılacaktır (bodrum katta yapılabilir). Hamam, sauna ve sıhhi banyolarda insan sayısının yarısı için dinlenme bankları olacaktır.

5- Koridor: Genel kullanıma açık koridor genişlikleri 1,60m den az olamaz.

6- Tesisat Projeleri: Bu gibi tesisler kendine özgü teknik ve sağlık koşullarına göre projelendirilecektir. Isıtma tesisatında kullanılan bacalar müstakil olacaktır.

İ – TİCARİ AÇIK SPOR ALANLARI

Aşağıdaki koşulların sağlanması halinde özel suni çim (açık) mini futbol sahalarına geçici tesis izni verilebilir.

K A R A R

- a) Tesis 1/25000, 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planlarında konut ve tarım alanları olarak ayrılmış bölgeler dışında konumlandırılır.
- b) Mevcut ve gelecekteki yol güzergâhında yapılamaz. İmar planlarında yol dışında kamuya ayrılmış yerlerde, ilgili kurumun uygunluk görüşü alınması halinde izin verilebilir.
- c) Mevcut ve gelecekteki yol güzergâhında olmamak kaydıyla imar hattına ve komşu parsel hududuna 15,00m den, Karayolu istimlâk sınırına 25,00m den fazla yaklaşılmaması, saha ışıklandırmasının Karayolu trafiğindeki sürücü görüşüne zarar vermeyecek şekilde düzenlenmesi, ayrıca tesisin Karayolu kenarında olması halinde karayolu kenarında yapılacak tesislerle ilgili kanun ve yönetmeliklere uyulması gerekmektedir,
- d) Tesisin ihtiyacı olan soyunma, duş odaları, tuvalet, büfe gibi mekânları içeren ve tabi zeminden yüksekliği 3,75m yi, inşaat alanı toplama 50.00m² yi geçmeyen tek bir yapı dışında herhangi ilave bir yapı yapılamaz,
- e) Mülkiyet sahibinin ve tesis işletmecisinin imar mevzuatı, imar planı değişiklikleri, imar uygulamaları ve konu ile ilgili çıkacak yasalardan hak iddia edemeyeceğine ve istenildiğinde tesisi kaldıracağına dair noter tasdik taahhütnameleri istenecektir.
- f) Özel işyeri niteliğindeki bu tesisler 2464 sayılı Belediye gelirleri kanununa istinaden harca tabi olup, ilgili ilçe belediyesinden inşaat izni alınmadan yapılamaz. Aksi takdirde 3194 sayılı imar kanununun ilgili maddelerine göre işlem yapılır.
- g) Her halı saha için; en az 6 araçlık otopark alanı ayrılacaktır.
- h) Bu tür müracaatlarda;
- Tapu,
 - Ebatlı tapu uygulaması,
 - Müracaat dilekçesi, mülk sahibi veya Noter tasdikli vekâletname ile vekil tayin edilen kişi tarafından,
 - Tesis projesini hazırlayan ve uygulayan fenni mesul tayin kabul dilekçesi,
 - Tesisin 1/100 ölçekli planı (Gençlik ve Spor İl Başkanlığından onaylı olacak) aranacaktır.
- i) Giriş ve çıkışlar hariç olmak üzere sahanın etrafı 1,00m yükseklikte duvar veya korkuluk ile 1,00m nin üzeri ise projesine uygun ağ, kafes teli, tel veya benzeri hafif malzeme ile çevrilecektir. Saha üzeri ise sadece ağ ile çevrilebilir. Sahanın çevresinde bina ve otopark dışında kalan alan yeşil alan olarak düzenlenecektir.

J – TİCARİ AÇIK OTOPARKLAR, AÇIK TAŞIT ALIM SATIM YERLERİ, TAKSİ YAZIHANELERİ

1 – Yapılandırma Koşulları: İmar planlarında Gelişme alanı olarak belirlenen yerler hariç İmar Kanununun 33. Maddesinde tanımlanan yerlerdeki arsalar üzerinde imar uygulaması yapılınca kadar (5) yıllık imar programında dâhil bulunmayanlarda yapılabilir.

2 – Yapım Koşulları: Bu yönetmeliğin 6.003. maddesinde tanımlanan Geçici İnşaatların yapım koşullarına uymak kaydıyla yapılabilir.

Sayı: 151

Özü: İmar Yönetmeliği revizyonu hk.

K A R A R

K – AKARYAKIT, LPG İKMAL, SATIŞ VE SERVİS İSTASYONLARI

Yürürlükte bulunan Petrol Yasası, TSE Standartları hükümleri, Sıvılaştırılmış Petrol Gazları (LPG) ve akaryakıt istasyonlarının Kuruluş, Denetim, Emniyet ve Ruhsatlandırma İşlemlerine İlişkin Yönetmelikler ve mevzuatlar, Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik hükümleri ve ilgili mevzuatlara uyularak yapılır.

L – SANAYİ VE KÜÇÜK SANAYİ ALANLARI

YAPILANMA KOŞULLARI

Varsa plan hükümlerine, yoksa ilgili bakanlık mevzuatları ve standartları ile gerekli teknolojilerine göre belirlenir.

M – KONUT DIŞI KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI VE DEPOLANMA ALANLARI

YAPILANMA KOŞULLARI

Planda verilen emsali geçmemek koşuluyla, burada yapılacak yapıların en fazla bina hacmi, Katlar Alanı x 4,50m yi geçemez. Bu hacim (kullanım türüne göre yönetmeliğin ilgili minimum kat yükseklikleri hükümlerine uymak kaydı ile) içerisinde kat yükseklikleri serbesttir.

N – ÖZEL HÜKÜMLER İÇEREN DİĞER BİNALAR:

Yukarıda tanımlanmayan Eğitim, Sağlık, Katlı Otoparklar ve Spor Salonları gibi özellik arz eden yapılarda iç yükseklikler, teknolojik ve mimari gereklere göre belirlenir.

SEKİZİNCİ BÖLÜM

YAPI İNŞAAT RUHSATI VE KULLANMA

(İSKÂN) İZİNİ İLE İLGİLİ HÜKÜMLER

Madde 8.001: YAPI RUHSATI İLE İLGİLİ GENEL HÜKÜMLER

Madde 8.001.1

RUHSAT ALINMASI KOŞULU

Kişiler ve kuruluşlarca kendilerine ait tapusu bulunan veya tapu yerine geçen kamu kurum ve kuruluşlarının vermiş oldukları tahsis veya irtifak hattı tesis belgeleri ile Büyükşehir Belediyesi sınırları içindeki arazi, arsa veya parsellerde imar planı, imar ilke kararları ve bu yönetmelik koşullarına uygun olarak yapılacak her türlü yapılar için, ilgili belediyesinden yeni, ilave veya esaslı tamir ve tadilat yapı ruhsatı alınması zorunludur.

Ruhsat alınmış yapılarda herhangi bir değişiklik yapılacağı ve/veya beş yıllık ruhsat süresinde tamamlanmayarak ruhsatsız duruma düşmüş yapılarda da yeniden ruhsat alınması zorunludur. Yapı kullanma izni alınmış yapılarda, değişikliğin niteliğine göre ilave veya esaslı tamir ve tadilat ruhsatı alınır. Bu durumda; bağımsız bölüm brüt alanı artmıyorsa ve nitelik değişmiyorsa, ruhsat hiçbir vergi, resim ve harca tabi olmaz.

Ayrıca, yapı ruhsatı alınmış inşaatlarda yapılacak ruhsata tabii ilave ve esaslı tadilatlarda, ilgili idarece proje müelliflerinin uygun görüşü alınır.

K A R A R

Madde 8.001.2

YAPI RUHSATI BAŞVURUSU

Proje müelliflerince hazırlanarak imzalanan tatbikat projeleri en az beş takım hâlinde düzenlenerek, usulüne göre dosyalanıp, idarenin ilgili birimlerine teslim edilir. Yapı ruhsatı verilmeden önce, yapının denetimine ilişkin bütün fennî mesuliyetler kamu adına üstlenilir.

Proje müellifliği ve yapım işlerinin denetimine dair fenni mesuliyet üstlenen mimarların ve mühendislerin, 27.1.1954 tarihli ve 6235 sayılı Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliği Kanunu uyarınca, ilgili meslek odasına kayıtlı olmaları, büro tescillerini yaptırıp her yıl için yenilemeleri gerekir. İdare her proje için, proje müelliflerinin, fenni mesullerin, şantiye şeflerinin mevzuata aykırı uygulama sebebiyle, süreli veya süresiz olarak meslekî faaliyet haklarının kısıtlanıp kısıtlanmadığını belirlemek üzere, ilgili meslek odasınca elektronik ortamda ve maktu bir bedel karşılığında düzenlenen, işin adının da yazılı olduğu sicil durum belgesini ister. Haklarında kısıtlama bulunan meslek adamlarına ait projeler onaylanmaz, fenni mesuliyet üstlenilmesine izin verilemez, yapı ruhsatı düzenlenemez. Yapım işlerinde yapı müteahhidi, taşeron ve şantiye şefi olarak görev alanlar aynı zamanda fenni mesul olarak görev üstlenemezler. İdare, projeleri incelerken 5.12.1951 tarihli ve 5846 sayılı Fikir ve Sanat Eserleri Kanununa uygunluğu da gözetir.

1- BAŞVURU ÖNCESİ ALINACAK BELGELER:

Yapılara ait ruhsata esas projeler düzenlenmeden önce ilgili idarelerden;

- Koordinatlı parsel ölçü krokisi,
- Arsa aplikasyon krokisi (parsel tespit krokisi),
- Belediyesince verilecek yol kotu (varsa kırmızı kot) ve ilgili kurumlardan alınacak alt yapı ile ilgili belgeler,
- Plankote (kot aldığı yola göre, değişik kotlar içeren parsellerde),
- İmar durumu (imar çapı),
- Jeolojik durumu gösterir belge,
- Gerekli ise yapı yıkım izni,
- Bina aplikasyon krokisi,
- Tapu fotokopisi,

2- RUHSATA ESAS UYGULAMA PROJELERİNİN HAZIRLANMASI İLE İLGİLİ ESASLAR

a) Genel Esaslar

Yukarıdaki belgeler kapsamında ruhsata esas uygulama projeleri; plan, resim ve hesaplar, uzmanlık konuları, ilgili yasa ve yönetmeliklere göre mühendisler, mimarlar ve peyzaj mimarlarının ilgili meslek odalarınca belirlenen çizim standartları ve Adana Büyükşehir Belediyesi ile birlikte ilgili meslek odalarınca belirlenecek çizim ve tanzim normlarına uygun olarak hesaplanır ve çizilir.

Uygulama Projelerinin Başlık Paftasında;

ARSANIN:

- Yeri,
- Tapu kaydı,
- Pafta, Ada, Parsel numaraları,
- Alanı,

K A R A R

YAPININ:

- Yapı cinsi,
- Kat adedi,
- Bina taban alanı ve inşaat alanı,
- Ne maksatla kullanılacağı,
- Sahibi,
- Yapımcısı,
- Müellifi,
- Teknik Uygulama Sorumlusu (Fenni Mesul),
- Şantiye Şefi,
- Müellif ve Yapı Denetim Firmasının sorumluları veya Fenni Mesulün; adı soyadı, ünvanı, mezun olduğu okul, diploma no, oda sicil no, büro tescil no, vergi dairesi adı ve vergi no ile yazışma adresi,
- Oda Görüş Onayı” yeri,
- İmar Müdürlüğü’nce ruhsat aşamasında onay için kullanılacak “Belediye Onay” yeri,
- Temel ve subasman kontrol onay” yeri,

Bulunacaktır.

b) Mimari proje hazırlanması esasları

- En az 5 takım mimari proje
- Parsel ve/veya yapı büyüklüğüne göre, varsa bahçe duvarları, giriş-çıkış, otopark ve bitkilendirilecek alanların gösterildiği 1/200 veya 1/500 ölçekli yerleşim planı,
- Ada ölçeğinde yapılan uygulamalar ile (2000) m2 ve daha büyük parsellerde; komşu parsellerle yaklaşma mesafelerini, bloklar arası mesafeleri, cephe ve derinlik şartlarını sağladığını gösteren; bahçe duvarları, giriş-çıkış, otopark, Katı Atık Yönetmeliğine uygun çöp toplanma yerleri, varsa havuz, pergola vb. gibi alanlar ile bitkilendirilecek alanların belirlendiği ruhsat aşamasından önce onay alınacak 1/200 veya 1/500 ölçekli yapı yerleşim planı,
- 1/50 veya 1/50 tekniğinde çizilmiş 1/100 ölçekli bodrum, zemin ve kat planları ile son kat teras veya eğik çatı planı (Belediyece, büyüklüğü ve bazı özellikleri dolayısıyla uygun görülen yapıların projeleri, 1/200 ölçekli, ancak 1/50 ölçekli proje tekniğinde çizilmiş olarak istenir.),
- Bina teras ve eğik çatı planında; güneş enerjisi yerleşimi, ortak anten, baca ve havalandırma sistemleri, çatı ve teras meyilleri gösterilecek, tüm bitiş malzemelerinin cins, renk ve niteliği belirtilecektir.
- 1/50 ya da 1/100 ölçekli en az (2) tam kesit (en az bir adedi merdiven, bir adedi banyo veya wc den geçecek), (Çatı olan projelerde kesitlerden en az bir tanesi çatıdan geçecek ve tam ölçülendirmesi yapılacaktır.)
- 1/50 veya 1/100 ölçekli bitişik olmayan tüm cephe çizimleri,
- 1/20 ölçekli sistem kesiti, merdiven detayları (plan, kesit, cephe), ıslak hacim detayları (plan, kesit, en az iki cephe),ısı yalıtım hesaplarına göre sistem detayları ve gerekirse nokta detayları.

K A R A R

İlgili belediyelerce, yapıların dış cephe boya ve kaplamaları ile çatının malzeme ve rengine ait kurallar getirilmişse bu hususlar projeler üzerinde belirtilecektir.

Ayrıca mimari projenin ilk paftasında kat mülkiyeti ve kat irtifakı tabloları bulunması zorunludur.

“Yapı inşaat alanına esas, alan tablosu” ile “bina inşaat harcına esas, alan tablosu” tanzim edilerek, üzerine bağımsız bölüm numaraları işlenmiş mimari projeye eklenecektir.

c) Peyzaj mimari proje hazırlanması esasları

İmar planında bahçe mekanı olarak gösterilen her büyüklükteki parseller ile yine ana cadde, meydan ve bulvara cephesi bulunan tüm parsellerde düzenlenen ve 23/11/2005 tarih ve 344 sayılı Meclis Kararı’ndaki kriterlere uygun hazırlanan projelerdir. Düşük yoğunluklu tarımsal araziler, bahçelik alanlardaki konut uygulamaları, ahır, kümes, depo ve benzeri yapılara ait projelerde arsa alanı büyüklüğüne bakılmaksızın peyzaj mimari projesi mecburiyeti yoktur. Ancak mal sahibinin isteğine bağlı olarak yapılabilir.

— En az 5 takım proje

—Mimari yerleşim planındaki yapı alanı dışında kalan açık alanların 1/50, 1/100 ve 1/200 ölçeklerde hazırlanacak çevre düzenleme projesi,

—**Kesin Proje:** 1/200, 1/100, 1/50 ölçekli olarak hazırlanabilen ve mevcut önerilen alan kullanım biçimlerini ayrıntılı olarak gösteren çalışmadır.

—**Bitkilendirme Projesi:** Proje alanında tasarlanan bitkisel tasarımı ayrıntılı olarak veren ve kesin proje ile aynı ölçeklerde hazırlanan çalışmadır.

— **Uygulama (Aplikasyon) Planı:** Tasarlanan kullanımların tasarımda ön görülen biçimde uygulanabilmesi için, tasarlanan arazi plastifiğini, kotları ve projenin tüm yapım özellikleri ve gerekli olan tüm ölçüleri, imalat ve malzeme ile ilgili bilgileri, büro ve şantiyede her türlü imalat aşamasında kullanabilecek nitelikte ve yeterlilikte kesin projeye uygun olarak gösteren çalışmadır.

— **İmalat Detayları:** Uygulama projeleri ile birlikte yürütülen ve uygulama projeleri ile sistem detaylarına uygun olarak tasarlanan imalatların (pergola, döşeme, merdiven, duvar, havuz, çiçek kutusu, bahçe mobleleri vb. gibi) yapılabilmesi için hazırlanan ayrıntılı çizim çalışmalarıdır.

—**Kesit ve Görünüşler:** Proje üzerinde uygun yerlerden alınmış ve tasarımları gerçeğe uygun olarak yansıtan yatay ve dikey yönde alınan kesitlerin ve cephelerin grafik anlatımlarıdır.

—Çatı ve teras bahçesi tasarımı söz konusu ise çevre düzenleme projeleri standartlarına uygun ölçeklerde hazırlanır.

d) Statik proje hazırlanması esasları

—**Mimarî** projeye ve zemin etüdü raporuna uygun olarak inşaat mühendislerince ölçekleri yapının büyüklüğüne ve özelliğine göre mimari proje doğrultusunda belirlenerek, betonarme, yığma, çelik ve benzeri yapıların türlerine göre taşıyıcı sistemler gösterilerek hazırlanacaktır.

—Betonarme proje TS 6164 Betonarme Projelerinin Çizim ve Tanzimi Kuralları ve ilgili diğer standartlara uygun olacaktır. (betonarme çizim en az (4) takım, statik hesap (2) takım),

K A R A R

- Çelik ve prefabrik yapılar, yapının imalatında sıkıntı yaratmayacak şekilde 1/1, 1/10, 1/20, 1/50, 1/100 ölçekli gerekli detay çizimleri içeren TS 648, TS 9967 standartları ve yürürlükteki ilave şartname ve eklerine uygun çizimleri,
- Çatılı binalarda imalatı seçilen malzemeye uygun çatı hesabı ile projeleri ve yeteri kadar detayı verilecektir.
- Statik hesapların “Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkındaki Yönetmelik” hükümlerine ve yapı üretim sürecinde kullanılan Standartlar, Teknik Şartnameler ve diğer mevzuat hükümlerine uygun olarak yapılması zorunludur. Bu Yönetmeliğin uygulandığı dönem içerisinde güncellenen yönetmelik, standart ve diğer mevzuat hükümlerine uyulur.
- Statik hesabı kapsamındaki temel hesabı ve bu hesaba göre tanzim edilen temel projesi; yapı temel zemininde zemin ıslahı, iksa, palplanj, ankraj, jet grout, tahkimat ve bunun gibi temel mühendisliği uygulamaları yapı etrafına uygulanacak istinat duvarı gibi imalatlar; **zemin etüt raporu** esas alınarak hazırlanır.
- İdare yapının önemine ve özelliğine göre ilave doküman, proje ve hesaplar isteyebilir.

e) Makine grubu proje hazırlanması esasları

- En az (4) takım olacak,
- Binanın temiz su ve atık su tesisatı ile binaya giriş ve çıkışları şehir şebekesine bağlantıları vaziyet planında gösterilecektir. (Gerekli olan yerlerde Kanalizasyon sistemi devreye alınıncaya kadar bina ihtiyacına cevap verecek büyüklükte fosseptik projesi hazırlanacaktır.)
- **Ruhsat** eki olarak ısı yalıtım projesinin ve hesaplarının Isı Yalıtımı ile ilgili mevzuat ve Yönetmelik hükümlerine uygun olarak hazırlanması zorunludur.
- Asansör yapılması zorunlu olan binalarda “Asansör mekanik hesapları ve projesi” ilgili mevzuata ve TSE standartlarına uygun olarak tanzim edilmesi zorunludur.
- Binada yapıldıkları takdirde, kazan dairesi ve kalorifer bacası projesini de içeren kalorifer ve/veya sıcak su tesisatı projesinin, güneş enerjisi ve tesisatı projesinin ve iklimlendirme ve tesisat projesinin gerekli hesapları ile birlikte tanzimi gereklidir.
- Bina temiz ve pis su tesisat projeleri, ilgili kuruluşunun ön vizesini alması zorunludur.
- Doğal gaz yapılması halinde ilgili yönetmeliklere uygun projeler hazırlanacaktır.
- Binaların yıllık enerji tüketiminin ve salacağı karbonun hesaplandığı enerji tüketim ve karbon salınım raporu hazırlanacaktır.

f) Elektrik grubu proje hazırlanması esasları

- Mimari projeye uygun olarak, elektrik mühendisleri tarafından hazırlanan, ölçekleri yapının büyüklüğüne ve özelliğine göre belirlenen, yapı içi alçak gerilim dağıtım tesisatı, aydınlatma ve priz tesisatı, jeneratör dağıtım tesisatı, yıldırımdan korunma sistemi, temel topraklama tesisatı, bina otomasyon sistemleri, telefon dağıtım tesisatı, ortak anten Tv/r veya kablolu Tv/r dağıtım tesisatı, güvenlik tesisatı, yangın algılama ve uyarma sistemleri, enerji odası, kablo bacası ve sayaç pano detayı, kesintisiz güç kaynağı dağıtım tesisatı, kapalı devre TV sistemi, ses ve görüntü sistemleri ile makine mühendisi ile birlikte hazırlanan asansör, projeleridir. Yapının özelliğine göre bu projelerin tamamı veya bir kısmı istenebilir. Gelişen medeniyet ve çeşitlenen ihtiyaçlar doğrultusunda konutların yalnızca ıslak hacimlerinde değil tüm odalarda en az bir adet topraklı priz yapılması esastır.
- Asansör yapılması zorunlu olan binalarda “Asansör Avan Projesi ve Asansör Uygulama Projesi” nin ilgili mevzuata ve TSE standartlarına uygun olarak tanzim edilmesi zorunludur.

K A R A R

— Enerji Kimlik Belgesi Hazırlanması zorunludur.

g) Yapı Yeri Aplikasyon Planı: Yapı ruhsatı alınmadan önce; sayısal hale getirilen imar parseli veya kadastro parseli üzerine belediyesi tarafından verilen imar durumuna göre proje sorumlusu mimar tarafından projelendirilen yerleşim planının harita mühendisince koordinatlandırılarak gösterildiği, ayrıca, parsel ve yapı köşe noktaları ile imar hatlarının kot ve koordinatlarının parsel uygulamada ve temel üstü vizesine esas rölöve krokisinin düzenlenmesinde yararlanılacak poligonları, bu poligonların kot ve koordinatlarını da içeren, yapı ruhsatı eki belgedir.

Madde 8.001.3

TADİLAT – İLAVE İNŞAAT VE RUHSAT YENİLEME

Ruhsat alınmış yapılarda herhangi bir değişiklik yapılması istenilmesi halinde;

1- Yapılacak değişiklik binanın bütününde ise mimari projenin yeniden tanzim edilmesi gereklidir. Bu değişiklik yapının statik hesaplarında da değişiklik yapılmasını gerektiriyor ise yeniden statik ve betonarme projeleri ile elektrik ve sıhhi tesisat projeleri istenir. Ayrıca yapılan tadilat projeleri için ilgili meslek odalarından müelliflerin güncel sicil durumu belgeleri istenir.

Yapının kullanım amacının değiştirilmesi durumunda ise statik proje hesap kabulleri değişebileceğinden statik proje müellifinden yeni kullanım amacına göre gerektiğinde proje hesap, çizim ve raporlarının yenilenmesi istenilebilir.

2- Proje üzerinde aks ölçülerini, yapının dış duvarlarını veya pencerelerini ve dış kapılarını değiştirmeyen, ayrıca ısı yalıtım projesi veya ısı yalıtım raporunun değişmesine sebebiyet vermeyen, basit düzeltmeler yapılması mümkün olan durumlarda ayrıca tadilat projesi istenmez ve bu düzeltmeler bütün nüshalarda aynı şekilde yapılarak müellif ve belediyece imzalanarak mühürlenir.

3- Yapılacak değişiklik, yapının dış duvarlarını veya pencerelerini ve dış kapılarını değiştiriyorsa, ayrıca ısı yalıtım projesi veya ısı yalıtım raporu yeni duruma göre yeniden düzenlenir.

4- Bu maddedeki tadilat projeleri (3) nüsha olarak tanzim edilir. Sıhhi tesisat ve elektrik projeleri için ilgili kuruluşlarının ön vizeleri alınmak zorundadır.

5- Ruhsat müddeti dolmuş olup ta, hiçbir tadilat olmayan binalarda; Belediye, Fen elemanları ve Fenni Mesul ve Mal Sahibi tarafından inşaat durum tespiti yapıp, eski onaylı projesinin üzerine vize yapılmak ve yeni ruhsat belgesi düzenlenmek sureti ile ruhsat yenileme yapılır.

6- İmar planı, bu yönetmelik, imar durumu, Plankote ve aplikasyon kroki belgelerinde belirtilenler dışında hatalı ya da eksik çizilen kısımlar için projeler üzerinde düzeltme yapılmaz.

Hatalı ve eksik kısımlar orijinalde projeyi hazırlayanlar ve inceleyenler tarafından düzeltilerek, ozalit kopyalar yenilenmelidir. Basit değişiklikler, projeyi inceleyenler tarafından el yazıları ile “tarafımdan düzeltilmiştir” sözü ile adı soyadı, tarihi yazılarak imzalanır, imza ve düzeltmeler resmi mühürle mühürlenir (düzeltmeler tüm nüshalarda yapılacaktır).

Madde 8.001.4

BAŞVURU ÖNCESİ ALINACAK İZİNLER İLE İLGİLİ HÜKÜMLER

1- YAPI YIKIM İZNİ

İmar Yasası kapsamında işlem gören yapılar kendi ilgili mevzuatı kapsamında yıkılabilir.

Koruma tescilli yapılar “Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Mevzuatı” kapsamında işlem görürler.

K A R A R

Yeni inşaat yapmak üzere ruhsat müracaatında bulunan parsel sahibinin, parseli içerisinde veya parselin geldiği kadastral parsel sınırları içinde olup ta, kendi imar parselinin dışında kalmış olsa dahi, tüm yapıları yıkılmadan ruhsat verilmez. Ruhsat verilebilmesi için, yapı sahibinin ilgili belediyesinden yıkım izni alarak tüm sorumluluğu kendisine ait olmak üzere yıkımı gerçekleştirmesi zorunludur.

Madde 8.001.5

RUHSAT BAŞVURUSU VE EKLERİ

1- Dilekçe;

Yeni inşaat ve ilave inşaat ruhsatı almak için, arsa sahipleri veya kanuni vekillerince ilgili belediyesine dilekçe ve aşağıda belirtilen ekleri ile müracaat edilir.

Esaslı tamir ve tadilat ruhsatı almak için ise, dilekçe ve aşağıda belirtilen eklerden idarece gerekli olanları istenir.

2- Tapu kayıt örneği;

Ruhsat verme aşamasında tapu kayıt örneği yerine geçen belgeler;

a) Tapu senedi (Müracaat tarihinden en fazla 1 ay evvel tapudan vizeli)

b) Özel kanunlara göre tahsisi yapıp henüz tapu siciline kaydedilmemiş ancak kanunlarında mülkiyet belgesi yerine geçmesine dair hüküm bulunan, ilgili kamu kuruluşlarınca 775, 2510, 4753, 5618, 7296/1051 sayılı yasalara göre verilmiş tahsis belgesi,

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

d) Kesinleşmiş kamulaştırma kararları,

3- Aplikasyon Krokisi (Parsel tespit krokisi);

4- Yapı aplikasyon belgesi;

5- Koordinatlı parsel ölçü krokisi (çaplı kroki),

6- İmar Durumu (imar çapı) Belgesi;

7- Yapı Yeri Görme Zaptı; (İnşaat başlamadığı onay belgesi, inşaata başlanmış ise inşaat durum zaptı ile yasal cezanın ödendiğine dair belge),

8- Kot Krokisi (Plankote);

9- Zemin Etüt Raporu;

10- Verilmişse Yapı Yıkım İzni;

11- Bu Yönetmelikte tarif edilen şekilde hazırlanmış ve Oda görüş onayı alınmış tatbikat projeleri ve hesapları ile raporları;

12- Her iş için o işe ait proje müelliflerinin ilgili meslek odasınca düzenlenen büro tescil ve sicil durum belgeleri;

13- “Yapı Denetimi Hakkındaki Kanun” ve “Yapı Denetimi Uygulama Usul ve Esasları Yönetmeliği” gereğince istenilen belgeler. 5205 sayılı yasa hükmündeki binalarda fenni mesulün yapı sahibi ile sözleşme ve taahhünamesi;

Sayı: 151

Özü: İmar Yönetmeliği revizyonu hk.

K A R A R

- 14- İtfaiye Ön Vizesi (İtfaiye Daire Başkanlığından onaylı sığınak, söndürme, algılama ve tahliye projeleri);
- 15- Fen Ön Vizesi (Büyükşehir Belediyesi sorumluluk sahasındaki yollara cephesi olan parsellerden);
- 16- Aski Ön Vizesi;
- 17- EDAŞ Ön Vizesi;
- 18- Varsa onaylanmış Avan Proje veya yerleşim planı;
- 19- Verilmişse kazı izni ve Kazı Projesi (Gerekli olması halinde kazı projesi statik proje içerisinde yer alacak);
- 20- Isı yalıtımı ve ilgili mevzuatlara göre hazırlanmış proje, rapor ve hesaplar;

ÖNEMLİ NOT: Isı ve ses yalıtımının her **kat döşemesi** için de proje, detay ve hesap olarak yapılmış olması aranılacaktır.

Madde 8.001.6

RUHSAT VERME İŞLEMİ

1- YAPI RUHSATI

a) İlgili belediye imar birimine teslim edilen başvuru dilekçesi ve ekleri incelendikten sonra eksik ve yanlış yoksa başvuru tarihinden itibaren en geç 30 gün içerisinde, yapı ruhsatı verilir. Yapı ruhsatının onaylandığı tarih, yapı ruhsat müddetinin başlama tarihidir.

b) Eksik ve yanlış görülen hususlar tespit edilirse başvuru sahibine en geç 15 gün içerisinde, eksik ve yanlışlar bildirilir. Eksik evraklı dosyalar bildirimle rağmen bir ay süreyle takip edilmemesi durumunda, İlgili Belediyesince usulüne uygun iade işlemi tamamlanır. Takip edilmeyen evraktaki kaybolmalardan dolayı ilgili Belediyesi yetkilileri hiçbir şekilde sorumlu tutulamaz. Eksik ve yanlışlar giderildikten sonra yapılan 2. başvurudan itibaren en geç 15 gün içerisinde yapı ruhsatı verilir.

c) Projeler uygun görülüp, yapı ruhsatı tanzim edilmeden önce yapı ruhsatı verme süresi içinde “parsel tespit belgesi” ve “inşaata başlanmadığı onayı” yerinde kontrol edilir. Varsa kazı projesi eklenir.

d) Ruhsat alınmadan inşaata başlandığı tespit edilirse “inşaat durum zaptı” tanzim edilerek, yapı mühürlenir ve inşaat derhal durdurulur. Durdurma, yapı tatil zaptının inşaat mahalline asılması ile yapı sahibine tebliğ edilmiş sayılır. Bu tebliğin bir nüshası da muhtara bırakılır.

(Ayrıca, İmar Kanunu’nun 42. maddesi ve bu maddedeki değişikliği gösteren 5940 nolu Kanunun 2. Maddesi uygulamaya konulur.) Bu tarihten itibaren 1 ay içerisinde yapının, yapılmış olan kısımlarının imar planı ve bu yönetmelik hükümlerine uygunluğunu gösteren proje ve ekleri ile müracaat edilerek ruhsat alınması halinde, inşaatın devamına izin verilir.

Aksi takdirde yapılan bina, ilgili belediyesi encümeni kararına müteakip yıktırılır ve masrafı yapı sahibinden tahsil edilir.

e) Yapı ruhsatının tanzimi sırasında, uzmanlık konularına göre mimari, statik ve tesisat projelerinin üzerine teknik uygulama sorumlusu (fenni mesul) olarak imza atmış olan; mimar, inşaat mühendisi, makine ve elektrik mühendislerinin, ruhsat sayfasını ayrı ayrı imzalamaları şarttır.

f) İlave inşaat ruhsatı, esaslı tamir ve tadilat ruhsatı ve tadilat ruhsatlı işlemleri de yukarıdaki hükümler doğrultusunda yapılır.

Sayı: 151

Özü: İmar Yönetmeliği revizyonu hk.

K A R A R

2- KAMUYA AİT YAPI VE TESİSLERDE YAPI RUHSATI

Kamuya ait yapı ve tesislerin ruhsatlandırılması İmar Kanunu'nun 26. maddesi hükümlerine göre yapılır.

3- SANAYİ TESİSLERİNDE YAPI RUHSATI

Sanayi tesislerinde yapı ruhsatı alınabilmesi için, bu yönetmeliğin belirledikleri dışında kendiışleri ile ilgili teknik donatımının ruhsat eki uygulama proje bütünü içinde gösterilmesi gerekli değildir.

4- MUVAKKAT YAPILARDA YAPI RUHSATI

Umumi hizmetlere ayrılan yerler ile imar parseline dönüşemeyen yerlerde, muvakkat ruhsat süresi (10) yıldır. Yapı izni verilmeden önce Belediye Encümeni kararının gün ve sayısının, (10) yıllık müddet için muvakkat inşaat olduğunun ve diğer gerekli ölçü ve koşulların, tapu kaydına şerh edilmesi gereklidir. Muvakkat süresi tapu kaydına şerh verildiği günden başlar.

Plan uygulanırken, muvakkat inşaat ve tesisler yıktırılır. (10) yıllık muvakkatlık müddeti dolduktan sonra veya (10) yıl dolmadan yıktırılması veya kamulaştırılması halinde muvakkat bina ve tesislerin 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu hükümlerine göre takdir edilecek bedeli sahiplerine ödenir.

5- SINIRLI YAPI YAPMA VEYA YAPI YASAĞI OLAN BÖLGELERDE YAPI RUHSATI

Aktif Fay, taşkın, heyelan ve kaya düşmesi gibi afet alanlarında bulunan, sıhhi ve jeolojik mahsurları olan veya bunlar gibi tehlikeli durumlar arz etmesi yüzünden imar planlarına veya ilgili idarelerce hazırlanmış veya onaylanmış raporlara göre yapı yapılması yasak edilen Jeolojik sakıncalı alanlar ile imar planlarında "Ağaçlandırılacak Alan" olarak gösterilen alanlarda, sadece arazinin takviyesi için gerekecek istinat duvarı gibi tesislere yapı ruhsatı veya parsel numarası bulunmuyor ise ilgili belediyesinin Kentsel Tasarım Birimince izin verilebilir.

6- SİT ALANLARINDA YAPI RUHSATI

a) Sit alanlarında, imar planı veya koruma planı ile "Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu" kararları doğrultusunda ilgili belediyesinden yeni yapı, ilave veya esaslı tamir veya gerektiğinde tadilat ruhsatı alınması zorunludur.

b) Kentin sağlık koşulları ve estetiğini sağlamak veya korumak amacıyla SİT veya Koruma Alanlarında bulunan yapıların çatı, saçak, cephe kaplama ve boyaları ile gerekirse taşıyıcı sistemin bakım ve onarımını "Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu"nın görüşü de alınarak yapı sahibince yaptırılması zorunludur. Büyükşehir Belediyesi gerekli gördüğü hallerde bu zorunluluğun yerine getirilmesini yapı sahibi veya sahiplerinden isteyebilir. Gerekli bakım ve onarımın yapılabilmesi için ilgili ilçe belediyesinden izin veya ruhsat alınması gerekir.

7- RUHSATA TABİ OLMAYAN YAPILARDA YAPI İZNİ

Bu Yönetmelikte tanımlanan basit tamir ve tadil işleri ile bahçe peyzaj tanzimleri, derinliği 1,00m yi geçmeyen havuzlar, kamelya, pergola, korkuluk ve yıldırımılık yapılması veya tamirleri ruhsata ve izne tabi değildir.

Ancak bunlardan iskele kurulmasını gerektirenler için ilgili belediyelerine yazı ile başvurulması ve izin alınması zorunludur. Ayrıca ruhsatlı bir binada bağımsız bölüm iç duvarlarının kaldırılması halinde bu durumun onaylı projesine işlenmesi ilgili ilçe veya alt kademe belediyesine başvurularak sağlanır.

K A R A R

Madde 8.001.7

YAPI RUHSATI SONRASI İLE İLGİLİ HÜKÜMLER

1- RUHSAT MÜDDETİ

Yapıya başlama müddeti ruhsat tarihinden itibaren iki yıldır. Bu müddet içerisinde ruhsat eki temel projesine uygun şekilde yapı temel betonu dökülerek yapıya başlanmadığı veya yapıya başlanıp ta her ne sebeple olursa olsun, başlama müddeti ile birlikte beş yıl içerisinde bitirilmediği takdirde verilen ruhsat hükümsüz sayılır. Bu durumda yeniden ruhsat alınması zorunludur. Başlanmış inşaatlarda **müktesep haklar saklıdır**. Ruhsat yenilenmesi ve proje değişikliği sırasında ayrıca harç alınmaz. Ancak toplam inşaat alanında artış, bağımsız bölümlerin brüt alanında veya niteliğinde değişme olması durumunda yeniden hesaplanacak harçtan, daha önce ödenen harç tutarı tenzil edilir. Yeni durumda hesaplanan harç tutarında azalma olması halinde iade yapılmaz. Diğer konulardaki muafiyet hükümleri saklıdır.

2- YAPI YERİNDE BULUNDURULMASI GEREKLİ LEVHA VE BELGELER

Ruhsat ve eklerinin yapı yerinde bulundurulması zorunludur. Ayrıca inşaat süresince yapı yerinde mal sahibinin, mimarın, statik ve tesisat proje müelliflerinin, teknik uygulama sorumlularının, müteahhidin isimleri ile inşaat ruhsat numara ve tarihini içeren en az (0,50x0,75)m boyutlarında bir levhanın, herkesçe rahat görülebilecek bir yerde asılı olarak bulundurulması gereklidir. Aksine davranışlarda sorumluluk yapı sahibine ve müteahhidine aittir. İmar Kanunu'nun 42. maddesi kapsamında işlem yapılır.

3- İNŞAAT YERİNDE ALINMASI GEREKLİ ÖNLEMLER

İnşaatın ve tamiratın devamı ile bahçenin tanzim ve ağaçlandırılması sırasında yolun ve yaya kaldırımlarının, kamuya ve komşulara ait yerlerin işgal edilmemesi ve buralardaki yeraltı ve yerüstü tesislerinin tahrip olunmaması ve bunlara zarar verilmemesi, taşıt ve yayaların gidiş ve gelişinin zorlaştırılmaması, yol cephesindeki parsel sınırlarının ve gerekli ise komşu parsel sınırlarının her türlü tehlikeyi önleyecek şekilde tahta perde veya uygun bir malzeme ile kapatılması ve yol cephelerinin geceleri aydınlatılması zorunludur. Yapı, yol kenarında yapıldığı takdirde, yolun bakım ve onarımı ile ilgili belediyece saptanacak zorunlu durumlarda, söz konusu belediyeden izin alınarak yaya kaldırımlarının bir kısmının işgaline, yayalar için üstü ve parsel cephesi yanı, tehlikeli herhangi bir durumu önleyecek şekilde ve malzeme ile kapatılmış yaya geçitleri sağlamak ve aydınlatılmak koşulları ile izin verilir. İskele kurmayı gerektiren durumlarda da Belediyeye yazılı müracaat edilmesi zorunludur. Bu önlemlerin alınmasından sorumlu olanlar, yapı denetim firması, yapı sahibi, inşaatın müteahhidi, şantiye şefi ve mimari teknik uygulama sorumlusudur. Aksine davranışlarda İmar Kanunu'nun 40, 41 ve 42. maddeleri uygulanır.

4- ŞANTIYE BİNALARI

Esas binanın ruhsatı alınmadan şantiye binası yapılamaz. Gereksinmelere göre belirli bir süre içinde yapılıp yıkılması gereken şantiye binaları, bu Yönetmelikte belirlenen ölçülere ve yapı iznine tabi değildir.

Binaya kullanma izni verilebilmesi için şantiye binasının yıktırılması şarttır.

Ancak; Şantiye binalarının bulunduğu parsel içinde yapılması gereken esas bina ve müştemilat binası şartlarına tamamen uyması halinde yıktırılması gerekmez.

5- (FENNİ MESULLER) İLE İLGİLİ HÜKÜMLER:

“Yapı Denetimi Hakkında Kanun” ve “Yapı Denetimi Uygulama Yönetmeliği”nde belirtilen esaslar dâhilinde yapı denetim kuruluşlarınca, **Yapı Denetimi Hakkında Kanun kapsamı dışında kalan yapılarda ise; fenni mesuliyet yapıların mimari, statik ve tesisat ile ilgili her türlü uygulamasının sadece onaylı projelere ve fen ve sanat kurallarına ve ilgili standart, yönetmelik ve teknik şartnamelere uygun yapılmasından sorumlu olarak ihtisas ayrımı çerçevesinde uzmanlık konularına göre yapının mimari projesinin uygulanmasında**

K A R A R

mimar, betonarme ve/veya çelik, prefabrik, yığma projelerinin uygulanmasında inşaat mühendisi, mekanik tesisat projelerinin uygulanmasında makine mühendisi, elektrik tesisat projelerinin uygulanmasında elektrik mühendisi, plankote ve yapı yeri uygulama planı ile temelden çatı seviyesine kadar yapının yatay ve düşey konumunun belirlenmesinde harita mühendisi tarafından yürütülür.

Fenni mesul mimarlar ve mühendislerin, 6235 sayılı Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliği Kanunu uyarınca, ilgili meslek odasına kayıtlı olmaları, büro tescillerini yaptırıp her yıl için yenilemeleri gerekmektedir. İdare, fenni mesullerin kanunda öngörülen yükümlülüklerini yerine getirip getirmediğini denetlemek üzere ilgili meslek odasına düzenlenen, meslek mensubunun o andaki sicil durumunun gösterir işin adı yazılı yetki belgesini her proje için ister.

Fenni mesul mimarlar ve mühendisler, yapıları sorumlulukları dâhilinde denetleyeceklerine dair taahhünameyi ve sözleşmeyi ilgili idareye vermek zorundadır. Taahhünamede fenni mesul ile mal sahibi arasında yapılan sözleşmede belirlenen fenni mesuliyet bitiş süresine ilişkin bilginin yer alması gerekmektedir.

Fenni mesulün, yapının bulunduğu il sınırları içinde ikamet etmesi esastır. Farklı bir ilde fenni mesuliyet üstlenilebilmesi için ilgili idarenin uygun görmesi ve yapı yeri ile fenni mesulün işyeri arasındaki mesafenin en fazla 200km olması ve söz konusu ilde bu görevi üstlenebilecek meslek adamının bulunmaması veya aynı ilde dahi bulursa 200km den fazla mesafenin olması veya ilde bulunan fenni mesullerin kotalarını doldurmuş olması ve diğer nedenlerle ruhsat düzenleyecek ilgili idarelerce değerlendirme yapılması gerekmektedir.

Proje ile ilgili sorumluluk proje müellifine aittir. Ayrıca, idare varsa ek projelerinin fenni mesuliyetini, konusuna göre ilgili meslek adamlarının üstlenmesini ister.

Tüm Teknik Uygulama Sorumluları;

— Yapıda Türk Standartlarına uygun (TSE ve CE Belgeli) malzeme kullanılmasından,

— Yapının, kendi ihtisasları kapsamında Bayındırlık ve İskân Bakanlığı Yapı İşleri Teknik Şartnamesi'ne uygun olarak yapılmasından,

— Yapının, kendi ihtisasları ile ilgili kısmının ruhsat ve eklerine aykırı yapılması halinde durumun (3) iş günü içinde ilgili belediyeye bildirilmesinden,

— Teknik Uygulama Sorumluluğundan çekildikleri takdirde, (3) iş günü içinde, gerekçeli nedenleri ile birlikte durumun yazılı olarak ilgili belediyeye, yapı sahibine ve üyesi olduğu meslek odasına bildirilmesinden,

— Kendilerine bildirilmesi durumunda ilgili belediyenin yapı denetimleri sırasında hazır bulunmaktan sorumludur.

b) Teknik Uygulama Sorumluları tarafından, yapının ruhsat ve eklerine aykırı yapıldığının bildirilmesi durumunda ilgili belediyesince İmar Kanunu'nun 32. maddesine göre işlem yapılır.

c) Teknik Uygulama Sorumlusunun, herhangi bir nedenle görevinden istifası halinde bu durumu yazılı olarak ilgili belediyeye, yapı sahibine ve ilgili meslek odasına bildirmediği takdirde yasal sorumluluğu devam eder. Bildirimde bulunması durumunda, istifasının ilgili belediyesinde kayda girdiği tarihten önce yapılan iş ve imalatlardan sorumludur.

d)Yapının doğru aplike edilmesinden Harita Mühendisi ile Yapı Denetim Firması veya Fenni Mesul birlikte sorumludurlar.

K A R A R

e)Plankote çalışmaları da Harita mühendisleri tarafından yürütüleceğinden bu konudaki aksaklıkların sorumluluğu bu meslek grubuna aittir.

ŞANTIYE ŞEFLERİ

Ruhsatlı ve Şantiye şefi bulundurulmayan inşaatlarda teknik uygulama sorumlusu ve inşaat müteahhidi öncelikle sorumludur. Şantiye şefleri, işveren vekili olarak, yapının uygulanması gerekli olan inşaat ve iş organizasyonunu sağlamak görevinin yanında İş Kanunu ile İş Güvenliği Tüzüğü'ne göre zorunlu önlemleri almak ve uygulamak, bu Yönetmelikte yer alan inşaat yerinde ve kazı sırasında alınması gerekli önlemler konusunda teknik uygulama sorumlularının belirttikleri hususları yerine getirmek ve bizzat önlemler almak ve yapının Bayındırlık Şartnamelerine uygun yapılmasını sağlamak zorundadırlar.

Şantiye şefleri, Bayındırlık ve İskân Bakanlığı tarafından yayımlanan “Yapı Müteahhitlerinin Kayıtları İle Şantiye Şefleri ve Yetki Belgeli Ustalar Hakkında Yönetmelik” hükümlerine, yürürlüğe girdiği tarih itibarı ile uyarlar.

KAZI İZİNİ

Yapı inşaat ruhsatı verilmekle, kazı izni verilmiş olur. Yapı sahibi, yapı müteahhidi, varsa şantiye şefi, kazıda ve inşaat çukurlarından doğan her türlü kazalardan ve zararlardan sorumlu olup yol yapılarını, teknik alt yapıları ve komşu parsellerdeki yapıları tehlikeye sokmayacak önlemleri almak zorundadırlar. Kazı toprağı ve molozlarının yolları kirletmemeleri, belirlenmiş döküm yerlerine dökümünün sağlanması, yapı sahibinin, müteahhidinin ve işveren vekili şantiye şefinin sorumluluğundadır. Aksi davranışlar hakkında İmar Kanunu'nun 40 ve 42. maddeleri uygulanır.

YAPI APLİKASYON VİZESİ (Yerleşim Planı Onayı): Bir parselde birden fazla bina yapılması halinde, **yapı ruhsatı** öncesi, arsa ölçü krokisi ve plankote dikkate alınarak binaların konumu ile boş alanların düzenlemesini gösterir yerleşim planı hazırlanır ve buna göre düzenlenmiş aplikasyon krokisi ile birlikte ön olur alınır. Uygulama projeleri ön oluru alınan yerleşim planı ve aplikasyon krokisine göre hazırlanır.

Yapı inşaat ruhsatı alındıktan sonra; sınırları arsa aplikasyon krokisi ile belirlenmiş arsa üzerine; harita mühendisleri tarafından, ruhsatlı projesi ve yapı aplikasyon belgesine uygun olarak, binanın aplikasyonu yapılır. Yapı Denetim Firması veya Fenni Mesul tarafından onaylı dilekçe ile ilgili belediyesine yazılı olarak başvurulur.

İlgili belediyesince, başvuru tarihinden itibaren (10) gün içerisinde kontrolü yapıldıktan sonra aplikasyon belgesinin karşılıklı onayı ile yapının devamına izin verilir. Yapı aplikasyon belgesi onaylanmadan inşaata başlanıldığı durumlarda, binanın yanlış aplikasyonundan doğacak sorumluluk, aplikasyondan sorumlu harita mühendisine, Yapı denetim firmasına, müteahhidine ve mimari uygulama sorumlusuna aittir.

TEMEL VİZESİ

Ruhsatlı yapının temel betonu dökülmeden önce; yapı sahibi tarafından ilgili yapı denetim firması veya fenni mesulünün (inşaat mühendisi) onayı ile ilgili belediyesine yazılı olarak başvurulur.

İlgili belediyesince, yapının temelinin aplikasyon tutanağına bağlı olarak doğru aplike edilip edilmediği ve uygulama projesine uygun yapıp yapılmadığı en fazla 7 gün içinde kontrol edilerek uygun ise veya uygun duruma getirilmesi halinde beton dökme ve inşaata devam etme izni verilir.

Temel kontrolü yapıp, vizesi alınmadan üst katlara devam edilemez. Edilmesi halinde doğacak sorumluluk ilgili harita mühendisine, yapı uygulama sorumlusuna, müteahhidine ve statik proje uygulama sorumlusuna aittir.

SUBASMAN VİZESİ

Temel vizesi yapılarak inşaata devam etme izni almış olan parsellerde; subasman kotu seviyesindeki döşeme betonu dökülmeden önce, yapı sahibi tarafından ilgili yapı denetim firması veya fenni mesullerinin (Mimar ve İnşaat Mühendisi) onayı ile ilgili belediyesine yazılı olarak başvurulur.

K A R A R

Bu seviyeye kadar yapılan imalatın uygulama projelerine ve daha önceki kontrollere uygunluğunun en fazla 7 gün içinde tespit edilmesi ile inşaatın devamına izin verilir. Uygun olmayan imalatlar düzeltilmeden inşaatın devamına izin verilmez.

ISI YALITIM VİZESİ

Yapının kaba inşaatı tamamlanıp sıvaları yapılmadan önce yapı sahibinin ilgili yapı denetim veya fenni mesullerin onayı ile belediyesinden ısı yalıtım vizesi alması zorunludur. Bu vize kontrolünde her kat döşemesi için de ısı ve ses izolasyonunun yapılmış olduğu aranacaktır.

Yapının ısı yalıtım vizesinden önce subasman vizesinin yapılmış olması gereklidir.

ÖNEMLİ NOT: 4708 SAYILI YAPI DENETİMİ KANUNU İLE İNŞAATLARDAKİ TÜM VİZE İŞLEMLERİ BELEDİYELERDEN ALINARAK YAPI DENETİMİ FİRMALARININ SORUMLULUĞUNA VERİLMİŞTİR. BURADA BAHSE KONU İŞLEMLER YAPI DENETİMİ DIŞINDA KALAN İNŞAATLARLA İLGİLİ OLUP; AYRICA SİCİL AMİRLİĞİ GÖREVİ OLARAK YAPI DENETİMİ FİRMALARININ GÖREVLERİNİ ZAMANINDA VE TAM OLARAK YAPIP YAPMADIĞININ TAKİBİNDEN BAŞKA BİR ŞEY DEĞİLDİR. VİZELERLE İLGİLİ TÜM SORUMLULUK YAPI DENETİMİ FİRMALARINA AİTTİR.

Madde 8.002

YAPI KULLANMA İZNİ (İSKÂN İZNİ) İLE İLGİLİ HÜKÜMLER

Madde 8.002.1

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

İlgili belediyesince, Yapı kullanma izninin verilebilmesi için yapı sahibi tarafından aşağıdaki hususların yerine getirilerek müracaat edilmiş olması gerekir.

1- Yapının aplikasyon, temel ve subasman vizelerinin yapılmış olması,

2- Fosseptik kuyusu için Çevre Sağlığı Müdürlüğü'nden alınmış su sızdırma raporu,

3- Yapının bittiğini ve iskân izni almasında sakınca olmadığını gösteren ilgili meslek odası onaylı proje müellifleri ve fenni mesul veya yapı denetim şirketi raporları ile yapının her tabliyesi için üretilen beton numunelerinin laboratuvar deney raporları,

ÖNEMLİ NOT: YAPININ BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİNİN SAHİPLERİ GENELDE ÖNCEDEN BELLİ OLMAMASI NEDENİ İLE SONRADAN SAHİPLERİ TARAFINDAN KONUTLARDA MUTFAK VE SULU HACIMLARDA, İŞYERLERİNDE İSE TABAN VE DUVAR KAPLAMALARI İLE VİTRİN DÜZENLEMELERİNDE KENDİLERİNE ÖZEL TADİLAT YAPILDIĞI BİLİNEBİLİR BİR GERÇEKTİR. ÜLKEMİZ EKONOMİSİNE VE MİLLİ SERVETİMİZE VERİLEN BU ZARARI ASKARİYE İNDİRMEK AMACIYLA BUNDAN SONRA GENEL İSKÂN İÇİN KONUTLARIN MUTFAK VE SULU HACIMLARININ SON KAPLAMASI VE TEFRİŞLERİNİN BİTİRİLMİŞ OLMASI, İŞYERLERİNİN İSE DUVARLARDA KABA SIVA; TABANLARDA TESVİYE BETONU UYGULAMASINDAN SONRAKİ KAPLAMA MALZEMELERİ İLE CEPHELERDE VİTRİN DÜZENLENMESİ; DOĞRAMA VE CAM TAKILMASI ARANMAYACAKTIR. BUNLARIN FERDİ İSKÂN VE İŞYERİ AÇMA RUHSATLARI SAFHALARINDA TAMAMLANMASI ÖN GÖRÜLMÜŞTÜR.

K A R A R

4-İlgili belediyesi Gelirler Müdürlüğü'nden ilişik kesme yazısı,

5- SSK ilişigi kestirildiğine dair belge,

NOT: 9.12.2009 tarihinde kabul edilen 5940 Nolu Kanun 1. Maddesi 11. paragrafında yer alan "Fenni mesullerce denetime ilişkin mimarlık ve mühendislik raporları hazırlanan, yapı sahibi, fenni mesuller ve ilgili idare elemanlarının birlikte düzenlediği tespit tutanağı ile tamamlandığı belirlenen, ancak, yapı müteahhidinin yapım işleminden doğan VERGİ ve SİGORTA PİRİMİ borçlarının ve diğer sorumluluklarının gereğinin yerine getirilmemesi sebebi ile yapı kullanma izin belgesi verilmesi işlemleri tamamlanamayan yapılar için, yapının müteahhidi olmayan yapı sahibinin talebi üzerine, ilgili idarece durum tespit edilerek yapı kullanma izin belgesi verilir. Bu belgenin bir örneği, ilgili kurumlara ve ilgililerin kayıtlarına işlenmek ve değerlendirilmek üzere ilgili meslek odalarına ve Bakanlığa gönderilir." Maddesine uyulacaktır.

6- Elektrik Tesisatı Son Vizesi,

Bina elektrik tesisatının, bağlantısının ve varsa trafosunun ön vizeli projeye uygun olarak tesis edildiğini gösteren ilgili kuruluş raporunun alınmış olması,

7- Su ve Atık Su Tesisatı Son Vizesi,

İçme suyu, pis su ve varsa yağmur suyu bağlantılarının üstü kapatılmadan, ön vizeli projeye uygun olduğunun veya uygunluğunun sağlandığının ilgili kuruluşça kabul edildiği veya yapıldığını veya şehir şebekesi yok ise gerekli fosseptiğin ilgilisince tesis edildiğini ve yapı gelişme alanında ise İmar Kanunu'nun 23. maddesi kapsamında ilişiginin kesildiğini gösterir ilgili kuruluş raporunun alınmış olması,

8-Yapı Denetim Firması veya fenni mesul tarafından verilmiş olan duvar ve çatı ısı ve su yalıtımının, ısı ve su yalıtım vizesine uygun yapıldığına dair iş bitim raporu ve eki, sıva öncesi ve çatı örtüsü yapılmadan önce çekilmiş olan yalıtımı gösterir yeterli sayıda fotoğraflar,

9- Yangın yönetmeliğinin uygulanması zorunlu olan binalarda, İtfaiye Dairesi Başkanlığı tarafından verilen yerinde kontrol uygunluk belgesi,

10- Fotoğraf zorunluluğunun yerine getirilmiş olması;

Yapı sahibince, binanın bitiminden sonra ön ve arka cephelerinden merkez alınarak en az (13x18) ebadında çektilen 2'ser adet fotoğraf, yerinde uygunluk kontrolü yapılarak ilgili belediye elemanları tarafından onaylanmalı ve rapora eklenmelidir.

11- Bahçe düzenlemesi yapma zorunluluğu;

Mimari proje yerleşim planına göre bahçe duvarlarının yapılmış olması, giriş-çıkış, Katı Atık Yönetmeliğine uygun çöp toplanma yerleri, otopark, pergola, havuz vb. gibi alanların tamamlanmasından sonra, kalan alanların ağaçlandırma ve bitkilendirilmesi zorunludur. Bu işlemde her büyüklükteki parseller ile ana cadde, meydan ve bulvara cephesi bulunan tüm parsellerde yapılan düzenlemelerde 23/11/2005 tarih ve 344 sayılı Meclis Kararı'ndaki kriterlere uygunluk sağlanması esastır.

12-Bina röleve ölçü krokisi,

İlgili belediyesi tarafından yukarıdaki şartları yerine getiren yapı sahibinin müracaatı üzerine, en geç 30 gün içerisinde;

K A R A R

YAPININ;

- Ruhsat ve eklerine uygunluğunun kontrolü,
- Yapının teknik bakımdan eksiksiz ve kusursuz yapıp yapılmadığının kontrolü,
- Pis su tesisatı kontrolü,
- Temiz su tesisatı kontrolü,
- Asansör kontrolü,
- Sağlık kontrolü,
- Engellilerin kullanımına uygun şartların kontrolü (bina girişinde kot farkı olması halinde rampa yapılması ve asansöre kadar ulaşımın eşiksiz sağlanması gibi)
- Yangından Korunma Yönetmeliği hükümlerine uygunluğunun kontrolü,
- Bahçe düzenlemesi kontrolü,
- Yol- Tretuvar (Fen Vizesi) kontrolü,

Yapılarak uygunluğu halinde hemen, uygun olmayan veya eksik kısımların uygun hale getirilerek tamamlanmasından sonra Yapı Kullanma İzin Belgesi verilir.

Yapının bitme günü; yapı kullanma izninin imzalanarak yapı sahibine verildiği gündür.

Tasdikli projesine göre bina tamamen bittiği takdirde tamamına, kısmen tamamlanmış binalarda ise tamamlanan kısımlarına kullanma izni verilebilmesi için bu kısımların ihtiyaçlarını karşılayacak kömürlük, kapıcı konutu, sığınak, kalorifer dairesi, bina giriş holü, asansör ve merdiven gibi ortak mahallerin inşa edilerek tamamlanmış olması ve binada gerekli emniyet tedbirlerinin alınması kesinlikle zorunludur.

Binaların kullanılma aşamasındaki su ve elektrik tesisatı tamirlerinde, sıva altı tesisatın güzergâhının bilinmemesi, çeşitli sıkıntılara neden olabilmektedir. Bu nedenle sıva altında kalan elektrik ve sıhhi tesisat uygulamalarının kesinlikle projelerine uygun yapılması ve proje müelliflerince ve yapı denetim firmalarının elektrik ve makine mühendislerince sıva tatbikatı öncesinde ataşman niteliğinde krokilere ve yeterince fotoğraflarla ifade edilmiş tutanağa bağlanarak dosyasına konulması ve bir nüshasının bina yönetimine teslim edilmesi mecburidir.

Madde 8.002.2

KULLANMA İZNİ ALINMAMIŞ YAPILAR

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.

K A R A R

DOKUZUNCU BÖLÜM

YÜKSEK YAPILAR

Madde 9.001

TANIMLAR

Madde 9.001.1 YÜKSEK YAPILAR

Yüksek yapı, genel olarak yakın ve uzak çevresini, fiziksel çevre, kent dokusu ve her türlü kentsel alt yapı yönünden etkileyen bir yapı türüdür.

Tabii zemin üzeri bina yüksekliği 51,50 metreyi (V-A grubu yapılar) geçen yapılar, yüksek yapı olarak kabul edilir.

Madde 9.001.2

YANGIN BÖLÜMÜ

Yapının, yangına karşı kendi içinde tamamen korunmuş olan kısımlarıdır. Bu kısımlar farklı zonlar içerebilirler.

Madde 9.001.3

YANGIN ZONU

Yangın durumunda, ihbar ve söndürme önlemleri aynı bölüm içindeki diğer sistemlerden ayrı olarak devreye giren bölüm parçalarıdır.

Madde 9.001.4

YUMUŞAK KAT

Üst katlarda dolgu duvarları bulunduğu halde, söz konusu katın büyük bir kısmında duvar bulunmayan, narin kolonlardan oluşan ve diğer katlara göre rijitliği az olan katlardır.

Madde 9.001.5

ATALET MOMENTLERİ MERKEZİ

Bütün taşıyıcı düşey elemanların atalet momentlerinin merkezidir.

Madde 9.001.6

KÜTLE MERKEZİ

Her katta mevcut olan tüm düşey yüklerin ağırlık merkezidir.

Madde 9.001.7

K A R A R

YANMAYA DAYANIKLILIK SINIFI

Bir yapı elemanı ve malzemesinin standardına uygun ısıtma ve basınç koşullarında yapılan deney sonucu belirlenen yanmaya dayanıklılık süresine bağlı olarak ayrıldığı sınıftır. Örneğin TS 1263'e ve TS 4065'e göre F 90 sınıfının dayanıklılık süresi 90 dakikadır.

Madde 9.002 GENEL HÜKÜMLER

Madde 9.002.1

UYGULAMA

Uygulamada tereddüde düşülmesi halinde uygulanacak çözümün takdirine, İnceleme Kurulu'nun görüşünü alarak Adana Büyükşehir Belediye Meclisi yetkilidir.

Madde 9.002.2

İNCELEME KURULU

İnceleme Kurulu, yüksek yapıların tasarımı, yapım ve denetim aşamalarında imar yetkilerini kullanacak olan Belediyelere, gerek duyulduğunda teknik danışmanlık hizmeti veren yardımcı birimdir.

Kurul; Büyükşehir Belediyesi İmar İşleri Daire Başkanı'nın başkanlığında, Büyükşehir Belediyesi'nin; İmar Komisyonunun bir üyesi, İmar Müdürü, Proje Etüt Şube Müdürü, geoteknik Şube Müdürü, Planlama Şube Müdürü, İtfaiye Müdürü, İlgili İlçe veya Alt Kademe Belediyesi'nin; İmar Komisyonunun bir üyesi ve İmar Müdürü, Mimarlar Odası, İnşaat Mühendisleri Odası, Makine Mühendisleri Odası, Elektrik Mühendisleri Odası, Jeoloji Mühendisleri Odası, Jeofizik Mühendisleri Odası ve Şehir Plancıları Odası'nın Adana Şubelerinin birer temsilcisinden oluşur. Kurulda yer alan Oda temsilcileri Oda'ların ilgili yönetmeliklerine göre çalışır.

Kurul; mutlak çoğunlukta toplanır ve toplantıya katılanların çoğunluğu ile karar verir. Ancak, uzmanlık projelerinin karara bağlanmasında ilgili Oda Temsilcisinin bulunması zorunludur. Oyların eşitliği halinde Başkanın oyu iki oy sayılır.

Kurul; incelemeleri sırasında gerekli gördüğü konularda ve ilgili Oda temsilcisinin olumsuz görüş bildirdiği hususlarda uzman kişi ve kuruluşlardan görüş alır. Kurulun sekreteryaya hizmetlerini Kurul Başkanlığı yürütür ve gerekli harcamalar yapı sahibi tarafından karşılanır.

Madde 9.002.3

ÖN OLUR VE İNCELEME

Yüksek yapılara ait uygulama projeleri (kesin projeler) yapılmadan önce; avan mimari proje, statik, mekanik, elektrik ve sıhhi tesisat vb. gibi mühendislik kabullerine ait açıklama raporları ve gerekli yerleşim krokileri ile Belediyesine müracaat edilerek, Belediyesinden veya gerek duyulduğunda İnceleme Kurulu'ndan ön olur alınacaktır.

Kurul, ön incelemeyi müracaatın Kurul'a intikal tarihinden itibaren (1) ay içinde görüş raporu ile sonuçlandırır.

K A R A R

Madde 9.003

YERLEŞİM DÜZENİNE İLİŞKİN ESASLAR

1- Yüksek yapı yapılması durumunda, mevcut imar planı kararları ile öngörülmüş olan yapı ve nüfus yoğunluğu bu yönetmelikte öngörülenlerin dışında artırılamaz.

2-Avan projenin hazırlanması aşamasında aşağıdaki kriterler dikkate alınır.

- a)** Çevresel etkisi, şehir silüetine etkisinin incelenmesi,
- b)** Jeolojik yapının incelenmesi,
- c)** Hava trafiğinin incelenmesi,
- d)** Genel ulaşım ve yangın ulaşım planlarının incelenmesi,
- e)** Alt yapı bağlantıları ve kapasitelerinin incelenmesi,
- f)** Güneş açılarına ve rüzgâra göre çekme mesafelerinin incelenmesi.

3- İmar planında aksine bir açıklama getirilmediği hallerde;

- a)** Binanın ön bahçe mesafesi, bu yönetmeliğin yoğunluklu yapı düzenine ilişkin tablosundan hesaplanır. Yan bahçe mesafeleri, bina yüksekliğinin yarısından ($h/2$), arka bahçe mesafesi ise bina yüksekliğinden (h) az olamaz.
- b)** Ada ölçeğindeki uygulamalarla bir parselde birden fazla yapı yapılması halinde bloklar arasındaki mesafe bina yüksekliğinden (h) az olamaz. Bina yüksekliklerinin farklı olması durumunda, iki blok arasındaki mesafe, her blok için istenen ara mesafeler toplamının yarısından az olamaz.

GEÇİCİ MADDE

Bu yönetmeliğin yürürlüğe girdiği tarihten önce yapılmış olan imar planı uygulama alanlarında; en az bahçe mesafeleri, bu yönetmeliğin yoğunluklu yapı düzenine ilişkin tablosundan hesaplanır.

Madde 9.004

YÜKSEK YAPILARDA YANGIN ÖNLEMLERİ

Yürürlükteki Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.

Madde 9.005

YÜKSEK YAPILARDA ASANSÖRLER

Yürürlükte bulunan Asansör yönetmeliği, TSE Standartları ve ilgili mevzuatlara uyulacaktır.

Yönetmelikle belirlenen asansörlerden en az bir tanesinin yük asansörü olarak yapılması zorunludur.

Sirkülasyon için kullanılan asansörlerden en az bir tanesi jeneratöre bağlı olmalıdır.

K A R A R

Asansörler frekans kontrollü olarak yapılacaktır.

Yüksek yapılarda en az bir asansör acil durum asansörü olarak düzenlenecektir.

ACİL DURUM ASANSÖRÜ

Yapı yüksekliği 51,50m den daha fazla olan yapılarda en az 1 asansörün, acil hâllerde kullanılmak üzere acil durum asansörü olarak düzenlenmesi şarttır.

Acil durum asansörleri önünde, aynı zamanda kaçış merdivenine de geçiş sağlayacak şekilde, her katta 6,00m² den az, 10,00m² den çok ve herhangi bir boyutu 2,00m den az olmamak şartıyla yangın güvenlik holü oluşturulur.

Acil durum asansörünün makine dairesi ayrı olur ve asansör kuyusu basınçlandırılır.

Bu yönetmelikte belirtilmeyen hususlarda, Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik hükümleri ve ilgili mevzuatlara göre uygulama yapılır.

Madde 9.006 STATİK VE BETONARMEYE İLİŞKİN ESASLAR

1- Her yüksek yapı için proje onayından önce hesaplara esas olmak üzere, arazide ve araziden alınmış numuneler üzerinde jeolojik, jeofizik ve geoteknik çalışmalar yapılacaktır. Bu çalışma, **eğer temel mühendisliğini içeren uygulamaları (zemin ıslahı, iksa, palplanj, ankraj, jet grout, tahkimat vb gibi) kapsıyorsa konusunda uzman inşaat mühendisi tarafından projelendirilip gerekli müdahaleler yapılacaktır. Bu işler dışında kalan işler** bu işlerde uzmanlaşmış kişi ve kuruluşlar tarafından yapılacaktır.

2- Zemin raporunda **Bayındırlık ve İskân Bakanlığının Bina ve Bina Türü Yapılar İçin Zemin ve Temel Etüdü Raporu Genel Formatına uygun olarak hazırlanacak ve binanın yapılacağı araziye ilişkin şu bilgiler** bulunacaktır:

—Jeolojik yapı

—Temel zemini özellikleri,

—Temel sistemi konusunda öneriler,

—Gerekliyse istenen sıkıştırma veya ıslah yöntem önerileri,

— **Temel kazısı** sırasında alınması gereken önlemler ve iksa yöntemine ilişkin öneriler,

—**Temelin** çevre yapılara etkisi,

3- Sondaj yerleri ve derinliği arazi konusunda yeterli bilgi verecek şekilde, yeterli sayıda ve derinlikte seçilecektir. İnceleme kurulu gerekli görürse daha fazla sondaj, arazi ve laboratuvar deneyleri isteyebilir

4- Yüksek yapılarda BS20'den daha düşük kalitede beton kullanılamaz. Donatı cinsi olarak, birim uzama değeri %10'un altında olan BÇ III kullanılmamalıdır.

5- Yüksek yapılarda, tekil temel sistemi uygulanamaz.

K A R A R

- 6-** Yüksek yapı temellerinin tasarımında, özellikle yumuşak ve bozuk zeminlerde zemin-yapı etkileşimi hesapta dikkate alınacaktır (bina ağırlık merkezi ile temel alan merkezinin çakışması gibi)
- 7-** Kazıklı temel sistemi seçildiğinde, kazıklar arasındaki uzaklık, kazık çapının üç katından daha az olamaz. Kazık başlık kirişlerinin boyutu en az 30x70 cm olmalıdır.
- 8-** Kaya zemine oturan yüksek yapılarda devrilme tahkiki yapılacaktır.
- 9-** Temel projelerinde alt yapıya ilişkin imalatların yeri gösterilecek ve özellikle depremde oluşabilecek yer değiştirmelerde veya farklı oturmalarda nasıl önlem alındığı belirtilecektir.
- 10-** Yüksek yapılarda yapının mimari tasarımında düşey ve yatay simetri ve düzenliğe özen gösterilecektir. Bunun için, hesap yapılan yöndeki düşey taşıyıcılarını atalet momentlerinin merkezi ve kütle merkezi arasındaki uzaklık, yapının o yönündeki boyutunun %5'ini geçemez.
- Perdeli yapılarda kattaki her iki yönde betonarme perdelerin toplam alanı, kat alanının %2'sinden az olamaz.
- 11-** Yüksek yapılarda zemin katta, yumuşak kat oluşumuna neden olacak mimari ve statik çözümlere yer vermeyecek önlemler alınmalıdır.
- 12-** Yüksek yapılarda, yatay yer değiştirmeler için afet bölgeleriyle ilgili yönetmelikte verilen sınırlara uyulmanın yanı sıra, katlar arasındaki nispi elastik deplasmanı kat yüksekliğine bölündüğünde sonuç 0.002'den büyük olamaz.
- 13-** Yüksek yapılarda kolon alanı ($A_c = N_d / 0.6 \times f_{ck}$) dan daha küçük seçilemez.
- 14-** Temel üst kotundan toplam yüksekliği 75 m yi geçen yapılarda, sıcaktan, sünme ve büzülmeden doğan etkilerde özellikle kolonların hesabında dikkate alınmalıdır.
- 15-** Yüksek yapıların taşıyıcı elemanları Yangın Önlemleri bölümündeki Madde 9.04.2/a-b bentlerine uygun olarak tasarlanacaktır.
- 16-** Yangın merdivenlerinde, yangına karşı korunmuş mahallerde pas payı 4cm'den az olamaz. Taşıyıcı sistemlerin pas payları için TS.1263'deki yanmaya dayanırlık sınıflarına uygun olarak TS.4065'deki çizelgelerde verilen değerler kullanılacaktır.
- 17-** Çelik taşıyıcılı binalarda, çelik elemanlar, sına, betonla sarma vb yöntemlerle yangına karşı korunacaktır.

Madde 9.007

MEKANİK TESİSATA İLİŞKİN ÖNLEMLER

- 1-** Yüksek yapılarda, bodrum kat dâhil olmak üzere, her 30m yükseklik için tesisat katı veya mekanik tesisat proje ve hesaplarına uygun olarak mekanik tesisatın gereksinimini karşılayacak tesisat alanı ayrılacaktır.
- 2-** Yapının temiz su tesisatı, yükseklik zonlarına ayrılacak ve her zon ayrı hidrofor sistemi ile beslenecektir. Binanın tek hidrofor ile beslenmesi halinde her zon girişine basınç düşürücü vana konulacaktır. Bütün zon hidroforları tesisat katı veya mahallerinde olabileceği gibi, mekanik tesisat merkezine de konulabilir. Konfor standardı yüksek binalarda gerekli görüldüğünde aynı zon dâhilindeki kat girişlerine basınç düşürücü vana konulacaktır.

Sayı: 151

Özü: İmar Yönetmeliği revizyonu hk.

K A R A R

- 3-** Yapının sıcak su kullanım tesisatı da temiz su tesisatına paralel olarak yükseklik zonlarına ayrılacaktır. Sıcak su tesisatı, gereksinim olduğu takdirde, ayrıca kullanım zonlarına ayrılacak, her zon ayrı bir boylerle beslenecektir.
- 4-** Bakım olanağı olmayan mahallerde kör rögar yapılmayacaktır. Bu gibi yerlerde özel bağlantı elemanları kullanılacaktır. Wc, lavabo vb. gibi elemanların bağlantılarında bunlar için imal edilmiş özel bağlantı elemanları kullanılacaktır.
- 5-** Pis su tesisatında, ana kolon havalandırmasının yanında, uç nokta havalandırmazı yapılacaktır. Vakum hesapları gerektirdiği takdirde sifonlar, ayrı havalık hattına bağlanacaktır.
- 6-** Her zonun en altındaki yatay borular düşü darbelerini karşılamak üzere pik veya çelik yapılacaktır. Diğer borular PVC olabilir.
- 7-** Islak hacimlerde, düşük döşeme yapılmayacak, tesisat asma tavan ile gizlenecektir. Asma tavanlarda, ses izolasyonu sağlanacaktır.
- 8-** Ana su deposu, yüksek yapının yapılacağı bölgedeki alt yapı koşulları, günlük su rejimi, ayrıca yangın rezervi de göz önüne alınarak hesaplanacak ve ($\pm 0,00$) kotunun altında yapılacaktır. Tali su depoları, tesisat katları veya mahallerinde olabilir. Ancak yüksekliği 50 m. yi geçen yapılarda, ana su deposu dışındaki depolar çatıda olacaktır.
- 9-** Isıtma ve soğutma tesisatı hesaplarında, güneş ısı kazançları, işletmedeki kullanım fonksiyonları göz önüne alınarak zonlama yapılacaktır. Zon santralleri veya fan-coilleri, ait olduğu zonun maksimaline, ısıtma kazanları merkezi su soğutma üniteleri binanın maksimaline göre seçilecektir.
- 10-** Güneş ısı kazançları hesabında, yapı elemanlarının gölgeleme etkisi zamana bağlı olarak göz önüne alınacaktır.
- 11-** İnşaat, ısı ekonomisi sağlayacak ısı izolasyonu, çift cam vb gibi önlemler öncelikle alınmalıdır. Yapının konumu, kullanım koşulları yukarıdaki izolasyon önlemlerinin birini veya birkaçını gereksiz kıldığı hallerde; her türlü enerji ekonomisi için yapılan ilave alternatif yatırımların geri ödeme süresi, işletme yoğunluğu göz önüne alınarak her türlü enerji giderleri ile karşılaştırılarak hesaplanacaktır. Bu süre iki yılı geçtiği takdirde ilave yatırımlardan kısmen veya tamamen vazgeçilebilir.
- 12-** Isı hesaplarında, yükseklik etkisiyle oluşan baca etkisi ve çevre koşulları ile bağımlı, rüzgâr etkisinin yaratacağı infiltrasyon ayrıca göz önüne alınacaktır. Isı ekonomisi yönünden infiltrasyonu azaltacak, döner kapı, rüzgârlıklı kapı, hava perdesi ve benzeri önlemler alınarak mekanik tesisat projesinde ayrıca analiz yapılacaktır.
- 13-** Isı hesaplarında yangına karşı önlemlerde söz konusu edilen pozitif basınç sağlamak üzere verilen dış hava fazlası yanında, kullanıcılar için gerekli taze havada göz önüne alınacaktır.
- 14-** Pis su, temiz soğuk ve sıcak su tesisatı, fan-coil ve klima santrali boruları, taze hava kanalları, exhaust kanallarının geçişi için tesisat şaftları yapılacaktır. Şaftlara en fazla 3 katta bir girilecek, şaft kapakları konulacaktır. Şaft kapakları, yangın sirayetini önlemek üzere sızdırmaz ve yangına dayanıklılık sınıfı en az F 60 olacaktır. Şaftlarda çalışmak üzere platform ve gemici merdiveni yapılacaktır.
- 15-** Her türlü tesisat mahali veya tesisat katı tesisatın imalini takiben yangın zonlarına uygun olarak sızdırmaz biçimde kapatılacaktır.

K A R A R

16- Her türlü boru, sağlam şekilde sıcaklık etkisi altında uzama ve büzölmelere izin verecek şekilde kayıcı sabit sportlarla tespit edilecektir. Duvar ve döşeme geçişlerinde kovanlar kullanılacaktır. Mekanik tesisat projesinde tip sport detayları verilecektir.

17- Boruların genişleme ve büzölmelerini alacak kompensatörlerin kullanım yerleri gösterilecektir. Binaların dilatasyon geçişlerinde tesisat boruları ve kanalları için gerekli önlemler alınacaktır.

Madde 9.008

ELEKTRİK TESİSATINA İLİŞKİN ESASLAR

1-En az 3 kat ve üzeri veya en az 10 adet ve üzeri bağımsız bölümlü her yapıda enerji odası ve kablo bacası tesis edilmelidir. Yüksek yapılarda kuvvetli ve zayıf akım için ayrı ayrı odalar tesis edilebilir. Bu oda ve odalar amacına göre diğer katlarda da tesis edilebilir.

Enerji Odası ve Kablo Bacası ölçüleri ve özellikleri TEDAŞ Genel Müdürlüğü tarafından hazırlanan “Kablo Bacası ve Enerji Odasının Ölçü ve Detayları ile Uygulama Alanlarına İlişkin Esaslar” da belirtilen hükümlere uygun olarak tesis edilecektir.

2- Yapı içinde, kuvvetli ve zayıf akım tesisat şaftları gerektiğinde ayrılabilir. Kablo bacası olarak kullanılacak şaftlardan başka bir tesisat (temiz ve pis su tesisatı vb) geçirilemez.

3-İnsanların yoğun bulunduğu paninin yaşanabileceği tüm yapılar, bodrumlar, yüksek katlı binalar, hastaneler, tiyatrolar, alış-veriş merkezleri, okullar gibi yapılar bağımsız olarak yüksek gerilimle enerjilendirildiğinde ana bina içindeki transformatörler güvenlik açısından kuru tip olmalıdır. Yine konut amaçlı kullanılacak yapılara dair trafo binası yapının bahçesinde tesis edilmeyip yapı içinde bir katta tesis edilecekse bunlar da kuru tip olmalıdır. Trafolarla ait OG şalt sistemi de metal muhafazalı, hava yalıtımlı, modüler tipte olmalı ve koruma sınıfı en az IP40 olmalıdır.

4-Yapı içindeki yangın derecesi yüksek mahallerdeki AG panoları tam kapalı tipte olacaktır. Yapıya ait trafo olması halinde, elektrik tesisatı dağıtım sisteminde busbar veya benzeri kanal sistemi kullanılacaktır. Ancak, yapıda birden fazla bağımsız bölüm olması halinde kablo sistemi de kullanılabilir. Yangın zonları geçişlerinde, kablo kanalları yangına karşı izole edilecektir.

5-Yangın algılama ve ihbar devreleri (dedektör, buton, klakson, ışıklı alarm vb.) yangın su pompaları, sprinter pompaları, toz pompaları, pozitif basınçlaştırma fanları, duman tahliye fanları, asansör vb. tesisatlarda kullanılan kablolar alev iletmez özellikte olacaktır. Aynı zamanda bu tesisatlarda çelik veya yine alev iletmez borular ve ek malzemeleri kullanılacaktır.

6-Yangın Algılama ve Uyarma Sistemleri;

A - Yapının konut amaçlı inşa edilmesi halinde; asansör makine dairesi, kalorifer dairesi, kat holleri, tesisat kat ve mahalleri, asansör boşlukları gibi müşterek kapalı mekânlarda yangın algılama dedektörleri konulacak, kat holleri ile yangın merdivenlerinde ayrıca buton tesis edilecektir.

B - Yapının otel, yurt, iş hanı gibi konut dışı bölümlerinde, yukarıda açıklanan özelliklere ek olarak bütün mekânlara da yeterli sayıda ve özellikle dedektör tesis edilecektir.

C - Her katta en az bir adet ışıklı uyarma sistemi bulunacaktır. Tüm yapıda, 2 tonlu ve tonlardan birinin (500) Hz ile (1000) Hz arasında çalışma frekansı olan, ses seviyesi bütün mahallerde en az 65 dB veya ortam gürültüsünün (5) dB yukarısında yeterince kornadan oluşan Sesli Uyarma Sistemi bulunacaktır.

D - Yangın algılama sinyalinin alındığı katın belirlenmesi amacıyla, yangın merdivenlerinde her kat çıkışında ışıklı uyarı armatürleri bulunacaktır.

K A R A R

E - Her katta yangın kaçış yollarını gösteren, uygun aralıklarla yerleştirilmiş, enerji kesilmesi halinde bile en az 90 dakika çalışabilen acil kaçış yön armatürleri bulunacaktır. Ayrıca, güvenlik aydınlatmaları amacı ile genel mahallerde en az 90 dakika çalışabilen akülü aydınlatma armatürleri bulunacaktır.

F - Yangın anında itfaiyenin binaya girmesi istenen girişin üzerinde ışıklı ve sesli ikaz bulunacaktır.

G - Yangın İhbar Santraline her hangi bir alarm ve arıza sinyali geldiğinde, sinyal kaynağının bulunduğu zon, santralin göstergelerinden belirlenmelidir. Yangın ihbarı, hat kopukluğu, hat kısa devresi, AC-DC arıza, toprak arızası gibi durumlar santralden sesli ışıklı olarak izlenebilmeli, tüm ışıklı göstergeler bir buton ile test edilebilmelidir. Yangın ihbarı durumunda sesli ve ışıklı genel alarm verilmelidir. Santral; panodan AC220 V bağımsız bir hat ile beslenmelidir. Alarm sisteminin çalışma gerilimi DC24 V' dur.

Yangın santralinde; yangın ihbarı alındığında asansörlerin önceden tariflenmiş acil çıkış katına yönelmesinde kullanılacak özel kontağı bulunmalıdır.

H) Sağlık hizmeti amaçlı binalar ile Otel, Okul, Yurt, Alışveriş Merkezi, kullanıcı sayısı 1000'i geçen toplanma amaçlı binalarda her türlü besleme ve dağıtım kabloları ve kablo muhafazalarında kullanılan malzemelerin halojenden arındırılmış ve yangına maruz kaldığında herhangi bir zehirli gaz üretmeyen özellikte olması gerekir.

I) Yukarıda sözü edilmeyen veya anlaşılmayan hususlar için "Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik" hükümleri geçerlidir.

7-Jeneratörler; projesini Serbest Müşavir mühendis olarak çalışan elektrik ya da elektrik-elektronik mühendisleri hazırlar ve ilgili dağıtım kuruluşunun onayı sonucunda tesis edilir. Kabulü yine aynı kurum tarafından yapılır. Enerji ve Tabi Kaynaklar Bakanlığı tarafından verilecek ön izin belgesini müteakip işletmeye açılır.

Resmi ve Umumi binalarda ve 17 katı aşan konut yapılarında elektrik kesilmelerinde binanın acil gereksinimlerini karşılamak üzere otomatik olarak devreye giren jeneratör grupları kurulacaktır.

Jeneratör yük hesabı yapılırken aşağıdaki kriterlere uyulacaktır.

İkaz bilgi işaretleri, merdivenler ve jeneratör odası aydınlatmaları, asansörler (sıralı çalışacak şekilde), yangın ihbar sistemi, haberleşme sistemi, güvenlik sistemi, pis su emme ve atma pompaları, temiz su pompaları, yangın pompaları, jokey pompaları, kritik havalandırma ve egzoz fanları %100; fan odası ve haberleşme merkezi aydınlatmaları %50; koridorlar ve dış aydınlatmalar %20; genel amaçlı bölümler %15 oranında beslenecektir.

8-Konutlarda salonlar ve mutfak için en az iki, odalar ve banyo için en az bir priz tesis edilecektir. Ayrıca çamaşır makinesi, bulaşık makinesi ve elektrikli ocak için üç adet ayrı linye tesis edilecektir. (Çamaşır makinesi: 2.5 kw, Bulaşık makinesi:2.5 kw, Elektrikli Ocak: 2 kw). Tüm prizler güvenlik hatlı olacaktır. Elektrik tesisatında otomatik sigortalar kullanılacaktır. Yapıda her asansör için bir adet, iş hanı, konut gibi yapılarda her bağımsız bölüm için kolon hattında en az bir adet kreş, yurt gibi yapılarda ise her priz hattında bir adet olmak üzere faz kaçak akım koruma cihazları kullanılacaktır. Elektrik tesisatının bütün bölümleri Enerji Bakanlığı tarafından hazırlanan Elektrik İç Tesisler Yönetmeliğine uygun olacaktır.

9-Haberleşme tesisat projeleri, haberleşme ile ilgili kurum tarafından onaylanacaktır. Haberleşme tesisatında kullanılan malzemeler, TSE standartlarına uygun olacaktır. Kablolar, zayıf akıma ait tesisat şaftları, kanal ve borulardan geçirilecektir.

10-Her türlü topraklama tesisatına ait toprak altında kalacak topraklama elemanları inşaatın temel safhasında çözümlenecektir. Tesiste ana tablodan tali tablolara ve alıcıların madeni gövdelerine kadar devam eden bir

K A R A R

topraklama şebekesi kurulacaktır. Kuvvet ve aydınlatma tesisatına ait metal gövdeli alıcılar, hava kanalları, her türlü boru donanımları, asansör ray ve makineleri koruma topraklaması ağı ile irtibatlandırılacaktır.

11- Yüksek yapılarda, yıldırımdan koruma sistemi yapılacaktır.

12-Yüksekliği (60) metreyi aşan yapıların çatılarına yüksek yapı uyarı ışığı konulacaktır.

Madde 9.009

ARANILACAK BELGELER

- 1) Binanın yapılacağı arsaya ilişkin, madde 9.06.2 de istenen bilgileri içeren zemin raporu,
 - 2) Zemin etüdü (zemin yapısı ve depremsellik vb.), meteorolojik rüzgâr ve dış sıcaklık veri raporları, malzeme etüdü içeren yapısal analiz raporu, itfaiye raporu,
 - 3) Mimar, Şehir Plancısı, İnşaat Mühendisi, Elektrik Mühendisi ve Makine Mühendisi tarafından kendi ihtisas dallarında hazırlanmış binada yaptıkları işlemleri ve aldıkları önlemleri belirleyici raporlar, yapıya veya yapılara göre imar koşullarını ve kentsel tasarım koşullarını içeren rapor,
 - 4) 17 kat ve yukarısı için ÇED raporu.
 - 5) Kentsel tasarım, mimari, statik, mekanik, elektrik, sıhhi tesisat ve asansör projeleri ve eklerinde gerekli olan oda tasdik belgeleri,
 - a) Mimari Uygulama Projeleri,
 - b) Statik Hesap ve Betonarme Projeleri,
 - c) Mekanik projeleri;
 - Sıhhi tesisat (temiz su, pis su),
 - Yangın tesisat (sulu sistem, kuru sistem, sprinkler sistemi),
 - Fan – Coil veya diğer borulu ısıtma, soğutma sistemi,
 - Havalandırma, klima ve diğer duman emme ve basınçlandırma hava kanallı sistem,
 - Mutfak, çamaşırhane vb,
 - Isıtma – soğutma santrali,
 - Otomatik kontrol sistem,
 - Gerekli görüldüğünde arıtma tesisi projeleri,
 - d) Elektrik Tesisat Projeleri;
 - Kuvvetli akım (aydınlatma, motor, kompanzasyon vb.),
 - Zayıf akım (haberleşme, tv, güvenlik, çağrı vb.),
 - Yangın algılama ve uyarma,
 - Topraklama,
 - Yıldırımdan korunma,
 - 5-İlgili idaresi tarafından onaylanmış pis su ve temiz su tesisatının şehir şebeke suyu ve kanalizasyon ile bağlantısının nasıl kurulacağını belirtir proje veya rapor.
 - 6) Haberleşme sisteminden sorumlu kurum tarafından onaylanmış tesisat projeleri ve enerji veren kurum tarafından onaylanmış elektrik projesi.
 - 7) Madde 9.01 deki hükümler saklıdır.
- ÖNEMLİ NOT:** “Adana Büyükşehir Yüksek Yapılar Yönetmeliği” en kısa sürede hazırlanarak Adana Büyükşehir Meclisinin onayına sunulmalıdır.

ONUNCU BÖLÜM

YÜRÜRLÜKTEN KALDIRILAN

HÜKÜMLER, GEÇİCİ MADDELER,

YÜRÜRLÜK VE YÜRÜTME

K A R A R

Madde 10.001

YÜRÜRLÜKTEN KALDIRILAN HÜKÜMLER

23.11.2005 tarih, 344 Sayılı Meclis Kararı ve 13.10.2006 tarih, 226 Sayılı Meclis Kararları hariç, daha önce alınmış imarla ilgili tüm Meclis Kararları ile Adana Büyükşehir Belediyesince daha önce çıkartılmış olan İmar Yönetmelik hükümleri bu Yönetmeliğin yayımı ile revize edilmiş sayılacaktır.

Madde 10.001.1

Geçici Madde 1:ÖNCE VERİLEN RUHSAT VE İZİNLER

Bu Yönetmeliğin yürürlüğe girdiği tarihten önce İmar Planı ve imar mevzuatına uygun olarak verilen ruhsat ve izinler geçerlidir.

Geçici Madde 2: ÖNCE VERİLEN İMAR DURUMLARINA GÖRE HAZIRLANAN PROJELER:

Bu Yönetmeliğin yürürlük tarihinden önce ruhsat başvurusu eki olarak teslim edilmiş projeler ile bu Yönetmeliğin yürürlüğe girdiği tarihten önce İmar Planı ve imar mevzuatına uygun olarak verilmiş olan imar durumlarına göre hazırlanan projeler yürürlük tarihinden itibaren (30) takvim günü içerisinde ilgili Belediyesine başvuru eki olarak teslim edildikleri takdirde önceki mevzuat hükümlerine göre işlem görürler.

Madde 10.002

YÜRÜRLÜK

Bu Yönetmelik Adana Büyükşehir Belediye Meclisinin onayı ve yayımı tarihinde yürürlüğe girer.

Madde 10.003

YÜRÜTME

Bu Yönetmelik hükümlerini; Adana Büyükşehir Belediye Başkanı ve onun koordinasyonunda ilgili İlçe Belediye Başkanları Yürütür. Denilmektedir.

Konunun komisyonlarımızca yapılan incelenmesinde; Adana Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliğinin revize edilmesine ait teklifin aynen kabulüne, gerekli kararın alınması için evrakın Büyükşehir Belediye Meclisine arzına oybirliğiyle karar verildi. Denilmektedir.

Konunun yapılan görüşülmesinde; Adana Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliğinin revize edilmesine ait ekli imzalı İmar Yönetmeliğinin aynen kabulüne, gerekli işlemlerin yürütümü için evrakın Büyükşehir Belediye Başkanlığına verilmesine oybirliğiyle karar verildi.

Zihni ALDIRMAZ
Meclis Başkanı

Ömer Seyfettin TURHAN
Meclis Katibi

Necmi ÖZCANLI
Meclis Katibi