

MERSİN BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ İMAR YÖNETMELİĞİ

BİRİNCİ BÖLÜM

GENEL HÜKÜMLER

AMAÇ:

MADDE 1- Bu yönetmeliğin amacı, Mersin Belediyesi Belediye ve mücavir alan sınırları içindeki yerleşme yerleri ile yapılaşmaların plan, fen, sağlık ve çevre şartlarına uygun oluşumunu sağlamaktır.

KAPSAM:

MADDE 2 : 5216 Sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu ile 3194 sayılı İmar Kanunu'nun hükümlerine dayanılarak hazırlanan bu yönetmelik Mersin Büyükşehir Belediyesi ve mücavir alan sınırları dahilindeki ilk kademe Belediyeleri ile orman köyleri sınırları içindeki alanlarda uygulanır.

KANUNİ DAYANAK:

MADDE 3 : Bu yönetmelik, 3194 sayılı imar kanununun 3., 4., 20. ve 44' üncü maddeleri ile 5216 sayılı kanununun uygulama yönetmeliğinin (8)' inci maddesi gereğince hazırlanmıştır.

İMAR PLANI KAYIT VE HÜKÜMLERİNİN ÖNCELİĞİ:

MADDE 4- Bu yönetmelikte yazılı hükümler, imar planlarında aksine bir açıklık bulunmadığı takdirde uygulanır. Ancak, imar planlarında; parselasyon durumları ve bina kitleleri bilhassa bu amaçla etüt edilerek, ölçüleri verilmediği takdirde: sadece ayrıık veya bitişik bina yapılacağını, ön bahçe veya ön bahçesiz nizamın kabul olunacağı, binaların tertip şeklinin ve yüz alacakları cepheyi tespit amacıyla şematik olarak gösterildiğinden, bunlara ait ifadeler imar planlarının kayıtlarından sayılmazlar. Bu durumda bu yönetmelik hükümleri uygulanır.

İMAR PLANLARINDA VE YÖNETMELİKTE OLMAYAN HUSUSLAR:

MADDE 5- İmar planlarında açıklanmamış ve bu yönetmelikte de yer almamış hususlarda lüzum ve ihtiyaca ve civarın karakterine göre uygulanacak şekli, Büyükşehir Belediye Başkanı'nın OLUR' u alınmak kaydı ile ilçe ve/veya ilk kademe Belediye Başkanlığı düzenler.

"Belediye, mevzuat ve standartlarda özürlüler konusunda getirilen hükümlere uymakla ve bunları uygulamakla yükümlüdür. Ayrıca Belediye yönetimin koşullarını göz önünde bulundurarak mevzuat ve standartlarda yer almayan hususlarda da özürlülerle ilgili gerekli önlemleri almaya yetkili ve sorumludur"

İlgili İlçe ve/veya ilk kademe Belediye Başkanlığı'nca tereddüt edilen konularda Büyükşehir Belediye Başkanlığının görüşü alınır ve bu görüşe uyulur.

Daha sonraki benzer işlerde de ilgili ilçe ve/veya kademe Belediyesi' nce bu OLUR' a ve/veya görüşe uyularak işlem yapılır. Bunun dışında bu yönetmelik esaslarına aykırı olarak ilgili ilçe ve/veya ilk kademe Belediyesinde plan notu, yönetmelik hükmü ve benzer kararlar alınıp uygulanamaz.

DIĞER İLGİLİ MEVZUATIN GEÇERLİLİĞİ:

MADDE 6- Bu Yönetmelik esaslarına göre yapılacak bütün yapılarda Türk Standartları Enstitüsü standartları dikkate alınarak, plan fen sağlık ve çevre şartları ile ilgili diğer kanun, tüzük ve yönetmelik hükümlerine uyulmak zorundadır.

Ancak, bu yönetmelikteki hükümler ile diğer yönetmelik hükümleri arasında çelişki olması durumunda Büyükşehir Belediye Başkanlığı görüşü alınır ve bu görüşe uyulur.

İSTİSNALAR:

MADDE 7- Bu yönetmeliğin 2.9.1997 tarihli ve 23098 mükerrer sayılı Resmi Gazetede yayımlanan "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik" hükümlerine aykırı hükümleri Afet Bölgelerinde uygulanmaz. Ancak afet bölgelerinde yapılacak yapılarda da T.S.E tarafından özürlüler için belirlenmiş standartlara uyulması zorunludur."

MADDE 8- M.B.B.İ. Yönetmeliğinde mevcut olmayan bu madde aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

"Belediyeler, İmar Kanununa ve bu yönetmelik hükümlerine aykırı olmamak ve Türk Standartları Enstitüsü standartlarına uymak şartı ile kendi beldelerinin özelliği açısından gerekli gördükleri hususları. Bayındırlık ve İskan Bakanlığının uygun görüşü doğrultusunda Belediye Meclis Kararına bağlayarak bu yönetmeliğe ilave edebilirler. Bu kararın bir örneği Bakanlığa gönderilir ve mahallinde yayımlandığı tarihte yürürlüğe girer."

MADDE 9- Resmi kurumlarca hazırlanacak ve onaylanacak yapı projelerinin Belediyesinde ve incelenmesi sırasında, bu yönetmeliğin iç ölçülerle ilgili hükümlerince bağlı kalınması mecburiyeti yoktur. Ayrıca, ayrıık nizamda olmak, bölge kat nizamına yapı inşaat alanına ve en az bahçe mesafesine tecavüz etmek şartları ile resmi binalar, bu yönetmeliğin yükseklik ve derinlik hakkındaki kayıtlar ile yönetmelikte bu gibi binalar için verilenler dışında kalan iç ölçülere tabi değildir. "Ancak özürlülerin yaşamını kolaylaştırmak amacı ile T.S.E. standartlarına uyulması zorunludur."

"Bu Maddenin tatbikinde Belediyece tereddüde düşülmesi halinde Bayındırlık ve İskan Bakanlığınca alınacak görüş doğrultusunda işlem yapılır."

RUHSATSIZ VEYA RUHSAT EKLERİNE AYKIRI YAPILAR:

MADDE 10- Tek ruhsata bağlanmış yapı ya da yapılarla ait bağımsız bölümlerden herhangi birisinin plan ve/veya ilgili yönetmelik hükümlerine aykırı olması, bunlara aykırı olmayan diğer bölümlerin tamir, tadil veya ilave işlemlerini durdurmaz. Ancak yapının ortak alanlarındaki aykırılıklar giderilmedikçe, diğer bağımsız bölümlere tamir,

tadil veya ilave işlemleri yapılmaz.

ELEKTRİK SU VE HİZMET VE TESİSLERİNDEN FAYDALANMA:

MADDE 11-

1- Kullanma İzni Almamış Yapılar: Kullanma izni verilmeyen ve alınmayan yapılar izin alınana kadar elektrik, su ve benzeri hizmet ve tesislerden faydalandırılmazlar. Ancak, kullanma izni alan bağımsız bölümler bu hizmetlerden istifade ettirilir.

2- Kullanma İzni Almış Yapılar: Kullanma izni verilmiş yapılarda sonradan, ruhsat alınması gerektiği halde ruhsat alınmadan ruhsat ve eklerine aykırı işler yapıldığı takdirde bunlar düzeltilene veya ruhsata bağlanmasına kadar binanın bu kısımlarında elektrik, su gibi hizmetlerin devamına izin verilmez. Ayrıca ruhsat ve eklerine aykırı yapılan husus binanın ortak yerinde ise, binanın tümü elektrik ve su gibi hizmetlerin devamından faydalandırılmaz.

BELEDİYE TASARRUFUNDAKİ YERLER ÜZERİNDEKİ İNŞAAT:

MADDE 12- "Belediyeler tasarrufu altındaki yol, otopark, park, yaya bölgesi, kaldırım, gibi yerler ile bunlar üzerindeki kamu hizmetlerinin yürütülebilmesi için gerekli, büfe, hela, trafo merkezi gibi tesisleri, ulaşım ve haberleşme noktaları sinyalizasyon ve aydınlatma elemanları, çöp kutusu, bank, reklam ve bilgilendirme levha ve panoları gibi kent mobilyaları ile peyzaj elemanları Türk Standartları Enstitüsü Standartlarına da uymak koşulu ile yapar 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."

YAPILARIN ESTETİĞİNDE BELEDİYESİNİN YETKİSİ:

MADDE 13-

1) İlgili Belediyesi uygun görüldüğü yerlerde yapıların estetiği ile ilgili kuralları getirmeye, mahallin ve çevrenin özelliklerine göre yapılar arasında uyum sağlamak güzel bir görünüm elde etmek amacıyla dış cephe şeklini boya ve kaplamaları ile çatısının malzemesini ve rengini tayin etmeye yetkilidir.

2) Evvelce yapılmış yapılar hakkında (1)'inci fıkra hükümleri uygulanır. "Ancak bu kurallar özürülerin ulaşabilirliğini engelleyemez."

MADDE 14- Bu yönetmelikte Belediyeye bırakılmış olan takdir yetkileri ve sorumlulukları Belediye Başkanına aittir.

YÖNETMELİĞİN VE MEVZUAT HÜKÜMLERİNİN DEVAM EDEN VEYA BİTMİŞ YAPILARA UYGULANMASI:

MADDE 15- Ruhsat süresi içinde tamamlanması mümkün olamayacağı için beşinci yıl içinde ruhsat yenilenmek üzere ilgili idareye başvurarak ruhsat yenilenmesi yapılan yapılar hakkında, ruhsat alma tarihinde yürürlükte bulunan mevzuat hükümleri uygulanır.

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

İKİNCİ BÖLÜM

TANIMLAR

Bu yönetmelikte sözü geçen terimler aşağıdaki şekilde tanımlanmıştır.

MADDE 16-

Yerleşme alanı ile ilgili tanımlar;

Yerleşik (Meskun) alan: Varsa üst ölçek plan kararlarına uygun olarak, İmar planı ile belirlenmiş ve iskan edilmiş alanlardır.

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

KENT BÖLGELERİ TANIMLARI VE ALAN KULLANIŞ ŞARTLARI:

MADDE 17-

1)ÇALIŞMA ALANLARI:

a) Merkezi iş alanı: İmar planlarında yönetim, sosyokültürel ve ticari amaçlı yapılar için ayrılmış bölgedir. Bu bölgede büro, iş hani, gazino, lokanta, çarşı, çok katlı mağaza, banka, otel, sinema, tiyatro gibi sosyal kültürel tesisler, yönetimle ilgili tesisler, özel eğitim ve özel sağlık tesisleri ve benzeri yapılar yapılabilir.

b) Sanayi Bölgesi: İmar Planlarında her türlü sanayi tesisleri için ayrılmış alanlardır. Bu bölge içerisinde amaca göre hizmet görece diğer yapı ve tesislerde yapılabilir.

2) SOSYAL VE KÜLTÜREL ALTYAPI ALANLARI:

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

a1) Çocuk Bahçeleri: 0-5 yaş grubunun ihtiyaçlarına karşılayacak alanlardır. Bitki örtüsü ile çocukların oyun için gerekli araç ve gereçlerinden büfe, havuz, pergola, genel heladan başka tesis yapılamaz.

a2) Parklar: Kentte yaşayanların yeşil bitki örtüsü ile dinlenme ihtiyaçlarına cevap veren alanlardır. İmar planındaki park alanlarının içerisinde park için gerekli başka tesisler gösterilmemiş ise, ancak; büfeler, havuzlar, pergolalar, açık çayhane ve genel heladan başka tesis yapılamaz. Lüzumu halinde açık spor tesisleri yapılır.

a3) Piknik ve Eğlence (rekreasyon) Alanları: Kentin açık ve yeşil alan ihtiyacı başta olmak üzere, kent içinde ve çevresinde günü birlik kullanıma yönelik ve imar planı kararı ile belirlenmiş; eğlence, dinlenme, piknik ihtiyaçlarının karşılanabileceği lokanta, gazino, kahvehane, çay bahçesi, büfe, otopark gibi kullanımlar ile, tenis, yüzme, mini golf, otokros gibi her türlü sportif faaliyetlerin yer alabileceği alanlardır. Bu alanda yapılacak yapıların emsali (0,05)i

yüksekliği (6-50)m .yi geemez."

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

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

3) EĞİTİM TESİS ALANLARI: Kamu veya özel kişilerce ilgili mevzuata uygun olarak yapılacak temel eğitim öncesi öğretim, ilköğretim, ortaöğretim, mesleki teknik öğretim ve yüksek öğretim tesislerinin bulunduğu alanlardır.

4) SAĞLIK TESİS ALANLARI: Kamu ve özel kişilerce ilgili mevzuata uygun olarak yapılacak hastane, dispanser, sağlık ocağı, sağlık evi, sağlık merkezi ve doğumevi gibi tesislerin bulunduğu alanlardır.

5) SOSYAL TESİS ALANLARI: ilgili mevzuata göre yapılacak Huzurevi, Yetiştirme yurdu, çocuk yuvaları ve köyleri, sığınma evleri, gündüz bakımevi(Kreş) ve rehabilitasyon merkezi gibi tesislerin bulunduğu alanlardır.

6) KÜLTÜREL TESİS ALANLARI: Kütüphane, Konferans ve seminer salonları, Konser, tiyatro, sinema, sergi salonları gibi kültürel tesislerin bulunduğu alanlardır.

7) DİNİ TESİS ALANLARI: İbadete açık dini tesisler ile bunlarla ilgili diğer sosyal tesisler içeren binaların bulunduğu alanlardır.

8) MEZARLIK ALANLARI: İlgili mevzuata göre tespit ve tesis edilen defin alanlarıdır.

9)TURİZM YERLEŞME ALANLARI: Otel, motel, pansiyon ve kamping gibi konaklama tesisleri ile günübirlik tesislerden oluşan turistik işletme alanlarıdır.

10) KENTSEL KORUMA ALANLARI: Kendi mevzuatlarına göre yapılanma şartlarına sahip sit alanları, kentin genel görünümünü ve kentin estetiği açısından özel önlemler uygulanacak bölgeler, tarımsal niteliği açısından korunacak alanlar yapı yasağı yada sınırlaması getirilen alanlar, jeolojik sakıncası olan alanlar, su kaynakları koruma çizgisi içinde bulunan alanlar kentsel koruma alanlarıdır.

11) KONUT ALANLARI:

a) Düzenli Konut Alanları: Onanlı imar planlarına ve imar mevzuatına göre oluşmuş ve oluşacak olan bölgelerdir.

b) Düzensiz Konut Alanları:Gecekondu ile imar planına ve mevzuata aykırı yapılaşmış diğer yapıların oluşturduğu bölgelerdir.

c) Gecekondu Önleme Bölgeleri:775 sayılı kanun uygulama yönetmeliğinde tanımlanan bölgelerdir.

d) Gelişme (İnkişaf)Alanları: Nazım İmar planında kentin gelişmesine ayrılmış alanlardır.

12) KONUT DIŞI KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI: İçerisinde motel, lokanta bulunabilen bakım istasyonları, resmi ve sosyal tesisler, dumsansız kokusuz atık ve artık bırakmayan ve çevre sağlığı yönünden tehlike yaratmayan imalathaneler ile parlayıcı, patlayıcı ve yanıcı maddeler içermeyen depoların yapılabileceği alanlardır.

MADDE 18- Ada ve Parsellerle ilgili Tanımlar:

A)ADA TANIMLARI:

1)Kadastro Adası: Kadastro yapıldığı zaman oluşan veya oluşmuş adadır.

2)İmar Parselleri: İmar planı ve imar yönetmeliğindeki esaslara göre oluşan veya oluşmuş tüm çevresi imar yolları ve/veya imar planı sınırları ile belirlenmiş adadır.

B)PARSEL TANIMLARI:

1) Kadastro Parseli: Kadastro yapıldığı zaman kadastro adaları içinde kalan mülkiyeti tescilli parsellerdir.

2) İmar Parselleri: İmar adaları içerisindeki kadastro parsellerinin imar yasası, imar planı ve imar yönetmeliği ve ilgili diğer mevzuat esaslarına göre düzenlenmesinden sonra oluşmuş; üzerinde binalar yapılabilen parsellerdir.

3) Parsel Cephesi: Parsellerin üzerinde bulunduğu yoldaki cephelerdir. Köşe başına rastlayan parsellerden geniş yol üzerindeki kenar parsel cephesidir. İki yolun genişliklerinin eşit olması halinde; dar kenar parsel cephesidir.

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

C) BAHÇE MESAFELERİ:

1) Ön Bahçe: Parsel ön bahçe hattı ile bina cephe hattı arasında kalan parsel parçasıdır. Birden fazla yola cephesi olan parsellerde bina ile yol arasında kalan bölümlerde ön bahçe şartlarına tabidir.

2) Arka Bahçe: Parsel arka cephe hattı ile bina arka cephe hattı arasında kalan parsel parçasıdır.

3) Yan Bahçe: Ön ve arka bahçeler dışındaki bahçelerdir.

4) İç Bahçe: Yapı kütlesi içerisinde tertiplenen bahçedir.

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

D) PARSEL ZEMİNİ İLE İLGİLİ TANIMLAR:

1) Tabi zemin: Arazinin hafredilmemiş veya doldurulmamış doğal halidir.

2) Tesviye Edilmiş Zemin: Bu yönetmelikte belirtilen esaslara göre hafriyat yapılarak veya doldurularak parselin

aldığı son zeminin durumu.

E) İFRAZ VE TEVHİD İŞLEMİ İLE İLGİLİ TANIMLAR:

- 1) İfraz: Taşınmazın inşaat elverişli hale getirilmesi amacıyla bölünerek ayrılması.
- 2) Tevhid: Parselin inşaat elverişli hale getirilmesi amacıyla birleştirilmesi.

YAPI DÜZENİNE AİT TANIMLAR:

MADDE 19-

- 1) Taban Alanı(T.A.): Yapının parselde oturacak bölümünün yatay izdüşümünde kaplayacağı alandır. Bahçede yapılan müstemilat taban alanı içinde sayılır.
- 2) Taban Alanı Katsayı(TAKS): Taban Alanının, imar parseli alanına oranıdır.
- 3) Yapı İnşaat Alanı(Brüt İnşaat Alanı): Bodrum kat, asma kat ve çatı arasındaki piyesler dahil yapının inşa edilen tüm katlarının toplam alanıdır. Işıklıklar, hava bacaları, saçaklar, bina dışında tertiplenen yangın merdivenleri hariç, ortak alanlar bu alana dahildir.
- 4) İnşaat alanı katsayısı(Kat alanı, kat sayısı- KAKS Emsal):Yapı İnşaat alanının imar parseli alanına oranıdır.
- 5) Bina Derinliği: Binanın ön cephe hattı ile arka cephe hattının en uzak noktası arasındaki dik hattın uzaklığıdır.
- 6) Bina Hatları:
 - a) Ön Cephe Hattı(İnşaat Cephesi): Bir parselde inşa edilecek binanın zemin katının parsel ön cephe hattı yönündeki yol mesafesini tanımlamak üzere belirlenen binalara kot belirlenen binalara kot verilmemesinde röperin yerini tayin eden ve diğer cephelerin isimlendirilmesine esas olan bina derinliğinin dik olarak uygulandığı cephe hattıdır.
 - b) Bina Yan Cephe Hattı: ön cephe hattına komşu olan ve binanın zemin katının parsel yan cephesinin mesafesini tanımlamak üzere belirlenen cephe hattıdır. Parsel yan cephesinde yol var ise; yan yol cephe hattı olarak tanımlanır.
 - c) Bina Arka Cephe Hattı: ön cephe hattına karşıt olan ve binanın zemin katının parsel arka sınırına veya yola mesafesini tanımlamak üzere belirlenen cephe hattıdır. Parsel arka cephesinde yol var ise arka yol cephe hattı olarak tanımlanır.
- 7) Bina Yüksekliği: Binanın kot aldığı noktadan saçak seviyesine kadar olan mesafedir. İmar Planı ve yönetmelikte ön görülen yüksekliktir.
- 8) Kat Yüksekliği: Binanın herhangi bir katının döşeme üstünden bir üstteki katının döşeme üstüne kadar olan mesafesidir.
- 9) Saçak Seviyesi: Binaların son kat tavan döşemesi üst kotudur.
- 10) Bodrum Kat: Zemin katın altındaki katlardır.
- 11) Zemin Kat: İmar planı ve yönetmelikte öngörülen kat adedine göre alttaki katlardır.
- 12) Asma Kat: Binaların kat yüksekliği 5,50 m olan zemin katında düzenlenen ve ait olduğu bağımsız bölümü tamamlayan ve bu bölümden bağlantı sağlayan kattır. Asma katlar 2,40 m. den az olmamak, yola bakan cephe ve cephelere 3.00 m 'den fazla yaklaşmamak üzere yapılabilir. Asma kat bina taşıyıcı sisteminden bağımsız olarak yapılacaktır.
- 13) Normal Kat: Zemin ve Bodrum katların dışında kalan kat veya katlardır.
- 14) Son Kat: Çatı altında bulunan normal katların en üstte olan katıdır.
- 15) Ayrık Nizam: Hiç bir yanından komşu binalara bitişik olmayan yapı nizamıdır.
- 16) Blok Nizam: İmar planı veya yönetmelikte cephe uzunluğu, derinliği ve yüksekliği belirlenmiş tek yapı kütesinin bir veya birden fazla parsel üzerinde oturduğu bahçeli yapı nizamıdır.
- 17) Bitişik Nizam: Bir veya birden fazla komşu parsellerdeki binalara bitişik olan yapı nizamıdır.
- 18) Resmi Bina: Genel»katma ve özel bütçeli idarelere; İl Özel İdare ve Belediye'ye veya bu kurumlarca sermayesinin yarısından fazlası karşılanan kurumlara ait olan ve bir kamu hizmeti için kullanılan binalardır.
- 19) Umumi Bina: Kamu hizmeti için kullanılan resmi binalarla ibadet yerleri, özel eğitim, özel sağlık tesisleri, sinema, tiyatro, opera, müze, kütüphane, konferans salonu gibi kültürel binalar ile gazino, düğün salonu gibi eğlence yapıları, otel, özel yurt, iş hani, büro,.pasaj,.çarşı gibi ticari yapılar, spor tesisleri, genel otopark ve buna benzer umuma ait binalardır.
- 20) Pasaj, Kapalı Çarşı Alanı: Dolaşma alanı ile o katta bulunan ticari amaçlı bağımsız bölüm ve eklentilerinin toplam alanıdır.
- 21) Pasaj, Kapalı Çarşı Dolaşma Alanı: Bulunduğu katın içinde ticari amaçla bağımsız bölüm ve eklentilerin dışında kalan, yayaların dolaşabileceği geçit, meydan, merdiven gibi alanlardır. Pasaj katları arasında bırakılacak dar kenarı (1,50 m' den az olmayan) döşeme boşlukları dolaşma alanına dahil edilir.
- 22) Portik (Arkat): Bitişik ön bahçesiz nizamda imar planında belirtilen yerlerde yayalara daha geniş kaldırım sağlamak amacı ile bina kütesinden zemin kat yüksekliğinde ön cephe boyunca bina taşıyıcı elemanları bırakılarak imar yönetmeliğinde belirtilen derinlik ve yükseklik ebatlarında oyulan üç tarafı açık bina alt geçididir.
- 23) Teras: Zemin katta bahçe kullanımı içinde, diğer katlarda düz çatı niteliğindeki kullanılan bir düzlemde ve eğik çatı uygulaması yapılmayan son kat veya varsa çekme kat duvar döşemesi üzerinde, imar yönetmeliği hükümlerine uygun olarak tertiplenen ve müşterek veya bağımsız bölüme bağlı kullanılabilen alanlardır.
- 24) Basit Tamir ve Tadil: Yapılarda; derz, iç ve dış sıva, boya-badana, oluk, dere, doğrama, döşeme ve taban kaplamaları elektrik ve sıhhi tesisat tamirleri ile çatı onarımı ve kiremit aktarılması işlemleridir.
- 25) Esaslı Tamir ve Tadil: Yapılardaki taşıyıcı unsurları etkileyen veya brüt inşaat alanını değiştiren işlemlerdir. Pencere tabanlarının indirilmesi, kapıya tahvil edilmesi, pencere ve kapı yerlerinin veya ölçülerinin değiştirilmesi gibi bina görünümüne tesir eden işlemlerde esaslı tamir ve tadil kapsamında mütalaa edilir.
- 26) Yüksek Katlı Bina: 10 kat veya daha yüksek binalardır.
- 27) Ortak Alanlar: Binaların giriş holleri, ışıklıklar,.hava bacaları, saçaklar, tesisat galerileri,.açık ve kapalı merdivenler, yangın merdivenleri, asansörler, kalorifer dairesi, kapıcı dairesi, kömürlük, sığınak ve otopark gibi ortak kullanıma açık alanlardır.
- 28) Özürlü: Doğuştan veya sonradan herhangi bir nedenle bedensel, zihinsel, ruhsal, duygusal ve sosyal yeteneklerini çeşitli derecelerde kaybetmesi nedeniyle normal yaşamın gereklerine uyamama durumunda olup; bağımsız hareket edebilmesi için yapılarda ve açık alanlarda özel fiziki düzenlemelere gereksinim duyan kişidir."
- 29) Fenni Mesul (Teknik Uygulama Sorumlusu - TUS): Proje müellifleri kendileri olsun veya olmasın, yapının yürürlükteki kanun, imar planı, ilgili yönetmelik hükümleri. Türk Standartları, Teknik Şartnameler, 11.1.1974 tarihli ve 14765 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan İşçi Sağlığı ve İş Güvenliği Tüzüğü ile fen, sanat ve sağlık kurallarına uygun olarak düzenlenen ruhsat eki projelerine göre gerçekleştirilmesinde ilgili idarelere karşı sorumlu olan ilgili meslek mensuplarıdır."
- 30) 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 aldığı eğitime göre teknik öğretmen, yüksek tekniker, tekniker, teknisyen unvanı taşıyanlar ile

lise mezunu olup.3308 sayılı kanuna göre ustalık belgesi alan fen adamıdır.

İMAR PLANLARINA İLİŞKİN TANIMLAR MADDE 20-

A – İMAR PLANI TÜRLERİ

a) İmar Planı

Belde halkının sosyal ve kültürel gereksinimlerini karşılamayı, sağlıklı ve güvenli çevre oluşturmayı, yaşam kalitesini artırmayı hedefleyen ve bu amaçla beldenin ekonomik, demografik, sosyal, kültürel, tarihsel, fiziksel özelliklerine ilişkin araştırmalara ve verilere dayalı olarak hazırlanan, kentsel yerleşme ve gelişme eğilimlerini alternatif çözümler oluşturmak suretiyle belirleyen, 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.

1 – Nazım İmar Planı: Onaylı hali hazır haritalar üzerine varsa kadastral durumu işlenmiş olan, varsa bölge ve çevre düzeni planlarına uygun olarak hazırlanan ve arazi parçalarının; genel kullanım biçimlerini, başlıca bölge tiplerini, bölgelerin gelecekteki nüfus yoğunluklarını, gerektiğinde yapı yoğunluğunu, çeşitli yerleşme alanlarının gelişme, yön ve büyüklükleri ile ilkelerini, ulaşım 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.

2 – Uygulama İmar Planı: Onaylı halihazır haritalar üzerine, varsa kadastral durumu işlenmiş olan ve nazım imar planına uygun olarak hazırlanan ve 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.

3 – İslah İmar Planı: İmar planı ve imar mevzuatına uyulmadan düzensiz ve sağlıksız biçimde oluşmuş yapı topluluklarının veya yerleşme alanlarının, mevcut durumu ve kent ana ulaşım sistemi de dikkate alınarak dengeli, düzenli, sağlıklı ve müstakil tapulu hale getirilmesi amacıyla yapılan ve İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler Hakkında Yasa İle Yasanın Uygulanma Yönetmeliği kapsamında özel yapılanma koşullarını da belirleyen, geçici nitelikte uygulama imar planı türüdür.

b) Çevre Düzeni Planı:

Konut, sanayi, tarım, turizm, ulaşım gibi sektörler ile kentsel- kırsal yapı ve gelişme ile doğal ve kültürel değerler arasında koruma- kullanma dengesini sağlayan ve arazi kullanım kararlarını belirleyen yönetsel, mekansal ve işlevsel bütünlük gösteren sınırlar içinde, varsa bölge planı kararlarına uygun olarak yapılan, idareler arası koordinasyon esaslarını belirleyen, 1/50000, 1/100000 veya 1/200000 ölçekte hazırlanan, plan notları ve raporuyla bütün olan plandır.

c) Mevzi İmar Planı:

Mevcut planların yerleşmiş nüfusa yetersiz kalması veya yeni yerleşim alanlarının kullanıma açılması gereğinin ve sınırlarının ilgili idarece belirlenmesi halinde, imar planları yapım yönetmeliğinin plan yapım kurallarına uyulmak üzere yapımı mümkün olan, yürürlükteki her tür ölçekteki plan sınırları dışında, planla bütünleşmeyen konumdaki, sosyal ve teknik alt yapı ihtiyaçlarını kendi bünyesinde sağlayan, raporuyla bir bütün olan plandır.

d) 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.

e) İlave İmar Planı: Yürürlükte bulunan planın ihtiyaca cevap vermediği durumlarda, mevcut plana bitişik ve mevcut planın genel arazi kullanım kararları süreklilik, bütünlük ve uyum sağlayacak biçimde hazırlanan plandır.

f) İmar Planı Değişikliği:

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

g) Koruma İmar Planı:

Sit niteliğindeki yerleşme alanlarında düzenlenen koruma ve geliştirme amaçlı plan olup, Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanununa tanımlanan taşınmaz eski eser kapsamındaki "anıt", "külliye", "sit", "arkeoloji sit", "ören yerleri" ve "doğal sitler" ile kent mekanı ve bunu bütünleyen çevresel alanlarda yer alan tarihi, arkeolojik ya da mimari değeri bulunan eski eser ve sanat yapılarının ya da tek başına sanat değeri taşımaları bile bozulmamışlıkları ve bütünlükleri açısından belirli bir devri karakterize eden yerleşme dokuları ve kent parçalarının topluca oluşturdukları "kentsel sit" alanlarının korunmaları, bu alanlara uygun yeni kentsel fonksiyonlar getirilmesi ile bu çevrelerde yeni yapılar yapılabilmesi için uyulması gereken koşulları yeterli ayrıntıda belirleyen plandır.

h) Parselasyon Planı:

Uygulama imar planı üzerinde belirlenen bir yapı adasının imar planının öngördüğü yerleşme ve arazi kullanım biçimine bağlı yapı düzenlerine, bina nizamlarına, cephe hatlarına ve bahçe mesafelerine uygun şekilde boyutları ve alanı hesaplanmış düzgün, imar parsellerine ayrılmasını düzenleyen planlama kademesidir.

B – YERLEŞME ALANI

1 – Planlı Alan: Bu alanlarda Mersin Büyükşehir belediyesi imar yönetmeliği hükümleri geçerlidir.

2 – Mersin 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 yapılmıyca 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.

3 – Belediye Sınırları İçinde Yerleşik Plansız Alan: Bu yerlerde; Belediye Mücavir alanları içinde ve dışında planı bulunmayan alanlarda uygulanacak imar yönetmeliği ile Tarım alanlarının tarım dışı gaye ile kullanılmasına dair yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.

C – KENTSEL KULLANIM ALANLARI

1 – Kentsel Konut Alanları

İmar planlarında konut yapımı için ayrılan, yerleşik konut alanlarından, gelişme konut alanlarından ve toplu konut alanı, geçeköndü önleme bölgesi ve afet konutları alanı gibi özel konut alanlarından oluşan iskan bölgeleridir.

a) Meskun Konut Alanları: İmar planlarında belirlenmiş yapılaşma yoğunluğuna göre (yüksek, orta, düşük), yapı düzeni korunacak, düzeltilecek, sağlıklılaştırılacak ikamet bölgeleridir.

b) Gelişme Konut Alanları: İmar planlarında gelişme konut alanı olarak belirlenmiş ve yapı düzeni ile yapılaşma yoğunlukları (TAKS/ KAKS oranları veya yapı emsalleri) belirlenmiş, kentin gelişmesine ayrılmış yerleşme alanlarıdır.

c) Toplu Konut Alanları: 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu ve bağlı mevzuatına uygun olarak tanımlanan alanlardır.

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.

A) Ticaret Bölgeleri:

İmar planlarında ticari amaçlı yapılar için ayrılmış bölgelerdir. Bu bölgelerde bürolar, iş hanları, gazino, lokanta, düğün salonu, çarşı, çok katlı mağazalar, bankalar, oteller, sinema, tiyatro gibi kültürel, sosyal tesisler ile yönetimle ilgili tesisler ve benzeri yapılar yapılabilir.

a) Tercihli Ticaret Bölgeleri: İmar planlarında belirtilen koşullara göre bu bölgelerde ticaret bölgelerinde yer alan tesislere ilave olarak konutlar da yapılabilir. Ancak, bu bölgelerde yönetmeliğin yürürlüğe girmesinden sonra yeni inşa edilecek yapılarda, konut ve ticaret girişlerinin ayrı olarak tertip edilmesi gerekir.

b) Toptan Ticaret Alanı: Toptan ticaret ve bu amaç ile ilgili hizmet görecekt diğer yapı ve tesislerin bulunduğu alanlardır.

c) Ticari Depolama Alanı: Sadece ticari depolama ile ilgili tesislerin bulunduğu alanlardır.

d) Pazar Alanı: İmar planında tanımı getirilmiş fonksiyonların yer alacağı açık ve kapalı pazar yerleridir.

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

f) Serbest Bölge: Bakanlar kurulunca serbest bölge ilan edilen alanlardır.

g) Akaryakıt İstasyonu: Araçların akaryakıt, yağ, su, basınçlı hava gibi ihtiyaçlarının sağlandığı ve taşıtlarla ilgili bazı basit teçhizat parçalarını da bulundurabilecek şekilde düzenlenmiş tesislerdir.

g) 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.

h) LPG İkmal İstasyonu (Sıvılaştırılmış Petrol Gazı): Sıvılaştırılmış petrol gazlarının tanklarda depolandığı, yakıt olarak sıvılaştırılmış petrol gazlarını kullanan sabit depolu karayolu taşıtlarına dispanser vasıtasıyla ikmal hizmetlerinin verildiği istasyonlardır.

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 kişilerine ait tesislerin yer aldığı alanlardır. Bu alanlarda, (ilköğretim, dini tesis alanı ve sağlık ocağı hariç) hizmet binasının yanı sıra lojman yapılabilir. Ancak, lojman alanı toplam inşaat alanının %10'unu geçemez.

a) Yönetim Merkezi: İmar planlarında, kentin yönetim merkezlerini tanımlayan yönetim birimlerinin yer aldığı alanlardır.

b) Askeri Alan: 2565 sayılı Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunda belirtilen alanlardır.

C) Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanları:

Bu alanlarda, servis istasyonları (yol geçiş izin belgesi alınması, sağlık koruma bantlarının sağlanması ve diğer fonksiyonlardan ayrılması halinde), çok katlı taşıt parkları, her türlü ticaret, lokanta, sinema, tiyatro ve eğlence yerleri, banka, sigorta ve bürolar, çok katlı mağazalar, yerel ve bölgesel kamu kuruluşları, depolama, sosyal ve kültürel tesis alanları bulunur. Sanayi ve küçük sanayinin gürültülü, tehlikeli, korkulu, patlayıcı, yanıcı maddeler içeren ve bol su kullanılan, depolayan, zararlı atık madde çıkartan, çevre sağlığı yönünden sakıncalı olanları yer alamazlar.

D) Sanayi Alanları:

a) Sanayi Alanı: İmar planlarında orta ve büyük ölçekte üretim yapan sanayi tesislerinin yer aldığı bölgedir.

b) Küçük Sanayi Alanları: Metal işleri, ağaç işleri gibi küçük sanayi kapsamına giren tesisler ile küçük sanayi siteleri dışındaki, briket, mermer, karo, büz, inşaat malzemeleri imalatı gibi imalatçı tesislerin bulunabileceği alanlardır.

c) Sanayi Depolama Alanları: Sanayi ve ticari ürünlerin depolanacağı tesislerin yer aldığı bölgelerdir.

3 – Turizm Yerleşme Alanları:

İmar planlarında Turizm tesis alanı olarak belirlenmiş alanlardır.

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, diskotek gibi yan birimlerinin yer aldığı alanlardır.

b) Turizm ve İkinci Konut Alanları: Bu alanlar plan koşullarına bağılı olarak tercihe göre turizm konaklama tesislerinin veya 2. konutların yapılabileceği alanlardır.

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 yapılabileceği alanlardır.

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 gibi toplumun yararlanabileceği tesislerin yer aldığı alanlardır.

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.

f) Plaj Alanları: Kamuya açık kıyı alanlarıdır.

4 – Koruma 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 niteliği korunacak özel mahsul alanları / organize tarımsal işletme alanları ve yapı yasağı ya da sınırlaması getirilen alanlar "Kentsel Koruma Alanları"dır.

D – KENTSEL SOSYAL VE KÜLTÜREL ALT YAPI ALANLARI

Açık ve yeşil alanlar eğitim, sağlık, sosyal, kültürel ve dini tesisler ile mezarlık alanlarını içeren kent alanlarıdır. Bu alanlarda yapılacak tüm düzenleme ve tesislerde Türk Standartları Enstitüsü'nün özüllüleri ile ilgili standartlarına uyulması zorunludur.

1 – Açık Ve Yeşil Alanlar

I) Aktif Yeşil Alanlar:

Toplumun yararlanması için ayrılan kentsel ve bölgesel parklar (dinlenme alanları), çocuk bahçeleri, oyun alanları (semt spor sahaları), mesire alanları (piknik ve eğlence alanları), özel işleme ayrılmış yeşil alanlar gibi alanlar bu alanlar kapsamındadır.

a) Parklar: Kentte yaşayanların yeşil bitki örtüsü ile dinlenme ihtiyaçlarına cevap veren alanlardır. İmar planlarında park alanlarının içerisinde park için gerekli başka tesisler gösterilmemiş ise, bu alanlarda ancak, wc, süs havuzları, açık çayhane ve pergola yapılabilir.

b) Çocuk Bahçeleri: (0- 6) ve (7- 12) yaş gruplarının oyun ihtiyaçlarını karşılayan alanlardır. Bitki örtüsü ile çocukların oyun için gerekli araç gereçler, süs havuzları, pergola ve wc yer alabilir.

c) Oyun Alanları: İskan bölgeleri içinde yer alan gençlerin spor ve oyun ihtiyaçlarını karşılayan açık alanlardır. Bu alanlarda, toplam inşaat alanı arsa alanının %3'ünü ve aynı zamanda 200 m²'yi ve yüksekliği 1 katı (3.75m) geçmeyen ve mülkiyet sınırlarına 5 metreden fazla yanaşmayan, sadece soyunma kabinleri, duş, WC kullanımı için yapı yapılabilir. İmar planında ayrılan alanın tümü projelendirilir ve emsal bütün alan dikkate alınarak hesaplanır.

d) Piknik, Mesire ve Eğlence Alanları: Bu alanlar kentlilerin günübirlik eğlenecekleri ve dinlenebilecekleri alanlardır. Bu alanlarda, yoğun yeşil bitki örtüsünün yanında yeterli sayıda otopark, oturma ve yemek yerleri, çeşmeler, oyun alanları, yemek pişirme yerleri, WC ve bulaşık yıkama yerleri ile yapılaşma emsali %5'i, yapı yüksekliği 2 kat 6.75 m. yi geçmemek koşulu ile lokanta, çayhane, satış yeri vb. tesisleri yapılabilir. İmar planında ayrılan alanın tümü projelendirilir ve emsal bütün alan dikkate alınarak hesaplanır.

e) Rekreasyon ve Özel Orman 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 ve yemek yerleri, hobi bahçeleri, çeşmeler, oyun alanları, yemek pişirme yerleri, WC ve bulaşık yıkama yerleri ile yapılaşma emsali %5'i, kat adedi 1'i ve yapı yüksekliği en fazla 5.00 m'yi geçmemek ve çatılı olmak koşulu ile kara sporlarına ilişkin kapalı tesisler ile lokanta, çayhane, satış yeri vb. tesisleri yapılabilir. İmar planında ayrılan alan parsel ölçeğinde projelendirilir, ve uygulama yapılır.

II) Pasif Yeşil Alanlar:

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

III) 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.

2 – Kentsel Sosyal Alt Yapı Alanları

İmar planlarında kentlinin ihtiyacını karşılayacak eğitim, sağlık, kültürel, dini vb. sosyal tesislerin yer alacağı alanlardır. İmar planlarında aksine bir açıklama getirilmediği takdirde bu tür alanlar ilgili kamu kurum ve kuruluşları tarafından plandaki kullanım amacına uygun olarak değerlendirilir.

Bu alanlarda yapılacak tüm düzenleme ve tesislerde Türk Standartları Enstitüsü'nün engelliler ile ilgili standartlarına uyulması zorunludur.

a) Eğitim Tesis Alanları: Kamu tarafından yapılan veya imar planlarında özel ya da tüzel kişilerce yapılacakları belirlenmiş olan ve ilgili mevzuata uygun olarak yapılacak temel eğitim öncesi öğretim (kreş alanları), ilköğretim, ortaöğretim, temel eğitim, mesleki ve teknik öğretim ile yüksek öğretim tesislerinin yer alacağı alanlardır. Yeni yapılacak eğitim alanlarında açık alanlar tüm alanın ½'sinden az olamaz.

b) Sağlık Tesis Alanları: Kamu tarafından yapılan veya imar planlarında özel ya da tüzel kişilerce yapılacakları belirlenmiş olan ve ilgili mevzuata uygun olarak yapılacak hastane, dispanser, sağlık ocağı, huzurevi (yaşlılar bakımevi) gibi tesislerin yer alacağı alanlardır.

c) Kültürel Tesis Alanları: Kütüphane, konferans, konser, tiyatro, sinema, sergi salonu gibi kültürel tesislerin bulunduğu alanlardır.

d) Dini Tesis Alanları: Cami, kilise, sinagog, havra, cem evi gibi ibadete açık dini tesisler ile bunların zorunlu müştemilatlarının bulunduğu alanlardır.

e) Sosyal Tesis Alanları: Bu alanlar, kültürel tesisler, yurt, kreş, huzurevi, yetiştirme yurdu, güçsüzler evi, turizm bakanlığı danışma bürosu gibi kamuya ait tesisler ile kamu hizmeti gören vakıf ve meslek odalarına ait sosyal ve hizmet binalarının yer alacağı alanlardır.

f) Kentsel ve Bölgesel Spor Alanları: Bunlar futbol, basketbol, voleybol, tenis, yüzme, atletizm, buz pateni gibi spor faaliyetlerini ihtiva eden açık ve kapalı tesis alanlarıdır.

g) Belediye Hizmet Alanı: 5393 ve 5216 sayılı yasalarda belirtilen belediye hizmetlerini gerçekleştirmek amacıyla imar planlarında ayrılan alanlardır.

E – KENTSEL TEKNİK ALTYAPI ALANLARI

Elektrik, hava gazı, 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.

F – KENTSEL DÖNÜŞÜM VE GELİŞİM PROJE ALANLARI

Kentin gelişimine uygun olarak eskiyen kent kısımlarını yeniden inşa ve restore etmek, konut alanları, sanayi ve ticaret alanları, teknoloji parkları ve sosyal donatılar oluşturmak, deprem riskine karşı tedbirler almak veya kentin tarihi ve kültürel dokusunu korumak amacıyla belediye veya mücavir alan sınırları içerisinde bulunan alanlardır.

G – 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, 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.

H – İMAR YÖNETMELİĞİNDE KULLANILAN DİĞER TANIMLAR :

a – Belediyeler:

Mersin Büyükşehir Belediyesi ve ilgili ilçe ve ilk kademe Belediyeleridir.

b – İlgili Belediye :

İmar Yasası, 5216 ve 5393 Sayılı Yasalar ve Uygulama Yönetmeliklerinin belirlediği sınır görev ve yetki esasları ile imar planı ve bu yönetmeliğin saptadığı alan, ilke ve hükümler kapsamında Mersin Büyükşehir Belediyesi veya ilçe veya ilk kademe belediyeleridir.

c – İmar Daire Başkanlığı:

Mersin Büyükşehir Belediyesi'nin imar işleriyle ilgili birimidir.

d – İmar Müdürlüğü:

İlgili ilçe ve ilk kademe belediyelerinin imar işleriyle ilgili birimidir.

e – Belediye Tasarrufundaki Alanlar:

Belediye tasarrufundaki kamu malı olarak terkin edilmiş alanlardır. Belediyenin tasarrufundaki kamu malı olarak terkin edilmiş alanlar üzerinde, Belediye hizmetlerinin götürülebilmesi için gerekli tesislerin büfe, sabit veya seyyar satış üniteleri ve otobüs durağı, ulaşım, haberleşme noktaları, sinyalizasyon, aydınlatma elemanları, çöp kutusu, bank, reklam, bilgilendirme levha ve panoları gibi kent mobilyalarının inşaatına ancak belediyelerin ilgili teknik birimlerince imar planlarına göre hazırlanmış peyzaj projelerine, tip uygulama projelerine ve Mersin Büyükşehir Belediyesi İlan ve Reklam Yönetmeliği hükümlerine uyulması kaydıyla izin verilebilir.

Belediye, kamu hizmetleriyle ilgili yükümlülüklerini yerine getirirken, mevzuat ve standartlarda engelliler hakkında getirilmiş hükümlere ve Türk Standartları Enstitüsü standartlarına uymak zorundadır. Ayrıca, yukarıda belirtilen hizmetlerin ve her türlü altyapının yapımı ve kullanımı ile bakım ve onarımı sırasında yaya sirkülasyonunun engellenmemesi, can ve mal güvenliğinin sağlanması zorunludur.

f – Belediye Mülkü

Kendi işletme alanları kapsamındaki veya dışındaki kendi gayrimenkulüdür.

g – Belediye İşletme Alanı:

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

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

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

Halihazır Haritalarının Hazırlanması:

MADDE 21- Halihazır haritası bulunmayan veya revizyon gerektiren yerlerin haritaları, ilçe ve/veya ilk kademe belediyesince yapılır veya yaptırılır.

Halihazır Haritalarının Tasdiki:

MADDE 22-

İlçe ve/veya ilk kademe belediyelerince tasdik edilen haritaların aslı ilçe ve/veya ilk kademe belediyelerinde kalır.

Birer nüshası Bakanlığa, Büyükşehir Belediyesi ve Tapu Dairesine gönderilir.

İmar Planlarının yapılması ve değişiklikleri:

MADDE 23

Her ölçekte imar planı, revizyon, ilave, koruma ve mevzii imar planları yapılması ile imar planı değişikliklerinde 5216, 5393 ve 3194 sayılı kanun ile İmar mevzuatının plana yönelik ilgili yönetmelikleri.

MADDE 24-

Büyükşehir Belediyesi, şehir çapında ortak yatırım ve finansmanı gerektiren ve bu bakımdan birden fazla Belediyeyi ilgilendiren planlama konularında, ilçe ve/veya ilk kademe belediyeleri arasında koordineyi sağlar.

MADDE 25-

Her ölçekte nazım imar planları Büyükşehir Belediyesi'nce 1/1000 ölçekli uygulama imar planları ilçe ve ilk kademe belediyesince yapılır veya yaptırılır ve Büyükşehir Belediye Meclisine sunulur.

MADDE 26-

Uygulama İmar Planlarının tamamı bir aşamada yapılabileceği gibi etaplar halinde de hazırlanabilir.

MADDE 27-

Nazım Planlar üzerinde gösterilen kentsel, sosyal ve kültürel alt yapı, eğitim tesisi, sağlık tesisi, kamu kurum alanları ve yeşil alanların konum ve büyüklükleri zorunluluk olmadıkça, değiştirilemez. Değişikliğin zorunlu olduğu hallerde yönetmelikçe belirlenmiş olan standartların altına düşmemek ve nazım plana uymak koşulu ile ilçe ve ilk kademe belediyelerince uygulama imar planlarında değişiklik yapılabilir ve bu değişiklik Büyükşehir Belediye

Meclisi'ne sunulur.

MADDE 28-

İmar Planı bulunmayan arazilerde ilçe ve/veya ilk kademe belediyesinin yanı sıra Mersin Nazım Planında gösterilen fonksiyonlara göre, kendi parselleri içinde kalmak suretiyle ilgililerce de mevzii imar planı teklifinde bulunabilir.

MADDE 29-

Mevzii İmar Planı yapılan alan için hazırlanacak 1/5000 ölçekli nazım planında, alanın kentle ilgili ulaşım ilişkisi ile yakın çevre ulaşım ilişkileri dikkate alınır.

PLAN TEKLİFLERİNDE ARANACAK BELGELER:

MADDE 30-

a) 1/5000 ölçekli mevzii nazım imar planı teklifleri, Büyükşehir Belediye Meclisine yapılır. Parsele ait istenecek belgeler:

- Tapu Senedi veya yerine geçecek belge,
- Bu belgede adı geçen maliklerin, eğer kendileri başvurmuyorsa, noterden onaylı muvafakatname veya vekaletnameleri,
- 1/5000 ölçekli çap,
- Arsa kooperatife ait ise kooperatif ana sözleşmesi ve üye sayısı,
- Plan açıklama raporu,
- Teklif planlar (5 takım) güncellenmiş hali hazır haritalar üzerine çizilerek getirilecektir.(Bir adette sayısal ortamda CD olarak teslim edilecektir.)

- Başvuru dilekçesi

b) 1/1000 ölçekli uygulama imar planı teklifleri ilgili ilçe veya ilk kademe belediyesine yapılır. Plana ait istenecek belgeler:

- Tapu kayıt örneği,
- Bu belgede adı geçen maliklerin, eğer kendileri başvurmuyorsa, noterden onaylı muvafakatname veya vekaletnameleri,
- 1/1000 ölçekli çap,
- Arsa kooperatife ait ise kooperatif ana sözleşmesi ve üye sayısı,
- Plan açıklama raporu,
- Teklif planlar (5 takım) güncellenmiş hali hazır haritalar üzerine çizilerek getirilecektir.(Bir adette sayısal ortamda CD olarak teslim edilecektir.)

PLANLARIN ONAYI

MADDE 31-

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.

MADDE 32-

1) İlgili Belediyesinde belirlenen düzenleme alanları esas alınarak hazırlanacak parselasyon planları, ilgili Belediye Encümeninin onayından sonra yürürlüğe girer.

Bu planlar (1) ay müddetle ilgili Belediyeye asılır. Ayrıca mutad vasıtalarla duyurulur.

Bu süre sonunda kesinleşir.

Düzeltilecek planlar hakkında da bu hüküm uygulanır.

2) İlçe ve/veya ilk kademe Belediyeler tarafından ilan edilerek kesinleşen parselasyon planlarının aslı niteliğinde bir kopyası, parselasyon planında onayına dair Belediye Encümen kararı ile plan hazırlanmasına ait ölçü, hesap ve cetvellerin birer örnekleri Büyükşehir Belediyesine gönderilir.

Yol Profillerinin Hazırlanması Ve Onayı:

MADDE 33- Parselasyon planı içindeki bütün yolların, yatay 1/1000, düşey 1/1000 ölçekli yol profilleri hazırlanır.

Yolları mihverleri, zeminde bulunan sabit tesislere (Nirengi poligonu) göre mihver aplikasyon zaptı hazırlanarak araziye aplike edilir ve yol kesişme noktalarına ada köşe betonu dikilerek röperlenir.

Bu mihver üzerinde, en az (20) metrede bir ve ayrıca; tüm meyil değişme noktalarında, yol kavşaklarında ve diğer karakteristik yerlerde olmak üzere kot alınarak nivelman yapılır. Bu kotalara göre yatay 1/1000 ve düşey 1/1000 ölçeğinde tersimat yapılarak boy kesiti çıkarılır. Ayrıca plan ile ilişki kurulması için, planın kesite isabet eden bölümünün, ada parsel numaraları ve kot alınan noktalar belirtilmek sureti ile çizimi yapılır.

Boy kesitlerde, inşaattan sonra olması gereken ve yolun üst noktalarından geçen mihverin yükseklik durumu kırmızı hatla gösterilir.

Bu hattın çiziminde, yarma ve dolgunun mümkün olduğunca eşit olmasına ve su akımının sağlanmasına dikkat edilir. Ayrıca bu profillerde tespit edilen başlıca mesafeler, meyil ve kurp elemanları gösterilir

Profillerde aynı zamanda köprüler, menfezler ve yeraltı tesislerinin açıklık ve yükseklikleri gösterilir.

Arazi geniş miktarda değişiklik yapılması gereken yerler ile yakında bulunan bina, duvar ve ayrılan yolların inşaatta dikkate alınması yerlerde, ayrıca; en kesitte hazırlanması lazımdır. Bu kesitler yatay 1/200, düşey 1/100 ölçeğinde olacaktır.

Hazırlanan profiller ilgili İlçe ve/veya ilk kademe Belediyeleri imar birimlerince onaylanır.

Onaylı profillerden birer örnek Büyükşehir Belediyesi ve ilgili kuruluşlara gönderilir.

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

ARSA VE YAPILARLA İLGİLİ HÜKÜMLER:

MADDE 34- İmar planında gösterilen çeşitli bölgelerde imar planı ile getirilmiş farklı hükümler yoksa, yapılacak ifrazlarda, elde edilecek yeni parsellerin asgari ölçüleri, arazi meyli, yol durumu, mevcut yapılar v.b.gibi mevkiin özellikleri ile bu parselde yapılması mümkün olan yapılar ölçüleri ve ihtiyaçları da göz önünde tutularak tespit olunur. Bu tespit sırasında aşağıdaki şartları yerine getirilmesi zorunludur.

Parsel Genişlikleri:

1) İkamet ve Ticaret Bölgelerinde:

- a) 4 kata kadar (4 kat dahil) inşaata müsait yerlerde,
 - a.a) Bitişik nizamda: (6.00) m' den,
 - a.b) Blok başlarında: Yan bahçe mesafeleri toplamı + (6.00) m' den
 - a.c) Ayrık nizamda: Yan bahçe mesafelerinin toplamı + (6.00) m' den az olamaz
- b) 9 kata kadar (9 kat dahil) inşaata müsait yerlerde,
 - b.a) Bitişik nizamda: (9.00) m 'den,
 - b.b)Blok başlarında: Yan bahçe mesafelerinin toplamı + (9.00) m' den az olamaz
 - b.c) Ayrık nizamda: Yan bahçe mesafelerinin toplamı + (9.00) m' den az olamaz
- c) 10 veya daha fazla katlı inşaata müsait yerlerde,
 - c.a) Bitişik nizamda (12.00) m' den,
 - c.b) Blok başlarında: Yan bahçe mesafeleri toplamı + (12.00) m' den,
 - c.c) Ayrık nizamda:Yan bahçe mesafelerinin toplamı + (12.00) m' den az olamaz.

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

- a) Bitişik nizamda: (5.00) m' den,
- b) Blok başlarında: Yan bahçe mesafeleri toplamı + (5.00) m' den,
- c) Ayrık nizamda: Yan bahçe mesafeleri toplamı + (5.00) m' den az olamaz

3) Sanayi bölgelerinde 30.00 m' den az olamaz.

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

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

5) Depolama alanlarında 30.00 mt. den az olamaz.

Parsel Derinlikleri:

1) İkamet ve Ticaret bölgelerinde:

- a) Ön bahçesiz nizamda:(13.00) m' den,
 - b) Ön bahçeli nizamda:Ön bahçe mesafesi +(13.00) m' den az olamaz.
- ##### 2) Yalnız 1 katlı dükkan yapılacak ticaret ve küçük sanayi bölgelerinde:
- a) Ön bahçesiz nizamda:(5.00) m' den,
 - b) Ön bahçeli nizamda:Ön bahçe mesafesi +(5.00)m' den az olamaz.
- ##### 3) Sanayi bölgelerinde:30.00 m' den az olamaz.
- ##### 4) Konut dışı kentsel çalışma alanlarında: 40.00 m' den az olamaz.
- ##### 5) Depolama alanlarında 30.00 mt. den az olamaz.

Parsel Alanları:

Konut dışı kentsel çalışma alanlarında, 2000 m2'den az olamaz.

Sanayi alanları da, 3000 m2'den az olamaz.

Depolama alanlarında, 2000 m2' den az olamaz.

Turizm tesis alanlarında, otellerde, motellerde 1000 m2,

Günü birlik tesis ve kampinglerde, 800 m2,

Turistik alanlarda, 500 m2'den az olamaz.

ÖN BAHÇE MESAFELERİ:

MADDE 35-

1)Ön bahçe mesafeleri: İmar planında belirtilmemiş ise ön bahçeli yapı nizamında yola cephesi olan tüm parseller kenarlarında en az (5.00)m. ön bahçe mesafesi uygulanır.

2)Yan bahçe mesafeleri: Bodrum katlarda iskan edilen katlarda dahil,4 kata kadar(4 kat dahil) olan binalarda yan bahçe mesafeleri en az (3.00) mt.dir. Fazla her kat için yan bahçe mesafeleri (0.50) mt. arttırılır.

3)Yan bahçe mesafelerinin hesabında dikkate alınacak kat adedi: Bodrumlarda iskan edilen katlarda dahil binada yer alan iskan edilen katların toplam yüksekliğinin üçe bölünmesi ile bulunacak sayıdır.

4)Arka Bahçe mesafeleri:

a)Yoğunluklu ve yoğunluksuz standart yapı düzenindeki ticaret ve konut alanlarında imar planında aksine bir kayıt yok ise arka bahçe mesafeleri, $H / 2 = \text{Bina yüksekliği} / 2$ formülüne göre bulunur.

Kütleli yapı düzeninde; Kütle alanları, kütle ölçüleri verilmemiş düzenlemelerde arka bahçe mesafesi için $(H / 2)$ bina yüksekliği / 2, formülü kullanılır.

b)Derinliği yeterli olmayan imar parsellerinde en az, bina derinliği olan 10.00m öncelikli olup, arka bahçe mesafesi 2.00m'ye kadar düşürülebilir. Ayrıca blok, bitişik veya ayrık yapı düzenlerinde arka bahçe mesafelerinde oluşan teşekkülata uyulur.

PARSELASYON PLANI, İFRAZ, TEVHİD VE İRTİFAK HAKLARI:

MADDE 36-

A) Genel Esaslar:

1) İmar planlarına göre resmi yapılar ve tesisler ile okul, cami, yol, meydan, yeşil saha, park ve otopark,toplu taşıma istasyonu ve terminal,hal,mezbaşa gibi umumi hizmetlere ayrılan alanlardaki gayri menkullerin bu kısımlarının ifrazlarına ve tevhidine izin verilmez.Bir kısım bu kabil kamu hizmet tesis ve alanlarına ayrılan yerlere rastlayan parsellerin bu kısımlarının kamu eline geçmedikçe ayrı bir parsel olarak ifrazına izin verilmez.Ancak kamu hizmet tesis ve alanlarına ayrılan kısımlardan geriye kalan parçalar imar planı yönetmelik esaslarına göre müsait ise parsellere ayrılabilir.

Keza imar planı ve yönetmelik esaslarına göre uygun olduğu takdirde bunlar üzerinde yapı izni verilebilir.

2) Her türlü imar adasında parselasyon planı yapımı ve onayı sırasında onanlı imar planı koşullarını sağlayan ifraz ve tevhit işlemleri yapılır.

3) Parselasyon planlarının uygulanması neticesinde bir imar parselinin parçası olarak oluşacak artık ve kadastral parsellere geçici inşaat izni verilmez.

- 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 tevhid işlemlerinde bu yönetmelikte sözü geçen en az ifraz koşulları aranmaya bilir.
- 5) Arazi ve arsa düzenlemesi yapılmış imar adalarındaki bir veya birkaç parselde, meskun alanlardaki kadastral parsellerinde, maliklerin başvurusu üzerine imar plan ve mevzuatına uygun olmak koşulu ile ifraz ve tevhid işlemleri yapılabilir.
- 6) Meskun alanlarda imar parselasyonuna uygun imar parselinin oluşabilmesi için ilgili belediye re'sen veya maliklerden birinin müracaatı üzerine ada ölçüğünde veya adanın teşekkül etmiş kısmı haricinde kalan kısımlarında şuyulandırma işlemi yapar. İlgili belediyesince bu işlem yapılmadığı takdirde İmar Kanununun 12. maddesi uygulanabilir.
- 7) İmar yasasının 18. maddesi kapsamında yapılacak ifraz, tevhid ve şuyulandırma işlemleri kendi özel mevzuatına tabidir.
- 8) Tarafların rızası veya mahkeme kararı ile yapılan şuyu'nun izalesi ve arazi taksimi de yukarıdaki hükümlere tabidir

B) Başvuru Belgeleri :

İlgili Belediyenin re'sen yapacağı ifraz ve tevhid 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) Maliklerin imza sirkülerini ihtiva eden müşterek müracaatları veya noterden alınmış muvafakatname veya vekaletnameleri.
- d) Harita ve Kadastral mühendisince düzenlenmiş ve H.K.M.O (Harita Kadastral Mühendisleri Odası) tarafından onaylanmış ifraz ve/veya tevhid beyannamesi.
- e) İlgili belediyesince düzenlenmiş geçerli imar çapı.

İFRAZLAR :

MADDE 37 -

- 1) Çeşitli kamu ve hizmet tesislerinin gerçekleştirilmesi maksadı ile yapılması gereken kamulaştırılmalarda bu hizmet veya tesisler için lüzumlu parçalara ayrılmasını sağlamak üzere yapılacak ifrazlar, bu yönetmelikteki ifraz şartlarına tabi değildir.
- 2) Büyükşehir Belediye ve mücavir alan sınırları içinde olup da imar planında iskan alanı dışında kalan kadastral parsellerde ifraz yapılabilmesi için, ifrazlardan sonra oluşacak her parsel alanının (5000)m²'den küçük olmaması ve mevcut bir kadastral yola (25)m. cephesi şarttır. Bu ifrazlardan yeni yol ihdası yapılarak bu yola cepheli parsel teşekkül ettirilmez.
- 3) İfrazla oluşan parsellerin bina alanları toplamı, ifrazdan önceki parselin bina alanına geçmez.
- 4) İnşaat cephesinin istikameti değiştirilmek sureti ile ifraz yapılamaz.
- 5) Köşe başı parseller, ancak inşaat cephe hatlarının bulunduğu taraflardaki parsel kenarlarının bölge ifraz şartlarının sağlanması halinde ifraz edilebilir.
- 6) İfraz yolu ile cephesi olmayan parsel ihdas edilemez, ancak imara uygun hale getirildiği parselde şuyulandırılarak ifraz edilebilir.
- 7) İmar planına göre kapanan yollar veya mahreci bulunmasına rağmen yapı adası ortasında kalan parseller ifraz edilemezler. Bu gibi yerler imar yasası'nın ilgili hükümleri uygulanmadığı ve yapı yapılmasına uygun koşulların sağlanamaması durumunda bu hükümler uygulanıncaya veya kamulaştırılınca kadar sahiplerince olduğu gibi kullanılmaya devam olunur.
- 8) Belediye ve Mücavir alan sınırları içinde planı bulunmayan yerleşme alanlarında ifraz; Yapılacak ifrazlarda oluşturulacak parsellerin en az genişlik ve derinlikleri " Belediye ve Mücavir Alan Sınırları İçinde ve Dışında Planı Bulunmayan Alanlarda Uygulanacak İmar Yönetmeliğinin " ilgili hükümleri uyarınca bırakılması zorunlu bahçe mesafelerine yapılacak binanın boyutları eklenmek suretiyle tespit edilir.
- 9) İfraz nedeniyle yeniden oluşturulacak parsellerin kamuya ait bir yola cephesi bulunması şarttır. Yalnız çıkmaz sokaklara cephesi olan parseller ifraz edilemez.
- 10) İfraz nedeniyle meydana gelecek yol, otopark, yeşil alan gibi kamunun yararlanacağı yerler düzenleme ortaklık payı olarak ifraz edilen parsel alanlarının %40 'ını geçmemek koşuluyla kamu adına terk edilir.

TEVHİDLER:

MADDE 38-

1) Ayrı Nizam Arsa Parselleri Tevhidi:

- a) Farklı yollardan cephe alan ara parseller ayrı kat rejimini tabi parseller tevhit edilemez.
- b) Aynı kat rejimine tabi olup, arka cepheden de blok alan parseller: Kotlandırma ve saçak seviyeleri bakımından komşu parseller için sakınca doğurmadığı bir etüt ile belirlemek şartı ile tevhid edilebilir.
- c) Aynı yola cepheli iki ayrı inşaat nizamına tabi parsellerin tevhitte önceki iki bina arasındaki komşu mesafesinin yarı bina alanına, diğer yansı ikiye bölünmek suretiyle yan komşu mesafelerine ilave edilir. Bu yolla tevhid edilerek oluşan parsellerin üzerinde mal sahiplerinin talebi halinde yukarıda belirtildiği şekilde, tevhid edilen imar durumuna göre hesaplanarak muadil bina alanını geçmemek, yönetmeliğin kabul ettiği bina derinliği ve en az komşu mesafelerin ölçüleri aşılmamak, bina yan çıkmaları ile ilgili hükümlere uyulmak şartları ile bina yapılması mümkündür.
- d) İki den fazla parselin tevhid talebi halinde, bu parsellerin plan orijinindeki durumlarına göre ikişer ikişer tevhid edilebilecekleri kabul edilerek, yukarıda belirlenen esaslara göre muadil bina alanına katılabilecek alanda başka tekrar bir ilave yapılamaz ve muadil inşaat alanı aşılmaz.

2) İkili blok ara parsellerin tevhid:

- a) İkili blok tevhid halinde inşaat derinliği (20)m.yi aşmamak üzere derinlik formülüne göre tespit edilir.
- b) 4 veya daha fazla ikili blok parsellerin tevhid halinde yan bahçe mesafelerinden bina alanına ayrıca bir ilave yapılamaz.

3) Köşebaşı parsellerin tevhid:

Köşebaşı parsellerin komşu parsellerle Tevhidi:

Ayrık nizam parsellerde muadil bina alanının aşılması, ikili blok parsellerde tevhid edilecek parsellerin sağladığı bina alanlarının tespitinden (20) m. yi aşmak üzere formüle göre hesap edilecek derinliğin esas alınması, inşaat cephe hattının yeni parselinin dar kenarından tespit edilmesi yola mesafelerinde plandaki ölçülere ve düzenine uyulması, en az yan komşu mesafelerine uyulması gerekir.

4) Ayrık nizam parsellerin veya ikiden fazla ikili blok nizam parsellerin tevhid ile oluşan parsellerde inşa edilen binaların yol cepheleri (35) m.den, bina derinlikleri ise; parselin yönetmeliğe göre hesap edilecek en çok derinliğinden fazla olamaz.

İFRAZ, TEVHİD VE İRTİFAK HAKKI BELGELERİNİN İLGİLİ BELEDİYEYE GÖNDERİLMESİ:

MADDE 39- Büyükşehir Belediyesi sınırları içinde Büyükşehir Belediyesi;

a) Pissu kanalı için irtifak hakkı tesis ve terkini,

b) Yapı bakım ve onarımı ile görevli olduğu meydan, bulvar, cadde ve yollar, yeşil sahalar, parklar ve bahçeler vb. alanlar ile adına kayıtlı parseller üzerinde kurulacak her türlü irtifak hakkı tesisi terkini işlerini Encümenince onaylandıktan sonra, Encümen kararı ve eklerinin ilgili İlçe ve /veya ilk kademe Belediyesine,

İlçe ve/veya ilk kademe Belediyeleri,

Yukarıda sayılanların dışında Belediye sınırları ve mücavir alanlarındaki ifraz, tevhid ve irtifak hakkı tesis ve terkini işlemleri Encümenince onaylandıktan ve tapuda tescil edildikten sonra, Büyükşehir Belediyesi'ne paftalara işaretlenmek üzere (15) gün içinde gönderilir.

MADDE 40- İfraz yolu ile cephesi olmayan parsel ihdası ancak imara müsait hale getirildiği parsel şuyulandırılarak yapılır.

MADDE 41- İmar planlarında iskan hudutları içinde bulunup da umumi hizmetlere ayrılan yerlere rastlayan arsaların, bu hizmetleri için gereken kısmı ayrıldıktan sonra geriye kalan parçaları imar planı ve bu yönetmelik esaslarına göre müsait ise parsellere ayrılabilir.

Keza, imar planı ve yönetmelik esaslarına göre müsait olduğu takdirde, bunlar üzerinde yapı izni verilebilir. Tamamı umumi hizmetlere ayrılan yerlere rastlayan veya kalan parçası plan ve yönetmelik hükümlerine göre yapı yapılmasına müsait olmayan arsalar, kamulaştırılincaya kadar sahipleri tarafından olduğu gibi kullanılmaya devam olunur.

Bu gibi yerlerde 5 yıllık programa dahil bulunmayanlara; yükseklikleri tabi zeminde (6.50)m.yi brüt inşaat alanı (250)m²'yi geçmemek, mümkün mertebe sökülerek başka bir yere nakli kabil malzemelerden ve buna müsait bir sistemde inşa edilmek şartı ile ve yine imkan nispetinde mevcut ve müstakbel yol güzergahına tesadüf ettirilmemek suretiyle imar planı tabikatinde kadar, sahiplerinin isteği üzerine Belediye Encümenince muvakkat yapı yapılmasına izin verilir. Bu yapının, imar planına göre bulunduğu bölgenin özellikleri ve Belediye Başkanlığının teklifi de göz önüne alınarak hangi maksat için yapılıp kullanılabileceği Belediye Encümenince tayin ve tespit olunur. Mülk sahibi bu maksadın dışına çıkamaz.

Muvakkat ruhsat süresi on yıldır. Yapı izni verilmeden önce Belediye Encümeni kararının gün ve sayısının on yıllık müddet için muvakkat inşaat olduğundan ve diğer lüzumlu ölçü ve şartların tapu kaydına şerh edilmesi gereklidir. Muvakkatlık süresi tapu kaydına şerh verildiği günden başlar. Bir parselde birden fazla muvakkat yapıya izin verilmesi halinde o yapıların inşaat alanları toplamı 250 m²'den ve yükseklikleri 6.50 m' den fazla olamaz. Plan tatbik olunurken muvakkat inşaat ve tesisler yıktırılır. On yıllık muvakkatlık süresi dolduktan sonra veya on yıl dolmadan yıktırılması veya kamulaştırılması halinde muvakkat bina ve tesislerin 2942 sayılı kamulaştırma kanunu hükümlerine göre takdir edilecek bedeli sahiplerine ödenir.

KAPANAN YOLLAR:

MADDE 42- İmar planına göre kapanan yollar veya mahreci bulunmasına rağmen yapı adası ortasında kalan parseller ifraz edilemezler. Bu gibi yerler imar kanunun ilgili hükümleri uygulanmadığı ve yapı yapılmasına müsait bir durum elde edilmediği takdirde bu hükümler uygulanincaya veya kamulaştırılincaya kadar sahiplerince olduğu gibi kullanılmaya devam olunur. Bu gibi arsalar 5 yıllık programa dahil olmayan ve bu yönetmelik hüküm ve ölçülerine göre bina yapılmasına müsait bulunanlara da yükseklikleri tabii zeminden (6.50) m.yi ve brüt inşaat alanı 250 m².yi geçmek üzere 39. maddedeki şekil ve esaslar dahilinde, muvakkat inşaat izni verilir.

TEHLİKELİ ALANLAR:

MADDE 43- Taşkın, heyelan ve kaya düşmesi gibi afet alanlarda bulunan ve sıhhi ve jeolojik mahsurları olan veya bunlar gibi tehlikeli durumlar arz etmesi yüzünden imar planlarında bulunan ve ilgili idarelerce hazırlanmış veya onaylanmış raporlara göre yapı yapılması yasak edilen alanlar ifraz edilemez. Bu gibi yerlerde arazinin takviyesine matuf tesislerden başka yapı yapılamaz. İmar planlarında yukarıdaki sebeplerle ağaçlandırılacak alan olarak gösterilen alanlarda da aynı esaslara uyulur.

PARSELLERDE YAPILANMA ŞARTLARI

MADDE 44- Bir parselin bulunduğu imar adasına ait parselasyon planı yapılıp Belediye Encümenince kabul edilip, tapuya tescil edilmeden o adadaki herhangi bir parselde yapı ruhsatı verilmaz.

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

Genel olarak parsel büyüklükleri hakkındaki hükümlere uymayan arsalar, yeni inşaat veya ilaveler yapılmasına veya mevcut yapılara esaslı tadillerine izin verilmez. Bu gibi arsalar imar kanunu hükümlerine göre yapı yapılmasına müsait hala getirilinceye kadar bu mümkün olmadığı takdirde, kamulaştırılincaya kadar sahiplerince eskiden olduğu gibi kullanılmasına devam olunur. Ancak iki tarafında imar planı mevzuatına aykırı olmamak şartıyla yapılmış bina veya bir tarafında böyle bir bina ile diğer tarafında plana göre tespit edilmiş bir yol bulunan arsalar, plan ve yönetmeliğin diğer şartlarına aykırı olmamak kaydıyla bu yönetmelikteki parsel büyüklükleri ile ilgili hükümlere uymaksızın yapı yapılmasına izin verilir.

BİR PARSELDE BİR DEN FAZLA YAPI YAPILMASI:

MADDE 45- Bir parselde imar durumuna aykırı olmamak ve binaların hepsini bir ruhsata bağlamak koşulu ile birden fazla bina yapılabilir. Ancak binaların birbirine olan mesafeleri imar planı ve yönetmelikte her biri için ayrı ayrı belirlenen bahçe mesafelerinin toplamından az olamaz. Planı bulunmayan yerleşik alanlarda yapılacak birden fazla

binaların arasındaki mesafe (10)m' den az olamaz.

TABAN ALANI KAT SAYISI

MADDE 46- Blok veya ayrıık yapı nizamına tabii olan imar planı ile ölçü verilmemiş yerlerde taban alanı kat sayısı %40'ı, ticari alanlarda uygulama planında başka bir hüküm yok ise taban oturumu max. %50 yi geçemez.

CEPHE HATTI:

MADDE 47- İmar planında gösterilen cephe hattından önce bina yapılamaz. Herhangi bir arsanın cephe hattının gerisinde kalan kısmı plan ve yönetmelik esaslarına uygun bina inşaatına yetmiyorsa, 5 yıllık imar programı içinde olup olmadığına göre 10.maddesinde belirtilen müddetler içerisinde 18. madde hükümleri tatbik edilmediği veya hiç bir şekilde halline imkan bulunmadığı takdirde mal sahibinin yazılı müracaatı üzerine bu arsanın tamamı ilgili idarelerce kamulaştırılır.

BİNA ÖN CEPHE HATTI İLE YOL ARASI VE TABİİ ZEMİNİN KAZANILMASI:

MADDE 48- Binaların zemin seviyesi altında kat kazanmak maksadıyla, bina cephe hattında yola bakan kısmında zeminin kazanılarak yaya kaldırımının seviyesinin altına düşürülmesine müsaade edilmez. Her ne sebeple olursa olsun evvelce ön bahçeleri yaya kaldırımı seviyesinden 0.50 metreden daha aşağıda teşekkül etmiş bulunan binalar bu gibi arsaların sahipleri gelip geçenlerin emniyetini temin etmek üzere, yol kenarına yönetmelikle belirtilen veya civarın karakterine göre, ilgili idarece tespit edilen şekilde bahçe duvarı veya parmaklık yapmaya ve gereken emniyet tedbirleri almaya mecburdur.

MADDE 49- Ayrıık yapı nizamına tabii olan yerlerde yapılacak yapıların max. bina cephesi 35 m.dir.İkili veya üçlü blok yapılması gereken yerlerde daha uygun çözüm yolları bulmak maksadı ile birkaç dar parsel ile birlikte mütalaa ederek o yer için tespit edilen yapı karakterine uyacak bir tertipten uzaklaşmak üzere bina cepheleri toplamı (35.00) m. olan ikili veya üçlü bloklar teşkil etmeye Belediye yetkilidir.Blok yapı nizamına tabii olan yerlerde ise max. blok cephesi (50.00) m.dir.

BİNA DERİNLİKLERİ:

MADDE 50-

1) Bina derinliği genel olarak; $I = L - (K + H / 2)$ formülü hesaplanır.

Burada; I = Bina derinliği,

L= Parsel ortalama derinliği,

K=Ön bahçe mesafesi,

H = Bina yüksekliği ($H / 2 =$ Arka bahçe mesafesini) gösterir.

Blok nizam parsellerde ortak kenar ortalama derinlik olarak alınır.

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

3) En fazla bina derinlikleri;

a) Konut ve ticaret bölgelerinde;

Ayrıık ve blok nizam binalarda bina derinliği (20) m.den fazla verilemez.

Bitişik nizam binalarda ise(20) m.den sonra, diğer sokağın şartlarına tabiidir.

İmar planında ticaret bölgesi olarak gösterilen blok ve bitişik nizam adalarında yapılacak binaların gece ve gündüz ikamete ayrılmayan sadece iş yeri olarak kullanılan zemin katların bodrumları ile birlikte ön ve yan bahçe mesafelerine tecavüz etmemek kaydıyla arsa derinliğince yapılabilir.

b) Yüksek inşaat bölgelerinde;

Bu bölgelerde yapılacak binaların derinliği yönetmelikte bahçe mesafelerine uyulması şartıyla (20) m. derinlik kaydına tabii değildir.

4) Köşe başına rastlayan parsellerde;

Yapı derinliği parselin yüz aldığı yollar üzerindeki komşu parsellere verilecek derinliklere göre belirlenir.

5) $H / 2$ Arka bahçe mesafesine temin etmek şartıyla bina derinliğine (40.00) m.ye çıkarmaya Belediye yetkilidir.

6) Ayrıık yapı nizamında köşe başından başka iki yola cephesi bulunan parsellerden taban alanı kat sayısı %40 dahilinde kalmak kaydıyla bina derinliği için azami (20.00) m. şartı aranmaz.

BİNA YÜKSEKLİKLERİ:

MADDE 51-

1) İmar planlarında kat adetleri veya bina yükseklikleri belirtilmemiş yerlerde; bina yükseklikleri $H = 0.50 + n \times 3.00$ formülü bulunur. Burada, H: Bina yüksekliğinin, n: İzin verilen kat sayısını gösterir.

İmar Planına Göre Genişliği:

(7.00) m.ye kadar olan geniş yollarda: Bina yüksekliği (6.50)m.den kat adedi bodrum hariç ikiden fazla,

(7.00) m. ve daha geniş yollarda: Bina yüksekliği (9.50)m.den kat adedi bodrum hariç üçten fazla,

(9.50) m ve daha geniş yollarda: Bina yüksekliği (12.50) m.den kat adedi bodrum hariç dörtten fazla,

(12.00) m ve daha geniş yollarda: Bina yüksekliği (15.50) m.den kat adedi bodrum hariç beşten fazla,

(14.50) m. ve daha geniş yollarda: Bina yüksekliği (18.50)m. den kat adedi bodrum hariç altıdan fazla, (17.50) m. ve daha geniş yollarda: Bina yüksekliği (21.50)m. den kat adedi bodrum hariç yediden fazla, (19.50) m. ve daha geniş yollarda: Bina yüksekliği(24.50)m. den kat adedi bodrum hariç sekizden fazla, (İmar planlarında gösterilen bina yüksekliklerinin veya kat adetlerinin birbirlerine tahvillerinden veya neye tekabül ettiklerini tespitinde de bu esaslar göz önünde bulundurulur.)

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

3) Yeni yapılacak binalarda: Tayin edilmiş ise imar planlarındaki şartlarla aksi halde bu yönetmelikte gösterilen yüksekliğe veya kat adedine uyulması mecburidir.

Ancak, temel ve statik hesapları ile bahçe mesafeleri, merdiven, ışıklık vs. gibi kat adedi veya bina yüksekliğiyle ilgili elemanları, plan ve yönetmelikte gösterilen azami yüksekliğe göre hesaplamak, lüzumu halinde asansör yeri bırakılmak veya proje mesuliyeti ile fiilen yapılacak bölümün fenni mesuliyet hizmetleri bu esaslara göre aranmak şartı ile daha az katlı inşaat yapılabilir.

Belediyece uygun görülen hallerde 3 veya daha az katlı bina yapılması gereken yerlerde inşa olunacak noksan katlı binalarda ise bu şartlar aranmayabilir.

Ayrıca bina yapılması mümkün olan parsellerde sahibinin isteği ve Belediye Encümeni kararı ile uygun görülecek muvakkat bir zaman için yüksekliği h= 6.50 m ve brüt inşaat alanı 250 m²' yi geçmeyen yönetmelikte ön bahçe, yan bahçe, çekme mesafelerine uymak şartı ile ölçü ve şartların tapu kaydına şerh edilmesi koşuluyla muvakkat inşaat ruhsatı verilebilir.

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

5) Bu yönetmelikte gösterilen yükseklikler, herhangi bir abideyi veya mufazası lüzumu kadar azaltılabilir.

BİNALARA KOT VERİLMESİ:

MADDE 52-

1) Yoldan Kotlandırma;

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

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

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

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

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

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

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

2) Tabii zeminde kotlandırma;

Arazinin meyilli olması durumunda, parselin tabii zemini yoldan yüksek ve ön bahçe mesafesi (10.00) m. veya daha fazla veya parselin tabii zemini yoldan aşağıda ve ön bahçe mesafesi (15.00) m. veya daha fazla ise tabii zeminde kot verilir.

Yola göre yüksek olan parsellerde, tabii zemin kotu, o parseller için bordür seviyesinde verilecek kotu (3.00) m.den fazla geçemez.

Bir yola cepheli veya birden fazla yola cepheli olup, üzerinde birden fazla yapı yapılması mümkün olan parsellerde kot, her binanın köşe kotlarının aritmetik ortalaması alınarak bulunur. Ancak, yola nazaran (3.00) m. yüksek olan parsellerde, tabii zemin kotu ilgili Belediyenin imar birimince yapı adasının tamamının bu madde hükümleri çerçevesinde etüt ve bunun Belediye Encümenince kabulü ile yapılır.

3) Köşe parsellerde kotlandırma;

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

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

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

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

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

5) İkili veya üçlü blok teşkil eden binaların her birine 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 kotlandırılan ancak ilgili Belediyenin imar birimince yapı adasının tamamının etüdü ve bunun ilgili Belediye Encümenince kabulü ile uygulanır.

ZEMİN KAT TABAN KOTU:

MADDE 53-

Zemin kat taban kotu, tabii zemin, tesviye kotu ve giriş: Bu maddede geçen terimler aşağıda tanımlanmıştır.

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

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

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

1) Tesviye işlemlerinde uyulacak şartlar:

a) Ön bahçenin tesviyesi yoldan kot alan parsellerde; %15 den daha az eğimli bir yola cephesi bulunan parsellerin yol cephesinde, parsel sınırı ile bina cephesi arasında kalan kısımlar komşu parsel sınırına kadar yol eğimine göre kaldırımı seviyesinde tesviye edilir.

%15 den fazla eğimli merdivenli veya kademeli bir yola cephesi bulunan parsellerde, parsel sınırı ile bina cephesi arasında kalan kısım, yaya kaldırımı ile uyumlu olmak ve kademeler arasında en çok (0.15) m. kot farkı olmak üzere tesviye edilir.

b) Arka bahçelerin tesviyesi tabii zemine (+0.00) kotunun üstündeki arka bahçe zemininin bu kota kadar kazılması esastır. Ancak kayalık zeminlerde veya parsel arka sınırındaki ortalama tabii zeminin (+2.00) kotundan yukarıda olması halinde, gerekli önlemler alınarak bina arka cephesinden itibaren (3.00) m.lik şeridin tesviyesi ile yetinilir. Parsel arka köşe ve bina arka köşelerinden en az birine isabet eden tabii zemin (+0.00) kotunun altında ise arka bahçede en düşük kota kadar kazı yapılabilir. Ayrıca, arka bahçelerde (2.00)m. den fazla olmamak ve (+0.00) kotunu geçmemek koşuluyla dolgu yapılabilir.

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

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

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

2) Bina girişlerinde uyulacak şartlar:

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

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

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

Binalara girişi sağlayan köprü ve giriş şeridi ile trotuar ve bina girişi arasındaki kot farkı olduğu durumlarda ve binalara olan girişin merdivenlerle sağlanmasının zorunlu olduğu hallerde merdivenlerin yanı sıra, özürülerinde kullanımının sağlanması amacıyla, standardına uygun rampa yapılması zorunludur.

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

MADDE 54-

Konutlarda toprağa dayalı ve iskan edilebilen bodrum katlarda zorunlu piyeslerden olan oturma odası ve bir yatak odasının pencere açılmak suretiyle, doğal aydınlatma ve havalandırmanın sağlandığı dış duvarlar, en fazla (0.50)m. gömülebilir.

Ancak, ticari alanlarda yapılan binaları ticari amaçla kullanılan bodrum katlarında bu şart aranmaz. Bu tür binalarda suni havalandırmanın sağlanması ile özürülerin dolaşımına olanak sağlayan rampa, yürüyen bant ve bunlar gibi önlemler alınır.

Konut alanında kalmakla birlikte, Belediyece uygun görülen yol güzergahlarında, halkın günlük ihtiyaçlarını karşılamaya dönük olarak zemin katta ticaret yapılabilir. Bu kullanımların bodrum katlarında içten bağlantılı piyesleri olabilir bu piyeslerin ayrı girişleri olamaz, binanın ortak alanları ve müstemilatlarıyla irtibatlandırılmaz. Toprağa dayalı tüm bodrum katlarda, dış etkilere karşı ısı ve su yalıtımı yapılması zorunludur.

Arazi eğiminden faydalanmak amacı ile veya mimari nedenlerle, binalar bloğunun, bir binanın veya bağımsız bir dairenin; belirlenen bina yüksekliğini aşmamak, belirli piyesler için tespit olunan asgari kat yüksekliklerini veya bu yönetmeliğin diğer hükümlerine aykırı olmamak şartı ile, çeşitli katlardan ve/veya farklı taban ve/veya tavan seviyelerinde düzenlenmesi mümkündür. Ayrıca, yukarıdaki hükümlere uygun olmak kaydıyla, zemin katların binanın kot aldığı yol cephesi üzerinde bulunmayan piyesleri ile yol cephesinde kalmayan ve piyes derinliğinin yarısını aşmayan bir kısım alanları, zemin kat kotundan farklı kotta düzenlenebilir.

BAZI YAPILARDA ARANAN ŞARTLAR:

Kat Adedi ve Yükseklikleri:

MADDE 55-

1) Kerpiç binalar, bodrum ve 1 normal kat, yani (3.50) m.yi aşamaz.

Hımsız ahşap, yarım kagir binalarda; 1 bodrum ve 2 normal kat, yani (6.50) m.yi aşamaz.

2) Ahşap ve yarı ahşap binalar bitişik olarak yapılamaz.

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

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

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

Asmolen döşemeler sarkık kirişlere taşıtılmak şartı ile yapılabilir.

5) Parsel içinde istinat duvarı yapılması gereken hallerde, Belediyenin ilgili biriminden istinat duvarı için ruhsat alınması mecburidir. Bu tür parsellerden yapılacak binalara istinat duvarı tamamlanmadan önce hiçbir şekilde izin

verilemez.

SAÇAKLAR:

MADDE 56- Binalarda saçak yapılıp yapılamayacağı ve yapılacak saçakların (1.20)m. geçmemek üzere genişliği Belediyece tayin olunur.

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

Binaların esas giriş kapıları üzerine bina cephesinden itibaren (2.50)m.yi geçmemek, trotuar dışına taşmamak ve en alçak noktası trotuar kotundan en az (2.50) m. yükseklikte olmak şartı ile giriş saçakları yapılabilir.

ÇATILAR VE DIŞ GÖRÜNÜM:

MADDE 57-

A) Çatılar:

Binalarda çatı yapılması halinde çatıların civardaki cadde ve sokakların karakterine göre yapılacak binanın durum ve ihtiyacına uygun olması şarttır.

1) Çatı Eğimi: Her türlü çatı yapılacak binalarda çatı meyli (%33) den fazla olamaz.

Bu meyil binanın cephesinden hesaplanır. Saçaklar hesaba katılmaz. Ancak, kapalı çıkma bulunan ve bu çıkma bina yüksekliğince devam eden kısımlarda, çatı meyli çıkma ucundan hesaplanır.

En yüksek mahya kotunu aşmamak üzere (1) ve (2) katlı tek aileye ait konutlarda eksik katlı yapılan binalarda çatı eğimi (%33) kaydına tabii değildir.

2) Çatı Arası Kullanma:

a) Çatı aralarında bağımsız bölüm yapılamaz. Bu kısımlarda ancak su deposu, asansör kulesi yapılabilir.

b) Umumi binalar, tamamı ticari amaca tahsisli, sanayi binalarında teras çatı yapılması halinde, teknik koşullara uygun olarak giriş ve çıkışı temin etmek şartı ile teras çatılar binaya ait otopark olarak tertiplenebilir.

c) Son kat tavan döşemesi, en yüksek mahya kotunu aşamayacak ve en fazla çatı eğimi içinde kalacak şekilde eğimli olarak tertip edilebilir.

3) Çatı Dışına Taşma:

a) Merdiven evi, ışıklıklar, hava bacaları, çatı gabisini (0.50)m. aşabilir. Teras çatılarda yapılacak en çok (0.90)

m. yüksekliğinde kagir korkuluk, bina yüksekliğine dahil değildir. Duman ve hava bacaları ile son kattaki piyesleri aydınlatması amacıyla yapılacak pencereler hariç olmak üzere çatı örtüsü üstünde hiç bir çıkma ve çıkıntı yapılamaz. Ancak T.S.E 863 şartları nedeniyle asansör kuleleri çatı örtüsünü aşabilir.

b) Radyo ve TV. anten direkleri projesi yapıp, Büyükşehir Belediyesince onaylanmak kaydı ile çatı örtüsünü aşabilir. Ancak her halükarda saçak üst katından 8 m.yi aşamaz.

4) En Yüksek Mahya Kotu:

En yüksek mahya kotu imar durumunda verilen saçak üst kotuna çatı yüksekliği ilave edilmek suretiyle bulunur.

En fazla çatı yüksekliği hesap edilirken; ayrı binalarda kırma, ikili blok binalarda bloğu ile müşterek kırma, blok binalarda ise ön ve arka cepheye akıntılı bileşik çatı kurulacağı varsayılarak hesap edilir.

Çatılarda en yüksek mahya kotu geçirilmemek şartıyla çatı şekli serbesttir.

5) Çatı Hükümlerine Bağlı Olmayan Yapılar:

Kule, kubbe ve minare gibi kısımların çatı örtüsü ile tarihi ve mimari değeri olan eski eserlerin yeni yapılacak veya tadil edilecek çatı örtüleri bu kayıtlara tabii değildir.

B) Dış Görünüm:

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

Beş kattan (15.50 m) yüksek binaların çatılarında su ısıtıcılarının (güneş kolektörlerinin) taşıyıcı iskeletleri yapılacaktır. Mevcut binaların çatılarındaki aksamlar ile yeni yapılan aksamların tamamı beyaz renkte olacaktır.

ÇIKMALAR:

MADDE 58- Binalarda taban alanı dışında kendi bahçe hudutları dışına taşmamak şartı ile binanın her cephesinde açık veya kapalı çıkma yapılabilir. Ancak;

a-Yol Cephelerinde: (ön bahçe nizamında)

(1.50) m.den geniş olmamak.

Cephe boyunca bordür üst seviyesi ile çıkma altı arasındaki en yakın düşey mesafe hiçbir noktada (2.40) m.den aşağı düşmemek kaydı ile açık ve kapalı çıkma yapılabilir. Ticaret alanlarında zemin kat yüksekliği (5.50) m. olan yerlerden (5.50) m.den aşağı düşmemek şartıyla açık ve kapalı çıkma yapılabilir.

b- Arka Cephelerde:

(1.50)m.den geniş olmamak,

Çıkmanın en yakın noktası arka komşu parsel sınırına kapalı çıkmadan (3.00) m.den; açık çıkmadan ise (2.00) m.den fazla yaklaşmamak şartı ile çıkma yapılabilir.

Tabii zeminle çıkma altı arasındaki en yakın düşey mesafe hiçbir noktada (2.40) m.den, ticari alanlarda (5.50) m.den aşağı düşmemek şartıyla açık ve kapalı çıkma yapılabilir.

c- Yan Cephelerde:

(1.00) m.den geniş olmamak, tabii zeminle çıkma altı arasındaki en yakın düşey mesafe hiçbir noktada (2.40) m.den, ticari alanlarda (5.50) metreden aşağı düşmemek şartıyla yalnız açık çıkma yapılabilir.

Parsel Sınır Dışındaki Çıkmalar:

Ön bahçesi bulunmayan ya da yeterli olmayan ve teşekkül etmiş bölgelerde yol meydan yeşil alan gibi kamu kullanımına ayrılmış yerler üzerinde parsel sınır dışında imar durumuna ve ruhsatı alınmamış onaylı projesine uygun olarak çıkmalı bina yapılmış ise, yeni yapılacak binalarda da aynı genişlikte çıkma yapılabilir. Çıkma izni verilmesine esas olarak teşekkül etmiş bölge şartı her yapı adası için aranır. Bir yapı adasının bir kenarında bu maddede belirtilen şekilde çıkmalı bina varsa adanın sadece o kenarı 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.

Çıkmalara Ait Sınırlamalar ve İstisnalar:

a-) Binaların bitişik olmayan cephelerde yapılacak çıkmalar cephe uzunluğunca devam edebilir. Bitişik olan cephelerde ise komşu hududuna (2.00) metreden fazla yaklaşmaz. Ancak iki tarafın muvafakatinin mevcut olması halinde bu (2.00) m.lık mesafe aranmayabilir.

Blok veya bitişik nizam parsellerinden birinde bina inşa edilmiş ve çıkımlar müşterek sınırına yanaştırılmış ise aynı koşullarda olmak üzere komşu parselde inşa edilecek binanın çıkımlarında bu sınıra yanaştırılması için muvafakat gerek yoktur.

b-) 9.50 m.den daha az genişlikteki yollarda parsel sınırını dışına çıkma yapılamaz. Yol, yeşil alan meydan gibi kamu kullanımına ayrılmış yerlere yapılacak kapalı çıkımlar cephe boyunca yapılacak çıkımların 2/3' ünden fazla olamaz.

Diğer çıkma ve çıkıntılar:

Zemin katta kendi parsel sınırını dışına taşmayan hangi katta yapılsa yapılsın (0.20) m.yi geçmeyen motif çıkımlar yapılabilir. Bahçe içinde yapılacak üstü açık teras ve zemin kat giriş merdivenleri ve giriş saçakları çıkma değildir.

İŞIKLIKLAR

MADDE 59- Her müstakil ev ve dairede, en az bir oturma odası ile yatak odalarının doğrudan doğruya hariçten ışık ve hava almaları gerekmektedir. Bu şekilde ışık ve hava almalarına lüzum olmayan diğer odalarla mutfakların ışıktan, yıkanma yeri ve helaların ışıklık veya hava bacasından faydalanmaları mümkündür. Işıklıklar bir ve iki katlı binalarda dar kenarı (1.00) m.den ve alanı (3.00) m² den; 3 ile 9 katlı binalarda dar kenarı (1.50) m den ve alanı (4.50)m² 10 ve daha fazla katlı binalarda dar kenarı (2.00) m den ve alanı (9.00) m² den az olamaz.

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

Her türlü binada hava bacalarının asgari ölçüsü 0.60 x 0.60 m².dir.

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

Ancak yukarıda belirtilen şekilde ışık ve hava alma gerekmeyen ve lüzumlu ışık ve havayı yönetmelikte tarif edilen şekilde esasen alınması mümkün olan piyeslerden herhangi bir ışıklık veya hava bacası ölçülerinin artırılmasını gerektirmez.

Her binanın lüzumlu ışıklık veya hava bacası kendi parseli üzerinde bulunacaktır. Komşu bina ve parselin ışıklık veya hava bacasından faydalanmak suretiyle bu elamanların yapılmasına ve ölçülerin azaltılmasına izin verilmez.

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

Binaların bitişik olması gereken komşu tarafından yapılacak ışıklıklarda kirişler gerekirse devam ettirilir. Ancak bu kısımların duvar ile kapatılma mecburiyeti yoktur. Binaların bitişik olması gereken komşu tarafından boydan boya ışıklık yapılması halinde, civarın inşaat nizamına aykırı bir görünüm meydana getirmemek üzere, sokak cephesinde bina yüksekliğince kapatılması mecburidir.

KONUTLARDA BULUNMASI GEREKEN PİYESLER VE KORİDORLAR

MADDE 60-

Her Müstakil Konutta En Az;

1 Oturma odası,

1 Yatak odası nişi,

1 Mutfak veya Yemek pişirme yeri,

1 Banyo veya yıkanma yeri,

1 Hela bulunur.

3 veya daha az odalı konutlarda yıkanma yeri ile hela aynı yerde düzenlenebilir.

Hol ve koridor genişlikleri (1.10) m. den, bina girişleri (2.00) m.den az olamaz.

Yukarıda belirtilen bu piyesler ile koridor ölçüleri özürlerinde kullanımını sağlayacak standartlara uygun olmalıdır.

İÇ YÜKSEKLİKLER

MADDE 61- Genel olarak iskan edilen katların, taban döşeme kaplaması tavan sıvası altına kadar olan temiz iç yüksekliği (2.40) m. den az olamaz.

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

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

Eğitim, Sağlık, Sanayi yapıları ile Sinema, Tiyatro, Konferans salonları Katlı otoparklar ve spor salonları gibi özellik arz eden yapılarda iç yükseklikler teknolojik ve mimari gereklere göre belirlenir.

PENCERELER:

MADDE 62- Pencere boşluklarının belirlenmesinde 16.01.1985 tarihi ve 18637 sayılı Resmi Gazete de yayınlanan "Bazı Belediyelerin İmar Yönetmeliklerinde Değişiklik Yapılması ve Bu Yönetmeliklere Yeni Maddeler Eklenmesi Hakkında Yönetmelik" hükümlerine uyulması zorunludur.

KAPILAR:

MADDE 63- Bütün yapılarda;

Kapı yükseklikleri : (2.10) m.den,

Kapı genişlikleri : Bina giriş kapılarında ve yangın merdivenlerine açılan kapılarda (1.50) m. den, kapıların çift kanallı olması halinde 1 kanat (1.00) m. den.

Daire giriş kapılarında (1.00) m.den, diğer mahallerin kapılarında (0.90) m.den az olamaz.

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

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

MADDE 64- Bitişik ve blok nizama tabii binalarda komşu parsel sınırını üzerindeki bitişik duvarlarda pencere ve kapı açılmaz.

MERDİVENLER:

MADDE 65- Merdiven kolu ve sahanlık genişlikleri ile merdiven basamaklıklarının ölçüleri ve bunların yapımında kullanılacak kurallar aşağıda belirlenmiştir.

a) Merdiven Kolu ve Sahanlıklar :

Ortak merdiven ve sahanlık genişlikleri konut yapılarında (1.20) m.den diğer yapılarda (1.50) m den az olamaz. Çatıya ve bodrum katlarına ulaşan ortak merdivenler ile servis merdivenlerinde de bu ölçülere uyulur. Bu merdivenler ahşap olmaz. Merdiven evlerin bina cephesinden, çatıdan veya ışıklıktan doğrudan ışık olması ve merdivenlerin çatıya ve bodrumlara ulaştırılması, ve merdiven evinin B.A.K yapılması zorunludur. Merdiven basamakları ve sahanlık ölçülerine dair Türk Standartları Enstitüsü standartlarının yukarıdaki ölçü ve miktarlardan küçük olması halinde bu madde hükümleri geçerlidir. Merdivenlerin her iki her iki tarafında da özürlerle ilgili T.S.E standartlarına uygun korkuluk ve küpeşte yapılması, ayrıca sahanlık ve merdiven döşemelerinde ve kaplamalarında da standartlara uyulması zorunludur.

b) Merdiven Basamaklarının Ölçüleri:
Asansörlü olmayan binalarda basamak yüksekliği(0.16) m den, Asansörlü binalarda (0.18)m.. den fazla olamaz. Basamak genişliği $2a+b=60$ ile 64 formülüne göre hesaplanır. Formüldeki a= yükseklik b= genişlik' tir. Ancak bu genişlik (0.28) m. den az olamaz. Balansmanlı merdivenlerde basamak genişliği en dar kenarda (0.15)m. basamak ortasında (0.28)m. den az olamaz. Binalarda son kattaki bağımsız bölümlerle irtibatlı çatı arası piyeslerine çıkan merdivenlerde yukarıdaki şartlar aranmaz. Evvelce yürürlükte olan mevzuata uygun olarak yapılmış yapılara bu yönetmelik hükümlerine göre kat ilavesi halinde mevcut merdiven ölçüleri ilave katlar için aynen uygulanabilir.

YANGIN MERDİVENLERİ:

MADDE 66- Binalarda alınması gereken yangın önlemleri aşağıda belirtilmiştir.

a) Yangın merdivenleri:

Birden fazla katı olan tüm umumi binalar ile kat adedi 3 den fazla olan tüm yapılarda yangın merdiveni yapılması zorunludur.

Yangın merdiveni kitle içinde veya dışında komşu parsel sınırında (1.50)m. den fazla yaklaşmamak kaydıyla; "5 kata kadar, 5 kat dahil açık veya kapalı, 6 kat ve 15 kat dahil olmak üzere betonarme, yapılmak kaydı ile dış cephede, 15 kattan fazlası kitle içinde veya dışında" betonarme olarak ilgili standardına uygun yangına dayanıklı ve kaygan olmayan malzemeden inşa edilen yangın merdivenleri kitle içinde tertiplendiğinden ısıya ve dumana karşı yalıtılmış, kapalı bir hacimde düzenlenir.

Yangın merdivenleri çatı ve (+0.00) kotunun altında inşa edilen bodrum katlara ulaşacak şekilde tesis edilir.

Yangın merdivenlerinin genişliği umumi ve yüksek katlı binalarda (1.20) m.den , diğer binalarda (0.90) m.den az olamaz.

Basamak genişliği (0.25) m.den az, yüksekliği (0.18) m.den fazla olamaz.

Merdiven basamaklarının her iki tarafında yangına dayanıklı malzemeden yapılmış korkuluk ve küpeşte bulunur.

b) Kaçış Yolları :

Yapıda tahliye anında yangın merdivenine ve çıkışta ulaşılmasını sağlayan , yüksek katlı ve umumi binalarda herhangi bir genel çıkıştan ayrı olarak düzenlenen , ışıklı ve sesli yönlendirme elemanlarının bulunduğu kaçış yolları tesis edilmesi zorunludur.

Yangın merdivenleri yapının en uzak noktasından ulaşım mesafesi 30. m.'yi geçemez.

Yangın merdiveni yapılması zorunlu olmayan umumi binalarda da kaçış yolları tesis edilir.

c) Kapılar :

Yangın merdivenine ve kaçış yollarına açılan kapı kanatlarının kaçış yönüne açılacak, kendiliğinden kapanacak, duman sızdırmayacak şekilde ve ısıya dayanıklı malzemeden tesis edilmesi gerekir. Bu kapılarda eşik yapılamaz.

d) Yangın Dolabı :

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 m²'den fazla olmayacak şekilde yerleştirilir.Yangın dolaplarında yangın musluğu , hortum , lans ve vanalar kullanıma hazır halde bulundurulur.

Yangın muslukları , hacimleri 50. maddede belirlenen su depoları ile irtibatlandırılır. Bu depolardaki su miktarının üçte birinin yangın anında kullanılmak üzere rezerve tutulması esas olup tüketim sistemi bu rezervin üstündeki kısma monte edilir.

e) Diğer Önlemler :

Bina dışında ana caddeden ulaşılabilir en uygun yerde itfaiyenin kendi aracının su bağlantısı yapılabileceği boru sistemi tesis edilir.

Umumi binalar ve tüm yüksek katlı binalarda özür, yaşlı ve çocukların yangından kaçışını sağlayan ısıya dayanıklı malzemeden imal edilmiş yangın kaçış hortumu ve bu gibi önlemler alınır.

Bitişik nizam tabii parsellerde komşu parseldeki yapıyla ortak yangın merdiveni düzenlenebilir.

Bu maddede yer almayan teknik hususlarda 04.11.1995 tarihli ve 22453 Sayılı Resmi Gazete'de "Kamu Binalarının Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik " hükümlerine uyulur.

ASANSÖRLER :

MADDE 67 -

İskan edilebilir kat adedi 4' ten fazla olan binalarda, giriş katından başlamak ve bodrum kata da inmek koşuluyla kullanılan tüm katlara hizmet veren asansör yapılması zorunludur.

Asansör kabinini dar kenarı (1.20) m. ve alanı (1.80) m² den, kapı genişliği ise (0.90) m den az olamaz. Asansör önü sahanlık genişliği, asansör kapısı sürgülü ise en az (1.20) m., asansör kapısı dışı açılan kapı ise en az (1.50) m. olmalıdır.

Asansör kovalarının üç tarafı beton perde olacak ve standartta belirtilen ölçülerden 10cm. büyük yapılacaktır.

Türk Standartları Enstitüsü'nün standartları, yukarıdaki ölçü ve miktarlardan küçük olması halinde bu madde hükümleri geçerlidir.

İskan edilebilir kat adedi 3' den fazla olan umumi binalarda asansör yapılması zorunludur.

Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 01/07/2004 tarih ve 31 sayılı Meclis Kararı hükmüne göre; 10 kat ve üstü binalarda daire sayısının 10 daireyi geçmesi halinde 2 adet asansör yapılması zorunludur.

Bu asansörlerde en az bir tanesinin herhangi bir tehlike anında, arıza veya elektriklerin kesilmesi halinde zemin kata ulaşım kapılarını açacak, yangına dayanıklı malzemeden yapılmış, shaft içinde, duman sızdırmaz nitelikte kesintisiz bir güç kaynağından beslenecek şekilde tesis edilmesi esastır.

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, 20.12.1995 tarihli ve 22499 sayılı resmi gazetede yayınlanan "Asansör Yönetmeliği" Türk Standartları Enstitüsü standartları hükümlerine uyulur.

KORKULUKLAR:

MADDE 68- Her türlü binada; balkon ve teras etrafında 5 ten fazla basamağı bulunan açık merdivenlere, kotu (0.90) m.den az olan pencere boşluklarına, döşeme kotundan itibaren en az (0.90) m. yüksekliğe kadar fenni içatlara uygun olarak korkuluk yapılması mecburidir
9.50 m. den yüksek yapılarda, balkon korkulukları dışında betonarme veya demir profilden yapılacaktır.

BACALAR:

MADDE 69-

Binalarda baca yapma koşulları aşağıda belirtilmiştir.

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

Kaloriferli binaların umumi binaların her katında en az (1)adet duman bacası yapılması gerekmektedir.

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

Bacaların T.S.E. standartlarına uygun olarak yapılması zorunludur.

Şönt baca yapılamaz.

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

Sınırları ilgili idare tarafından belirlenecek doğal gaz uygulama bölgeleri içinde inşa edilecek, iskan edilebilir bodrum katlar dahil 5 katlı binaların mutfaklarında, doğalgazla her cihaz bir müstakil baca yapılması zorunludur.10 katın üzerindeki binalarda aynı baca sistemi yapılmakla birlikte hermetik cihaz kullanılacaktır.

Kat kaloriferi kazanı mutfak dışında özel bir bölmeye konulduğunda bu mahallen en az (6) m³ hacminde olması, bina dış cephesinden havalanması ve bir müstakil bacanın bulunması gerekir.

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

PORTİKLER:

MADDE 70- Genel olarak portik bırakılması gereken yerlerde, portik yüksekliği(3.50)m. derinliği ise (4.00)m. dir, ancak civarın teşekkül tarzı ve mevki özellikleri dolayısıyla bu miktarlar belediyece değiştirilebilir.

ÖZEL HÜKÜM İÇEREN BİNALAR:

MADDE 71- Pasaj, kapalı çarşılar, sanayi çarşıları, sinema ve tiyatrolar, camiler, fırınlar, taşıt alım satım yerleri, telefonlu taksi yazihaneleri, akaryakıt ve servis istasyonları, ticari açık otoparklar;

Pasajlar: Kapalı çarşılar, sanayi çarşıları; ticaret bölgelerinde yapılacak pasajların;

Taban döşemesi üzerinden tavan altına kadar olan yüksekliği (3.50)m.den; uzunluğu (30.00)m.den, kısa pasajlarda koridor genişliği (3.00)m.den ve daha uzun pasajlarda (3.50)m.den az olmaması

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

Birden fazla katlı olmaları halinde her bir kat arasında 64. maddedeki şartlara uygun merdiven olması ve özürülerin kullanımına uygun düzenlemelerin yapılması,

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

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

Sanayi çarşıları: İmar planlarında sanayi ve depolama bölgeleri olarak gösterilmiş bölgelerde yapılabilir.

Umumi binalar için belediye encümenince kabul edilecek fonksiyon şeması ve prensip kararlarına göre proje tanzim edilir.

SU DEPOLARI, SİHHİ TESİSLER ve FOSSEPTİKLER:

MADDE 72-

a) Bu yönetmelikte belirtilen umumi yapılarda ve yüksek katlı yapılarda 13 m³ ün altında olmamak üzere; yapının kullanma amacı, günlük su ihtiyacı, seçilen yangın söndürme sistemi gibi kriterlere ve ulusal ve uluslararası standartlara uyulmak ve gerekli drenaj ve yalıtım tedbirleri alınmak şartıyla hacmi belirtilen su deposu bulundurulması zorunludur. Diğer konut tipi binalarda ise yeterli büyüklükte su deposu ve hidrofor yeri ayrılır, yapı sahibinin isteğine bağlı olarak mekanik tesisat projelerine işlenerek tesis edilir. Su depoları, gerekli drenaj ve yalıtım tedbirleri alınarak binanın bodrum ya da çatı katında tertiplenebileceği gibi, aynı koşulları taşımak şartıyla, bina alanı dışında ön, yan ve arka bahçelerde toprağa gömülü şekilde de yerleştirilebilir.

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

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

b) Genel olarak pis su kuyuları ile fosseptikler komşu hudutlarına (5.00) m.den fazla yaklaştırılmaz. Fosseptik çukurları duvarları sızdırmaz olmalıdır. Ancak bahçe mesafelerinin müsait olmaması halinde özellikle bitişik yapı nizamına tabii yerlerde fenni ve sıhhi mahzur bulunmadığı takdirde bu mesafeli azaltmaya veya birkaç komşuya ait fosseptikleri bir araya veya bitiştirerek yapmaya belediye yetkilidir. Fosseptiklerin hacimleri konut bazında (6) m³ alınmak suretiyle hesap edilir.

BODRUM KATLARI:

MADDE 73- Bodrum katları ilgili olarak 53. maddedeki hükümlere uyulur.

Kalorifersiz binaların bodrum katlarında eklenti ihdas etmemek kaydı ile her daire için en az (2.50) m² lik odunluk, kömürlük veya depo yapılması zorunludur.

Bodrum kapısı trotuar üzerinde kalan fazla meyilli yollar dışında yapılacak ön bahçesiz binalarda, yol cephesinde bodrum girişi yapılamaz.

KAPICI DAİRESİ VE BEKÇİ ODASI

MADDE 74-

- 1) Kapıcı Dairesi Ayrılacak Binalar: Konut olarak kullanılacak kaloriferli veya kalorifersiz binalardır. Bu binaların 12 daireden fazla olanlarında kapıcı dairesi yapılması mecburidir.
- 2) Bekçi Odası Ayrılacak Binalar: İşyeri ve büro olarak kullanılacak kaloriferli veya kalorifersiz binalardır bu binaların brüt 1500 m² den fazla olanlarında bekçi odası yapılması da mecburidir.
- 3) Kapıcı Dairelerinin ve Bekçi Odalarının Ölçü ve Nitelikleri:
 - a) Kapıcı dairelerinin ve bekçi odalarının taban döşemesi üst seviyesinin tabii zemine (0.50) m den fazla gömülü olmayacaktır.
 - b) Kapıcı daireleri doğrudan ışık ve hava alabilecek şekilde düzenlenecektir. Kapıcı dairelerinin bina içinde düzenlenmesi durumunda en az 30 m² inşaat alanı olmak üzere, her birisi en az (7.00) m² ve dar kenarı (2.50) m. olmak üzere, iki yatak odası ve (9.00)m² den az olmamak üzere bir oturma odası, en az (3.00) m² mutfak ve banyo veya hela ve duş yerinden oluşması gerekir. Kapıcı dairelerinin bina dışında düzenlenmesi durumunda en çok 40 m² inşaat alanından yukarıdaki ölçüleri sağlayacak bir yatak odası, bir oturma odası, mutfak ve banyo veya hela ve duş yerinden oluşması sağlanacak.
 - c) Bekçi odası en az (6.00)m² büyüklüğünde ve doğrudan ışık ve hava alacak şekilde düzenlenecek ve en az (1.50) m² lik bir helası olacaktır.

MÜŞTEMİLATLAR:

MADDE 75- Binaların müştemilat kısımları mümkün ise binanın bodrumunda, aksi halde bahçede tertiplenir.4 tarafı yol ile çevrili istisnai parsellerde dışındaki esas binaların yol tarafındaki cephe hatlarına tecavüz eden müştemilat binası yapılamaz. Bu gibi istisnai parsellerde müştemilat binalarının yapılacağı yerin tayinine Belediye yetkilidir.

Müştemilat binalarını:

- 1)Dar kenarı (4.00)m den en yüksek noktasının tabii zeminden yüksekliği (2.50) m den fazla olamaz.
- 2)Esas binaya bitişik oldukları takdirde komşu hudutlarına aksi halde esas binaya uzaklıkları 34.maddede belirtilen miktarlardan az olamaz.
- 3)Yapı cinsleri Ahşap Olamaz.
- 4)Parsel durumu müsait olduğu takdirde esas binanın inşaatından öncede yapılması mümkündür.
- 5)Kapıcı dairesi, garaj, odunluk, kömürlük, depo, mutfak, çamaşırhane, benzeri hizmetler için olup, maksadı dışında kullanılmaz.

PARATONERLER:

MADDE 76- İçinde patlayıcı madde bulunduran yerlere, sivri bayrak direği ve anten bulunan ve bu yönetmeliğin 19. maddesinin 26. bendinde tanımlanan yüksek katlı binalara paratoner konulması mecburidir.

BAHÇE DUVARLARI

MADDE 77- Bahçe duvarlarının yüksekliği, binaların yol tarafındaki cephe hatlarının önünde (0.50)m yi gerisinde ise (2.00)m yi geçemez. Ayrıca üzerlerine yükseklikleri (1.00)m yi aşmayan parmaklık yapılabilir. Fazla meyilli ve tehlike arz eden yerlerde uygulanacak şekli takdire; Belediye yetkilidir.

Okul, hastane, cezaevi, ibadet yerleri, elçilik, sefarethane, açık hava sineması ve benzerleri gibi özellik arz eden bina ve tesislerin bahçe duvarları ile sanayi bölgelerinde yapılacak bahçe duvarları bu madde hükmüne tabi değildir.

ŞANTIYE BİNALARI:

MADDE 78- Lüzum ve ihtiyaca göre belirli süre içinde yapılıp yıkılması gereken şantiye binaları bu yönetmelikle belirlenen ölçülere tabi değildir.

Şantiye binalarının bulunduğu parsel içinde yapılması gereken esas bina ve müştemilat binası şartlarına tamamen uyması halinde yıktırılması gerekmez. Lüzumlu formalitelerin tamamlanması suretiyle muhafaza edilmeleri mümkündür aksi halde esas binaya kullanma iznini verebilmesi için şantiye binasının yıktırılmış olması şarttır.

YAPI RUHSATI İLE İLGİLİ HÜKÜMLER :

MADDE 79 : Yapı ruhsat işleri aşağıdaki koşullara göre yapılır:

- 1-) Yeni inşaat, ilave esaslı tadillerde; yapı ruhsatı almak için yapı sahipleri veya kanuni vekillerince, tapu kayıt örneği veya istisnai hallerde tapu kayıt örneği yerine geçen belgelerin eklendiği dilekçe ile başvurulur. Ayrıca dilekçeye parselin durumunu belirleyen jeolojik rapor eklenir. Tapu kayıt örneği yerine geçen belgeler: özel kanunlara göre tahsis yapılabildiği henüz tapu siciline kaydedilmemiş ancak kanunlarında mülkiyet belgesi yerine geçmesi dair hüküm bulunan ilgili kamu kuruluşlarınca verilmiş tahsis belgesi mülkiyete dair kesinleşmiş mahkeme kararı ve bu mahkeme kararına dayalı olarak yetkili makamlar tarafından verilen belge ve kesinleşmiş kamulaştırma kararlarıdır.
- 2-) Belediyece, projelerin hazırlanmasına esas olmak üzere, parselin imar planı ve bu yönetmelik hükümlerine göre yapılanma şartlarına gösterir imar durumu (çap),aplikasyon krokisi, yol kotu tutanağı ve kanal kotu tutanağı düzenlenir.
- 3-) Kadastro Müdürlüğünden alınan aplikasyon krokisi ve belediyesince verilen imar durumu (İmar çapı) esas alınarak ve zeminle karşılaştırıldıktan sonra sayısal hale getirilmiş parsel üzerinde; mimari projedeki vaziyet planı, kat yüksekliklerini gösteren kesit planları ile yol ve kanal kodu tutanağındaki bilgiler doğrultusunda yapının köşe koordinatlarının (x , y) , temel su basman ve gabari (H max.) , kotlarının (z) , ülke koordinat sistemindeki (x, y, z) değerlerinin gösterilerek ölçekli olarak düzenlenen ve uygulamaya esas aplikasyon değerlerini aldığı serbest olarak faaliyeti gösteren Harita ve Kadastro Mühendisleri veya lisanslı ölçme bürosu tarafından hazırlanan APLİKASYON PROJESİ'nin (Belgesi) dilekçe ekinde istenmesi. (İslah bölgelerinde ve S-2 olan yerlerde bu belge aranmaz)
- 4-) Yapı sahibi veya kanuni vekillerince (2) numaralı bentteki belgelere göre aşağıdaki projeler hazırlatılır.
 - a-) Mimari Proje ; Mimarlar tarafından hazırlanan vaziyet planı (1:200, 1:500 ölçekte), bodrum katlar dahil tüm kat planları, çatı planı ile bunlara ilişkin en az 2 adet kesit ve yeteri sayıda görünüş (1:200, 1:100, 1:50 ölçekte), gerektiğinde sistem kesitleri ve nokta detayları (1:20, 1:10, 1:5, 1:2, 1:1 ölçekte) bulunan avan ve tatbikat projeleri ile makine mühendisi ile birlikte hazırlanan ısı yalıtım projesi ve /veya raporu, harita mühendisi tarafından hazırlanan aplikasyon belgesi (1:200, 1:100, 1.50 ölçekte) ve nüfusu 10.000 in üzerinde olan belediyelerde ve nüfusu 10.000 in altında olmakla beraber yerleşme ve yapının özelliği nedeniyle ilgili idarece istenecek peyzaj projelerinden oluşur.
 - b-) Statik proje ; Mimari projeye uygun olarak inşaat mühendisleri tarafından hazırlanan ölçekleri yapının büyüklüğüne ve özelliğine göre belirlenen, betonarme, çelik, diğer özel malzemeden ve teknikle düzenlenen, bodrum kat dahil tüm kat planları çatı planları,bunların kesitleri,detayları ve hesaplarıdır. Ayrıca, ilgili idare jeoloji

ve/veya jeofizik mühendisi veya jeolog tarafından hazırlana jeolojik etüt raporu ve zemin etüdü raporu ister.
c-) Tesisat Projesi ; Mimari projeye uygun olarak makine mühendisleri tarafından hazırlanan,ölçeklere yapının büyüklüğüne ve özelliğine göre belirlenen. Sıhhi tesisat kalorifer, ısıtma-havalandırma, arıtma, atık su, artık su, kanalizasyon, bio-medikal projeleri ile elektrik mühendisleri ile birlikte hazırlanan asansör projeleridir. İdare yapının özelliğine göre bu projelerden gerekli olanları ister.

d-) Elektrik Projesi ; Mimari projeye uygun olarak, elektrik mühendisleri tarafından hazırlanan ölçekleri yapının büyüklüğüne ve özelliğine göre belirlenen,aydınlatma,doğru akım,paratoner, telekomünikasyon, alarm güvenlik sistemleri, jeneratör,sinyalizasyon,projeleri ile makine mühendisleri ile birlikte hazırlanan asansör projeleridir.İdare yapının özelliğine göre bu projelerden gerekli olanları ister.

e-) Aplikasyon Projesi (Belgesi) ; Serbest olarak faaliyet gösteren Harita ve Kadastro Mühendisleri tarafından hazırlanan aplikasyon belgesi düzenlenir. Serbest olarak faaliyet gösteren Harita ve Kadastro Mühendisi, Aplikasyon Projesinin yerine uygulanmasından ve yapının su basman seviyesine kadar yatay ve düşey konumunun belirlenmesinden sorumludur.

Bu projeler ile rapor ve belgeleri, bayındırlık iskan bakanlığınca kabul ve tespit edilen çizim ve tanzim standartlarına T.S.E hazırlanan standartlara ve ilgili tüm yönetmeliklere uygun olmak zorundadır.

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

5) Proje müelliflerince hazırlanarak imzalanan tatbikat projeleri (5) takım halinde düzenlenerek, usulüne göre dosyalanıp, Belediyenin ilgili birimlerince teslim edilir. İdarece, ruhsata esas belgeler plan ve mevzuat hükümlerine göre incelenir. Eksik ve /veya yanlış bulunuyor ise başvuru tarihinden itibaren 15 gün içerisinde yazı ile bildirilerek iade edilir. Eksik ve yanlışlar giderildikten sonra yapılacak başvurudan itibaren 15 gün içinde yapı ruhsatı verilir. Yapı ruhsatı verilmeden önce yapı ile ilgili fenni mesuliyetin üstlenilmiş olması şarttır.

6) Proje müellifi mimarlar ve mühendislerin,6235 sayılı Türk Mühendis ve Mimarlar Odaları Birliği Kanunu uyarınca, ilgili meslek odasına kayıtlı olmaları, kanunda ön görülen yükümlülüklerini yerine getirdiklerini belgelemeleri ve her proje için büro tescil belgesi almaları gerekmektedir. Bu yükümlülüklerini yerine getiremeyenlere ait projeler ilgili idarelerce onaylanmaz. İdare projeleri incelerken 5846 sayılı Fikir ve Sanat Eserleri Kanununa uygunluğu denetlenir.

Ancak İmar Kanununun 38. Maddesinde sayılan mühendisler, mimarlar ve şehir plancıları dışında kalan fen adamlarının yetki görev ve sorumlulukları saklıdır .

Kamuda görevli olup, kamu kuruluşlarına ait projeleri yapan 3458 sayılı mühendislik ve mimarlık hakkında kanun uyarınca mühendislik ve mimarlık hizmeti verme ehliyetine sahip mimar ve mühendisler. Meslek odasına kayıt ve büro tescil belgesi hakkındaki yükümlülüklere tabii değildir.

KALORİFER KAZANLARINA İLİŞKİN YAKIT DÖNÜŞÜM UYGULAMALARI

MADDE 80-

1- Apartman yönetimlerinin apartmanda çalıştırılan kalorifer yakıcılarının yakma sertifikalı olduğunu gösteren yakma sertifika belgesi ve sigorta tahakkuk bildirimleri ile birlikte bulunduğu yerin belediye başkanlığına her yıl mutlaka Eylül - Ekim aylarında bildirimde bulunmaları zorunludur.

2- Bina ve apartmanlarda kalorifer kazanı yakıt dönüşüm proje ve tesisatın sertifikalı ve TSE belgeli olması, ayrıca sertifikalı kazancı ustası ve teknisyen istihdamı sağlanmalıdır.

3- Bina ve apartmanlarda yeni kurulan kalorifer kazanlarında CE sertifika işareti aranmalıdır.

4- Bacası uygun olanlar hariç, kombi ve şöfen cihazı kullanılan apartmanlardaki baca yetersizliği nedeniyle her yıl yüzlerce zehirlenme kazası, klasik kombi ve şöfenlerin evin içindeki oksijen gazını yanma esnasında kullanmasından dolayı odadaki bireylerin solunumları için gerekli oksijenin azalmasından kaynaklandığı için, bacaları gerektiği gibi kontrol edilmeden verilmiş doğal gaz aboneleri bulunabileceği dikkate alınarak apartman yöneticileri ve belde sakinlerinin hermetik kombi kullanmaları yönünde teşvik edilmesi ve yeni yapılacak binalarda hermetik kombi kullanımının zorunlu kılınması, aksi halde gaz bağlantısı yapılmamalıdır.

5- Meskenlere takılacak hermetik kombi ve şöfenlerde mutlaka CE sertifika işareti aranmalıdır.

FENNİ MESULİYET, SÜRVEYANLIK HİZMETLERİ VE SİCİL:

MADDE 81- Fenni mesuliyet ve sürveyanlık hizmetlerinin yürütülmesi ile sicil tutulmasına dair esaslar aşağıda belirtilmiştir.

Fenni mesuliyet (teknik uygulama sorumluluğu-TUS):

Fenni mesul, 78. madde de belirtilen esaslara göre düzenlenen ruhsat eki projelerinin uygulanması için mal sahibi veya vekili tarafından bilgili idareye karşı görevlendirilir.

Proje ile ilgili sorumluluk proje müellifine ait olmak üzere yapının fenni mesuliyeti, konusuna ve bilgisine göre mimar, inşaat, elektrik ve makine mühendisleri tarafından ayrı ayrı yürütülür. Ayrıca, projenin parsel aplikasyonu ile temelden su basman seviyesine kadar yapının yatay ve düşey konumunun belirlenmesi ile ilgili fenni mesuliyet harita mühendislerince peyzaj projesi içeren yapılarda, bu konulardaki fenni mesuliyet peyzaj mimarlarınca üstlenilir.

Ancak, imar kanununun 78.maddesinde sayılan mühendisler, mimarlar ve şehir plancıları dışında kalan fen adamlarının yetki, görev ve sorumlulukları saklıdır.

Fenni mesuliyet üstlenilebilmesi için; yapının kanuna, plana, mevzuata, fen ve sağlık kurallarına projelerine uygun yaptırılacağına dair noter taahhütnamesi, noter tasdikli nüfus örneği, her yıl yenilenecek oda kayıt, fenni mesuliyet üstlenilen her konuda ayrı düzenlenen büro tescil noter tasdikli imza sirküleri diploma sureti Bağ-Kur veya sigorta kaydı, her yıl yenilenecek vergi kayıt belgesinin ilgili idareye ibraz edilmesi zorunludur.

Fenni mesulün, yapının bulunduğu il sınırları içinde ikamet etmesi esastır. Farklı bir ilde fenni mesuliyet üstlenilebilmesi için idarenin uygun görmesi ve yapı yeri ile ikametgah arasındaki mesafenin 200 km. olması gerekir. Aynı anda en fazla 10 adet yapı için, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgelerinin birer örneği ilgili meslek odalarına da gönderilir.

İşin konusuna göre ilgili fenni mesuller aşağıda belirtilen yapı aşamalarında yapı yerinde bulunmak ve yapılan işle ilgili açıklamaları yapı denetim defterlerine işlemek zorundadır.

- Aplikasyon,
- Hafriyat ve zemin hazırlama ve zemin etüdü ve emniyet gerilmesi testlerinin yapımı,
- Temel inşaatın tamamlanması ve temel vizesi düzenlenmesi,
- Temel ve çatı dahil her katın kalıp, demir, beton ve tesisat donanımı,
- Isı yalıtımı vizesi,
- Malzemenin kullanımından önce T.S.E standartlarına uygunluğunun denetimi,
- İnşaat mahallinde fenni mesul denetiminde yapı iş defteri bulundurulacak, beton dökümünde fenni mesul,

mühendisler odası ve belediye işbirliği ile beton ve demir yapılarak, beton numuneleri alınacaktır.

Sürveyanlık Hizmetleri:

Yapıların özelliğine ve büyüklük derecesine göre, uzmanlık ve çalışma konuları dikkate alınarak, maliyet bedeli(arsa bedeli hariç); 8.000 YTL. ye kadar olan yapılardan en az ustalık belgesi olan fen adamı olmak üzere bir inşaat sürveyanı, 8.000 YTL. ile 80.000YTL. arasında olan yapılarda en az birisi teknisyen olmak üzere inşaat, bir tesisat ve bir elektrik sürveyanı, 80.000 YTL nin üzerinde olan yapılarda yapının özelliğine göre en az birisi teknik öğretmen veya yüksek tekniker üzere birer adet inşaat, tesisat, elektrik ile ilgili tekniker unvanlı sürveyan bulundurulur. Maliyet bedeli 80.000 YTL. nin üzerinde olan yapılarda her ilave 80.000 YTL lik kısım için yapının özelliğine göre, inşaat tesisat veya elektrik ile ilgili en az teknisyen unvanlı sürveyanın görevlendirilmesi zorunludur. Maliyet bedelleri, idarece Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'nca belirlenen birim fiyatlara göre her yıl yenilenir. Sürveyan sayısının az olduğu yerlerde, maliyet bedeli 8.000YTL yi aşmayan ve birbirine yakın olan en fazla 4 inşaatın sürveyanlık ile ilgili işleri bir sürveyan tarafından yürütülebilir. İnşaatların yakınlığı bölge şartları dikkate alınmak suretiyle ilgili belediye veya valilikçe tasdik olunur. Mal sahibi tarafından istihdam edilen ve adı ilgili idareye bildirilen sürveyanların bu vazifeyi kabul ettiklerine dair noter taahhütnamesini ilgili idareye vermeleri zorunludur. Sürveyanlık hizmetleri 5.9.1979 tarih ve 16745 sayılı resmi gazetede yayımlanan "Bayındırlık İşleri Kontrol Yönetmeliği'ne göre yürütülür.

Sicil:

Fenni mesullerin sicilleri, ilgili meslek odalarınca ilgili idareden alınacak iş bitirme belgeleri de dikkate alınarak tutulur ve yeni bir fenni mesuliyet üstlenilmesinde bu siciller dikkate alınır. Sürveyanların sicilleri belediye ve mücavir alan sınırları içinde, belediyelerin ilgili birimlerince tutulur ve bu sicillerin birer kopyaları her yıl sonunda Valiliğe (Bayındırlık ve İskan Müdürlüğü) gönderilir. Belediye ve mücavir alan sınırları dışında ki yerlerde görev yapan sürveyanların sicillerin tutulması da valiliğe (Bayındırlık ve İskan Müdürlüğü) aittir, Sicil işleri, yapının inşaat ruhsatı alınmasından yapı kullanma izni alınmasına dek geçecek süreyi bu süreç içindeki faaliyetlerin hepsini içine alır. Sicillerin tutulmasını fenni mesullerin, sürveyanlar ile ilgili olarak bildireceği görüş ve kanaatleri esas alınır. Bu maddenin uygulanması ile ilgili usul ve esaslar ile açıklayıcı esaslar Türk Mühendis ve Mimarlar Odaları Birliğinden görüş alınarak bakanlıkça belirlenir.

KAMUYA AİT YAPI VE TESİSLER:

MADDE 82- Kamuya ait yapı tesisleri:

Kamu kurum ve kuruluşlarınca yapılacak veya yaptırılacak yapılara, imar planlarında o maksada tahsis edilmiş, plan ve mevzuata aykırı olmamak üzere mimari ve statik, tesisat ve her türlü fenni mesuliyetin ve kamu kurum ve kuruluşlarınca üstlenilmesi ve mülkiyetin belgelenmesi kaydı ile avan projeye göre ruhsat verilir. Ancak, kamu kurum ve kuruluşlarınca yapılan veya yaptırılacak olan karayolu, demiryolu, tünel köprü, menfez, baraj, hidroelektrik santrali, sulama ve taşıma hatları, enerji nakil hatları (doğalgaz boru hattı vb.), silo, rafineri gibi enerji sulama, tabii kaynaklar, ulaştırma hizmetleri ile ilgili tesisler ve bunların müstemilati niteliğinde olan kontrol kulübesi, trafo, eşanjör, elevatör, konveyör gibi yapılar inşaat ruhsatına tabii değildir. Bu tür yapı ve tesislerin inşasına başlanacağına; ilgili yatırımcı kamu kurum ve kuruluşu tarafından mülkiyete ilişkin bilgi ile birlikte yazılı olarak ilgili idareye bildirilmesi gerekir. Devletin güvenlik ve emniyeti ile Türk Silahlı Kuvvetlerinin Harekat ve savunması bakımından gizlilik arz eden yapılara; belediyeden alınan imar durumuna göre kat nizamı, cephe hattı, inşaat derinliği ve toplam inşaat metre karesine uyularak projelerinin kurumlarınca tasdik edildiği, statik ve tesisat sorumluluğunun kurumlarına ait olduğu ilgili belediyesine yazılı ile bildirildiği takdirde 58.madde de sayılan belgeler aranmaksızın yapı ruhsatı verilir.

PROJE ÖLÇEKLERİ:

MADDE 83- Belediyece, büyüklüğü ve bazı özellikleri dolayısıyla uygun görülen yapıların projeleri 1/100 veya 1/200 ölçekli ancak 1/50 ölçekli proje tekniğinde çizilmiş olarak istenir.

MADDE 84- Mevcut yapının yürürlükteki tüm mevzuat hükümlerine aykırı olmaması şartı ile imar planı bu yönetmelik hükümleri ve diğer ilgili mevzuat hükümlerin uygun olarak esaslı tamir ve tadil yapılabilmesi için ruhsat alınması zorunludur. Yapı ruhsatı alınmış inşaatlarda yapılacak ruhsata tabii ilave ve esaslı tamir ve tadilleri, ilgili idarece proje müelliflerinin uygun görüşü aranır.

ESASLI TAMİR VE TADİLLERDE PROJE VE RUHSAT:

MADDE 85- Yapı ruhsatı alınmış olan yeni inşaat ilave ve esaslı tadillerde, sonradan değişiklik yapılması istendiğinde mimari projenin yeniden tanzim edilmesi gereklidir. Bu değişiklik yapının statik ve tesisat esaslarında da değişiklik yapılmasını gerektirdiği istenen belgelerde de gerektirdiği takdirde istenen belgelerde de gerekli değişiklik yapılır. Projenin üzerinde ayrıca tadilat projesi gerektirmeyen basit düzeltmeler, proje müellifinin bilgisi dahilinde bütün nüshalarda yapılarak, Belediyece mühürlenip imzalanır. İlave ve tadilat projeleri 5 takım olarak düzenlenerek 78. maddede ki esaslara uygun olarak onaylanır.

RUHSATA TABİİ OLMAYAN İNŞAAT İŞLERİ :

MADDE 86- Basit tamir ve tadiller ile korkuluk, pergola ve benzerlerinin yapımı ile bölme duvarı, bahçe duvarı, duvar kaplamaları, baca, saçak vb... elemanları tamirleri ruhsata tabii değildir. Bunlardan iskele kurmayı gerektirenler için belediye ye yazılı müracaat edilmesi zorunludur. Bu kapsamda kalmakla birlikte binanın ısı yalıtımını etkileyen işlemler yapılamaz.

YAPI RUHSATI SONRASI İLE İLGİLİ İŞLEMLER :

MADDE 87- Yapı yerinde bulundurulması gerekli 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, müteahhidinin isimleri ile inşaat ruhsatı numara ve tarihini içeren en az (60 cm / 100 cm) boyutlarında bir levhanın, herkesçe rahat görülebilecek

bir yerde asılı bulundurulması gereklidir. Aksine davranışlarda sorumluluk yapı sahibine ve yapı müteahhidine aittir. Aksi davranışta İmar Kanununun 42. maddesi kapsamında işlem yapılır.

YAPI KULLANMA İZİNİ:

MADDE 88- Yapı tamamlandığında tamamının veya kısmen kullanılması mümkün kısımları tamamlandığında bu kısımlarının kullanılabilmesi için, inşaat ruhsatını veren belediye veya valilikten izin alınması zorunludur. Bu iznin alınması için ilgili idareye yapılan başvuru dilekçesi ekinde, proje müelliflerinin ve fenni mesullerin, yapının projelerine, fen ve sağlık kurallarına uygun olarak yapılıp yapılmadığını belirten raporları yer alır.

Mal sahibinin müracaatı üzerine belediye veya valilik, yapının ruhsat ve eklerine, fen ve sağlık kurallarına uygun olarak tamamlanıp tamamlanmadığını, T.S.E standartlarına uygun malzeme kullanıp kullanılmadığını belirler.

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

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

İlgili idarece yapı kullanma izin belgesi düzenlenmeden önce tapu kaydında cins değişikliği yaptırılması zorunludur.

Yapı kullanma izninin verildiği tarih, yapının tamamlandığı tarihtir. 5 yıllık ruhsat süresi içinde yapı kullanma izninin düzenlenmesi gerekir. Aksi halde, bu yönetmeliğin 15.maddesindeki hükümler uygulanır.

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

MADDE 89- Aynı yönetmeliğe aşağıdaki geçici madde eklenmiştir:

Geçici madde 1- Bu yönetmeliğin yürürlüğe girdiği tarihten önce yapılan 5 katı geçen konutlarda, alanı 150 m² den fazla işyerleri ve 2 den fazla katı olan umumi yapılar bu yönetmeliğin yürürlüğe girdiği tarihten itibaren 6 ay içinde Belediyelerce tespit edilir.

Tespit edilen yapılarda 2 yıl içinde yangın merdiveni yapılması zorunludur.

MADDE 90- Bu yönetmelik Mersin Büyükşehir Belediyesi'nce kabul edilen (onaylanan) tarihte yürürlüğe girer.

MADDE 91- Bu yönetmeliği Mersin Büyükşehir Belediye Başkanı ile ilçe ve/veya İlk kademe Belediye Başkanları yürütür.