

Ö N S Ö Z

Altyapı problemleri büyük ölçüde çözülmüş ve halen önemli altyapı yatırımları devam etmekte olan şehrimizin, çevre temizliği ve planlı şehir olması bakımından örnek alınacak güzellikte olduğu, yurtdışı ve yurtiçinden çeşitli vesilelerle ziyarete gelen misafirlerimizce de ifade edilmektedir.

İnşaat teknolojisindeki gelişmeler, ülkemizde yaşanan doğal afetler sonucu imar mevzuatında yapılan bazı değişiklikler, şehircilik anlayışındaki yenilikler, ilçe belediyelerimizin imar uygulamalarında karşılaştıkları problemler ve konuyla ilgili meslek odalarımızın önerileri doğrultusunda, imar uygulamalarında belediyelerimize yön veren imar yönetmeliği ve lejantının yeniden hazırlanması zarureti doğurmuştur.

Yaklaşık bir buçuk yıldır devam eden çalışmalar neticesinde; şehrimizin daha güvenli, estetik ve düzenli yapılaşmasına katkıda bulunacak, insan ve çevre faktörüne değer veren bu yönetmelik ve lejant ile her parsel için jeolojik zemin etüdü yapılması, açık ve kapalı çıkmaların yeniden düzenlenmesi, farklı kat rejimi uygulamalarında karşılaşılan problemlere çözüm getirilmesi, yüksek zemin kat uygulamalarına açıklık getirilmesi, toplam inşaat alanı tanımlamasının yeniden düzenlenmesi ve özellik arz eden yüksek katlı yapılara ilişkin yeni düzenlemelerin yapılmış olması gibi, birçok yenilikler getirilmiştir.

İlgili meslek odaları, Üniversite ve Resmi kurumlarımızın da katkılarının bulunduğu, bu imar yönetmeliği ve lejantının, imar uygulamalarına sürat ve kolaylık getirmesi temennisiyle, yönetmeliğin yeniden düzenlenmesinde emeği geçen İmar Daire Başkanlığına, İlçe Belediyeleri İmar ve Harita Müdürlüklerine ve Belediyemiz Meclis üyelerine teşekkür ederim.

Av. Mehmet ÖZHASEKİ
Büyükşehir Belediye Başkanı

KAYSERİ
BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR YÖNETMELİĞİ

BİRİNCİ BÖLÜM

Genel Hükümler

Amaç – Kapsam – İstisnalar – Yasal Dayanak:

Madde 1 — 3194 sayılı İmar Kanunu ve 3030 sayılı Büyükşehir Belediyeler Kanunu hükümlerine dayanılarak hazırlanmış bulunan bu Yönetmelik, Kayseri Büyükşehir Belediyesi, belediye ve mücavir alan sınırları içindeki imar planı bulunan alanlarda uygulanır.

Madde 2 — Bu Yönetmelikte yazılı hükümler, imar planlarında aksine bir açıklama bulunmadığı takdirde uygulanır.

Ancak imar planlarında, parselasyon durumları ve bina kitleleri, bilhassa bu maksatla etüd edilerek, ölçüleri verilmediği takdirde, sadece ayırık veya bitişik bina yapılacağını, ön bahçeli veya ön bahçesiz nizamın kabul olunacağını, binaların tertip şeklini ve yüz alacakları cepheyi tespit maksadı ile şematik olarak gösterildiğinden, bunlara ait ifadeler imar planlarının kayıtlarından sayılmazlar.

Madde 3 — İmar planlarında ve bu Yönetmelikte açıklanmamış hususlarda, ihtiyaca ve civarın karakterine göre uygulama şeklini takdire, Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nın görüşü alınmak kaydıyla, İlgili Belediyeleri yetkilidir.

Bu yönetmelikte, belirtilen hükümler ile diğer yönetmelikler arasında çelişki olması durumunda, Büyükşehir Belediyesi Başkanlığının görüşü alınır ve bu görüşe uyulur.

Belediye, mevzuat ve standartlarda özörlüler konusunda getirilen hükümlere uymakla ve bunları uygulamakla yükümlüdür. Ayrıca, belediye yörenin koşullarını göz önünde bulundurarak mevzuat ve standartlarda yer almayan hususlarda da, özörlülerle ilgili gerekli önlemleri almaya yetkili ve sorumludur.

Madde 4 — 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.

Madde 5 — 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu, 775 sayılı Gecekondu Kanunu ve bunlara bağlı yönetmelikler ile Afet Bölgelerinde yapılacak yapılar hakkındaki yönetmelik hükümlerinin uygulandığı yerlerde, bu yönetmeliğin yukarıda belirtilen kanun ve yönetmelik hükümlerine aykırı hükümleri uygulanmaz. Ancak, yukarıda belirtilen istisna yerlere yapılacak yapılarda da Türk Standartları Enstitüsü tarafından özörlüler için belirlenmiş standartlara uyulması zorunludur.

Madde 6 — İlçe Belediyeleri; İmar Kanununa ve bu Yönetmelik hükümlerine aykırı olmamak ve Türk Standartları Enstitüsü standartlarına uymak şartı ile kendi beldelerinin özelliği açısından gerekli gördükleri hususları, Büyükşehir Belediye Başkanlığının uygun görüşü doğrultusunda belediye meclis kararına bağlayarak bu Yönetmeliğe ilave yapabilirler. Bu karar, Büyükşehir Belediye Başkanlığınca onaylandıktan sonra bir ay müddetle askı ve ilanına müteakip yürürlüğe girer.

Madde 7 — Projeleri, resmi kurumlarca hazırlanacak ve onaylanacak yapılara ait projelerin, ilgili Belediyesinde incelenmesi sırasında, toplam inşaat alanını aşmamak ve en az bahçe mesafelerini ihlal etmemek şartları ile Yönetmeliğin Üçüncü Bölümünde belirtilen ölçü ve hükümlere bağlı kalınması mecburiyeti yoktur.

Ancak, özürülülerin yaşamını kolaylaştırmak amacıyla özürülülerle ilgili Türk Standartları Enstitüsü standartlarına uyulması zorunludur.

Bu maddenin tatbikinde İlçe Belediyelerince tereddüde düşülmesi halinde Büyükşehir Belediyesi Başkanlığından alınacak görüş doğrultusunda işlem yapılır.

Madde 8 — 17/01/1957 tarihinden önce yapılmış olup, kullanma izni almış kabul edilen binalar hariç, tek ruhsata bağlanmış yapı yada yapılara ait bağımsız bölümlerden, herhangi birisinin plan ve/veya ilgili yönetmelik hükümlerine aykırı olması, bunlara aykırı olmayan diğer bağımsız bölümlerin tamir, tadil veya ilave işlemlerini durdurmaz.

Ancak yapının ortak alanlarındaki aykırılıklar giderilmedikçe, diğer bağımsız bölümlere tamir, tadil veya ilave işlemleri yapılamaz.

Madde 9 — Büyükşehir Belediyesi ve ilgili Belediyeler kendi tasarrufu altındaki yol, otopark, park, yaya bölgesi, kaldırım gibi yerler ile bunlar üzerindeki kamu hizmetlerinin yürütülebilmesi için gerekli büfe, hela, trafo merkezi, v.b. tesisleri, ulaşım ve haberleşme noktaları, sinyalizasyon ve aydınlatma elemanları, çöp kutusu, bank, reklam ve bilgilendirme levha ve panoları gibi kent mobilyaları ile peyzaj elemanlarını Türk Standartları Enstitüsü standartlarına da uymak koşuluyla yapar veya yaptırır.

Bunların ve her türlü altyapının yapımı ve kullanımı ile bakım ve onarımı sırasında yaya sirkülasyonunun engellenmemesi, can ve mal güvenliğinin sağlanması zorunludur.

Madde 10 — İlgili belediyeler, uygun gördüğü yerlerde yapıların estetiği ile ilgili kurallar getirmeye mahallin ve çevrenin özelliklerine göre yapılar arasında uyum sağlamak, güzel bir görünüm elde etmek amacı ile dış cephe şekli ile boya ve kaplamalarının rengini tayin etmeye yetkilidir. Evvelce yapılmış yapılarda da bu hüküm uygulanır. Ancak bu kurallar özürülülerin ulaşabilirliğini engellemez.

Madde 11 — Bu Yönetmelikte Belediyelere bırakılmış takdir yetkileri ve sorumluluklar ilgili Belediye Başkanına aittir.

Madde 12 — Bu yönetmelik; 3030 sayılı Kanunun (6) ve 3030 sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliğinin (8). Maddesi ile 3194 sayılı İmar Kanunun (4). ve (44). Maddeleri gereğince hazırlanmıştır.

İKİNCİ BÖLÜM

Tanımlar

Madde 13 — İmar Planlarına ve Yapıya İlişkin Tanımlar

1) İmar Planlarına İlişkin Tanımlar:

a — Nazım İmar Planı: Varsa bölge veya çevre düzeni planlarına uygun olarak, halihazır haritalar üzerine yine varsa kadastro durumu işlenmiş olarak çizilen ve arazi parçalarının genel kullanım biçimlerini, başlıca bölge tiplerini, bölgelerin gelecekteki nüfus yoğunluklarını, gerektiğinde yapı yoğunluğunu, çeşitli yerleşme alanlarının gelişme, yön ve büyüklükleri ile ilkelerini ulaşım sistemleri ve problemlerin çözümü gibi hususları gösterme ve uygulama imar planlarının hazırlanmasına esas olmak üzere düzenlenen, detaylı bir raporla açıklanan ve raporu ile beraber bir bütün olan plandır.

b — Uygulama İmar Planı: Tasdikli halihazır haritalar üzerine, varsa kadastro durumu işlenmiş olarak nazım imar planı esaslarına göre çizilen ve çeşitli bölgelerin yapı adalarını, bunların yoğunluk ve düzenini, yolları ve uygulama için gerekli imar uygulama programlarına esas olacak, uygulama etaplarını ve diğer bilgileri, ayrıntıları ile gösteren plandır.

c — Revizyon Planı: Gerek nazım ve gerekse uygulama imar planlarının ihtiyaca cevap vermediği ve uygulamasının sorun olduğu durumlarda, planın tümünün veya büyük bir kısmının plan yapımı tekniklerine uyularak, yenilenmesi sonucu elde edilen plandır.

d — İlave İmar Planı: Mevcut imar planını, gelişme alanları açısından ihtiyaca cevap vermediği hallerde, mevcut imar planına bitişik ve onun genel arazi kullanım karakteri ile tutarlı ve onunla ulaşım açısından bütünlük ve uyum sağlayacak biçimde, hazırlanmış bulunan plandır.

e — Mevzii İmar Planı: Uygulama imar planı sınırları dışında olup, bu planla bütünleşmeyen bir konumda bulunan alanlar üzerinde hazırlanan, sosyal ve teknik altyapı ihtiyaçları, kendi bünyesinde sağlanmış imar planıdır.

f — Koruma İmar Planı: Sosyal, ekonomik, estetik, turistik ve sağlık yönlerinden önemi olan tarihi ve doğal değerleri, çağdaş planlama yöntemleri ile ele alınıp kamu yararlarına yönlendirmesi amacı ile yapılan plandır.

g) İslah İmar Planı: Üzerinde bir yerleşme alanı yada yapı topluluğu niteliği kazanmış gecekondulu alanları ile imar mevzuatına aykırı yapılanma bulunan ve bu nedenle uygulama kabiliyeti kalmamış olan imar planı olan alanlar ile ıslah imar planı olabilecek nitelikleri taşımada belediyesince belirlenen özel parselasyon planı bulunan alanlarda, yapılan planlardır.

h — İmar Planı Değişikliği: Onaylı imar planında arazi kullanışlarının türünde, büyüklüğünde, konumunda, yoğunluğunda veya ulaşım sisteminde imar planı ana kararlarını bozmayacak biçimde, mevzi olarak getirilen değişikliklerdir.

ı — Yerleşme Alanı İle İlgili Tanımlar:

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

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

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

2) Yapıya İlişkin Tanımlar:

a — Yapı: Karada ve suda daimi veya muvakkat resmi veya hususi yer altı ve yer üstü inşaatı ile bunların ilave değişiklik ve tamirlerini içine alan, sabit veya hareketli tesislerdir.

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

c — Kesin Yapı Yasağı Uygulanacak Alanlar: İmar yasası ve diğer genel ve özel yasalar, imar planı, koruma planı, imar planı ilke kararları ve diğer mevzuat hükümleri ile karayolları ve yol kenarları koruma kuşakları, sahil şeritlerinde, enerji nakil hatları yaklaşma sınırları içerisinde, hava alanı koruma ve askeri stratejik alanları, koruma kuşaklarında hava alanı uçuş kontrollerinde, kültür ve tabiat varlıklarını koruma alanlarında, diğer koruma kuşaklarında hava alanı uçuş konilerinde ve ayrıca imar alanlarında ve imar parsellerinde verilmiş yapı yaklaşma sınırları dışında, yapı yasağı getirilmiş alanlardır.

d — Muvakkat Yapı: İmar yasasına ve yönetmelik hükümlerine göre geçici süre için yapım ve kullanımına izin verilen yapılardır.

e — Yapı Düzenine İlişkin Tanımlar:

1) Birinci Derece Yapı Düzeni:

İmar planında bölgelere göre, yoğunluk veya alfabetik veya kütle yapı düzenleri ile yapının ön bahçeli veya bahçesiz oluşunu, kat adedini, ayrıık veya blok veya bitişik oluşunu, yola veya parsel sınırlarına yaklaşabileceği en az mesafeleri ve imar parseli üzerindeki, inşaat alanı kat sayısını (KAKS) ve varsa taban alanı kat sayısını (TAKS)'ı belirleyen düzenlemedir. İmar planında ve imar planı ilke kararlarında belirlenmeyen hususlarında, imar yönetmeliğine göre uygulama yapılır.

- **Yoğunluk Yapı Düzeni:** İmar planında, inşaat alanı kat sayısı (KAKS) ile varsa taban alanı kat sayısı (TAKS)'ı, maksimum kat adedini, ayrıık veya blok veya bitişik oluşunu, yola parsel sınırlarına yaklaşabileceği en az mesafeleri, varsa en az imar parseli cephesi ve alanı ile bulunduğu bölgeye göre uygulanan kat adedine bağlı bina alanı ile bulunduğu bölgeye göre uygulanan kat adedine bağlı bina yüksekliklerini, genel uygulama şartları ve özel durumdaki uygulama şartlarını içeren, plan kararları ve/veya imar planı ilke kararları ve imar yönetmeliği ile birlikte düzenleyen yapı düzenidir.

- **Alfabetik Yapı Düzeni:** İmar planında, alfabetik harflerle ve özel işaretlerle, yapının kat adedini, ön bahçesiz veya ön bahçeli oluşunu, ayrıık veya bitişik nizam oluşunu belirleyen yapı düzenidir.

- **Kütle Yapı Düzeni:** İmar planında, yapının kat adedi, ebadı varsa yola, parsel sınırına veya komşu yapıya olan mesafeleri ve bina yükseklikleri belirlenen yapı düzenidir.

2) İkinci Derece Yapı Düzeni:

İmar planında belirli bir bölge için o bölgenin yapılaşma şartlarına uyum sağlaması amacı ile belirlenmiş olan kendi özel şartları bulunan düşük yoğunlukta yapı düzenleridir.

a — Atrium Yapı Düzeni: Kendi özel yapılaşma şartları olan, en fazla iki katlı avlulu veya bahçeli yapı düzenidir.

b — Bahçeli Ev (Villa) Yapı Düzeni: Düşük yoğunlukta konut gelişme alanlarında, ayrıık veya ikiz nizamda, yoğunluk yapı düzenine haiz en fazla iki katlı yapı düzenidir.

3) Bina Bölümlerine İlişkin Tanımlar:

1) Bağımsız Bölüm: Binada ayrı ayrı kullanılmaya uygun, Kat Mülkiyeti Kanunu hükümlerine göre, bağımsız mülkiyete konu olan bölümlerdir.

2) Eklenti: Bir bağımsız bölümün dışında, doğrudan doğruya o bölüme tahsis edilmiş olan yerlerdir.

3) Ortak Alan: Kat Mülkiyeti Kanunu hükümlerine göre, binaların bağımsız bölümleri dışında korunma ve ortaklaşa kullanmaya yarayan mekanlardır.

a — İş Yerleri Bina İnşaat Harcı Hesabına Giren Ortak Alanlar: Hidrofor, kazan dairesi, elektrik pano odası gibi tesisat bölümleri, otopark, sığınak, genel çamaşırlık ve çamaşır kurutma yerleri, müşterek depo, trafo ve jeneratör mekanları, genel kömürlük ve odunluklar, bina giriş holü, merdivenler, merdiven holleri, asansörler, açık ve kapalı ulaşım koridorları gibi sirkülasyon alanları, betonarme yangın merdivenleri, kapıcı dairesi, bekçi odası, bahçıvan odası, kaloriferci odası, genel hela ve lavabolar, tesisat katı veya tesisat galerileri, tesisat ve makina daireleri, kat kaloriferi, kat soğutucuları gibi tesislerin korunmasında kullanılan, iklimlendirme odalarının, her bağımsız bölüm için (2.00) m²'ye kadar olan kısımları, yönetim odaları ve benzeri mekanlardır.

b — İş Yerleri Bina İnşaat Harcı Hesabına Girmeyen Ortak Alanlar: İç bahçe ve avlular, müşterek kullanıma açık zemin kat terasları, değişik katlarda tertiplenen kat terasları ve çatı terasları ile eğik çatı üstleri bina dışında veya iç bahçede betonarme kova içine yerleştirilmeden yapılan çelik konstrüksiyonlu yangın merdivenleri, ışıklıklar ve her nevi bacalar ve benzeri mekanlardır.

4) Sığınak: Nükleer ve konvansiyonel silahlarla, biyolojik ve kimyevi harp maddelerinin tesirlerinden ve tabii afetlerden, insanların yaşaması ve ülkenin harp gücünün devamı için zaruri canlı ve cansız kıymetleri korumak maksadıyla, inşa edilen korunma yerleridir.

5) Müştemilat: Genellikle binanın odunluk, kömürlük, müşterek depo, kaloriferci odası, çamaşırlık ve çamaşır kurutma yerleri gibi müşterek hizmetlerini gören, iskan edilmeyen yerler ile yönetim odası, kapıcı dairesi, bekçi odası, bahçıvan odası ve kaloriferci dairesi gibi iskana ayrılan ve bina içerisinde ve/veya dışında bulunan mekanlardır.

6) Konut: İnsanların; barınma, korunma, yeme-içme ve yatıp-kalkma gibi hayati ihtiyaçlarını karşıladığı ve genellikle iş zamanı kullanmadığı bağımsız bölümdür.

7) İşyeri: Ticaret ve üretime yönelik faaliyetlerin yürütüldüğü, bağımsız bölüm yapı veya tesislerdir.

8) Pasaj-Kapalı Çarşı-Çok Katlı Mağaza: Müstakil veya ortak olarak ticari kullanıma izin verilen yerler olup, binada ayrıca konut kullanımı var ise konut girişinden ayrı olarak düzenlenmek kaydı ile imar yönetmeliği şartlarına uygun olarak yapılan ve içinde bir veya birden fazla bağımsız bölüm bulunan tek veya çok katlı çarşıdır.

9) Dupleks Tipi Bağımsız Bölüm: Yapılarda bir bağımsız bölümde iki kat olarak imar yönetmeliği şartları dahilinde çözümlenen, konut veya diğer kullanımlı bağımsız bölümlerdir.

10) Çok Katlı Bağımsız Bölüm: Yapılarda; ikiden fazla kat içerisinde, merdiven için gereken boşluk hariç, boşluk bırakılmadan çözümlenen, konut veya diğer kullanımlı bağımsız bölümlerdir.

11) Arkat (Portik): İmar planında belirtilen yerlerde, yayalara daha geniş kaldırım sağlamak amacıyla, bina kütesinden zemin kat yüksekliğinde, ön cephe boyunca, bina taşıyıcı elemanları bırakılarak, imar yönetmeliğinde belirtilen derinlik ve yükseklik ebatlarına uyularak yapılan, üç tarafı açık bina altı geçididir.

12) Teras: Zemin katta bahçe kullanımı içinde, diğer katlarda, düz çatı niteliğindeki kullanılabilir düzlemlerde ve eğik çatı uygulaması yapılmayan son kat veya varsa çekme kat tavan döşemesi üzerinde, imar yönetmeliği hükümlerine uygun olarak, çıkma altına giren kısımları ile pergola yapımı hariç, üstleri açık olarak tertiplenen ve müşterek veya bağımsız bölüme bağlı kullanılabilen alanlardır.

a) Zemin Kat Terası: Zemin katta, döşeme seviyesinde veya döşeme ile parsel zemini seviyeleri arasında, konsol uygulaması yapılmadan altı kapalı olarak parsel zeminine taşıtılan ve doğrudan bahçe kullanımı ile irtibatlı terastır.

b) Kat Terası: Binada, değişik büyüklüklerde kat alanları düzenlenmesi durumunda, üzerinde çekme kat bulunan son kat ve/veya ara kat dahil, diğer kat tavan döşeme seviyelerinde ortaya çıkan, düz çatı niteliğindeki teraslardır.

13) Eğik Çatı: Çatı niteliğindeki tavan döşemelerinin veya diğer çatı sistemi ve kaplamalarının eğik yada eğri yüzeyli olarak düzenlenmesi ile oluşan çatı tipidir. Çatı eğimi maksimum %45'dir.

14) Tesisat Döşemesi: Kat iç yükseklikleri içinde veya zemin kat terası hariç, diğer teraslar üzerinde, tesisat boşluğu yapmak ve/veya yalıtım sağlamak amacı ile taşıyıcı veya dekoratif olarak yapılan döşemedir.

a — Kat Tesisat Döşemesi: Genellikle ıslak hacimlerde ve merkezi sistemle soğutulan binaların ulaşım koridorlarında, kat iç yüksekliği içerisinde, tesisat boşluğu veya galerisi yapmak ve ses ile su yalıtımı sağlamak amacı ile taşıyıcı yada asma tavan olarak tertiplenen döşeme plağıdır.

b — Çatı Tesisat Döşemesi: Kat ve/veya çatı teras döşemeleri üzerinde, en fazla (1.80) m. iç yükseklikte ses, ısı ve su yalıtımını sağlamak, tesisat katı yapmak yada üzerlerinde su tankı kısmı hariç, güneş enerjisi kolektörleri ve havuz gibi tesisleri taşımak amacı ile tertiplenebilen taşıyıcı döşeme plağıdır.

15) Pergola: Bahçe ve çatı teraslarında en fazla (2.40) m. temiz iç yüksekliğinde, zemin kat ve kat teraslarında bulunduğu katın kat yüksekliğini aşmayacak şekilde, gölge vermek, bitki sallandırmak yada üzerlerinde su tankı kısmı hariç, güneş

enerjisi kolektörleri taşımak amacı ile yanları açık, üstü sadece taşıyıcı elemanlarla, ayrıca taşıyıcı döşeme plağı yapılmadan, boşluklu olarak düzenlenen ahşap veya çelikten yapılma sökülebilir konstrüksiyondur.

4) Binanın Bölüm İçi Tanımları:

a — Piyes: Bağımsız bölüm içerisinde, iç duvar veya bölme elemanları ile çevresi tanımlanmış yada niş oluşturularak meydana getirilmiş belirli bir işlev gören, kendi bağımsız bölümünün kullanım amacını tamamlayan iç mekanlardır.

b — Balkon: Zemin kat döşeme seviyesi hariç, tüm katlarda çıkma hattı içinde kalmak kaydı ile cephe hattı dışında ve/veya içinde açık çıkma ve/veya gömme niteliğinde, bağlı oldukları bağımsız bölüm yada ortak alandan bölme elemanları ile ayrılmış, en az bir dış cephe yanı açık üstü açık ve/veya kapalı olarak imar yönetmeliğinde belirtilen şartlar çerçevesinde tertiplenmiş, teras tanımı dışındaki açık kullanım alanıdır.

c — Fener: Binalarda merdiven kovalarının, ışıklıkların, iç bahçe ve avluların yada altlarında bulunan alanların, aydınlatılması ve havalandırılması için çatıda bırakılan boşlukların, ışık ve hava alma özelliğini kesmeyecek şekilde, üstlerini veya yanlarını kapatan yapı elemanlarıdır.

d — Baca: Ebatları ve şartları imar yönetmeliğinde belirtilen ve faydalandığı tüm katlara ulaşan, ışıklık hariç, çeşitli kullanımda bina içi boşluğudur.

Duman Bacası: Faydalandığı piyes veya piyeslerdeki yada ortak alandaki duman ve kokuları uzaklaştırmaya yarayan bacadır.

Hava Bacası: Işıklık yapılması gerekmeyen, piyes veya piyeslerin yada ortak alanın havalandırılmasına yarayan bacadır.

Tesisat Bacası: Binada, düşey doğrultuda kablo, boru, kanal gibi tesisat elemanlarının topluca geçirildiği, içine insan girebilen bacadır.

Çöp Bacası: Binada, düşey doğrultuda katı atıkların zemin veya bodrum kata ulaştırılması için kullanılan bacadır.

e — Duvar: Kalınlığı ile gerektiğinde yüksekliği ve yapım şartları imar yönetmeliğinde belirtilen, düşey doğrultuda koruma, taşıma, gizleme ve bölme amaçlarıyla kullanılan yapı elemanıdır.

Dış Duvar: Bina dışı ve balkonlar ile bina iç bölmelerini ayıran duvardır.

İç Duvar: Bağımsız bölüm veya ortak alan içerisindeki, piyesleri ayıran duvardır.

Ortak Duvar: İki bağımsız bölümü veya bir bağımsız bölüm ile içerisindeki yada bitişindeki ortak alanı ayıran duvardır.

Bahçe Duvarı: Parsel sınırlarında, kendi sınırı içerisinde veya ortak duvar olarak korunma ve gizleme amacı ile yapılan duvardır.

Parapet Duvarı: Pencere altlarında korkuluk olarak ve çatılarda tesisatları veya çatı kaplamasını gizlemek amacıyla yapılabilen duvardır.

f — Korkuluk: Balkon, kat ve çatı terasları beşten fazla basamağı bulunan açık merdivenler, bina iç boşlukları, zemin katın üstündeki katlardaki açık ulaşım alanları ve parapet duvarı bulunmayan boy pencerelerde, kırılmaz cam kullanılmaması durumunda zorunlu olarak, zemin kat terasları ile beşten az basamağı bulunan açık merdivenlerde isteğe bağlı olarak duvar veya diğer yapı malzemeleriyle, imar yönetmeliğine ve teknik ihtiyacına uygun yapılan koruma elemanıdır.

5)Yapı İnşaat Ruhsatına İlişkin Esas Proje Tanımları:

a — Ön Proje (Avan Proje): Genellikle yoğunluk yapı düzeni ile yapı yaklaşma sınırları belirtilen parsellerde yapılacak yapılarda, yapının özelliğine göre proje müellifince gerekli görüldüğü hallerde, ön izin niteliğinde ve uygulama projesine esas olmak üzere, geçerli imar durumuna göre düzenlenen, projenin vaziyet planında, bahçe tanzimi, otopark girişi, yangın merdiveni, imar yönetmeliğinin izin verdiği durumlarda bahçe içinde yapılabilecek trafo ve garajlar bina yaklaşım mesafe ve kotları, tüm kat planları ve yeterli miktarda kesitleri, yapı inşaat alanının hesaplanması için gerekli olan tüm ölçü ve kotları proje tertibi nedeni ile tam anlamıyla tanımlanamayan yapı kütlelerinde tam anlatımlı maket ve ayrıca yapı inşaat tablosu bulunan (1/200) ve (1/100) ölçekli ruhsat eki projedir.

b — Kazı Projesi (Hafriyat Projesi): Revize plankote ile siyah kotları belirlenmiş bir parselde yapılacak kazı durumu ve miktarını belirtecek şekilde ölçülendirilmiş ve kotlandırılmış plan ve gerektiği kadar kesitten oluşan ve kazı iznine esas olacak ruhsat eki projesidir.

c — Uygulama Projesi:

- Mimari Proje
- Statik Proje
- Makine Grubu Projeleri
- Elektrik Grubu Projeleri

d — Tadilat Projesi: Yapı bitmiş olsun veya olmasın ruhsat eki onaylı projelerde imar mevzuatı hükümlerine uygun olarak yapılmak istenilen değişikliklere göre sadece değişen kısımlarla ilgili olarak tanzim edilen uygulama projeleridir.

e — İlave Yapı Projesi: Yapı bitmiş olsun veya olmasın yapı inşaat alanını aşmamak şartı ile imar mevzuatı hükümlerine uygun olarak yapılmak istenilen ilavelerin tüm gerekli projelerini kapsayan gerekli ön vizeleri taşıması gereken uygulama proje bütünüdür.

f — Röleve Projesi: Mevcut bir yapının halihazır durumunun tespiti amacıyla vaziyet planı, kat planları, biri merdivenden geçen asgari iki kesit ve bitişik olmayan tüm cephelerin görünüşlerinin yerinde ölçüm alınarak çizilmesi ve gerektiğinde taşıyıcı sistemi anlatan statik raporu ve yeterli sayıda fotoğraf eklenerek oluşan mimari projedir.

Madde 14 — Kent Bölgeleri Tanımları ve Alan Kullanış Şartları

1) Çalışma Alanları:

a — Merkezi İş Alanı (MİA): İmar planlarında yönetim, sosyo-kültürel ve ticari amaçlı yapılar için ayrılmış bölgedir. Bu bölgede büro, işhanı, 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 görecek diğer yapı ve tesisler de yapılabilir.

2) Sosyal ve Kültürel Altyapı Alanları:

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

aa — Çocuk Bahçeleri: 0 – 12 yaş grubunun ihtiyaçlarını karşılayacak alanlardır. Bitki örtüsü ile çocukların oyun için gerekli araç gereçlere ek olarak büfe, havuz, pergole ve genel heladan başka tesis yapılamaz. $KAKS = 0.01$ 'i, yüksekliği $h = 6.50$ m.'yi geçemez.

ab — Parklar: Kentte yaşayanların yeşil bitki örtüsü ile dinlenme ihtiyaçlarına cevap veren alanlardır. İmar planındaki park alanlarının içerisinde park için gerekli başka tesisler gösterilmemişse, büfeler, havuzlar, pergoleler, bekçi kulübesi, açık çayhane ve genel heladan başka tesis yapılamaz. Lüzumu halinde açık spor tesisleri yapılır. Yapılacak bu tesisler için $KAKS = 0.01$ 'i, yüksekliği $h = 6.50$ m.'yi geçemez.

ac — 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 tür sportif faaliyetlerin yer alabileceği alanlardır. Bu alanda yapılacak yapıların emsali (0.05) i, yüksekliği (6.50) m.'yi geçemez.

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

b — Spor ve Oyun Alanları: Spor ve oyun ihtiyaçlarını karşılayan alanlardır. Bu alanlarda kent ölçekleri hiyerarşisine göre gerekli spor ve oyun alanları bulunur. Bunlar futbol, basketbol, voleybol, tenis, yüzme, atletizm, buz pateni v.b. gibi spor faaliyetlerini ihtiva eden açık ve kapalı tesis alanlarıdır. Havuz, yüzme havuzu, su eğlence merkezi, göl, gölet gibi girişi veya kullanımı kontrollü olarak kamuya açık faaliyetlerin düzenlendiği alanlarda bu kapsamdadır. Gerektiği kadar otopark ve kapalı alan düzenlenebilir.

c — Fuar Alanları: Aktif açık alanlar olup, münferit aktiviteye bağlı olduğu gibi çeşitli fonksiyonlarda bir arada bulunabilir. Kentlinin boş zamanlarını değerlendirmek eğlence ve dinlenme amacı yanında sanayii, tarım v.b. ürünlerin sergilendiği, ticaret yapılan, çağdaş, teknolojik sosyal tesis ve ilgili yönetim merkezleri ile donatılmış alanlardır.

d — Eğitim Tesis Alanları: Kamu veya Özel kişilerce ilgili mevzuata uygun olarak yapılacak Temel Eğitim Öncesi Öğretim, İlköğretim, Ortaöğretim, Mesleki Teknik Öğretim ve Yüksek Öğretim tesislerinin bulunduğu alanlardır.

e — Sağlık Tesis Alanları: Kamu ve özel kişilerce yapılacak Hastane, Dispanser, Sağlık Ocağı, Sağlık Evi, Sağlık Merkezi ve Doğumevi gibi tesislerin bulunduğu alanlardır.

f — Sosyal Tesis Alanları: Huzurevi, Öğrenci Yurdu, Yetiştirme Yurdu, Çocuk Yuvaları, Sığınma Evleri, Gündüz Bakımevi (Kreş), Bakım ve Rehabilitasyon Merkezi gibi tesislerin bulunduğu alanlardır.

g — Kültürel Tesis Alanları: Kütüphane, konferans ve seminer salonları, konser, tiyatro, sinema, sergi salonu gibi kültürel tesislerin bulunduğu alanlardır.

h — Teknik Altyapı Alanı: Elektrik, havagazı, içme ve kullanma suyu, kanalizasyon, haberleşme, drenaj ve arıtım gibi servislerin temini için yapılan tesisler ile yollar, genel açık veya kapalı otopark kullanışlarına verilen genel isimlerdir.

ı — Dini Tesis Alanları: İbadete açık dini tesisler ile bunlarla ilgili diğer sosyal ve kültürel tesisleri içeren binaların bulunduğu alanlardır.

i — Mezarlık Alanları: Mezarlık yönetmeliğine göre tespit ve tesis edilen defin alanlarıdır.

j — Turizm Yerleşme Alanları: Otel, Motel, Pansiyon ve Camping gibi konaklama tesisleri ile günübirlik tesislerden oluşan turistik işletme alanlarıdır.

k — Kentsel Koruma Alanları: Kendi mevzuatlarına göre yapılanma şartlarına sahip SİT alanları, kentin genel görünümü ve kent estetiği açısından özel önlemler uygulanacak bölgeler, tarımsal niteliği açısından korunacak alanlar, yapı yasağı yada

sınırlaması getirilen alanlar, jeolojik sakıncası olan alanlar, su kaynakları koruma kuşağı ile kıyı koruma kuşağı içinde bulunan alanlardır.

l — Toptan Ticaret Alanı: Belli iş kollarında faaliyette bulunan meslek gruplarının toplu halde hizmet sunmak üzere oluşturulan, yapı ve tesislerin bulunduğu alanlardır.

m — Pazar Alanı: Sabit semt pazarı, açık pazar yeri gibi halkın ihtiyaçlarının karşılanması için ayrılan alanlardır.

n — Bağ ve Sayfiye Alanları: Düşük yoğunlukta en çok iki katlı yapılanma şartları belirlenmiş konut bölgeleridir.

o — Ağaçlandırılacak ve Tarımsal Niteliği Korunacak Alanlar: Özellikle tarım alanlarının korunması amacı ile düzenlenmiş çok düşük yoğunluklu konut bölgeleridir.

p — Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanları: İçerisinde motel ve lokanta da bulunabilen akaryakıt ve bakım istasyonları, LPG satış istasyonları resmi ve sosyal tesisler, dumansız, kokusuz atık ve artık bırakmayan ve çevre sağlığı yönünden tehlike oluşturmayan imalathaneler ile patlayıcı, parlayıcı ve yanıcı maddeler üretmeyen depoların yapılabileceği alanlardır.

Madde 15 — Parsellere Ait Tanımlar:

1) Parsel Cephesi: Parselin üzerinde bulunduğu yoldaki cephesidir. Köşe başına rastlayan parsellerde geniş yol üzerindeki kenar, parsel cephesidir. İki yolun genişliklerinin eşit olması halinde dar kenar, parsel cephesidir. Ancak, gerekli hallerde birden fazla yola cephesi olan parsellerin cephesini tayin etmeye ilgili belediyesi yetkilidir.

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

Madde 16 — Yapı Düzenine Ait Tanımlar:

1) Taban Alanı: Yapının parselde oturacak bölümünün yatay izdüşümünde kaplayacağı alandır. Bahçede yapılan eklenti ve müştemilat taban alanı içinde sayılır.

2) Taban Alanı Kat Sayısı (TAKS): Taban alanının imar parseli alanına oranıdır.

3) Yapı İnşaat Alanı: Arazi eğiminden dolayı iskan edilebilir bodrum katlar ile kendi tanımları ölçüsüne uygun yapılan çatı aralarının %50'si, ara kat, asma kat kullanımları dahil, yapının inşaa edilen tüm katlarının toplam alanıdır. Işıklıklar, bacalar, saçaklar, pergoleler, yangın merdivenleri, asansör boşlukları, iç yüksekliği (1.80) m.'yi geçmeyen ve sadece tesisatın geçirildiği tesisat galerileri ve katları ile müştemilat (kalorifer dairesi, kömürlük, kapıcı dairesi, sığınak, trafo ve jeneratör

odası, elektrik pano odası, merdiven ana giriş holü ile merdiven daireleri, pasaj geçişleri, teraslar, bağlı oldukları bağımsız bölümün kendi brüt alanının %10'una kadar alana sahip açık çıkma niteliğinde yapılan balkonlar, genel hela ve lavabolar, yönetim odaları, her bağımsız bölüm başına (2.00) m²'ye kadar olan iklimlendirme odaları, binanın umumi hizmetlerinde kullanılmak üzere yapılan toplantı odası, mescit, bodrum katta yapılacak otoparklar, bodrum katta yapılacak ticari ve depo kullanımlı alanlar) bu alana dahil değildir.

İskanı mümkün katlar ifadesi ile; konut, işyeri, eğlence dinlenme yerleri gibi ikamete, çalışmaya ve eğlenmeye tahsis edilmek üzere yapılan katlar kastedilmektedir.

4) İnşaat Alanı Kat Sayısı (Kat Alanı Kat Sayısı-KAKS, Emsal): Yapı inşaat alanının imar parseli alanına oranıdır.

5) Brüt İnşaat Alanı: Binanın inşaa edilen bütün alanları toplamıdır. Bu alana ışıklıklar, her nevi bacalar, katta yapılacak açık verandalar ve saçaklar dahil edilmez.

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

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

8) Tabii Zemin: Arazinin hafredilmemiş ve doldurulmamış halidir.

9) Saçak Seviyesi: Binaların son kat tavan döşemesi üst kotudur.

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

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

12) Bodrum Kat: Zemin katın altındaki katlardır.

13) Zemin Kat: İmar planı ve yönetmelikte öngörülen kat adedine göre subasman seviyesi üzerine yapılan kattır.

14) Yüksek Zemin Kat: Ticari kullanım alanlarında veya imar plan lejantında belirtilen şartlara uyan konut bölgelerinde zemin kat yüksekliği (5.95) metre olarak yapılabilen kat iç yüksekliği içerisinde imar yönetmeliği şartlarına uygun ara kat veya asma kat düzenlenebilen ticari ve/veya konut kullanım amacıyla yapılan kattır.

(40) m. ve daha geniş yollardan cephe alarak yapılmış, konut parsellerindeki binaların zemin kat üstündeki 1. kat, zemin kat ile bağlantılı olmak ve binadaki

diğer bağımsız bölüm maliklerinden muvaffakat almak şartıyla, ticaret ya da turizm amacıyla kullanılabilir.

15) Ara Kat: Yüksek zemin katlarda; iç yüksekliği içerisinde bina kat adedinden sayılmayan ayrı bağımsız bölüm veya bölümler olarak yapılabileceği gibi, bina üst katları konut kullanımında ise, ayrı girişli olmak üzere imar yönetmeliği şartlarına uygun olarak tertiplenebilen kattır. Ara kat içerisinde, toplam inşaat alanından sayılmayan kapıcı daresi, yönetim odası, mescit v.b. ortak alanlar, kendi tanım ve kullanımları ölçüsünde yapılabilir. Bu kullanımlar haricinde her türlü yapı düzeninde inşaat alanı kapsamına girer.

16) Asma Kat: Binalarda, iç yüksekliği en az (5.00) m. olan, zemin katında düzenlenen ve ait olduğu bağımsız bölümü tamamlayan ve bu bölümden bağlantı sağlayan kattır. Asma katlar, iç yüksekliği (2.30) m. den az olmamak, bağlı olduğu bağımsız bölümün 2/3'ünü geçmemek, projede belirlenen ön cephe hattına (3.00) m. den fazla yaklaşmamak üzere yapılabilirler. Yoğunluk yapı düzeni dönüşüm hesabı yapılırken imar çapında belirtilen asma kat dikkate alınır. Asma kat alanından fazla kullanılan alan, normal katların toplam inşaat alanından düşülür. Asma kat alanı kendi katında gereğinden az kullanıldığında ise, aradaki fark normal katlara ilave edilerek kullanılamaz. Asma kat içerisinde toplam inşaat alanından sayılmayan kapıcı daresi, yönetim odası, mescit v.b. ortak alanlar kendi tanım ve kullanımları ölçüsünde yapılabilir.

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

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

19) Çatı Arası: İmar yönetmeliği hükümleri çerçevesinde eğik olarak düzenlenen çatı yüzeyleri ile son kat tavan seviyesi arasında yapılabilen bağımsız bölüm eklentisidir. Çatı araları ait olduğu bağımsız bölümün yapısal sınırları içerisinde kalmak ve bağlı olduğu bölümün % 30'unu aşmamak, çatı eğimi içinde düzenlenmek, çatı eğik yüzeyinden veya kalkan duvar cephesinden aydınlatılmak kaydıyla, son kat eklentisi olarak yapılabilirler. Bitişik ve blok nizamlı binalarda, teşekkül etmiş yapının bitişğine yapılacak yeni binanın çatı ve çatı arası uygulamalarında ilgili belediyesinin uygun görüşü alınmak kaydı ile proje ve uygulaması yapılır.

20) Şaşma Kat: Bir bina katının, değişik seviyelerde çözümlenmiş şeklidir. Ancak şaşma katlı bina çözümlerinde uygulanan kat adedine bağlı bina yüksekliği imar yönetmeliğinde belirlenen saçak seviyesini aşamaz.

21) Tesisat Kat: Binaların katları arasında veya son kat üst döşemesi üzerinde yapı inşaat alanı kapsamı dışında bina kat adedinden sayılmayan iç yüksekliği (1.80) metreyi geçmeyen ve iskan edilmeyen sadece tesisat boşluğu olarak kullanılan kattır.

22) Tesisat Galerisi: Binanın kat iç yüksekliği içerisinde yapı inşaat alanı kapsamı dışında iç yüksekliği (1.80) metreyi geçtiği takdirde en fazla eni (1.50) metreyle sınırlandırılan ve iskan edilmeyen sadece tesisat boşluğu olarak kullanılan galeridir.

23) Ayrık Nizam: Hiç bir yanından komşu binalara bitişik olmayan yapı nizamıdır.

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

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

26) Resmi Bina: Genel, katma ve özel bütçeli idarelerle, İl Özel İdaresi ve Belediyeler veya bu kurumlarca sermayesinin yarısından fazlası karşılanan kurumlara ait olan ve bir kamu hizmeti için kullanılan binalardır.

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

28) Basit Tamir ve Tadil: Yapılarda derz, baca, iç ve dış sıva, boya, badana, oluk dere, yağmur borusu, saçak, doğrama, döşeme ve tavan kaplamaları, bahçe duvarı ve duvar kaplaması, elektrik ve sıhhi tesisat tamirleri, çatı onarımı ve kiremit aktarılması ile bağımsız bölüm içerisinde kalan ve binanın taşıyıcı sistemini bozmayan, fen ve sağlık kurallarına uygun olarak yapılan, diğer bağımsız bölüm ve ortak alanları etkilemeyen, kullanım amacını değiştirmeyen, bölme duvarı yapılması, iç pencere veya iç kapı yerlerinin veya ölçülerinin değiştirilmesi veya birbirlerine tahvil edilmesi gibi işlemlerdir. Ayrıca kamulaştırma ve imar uygulamaları sırasında bir bölümü yıkılan yapıların onarım işlemleri de basit tamir ve tadil işlemlerinden sayılır.

29) Esaslı Tamir ve Tadil: Yapılardaki taşıyıcı unsurları etkileyen veya brüt inşaat alanını ve kullanım amacını değiştiren işlemlerdir. Bina dış cephelerindeki pencere tabanlarının indirilmesi, kapıya tahvil edilmesi, pencere ve kapı yerlerinin veya ölçülerinin değiştirilmesi gibi bina görünümüne tesir eden işlemler de esaslı tamir ve tadil kapsamında mütalaa edilir.

30) Yüksek Katlı Bina: 10 kat veya daha yüksek katlı binalardır.

31) Ortak Alanlar: Binaların giriş holleri, ışıklıklar, hava bacaları, saçaklar, tesisat galerileri, açık ve kapalı merdivenler, yangın merdivenleri, asansörler, kalorifer dairesi, kapıcı dairesi, iklimlendirme dairesi, hidrofor ve jeneratör odası, su deposu, yakıt tankı, tesisat odaları, bakım odaları, bekçi odaları, hobi mekanları, yönetim odaları, mescit, kömürlük, sığınak ve otopark gibi ortak kullanıma açık alanlardır.

32) 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.

33) Fenni Mesul (Teknik Uygulama Sorumlusu - TUS): Proje müellifleri kendileri olsun veya olmasın, yapının yürürlükteki kanun, imar planı, ilgili yönetmelik hükümleri, Türk standartları, teknik şartnameler, 11/01/1974 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. *10 Nisan 2000 Tarih, 24106 sayılı Resmi Gazetede Yayımlanan, 595 sayılı Kanun Hükmünde Kararnamenin uygulandığı işlerde, Fenni Mesul; “Yapı Denetim Kuruluşlarıdır.”

34) Sürveyan: Görevlendirildiği şantiyede, fenni mesulün direktifleri ile yapının fen, sanat ve sağlık kurallarına uygun olarak yapılabilmesi için, yapı ile ilgili inşaat, tesisat, imalat, tadilat, tamirat ve her türlü inşaat işlerinden sorumlu olan ve aldıkları eğitime göre teknik öğretmen, yüksek tekniker, tekniker, teknisyen ünvanını taşıyanlar ile lise mezunu olup 3308 sayılı Kanuna göre ustalık belgesi alan fen adamıdır.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

Arsa ve Yapılarla İlgili Hükümler

Madde 17 — Parsel Büyüklükleri

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

Parsel Genişlikleri:

1) İkamet ve Ticaret Bölgelerinde:

a — 4 kata kadar (4 kat dahil) inşaatı müsait yerlerde:

aa — Bitişik nizamda: (6.00) m.’den,

* 26 Mayıs 2001 Tarih 24413 Sayılı Resmi Gazetenin yayımı ile iptal edilmiştir.

- ab — Blok başlarında: Yan bahçe mesafesi + (6.00) m.'den,
ac — Ayrık nizamda: Yan bahçe mesafeleri toplamı + (6.00) m.'den, az olamaz.
b — 9 kata kadar (9 kat dahil) inşaata müsait yerlerde:
ba — Bitişik nizamda: (9.00) m.'den,
bb — Blok başlarında: Yan bahçe mesafesi + (9.00) m.'den,
bc — Ayrık nizamda: Yan bahçe mesafeleri toplamı + (9.00) m.'den, az olamaz.
c — 10 veya daha fazla katlı inşaata müsait yerlerde:
ca — Bitişik nizamda: (12.00) m.'den,
cb — Blok başlarında: Yan bahçe mesafesi + (12.00) m.'den,
cc — Ayrık nizamda: Yan bahçe mesafeleri toplamı + (12.00) m.'den, az olamaz.

2) İmar planlarında 1 katlı planlanan ticaret ve küçük sanayi bölgelerinde:

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

3) Sanayi bölgelerinde:

(25.00) m.'den, az olamaz.

4) Konut dışı kentsel çalışma alanlarında:

(25.00) m.'den, az olamaz.

5) Bağ ve sayfiye alanlarında:

(25.00) m.'den, az olamaz.

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

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.

Parsel alanları:

Konut dışı kentsel çalışma alanları, sanayi bölgeleri ile bağ ve sayfiye alanlarında 1000 m²' den az olamaz.

TABLO 1

Yapı Düzeni	Kat Adedi	Bina Nizamı	En Az Bahçe Mesafeleri		Bina Ön Cephe Genişlikleri		Bina Yükseklikleri	
			Yan	Arka	En Az	En Fazla	Konut	Ticaret
A	1	Ayrık	3.00	3.00	6.00	30.00	--	5.95
BL	1	Blok	3.00	3.00	6.00	50.00	--	5.95
B	1	Bitişik	3.00	3.00	6.00	50.00	--	5.95
K	1	Kütle	3.00	3.00	6.00	--	--	5.95
A	2	Ayrık	3.00	3.50	6.00	30.00	7.00	8.95
BL	2	Blok	3.00	3.50	6.00	50.00	7.00	8.95
B	2	Bitişik	3.00	3.50	6.00	50.00	7.00	8.95
K	2	Kütle	3.00	3.50	6.00	--	7.00	8.95
A	3	Ayrık	3.00	5.00	6.00	30.00	10.00	11.95
BL	3	Blok	3.00	5.00	6.00	50.00	10.00	11.95
B	3	Bitişik	3.00	5.00	6.00	50.00	10.00	11.95
K	3	Kütle	3.00	5.00	6.00	--	10.00	11.95
A	4	Ayrık	3.00	6.50	6.00	30.00	13.00	14.95
BL	4	Blok	3.00	6.50	6.00	50.00	13.00	14.95
B	4	Bitişik	3.00	6.50	6.00	50.00	13.00	14.95
K	4	Kütle	3.00	6.50	6.00	--	13.00	14.95
A	5	Ayrık	3.50	8.00	9.00	30.00	16.00	17.95
BL	5	Blok	3.50	8.00	9.00	50.00	16.00	17.95
B	5	Bitişik	3.50	8.00	9.00	50.00	16.00	17.95
K	5	Kütle	3.50	8.00	9.00	--	16.00	17.95
A	6	Ayrık	4.00	9.50	9.00	30.00	19.00	20.95
BL	6	Blok	4.00	9.50	9.00	50.00	19.00	20.95
B	6	Bitişik	4.00	9.50	9.00	50.00	19.00	20.95
K	6	Kütle	4.00	9.50	9.00	--	19.00	20.95
A	7	Ayrık	4.50	11.00	9.00	30.00	22.00	23.95
BL	7	Blok	4.50	11.00	9.00	50.00	22.00	23.95
B	7	Bitişik	4.50	11.00	9.00	50.00	22.00	23.95
K	7	Kütle	4.50	11.00	9.00	--	22.00	23.95
A	8	Ayrık	5.00	12.50	9.00	30.00	25.00	26.95
BL	8	Blok	5.00	12.50	9.00	50.00	25.00	26.95
B	8	Bitişik	5.00	12.50	9.00	50.00	25.00	26.95
K	8	Kütle	5.00	12.50	9.00	--	25.00	26.95

TABLO 1 (DEVAMI)

Yapı Düzeni	Kat Adedi	Bina Nizamı	En Az Bahçe Mesafeleri		Bina Ön Cephe Genişlikleri		Bina Yükseklikleri	
			Yan	Arka	En Az	En Fazla	Konut	Ticaret
A	9	Ayrık	5.50	14.00	9.00	30.00	28.00	29.95
BL	9	Blok	5.50	14.00	9.00	50.00	28.00	29.95
B	9	Bitişik	5.50	14.00	9.00	50.00	28.00	29.95
K	9	Kütle	5.50	14.00	9.00	--	28.00	29.95
A	10	Ayrık	6.00	15.50	12.00	30.00	31.00	32.95
BL	10	Blok	6.00	15.50	12.00	50.00	31.00	32.95
B	10	Bitişik	6.00	15.50	12.00	50.00	31.00	32.95
K	10	Kütle	6.00	15.50	12.00	--	31.00	32.95
A	11	Ayrık	6.50	17.00	12.00	30.00	34.00	35.95
BL	11	Blok	6.50	17.00	12.00	50.00	34.00	35.95
B	11	Bitişik	6.50	17.00	12.00	50.00	34.00	35.95
K	11	Kütle	6.50	17.00	12.00	--	34.00	35.95
A	12	Ayrık	7.00	18.50	12.00	30.00	37.00	38.95
BL	12	Blok	7.00	18.50	12.00	50.00	37.00	38.95
B	12	Bitişik	7.00	18.50	12.00	50.00	37.00	38.95
K	12	Kütle	7.00	18.50	12.00	--	37.00	38.95
A	13	Ayrık	7.50	20.00	12.00	30.00	40.00	41.95
BL	13	Blok	7.50	20.00	12.00	50.00	40.00	41.95
B	13	Bitişik	7.50	20.00	12.00	50.00	40.00	41.95
K	13	Kütle	7.50	20.00	12.00	--	40.00	41.95
A	14	Ayrık	8.00	21.50	12.00	30.00	43.00	44.95
BL	14	Blok	8.00	21.50	12.00	50.00	43.00	44.95
B	14	Bitişik	8.00	21.50	12.00	50.00	43.00	44.95
K	14	Kütle	8.00	21.50	12.00	--	43.00	44.95
A	15	Ayrık	8.50	23.00	12.00	30.00	46.00	47.95
BL	15	Blok	8.50	23.00	12.00	50.00	46.00	47.95
B	15	Bitişik	8.50	23.00	12.00	50.00	46.00	47.95
K	15	Kütle	8.50	23.00	12.00	--	46.00	47.95

Madde 18 — Bahçe Mesafeleri

1) **Ön Bahçe Mesafeleri:** İmar planlarında belirtilmemiş ise, iskan alanlarında yapılacak binaların ön bahçe ve yol kenarına rastlayan bahçe mesafeleri en az (5.00) m.'dir. Ancak mevcut teşekküllerde; ön bahçe mesafesi (5.00) m.'den az ise teşekkülata uyulur.

2) **Yan Bahçe Mesafeleri:** Bodrum katlarda iskan edilen katlar da dahil, 4 kata kadar (4 kat dahil) olan binalarda, yan bahçe mesafeleri en az (3.00) m.'dir. Fazla her kat için yan bahçe mesafeleri (0.50) m. artırılır.

3) Yan Bahçe Mesafelerinin Hesabında Dikkate Alınacak Kat Adedi: Arazi eğiminden dolayı iskan edilebilir bodrum katlar da dahil, binada yer alan iskan edilen katların toplam yüksekliğinin üçe bölünmesi ile bulunacak sayıdır.

Bina yüksekliği hesabında, arkasında kullanılan hacim oluşturulmamış istinat duvarları yükseklik hesabına dahil edilmez. (Tablo 1)

Madde 19 — Parselasyon Planı, İfraz - Tevhit Ve İstisnalar

1) Harita İşleri ve İmar Planlarının Yapılması ve Değişiklikleri ile Parselasyon Planlarının Yapılması ve Uygulanmasına İlişkin Esaslar:

A) Halihazır Haritaların Hazırlanması ve Onayı:

Halihazır haritası bulunmayan veya revizyon gerektiren yerlerin haritaları ilgili belediyesince yapılır veya yaptırılır. İlgili belediyesince onaylanan haritaların aslı ilçe belediyelerinde kalır. Birer nüshası Bakanlığa ve Büyükşehir Belediyesine gönderilir.

B) İmar Planlarının Yapılması ve Değişiklikleri:

1) Genel Esaslar:

Her ölçekte imar planı, revizyon, ilave, koruma, mevzi ve ıslah imar planları yapılması ile imar planı değişikliklerinde:

a — 3194 Sayılı İmar Kanunu, 3030 Sayılı Büyükşehir Belediyeleri Kanunu ve Uygulama Yönetmeliğinin konuyla ilgili hükümlerine,

b — Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'nca hazırlanan İmar Planlarının Yapılması ve Değişikliklerine Ait Esaslara Dair Yönetmelik hükümlerine uyulur.

2) Uygulama Şartları:

a — Her ölçekteki çevre düzeni ve nazım imar planları Büyükşehir Belediyesince, 1/1.000 ölçekli uygulama imar planları ise Nazım Planlara uygun olmak kaydı ile ilgili belediyesince yapılır veya yaptırılır.

b — Nazım planlar üzerinde gösterilen; kentsel, konut, kamu kurumu, merkezi iş alanları, ticaret, konut dışı kentsel çalışma, sanayi, sosyal ve kültürel alanları, eğitim tesisi, dini tesisi, sağlık tesisi ve yeşil alanların konuyla ilgili yönetmelikte belirlenen asgari ölçüler altına düşmemek, nazım imar planına uygun olmak ve geçerli bir gerekçeye dayandırılmak şartı ile ilgili belediyesince uygulama imar planlarında değişiklik yapılabilir. Ancak, imar planı değişikliği teklifi, imar planları ana ilke kararlarına ve İmar Planlarının Yapılması ve Değişikliklerine Ait Esaslara Dair Yönetmelik hükümlerine aykırı olması halinde plan müellifi görüşü doğrultusunda işlem yapmaya, ilgili belediyesi yetkilidir.

c — İmar planı bulunmayan arazilerde ilçe belediyelerinin yanı sıra, Kayseri Büyükşehir Belediyesi Nazım İmar Planında gösterilen fonksiyonlara göre, kendi parselleri içinde kalınmak suretiyle ilgili belediyesinin görüşü doğrultusunda mevzii uygulama imar planı, parsel maliklerince de yaptırılabilir.

d — Hazırlanacak mevzii (uygulama ve nazım) imar planlarında yapılan uygulama alanın kentle ilgili ulaşım ilişkisi ile yakın çevre ulaşım ilişkileri dikkate alınır.

e — Büyükşehir Belediyesi, belediye ve mücavir alan sınırları içinde, ilgili belediyeleri tarafından düzenlenebilecek her ölçekteki mevzii nazım imar plan tekliflerinin, ilgili belediye meclislerinde görüşülmesine gerek yoktur. Bu teklifler doğrudan Büyükşehir Belediyesi Meclisinin onayına sunulur.

3) İmar Değişikliği Plan Tekliflerinde Aranacak Belgeler:

a — 2. Madde (b) fıkrasında açıklanan şartlara uygun olan 1/5.000 ölçekli nazım imar planı değişiklik teklifleri, doğrudan ilgili belediyesine yapılır ve ilgili ilçe belediyesince, parsellere ait aşağıdaki belgelerden oluşan noksansız hazırlanmış dosya muhteviyatı, Büyükşehir Belediyesine sunulur.

- Tapu senedi veya yerine geçecek belge,
- Bu belgede adı geçen maliklerin eğer kendileri başvurmuyorsa noterden onaylı muvafakat name veya vekaletnameleri,
- Koordinatlı imar ve kadaströ çapı,
- Arsa kooperatife ait ise kooperatif ana sözleşmesi ve üye sayısı,
- Plan müellifince hazırlanan, plan açıklama raporu ve öneri nazım imar planı.
- İlgili yeri gösterir tasdikli 1/5.000 ölçekli meri nazım imar plan fotokopisi.
- İlgili yeri gösterir tasdikli 1/1.000 ölçekli kadaströ durumu işlenmiş imar plan fotokopisi.

b — 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı değişiklik teklifleri aşağıdaki belgelerden oluşan dosya muhteviyatı ile, ilgili belediyesine yapılır.

- Tapu senedi veya yerine geçecek Tapu kayıt sureti,
- Bu belgede adı geçen maliklerin eğer kendileri başvurmuyorsa noterden onaylı muvafakat name veya vekaletnameleri,
- Koordinatlı imar ve kadaströ çapı,
- Arsa kooperatife ait ise kooperatif ana sözleşmesi ve üye sayısı,
- Plan müellifince hazırlanan, plan açıklama raporu ve öneri imar planları.

Nazım ve uygulama imar planı tadilat teklifleri için yukarıda istenen belgeleri gerektiğinde, değiştirmeye ilgili belediyeleri yetkilidir.

4) Planların Onayı:

a — Her ölçekteki nazım planlar Büyükşehir Belediye Meclisi'nin onayı ile kesinleşir.

b — İlçe belediyelerinin, belediye mücavir alanlarında nazım plana uygun olarak hazırlayacakları uygulama imar planları, ilgili Belediye Meclisi'nin kabulü ve Büyükşehir Belediye Başkanı'nın onayı ile kesinleşir.

Büyükşehir Belediye Başkanınca onaylanmadan iade edilen uygulama imar planları ilgili belediye meclislerince tekrar görüşülür. İlgili belediye meclisi onay kararlarını hiçbir değişikliğe uğratmadan 2/3 çoğunlukla alması halinde, uygulama imar planı Büyükşehir Belediye Başkanınca onaylanarak yürürlüğe girer.

5) Planların İlanı:

a — Kesinleşen nazım imar planları, bir ay süreyle Kayseri Büyükşehir Belediye Başkanlığı'na tespit edilen ilan yerlerinde askıya çıkarılır. Ayrıca basın - yayın yoluyla da halka duyurulur.

b — Büyükşehir Belediye Başkanlığı'na onaylanıp kesinleşen uygulama imar planları, ilçe belediyesine geldiği tarihten itibaren bir ay süre ile ilgili Belediye Başkanlığı'na tespit edilen ilan yerlerinde askıya çıkarılır. Ayrıca basın - yayın yoluyla da, halka duyurulur.

6) Plana İtiraz:

Planlara bir aylık ilan süresi içinde itiraz edilebilir. İlgili Belediye Başkanlığı'na Meclis gündemine alınan bu itirazlar, Belediye Meclisi'nce 15 gün içinde incelenerek kesin karara bağlanır. Belediye Meclisi'nce itirazlar doğrultusunda uygulama planlarında bir değişiklik yapılması halinde, bu maddenin (B/4) üçüncü fıkrası (b) bendindeki hükümlere uyulur.

2) İfraz - Tevhit

A) Kütle yapı nizamı imar adaları hariç, imar planlarında konut inkişaf ve alfabetik yapı nizamı imar adalarında, parselasyon planı yapılmadan bu adadaki parsellerde ifraz ve tevhit yapılamaz.

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

C) Alfabetik yapı düzenindeki imar adalarında, bitişik yapı nizamının bulunduğu parseller Tevhit edilebilir. Ancak, ayrık ve blok nizamı tabii imar parsellerinin ifraz ve tevhidî durumunda; elde edilecek taban ve toplam inşaat alanı, parsellerin

ifraz ve tevhibi öncesi ayrı ayrı inşaat taban alanlarının toplamını ve inşaat alanlarının toplamını geçemez. Ve bu durum parselasyon planlarının üzerine işlenir.

D) İmar kanunun 18. maddesi kapsamında yapılacak ifraz, tevhit ve şuyulandırma işlemleri kendi özel mevzuatına tabiidir. İlçe belediyeleri tarafından yapılan 18. madde uygulamaları ile 2981 sayılı İmar Affı Kanunun 10-b ve 10-c maddeleri uygulamaları öncesi ve sonrasında Büyükşehir Belediyesine bilgi verilir.

E) Yukarıdaki fıkra hükümlerine göre yapılan tevhitlerde yoğunluk yapı düzenindeki parseller hariç, oluşan yeni parsellerde bina cephe hatları ayrık nizamda; (30.00) m.'yi, blok ve bitişik nizamlarda; (50.00) m.'yi geçemez. Bina derinlikleri ise, yönetmelikte belirlenen bina derinlik ölçülerini aşamaz.

F) İfraz, Tevhit ve İrtifak Hakkı İşlemleri: İlgili belediyenin, re'sen yapacağı ifraz ve tevhit işlemleri dışında, maliklerin başvurusu üzerine yapılacak işlemlerde aşağıdaki belgeler aranır.

a — Başvuru dilekçesi,

b — İlgili parsellerin tapu kaydı veya yerine geçecek kanuni belge,

c — İlgili maliklerin imza sirkülerini ihtiva eden müşterek müracaatları veya noterden alınmış muvaffakatname veya vekaletnameleri,

d — Harita mühendislerince ilgili mevzuat hükümlerine uygun olarak düzenlenmiş ifraz ve/veya tevhit işlemlerine ilişkin belgeler.

G) İşlem ve Süreler:

a — Başvuru üzerine, ilgili belediyesi (15) gün içerisinde; uygun gördükleri başvuruyu Belediye Encümenine gönderir veya uygun görülmemesi halinde iade eder.

b — Belediye Encümenine gönderilen, belediye ve mücavir alan sınırları içindeki taşınmazların re'sen veya başvuru üzerine ifraz ve tevhibi, bunlar üzerindeki irtifak hakkı tesisi veya terkini başvuru tarihinden itibaren (30) gün içerisinde sonuçlandırılır ve onaylanmış encümen kararı ile eki, tescil veya terkini için (15) gün içerisinde tapu ve kadastro idarelerine gönderilir.

c — Büyükşehir Belediye sınırları ve mücavir alanları içinde, Büyükşehir Belediyesinin, yapım, bakım ve onarımıyla görevli olduğu meydan, bulvar, cadde ve yollar, yeşil alanlar, parklar ve bahçeler ve kendi görev ve yetki alanları ile, adına kayıtlı parseller üzerinde kurulacak her türlü irtifak hakkı tesisi, terkini ve ifraz, tevhit, şuyulandırma işlemlerini encümenince onaylandıktan sonra, encümen kararı ve eklerini ilgili belediyesine gönderir, bu hususta ilgili ilçe belediyesince alınacak Encümen Kararı (15) gün içerisinde Büyükşehir Belediyesine gönderilir.

8) İmar planlarında parsel cepheleri belirlenmemiş yerlerde yapılacak ifrazlarda, bu yönetmelikte belirtilen esaslara göre parsel büyüklükleri tesbit edilir. İmar planı dışında kalan alanlarda, yapılacak ifraz, tevhid işlemleri ilgili yönetmelik hükümlerine tabiidir.

9) Büyükşehir Belediyesi sınırları içinde ve mücavir alanlarında imar planı bulunmayan yerlerde, öncelikle plan lejantı ile ilgili imar yönetmeliği hükümleri uygulanır.

3) Parselasyon

a) Parselasyon planının uygulanması sonucunda imar parselinin parçası olarak oluşacak artık parsellere, inşaat izni verilemez.

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

c) İlgili Beledyesince belirlenen alanlar esas alınarak hazırlanacak parselasyon planları ilgili belediye encümeninin kabulü ve Büyükşehir Belediyesinin onayından sonra yürürlüğe girer. Parselasyon planları Büyükşehir Belediyesi'ne onay için ekleri ile birlikte en az (2 takım) tertibinde gönderilir. Aslı niteliğinde (1 takım) dosyası, onayına dair Belediye Encümen Kararı ile plan hazırlanmasına dair ölçü hesap ve cetvellerin birer örnekleri Büyükşehir Belediyesi'nde kalır. Bu planlar (1) ay süre ile ilgili beledyesince mutad usullerle askı ve ilanı yapılır. Bu süre sonunda kesinleşir. Askı ve ilanı süresinde itiraz olursa itirazlar askı ve ilanı süresinden sonra (1) ay içinde encümende görüşülerek karara bağlanır. Karara göre ilgililere cevap verilir.

d) Düzeltilecek ve değiştirilecek parselasyon planları hakkında da, bu hükümler uygulanır.

Madde 20 — İhdas

İfraz yolu ile cephesi olmayan parsel ihdas edilemez. Ancak imara müsait hale getirildiği parsel şuyulandırılarak yapılır.

Madde 21 — Muvakkat Yapılar

İmar planlarında, iskan hudutları içinde bulunup da, umumi hizmetlere ayrılan yerlere rastlayan arsaların, bu hizmetler için gereken kısmı ayrıldıktan sonra, geriye kalan parçaları imar planı ve 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, kamulaştırılınca kadar sahipleri tarafından olduğu gibi kullanılmaya devam olunur.

Bu gibi yerlerde 5 yıllık imar programına dahil bulunmayan parsellere, yükseklikleri tabii zeminden (6.50) m.'yi, brüt inşaat alanı (250) m.²'yi geçmemek, mümkün mertebe sökülerek başka bir yere nakli kabil malzemenin ve buna müsait bir sistemde inşa edilmek şartı ile ve yine imkan nispetinde mevcut ve müstakbel yol güzergahlarına tesadüf ettirilmemek suretiyle imar planı tatbikatına kadar, sahiplerinin isteği üzerine ilgili Belediyesi Encümeni'nce muvakkat yapı yapılmasına izin verilebilir. Bu yapının, imar planına göre bulunduğu bölgenin özellikleri ve Belediye Başkanlığının teklifi de göz önüne alınarak hangi maksat için yapıp kullanılabileceği Belediye Encümenince tayin ve tesbit olunur. Mülk sahibi bu maksadın dışına çıkamaz.

Muvakkat ruhsat süresi 10 yıldır. Yapı izni verilmezden önce Belediye Encümen kararının gün ve sayısının 10 yıllık müddet için muvakkat inşaat olduğunun 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 bu yapıların inşaat alanları toplamı (250) m²'den ve yükseklikleri (6.50) m.'den fazla olamaz.

Plan tatbik olunurken, muvakkat inşaat ve tesisler yıktırılır. 10 yıllık muvakkatlık müddeti dolduktan sonra veya 10 yıl dolmadan yıktırılması veya kamulaştırılması halinde muvakkat bina ve tesislerin 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu hükümlerine göre takdir edilecek bedeli sahiplerine ödenir.

Madde 22 — Kapanan Yollar

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

5 yıllık imar programına dahil olmayan ve bu Yönetmelik hüküm ve ölçülerine göre bina yapılmasına müsait bulunan parsellere, yükseklikleri tabii zeminden (6.50) m.'yi ve brüt inşaat alanı (250) m²'yi geçmemek üzere, 21. maddedeki şekil ve esaslar dahilinde muvakkat inşaat izni verilir.

Madde 23 — Tehlikeli Alanlar

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

İmar planlarında yukarıdaki sebeplerle “Ağaçlandırılacak alan” olarak gösterilen alanlarda da aynı esaslara uyulur.

Madde 24 — Parsellerde Yapılanma Şartları

Herhangi bir kadastro parseli içerisinde kalan, imar adasının parselasyon planı yapılarak onama işlemi yapılmadan, o imar adası içerisindeki herhangi bir imar parseline, yapı ruhsatı verilemez.

Genel olarak parsel büyüklükleri hakkındaki hükümlere uymayan arsalarda, yeni inşaat veya ilaveler yapılmasına veya mevcut yapıların esaslı tadillerine izin verilmez. Bu gibi arsalar, İmar Kanunu hükümlerine göre yapı yapılmasına müsait hale getirilinceye kadar veya bu mümkün olmadığı takdirde kamulaştırılıncaaya kadar, sahiplerince eskiden olduğu gibi kullanılmasına devam olunur.

Ancak, imar planı ve mevzuatına aykırı olmamak şartı ile iki tarafında yapılmış bina veya bir tarafında böyle bir bina ile diğer tarafında plana göre tesbit edilmiş bir yol bulunan arsalardan, plan ve yönetmeliğin diğer şartlarına aykırı olmamak kaydı ile, Bu Yönetmelikteki parsel büyüklükleri (genişlik, derinlik ve alanı) ile ilgili hükümlere uymaksızın yapı yapılmasına izin verilir.

Madde 25 — Bir Parselde Birden Fazla Bina Yapılması

Bir parselde, bu Yönetmeliğin 15. ve 18. maddesindeki ölçülere uyulması ve binaların tek bir ruhsata bağlanmaları kaydı ile birden fazla yapı yapılabilir.

Umumi binalar için ilgili Belediyesi Encümenince kabul edilecek fonksiyon şeması ve prensip kararlarına göre proje tanzim edilir.

Madde 26 — Taban Alanı Kat Sayısı (TAKS)

Blok, bitişik veya ayrıık yapı nizamına tabii olan ve imar planı ile ölçü ve emsal verilmemiş yerlerde taban alanı katsayısı bu yönetmelikteki bahçe mesafeleri hükmüne uymak kaydıyla binanın zeminde oturduğu alanın, parsel alanına oranıdır.

Madde 27 — Bina Cepheleri

Ayrıık yapı nizamına tabii olan yerlerde yapılacak yapıların azami bina cephesi (30.00) m.'dir. İkili veya üçlü blok yapılması gereken yerlerde, daha uygun çözüm yolları bulmak maksadı ile bir kaç dar parseli birlikte mütalaa ederek, o yer için tesbit edilen yapı karakterine uyacak bir tertipten uzaklaşmamak üzere, bina cepheleri toplamı (30.00) m. olan ikili veya üçlü bloklar teşkil etmeye, ilgili belediyesi yetkilidir. Blok yapı nizamına tabii olan yerlerde ise azami blok boyu (50.00) m.'dir.

Madde 28 — Bina Derinlikleri

Bina derinlikleri azami (40.00) m.'yi geçmemek şartıyla;

H

$$l = L - (K + \text{----})$$
 formülüne göre hesaplanır.

Burada;

I = Bina derinliği

L = Parsel derinliği

K = Ön bahçe mesafesi

H = Bina yüksekliğini gösterir.

Ancak;

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

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

3) Köşe başı olmayıp iki yola cephesi olan parsellerde, bina derinliği (40.00) m.'yi aşmamak kaydıyla her iki yolda ön bahçe mesafesi bırakılarak bina derinliği belirlenir.

4) Daha önceki imar planları ve yönetmelik hükümlerine göre, yapılaşmış imar adalarındaki bina derinliği tespitinde, adada ruhsatlı olarak yapılmış olan maksimum bina derinliği dikkate alınır. Bu tür uygulamalarda, arka bahçe mesafesi (3.50) m. kalacak şekilde, (20.00) m.'ye kadar bina derinliği verilmesine, ilgili belediyesi yetkilidir.

5) İkili blok, blok ve bitişik nizamlarda, iki tarafında imar planına göre olduğu gibi korunabilecek bina bulunan parsellerde, bina derinliği komşu binaların derinlikleri ile uyum oluşturulacak şekilde tesbit olunur.

Madde 29 — Bina Yükseklikleri

Binanın kot aldığı röper noktasından saçak seviyesine kadar olan mesafedir. Binaların son kat tavan döşemesi eğik olarak düzenlendiği takdirde, bina ön cephesindeki çıkma hattı dik doğrultusunun eğik döşemeyi kestiği nokta esas alınır. İmar planında belirtilen kat adedine veya yoğunluk yapı düzenine göre uygulanan kat adedine bağlı olarak, imar yönetmeliğinde belirtilen bina yüksekliğidir. İmar planında kat adedi belirlenmemiş yerlerde, imar ilke kararı ve/veya imar yönetmeliğine göre tesbit yapılır.

Temel ve statik hesapları ile bahçe mesafeleri, merdiven, ışıklık v.s. gibi kat adedi veya bina yüksekliği ile 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.

İlgili belediyesince uygun görülen hallerde, 3 veya daha az katlı bina yapılması gereken yerlerde, inşa olunacak noksan katlı binalarda ise temel ve statik hesapları hariç, yukarıdaki şartlar aranmayabilir.

Madde 30 — Binalara Kot Verilmesi

Binalara kot verilmesinde aşağıdaki esaslara uyulur:

1) Yoldan Kotlandırma:

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

Tretuvar seviyesi, yol seviyesinin (0.20) m. üstü olarak kabul edilir.

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

Binalara kot verilirken parselin kot aldığı yol cephesinin orta noktası hizasındaki en yüksek tretuvar 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 yol kotu altında olan parsellerde, binalara verilecek azami kot, parselin cephe aldığı yol hizasındaki en yüksek tretuvar seviyesidir.

2) Tabii Zeminden 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 zeminden kot verilir.

Yola göre yüksek olan parsellerde, tabii zemin kotu, o parseller için bordür seviyesinden 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 harita birimince yapı adasının tamamının bu madde hükümleri çerçevesinde etüdü ile verilir.

Ayrıca tabii zeminin jeolojik özellikleri nedeniyle yönetmelikte belirtilen hükümlere göre, normal değerler arasında kot verilemeyen parseller için, öncelikle hazırlanacak jeolojik etüt raporuna göre, ilgili belediyesinin harita birimince, yapı adasının tamamının etüdü ile kot verilir.

3) Köşe Başı Parsellerde Kotlandırma:

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

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

Aynı genişlikte yolların kesişmesi sonucu meydana gelen ve yollar arasında (1.50) m.'den fazla kot farkı bulunan, imar planında ön cephesi işaretlenmeyen köşe başı parsellerde kot, yollar üzerindeki kat nizamı, bitişik parsellerin kot durumu, parsel cephe uzunlukları ile yapı yoğunluğu dikkate alınarak ilgili belediyesince belirlenen parsel ön cephesinin orta noktası hizasındaki bordür taşı üst seviyesinden verilir. Röper noktası ve parselin yol cephesine rastlayan köşe kotları arasında (3.50) m. veya daha fazla kot farkı olması durumunda (1) numaralı bent hükümleri doğrultusunda kademe yapılır.

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

İkili veya üçlü blok teşkil eden binaların her birisine yukarıdaki bentlere göre ayrı ayrı kot verilir.

Bir parselde birden fazla yapı yapıldığında her yapı için ayrı ayrı yukarıdaki bentlere uygun kot verilir.

Zeminin kaya çıkması, su çıkması v.s. gibi özel durumlarda hazırlanacak bir raporla kot yüksekliğini tayin etmeye ilgili belediyesi yetkilidir.

Madde 31 — 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 ve (+1.00) m. kotunun üzerine çıkamaz. Konut dışı kullanımların subasman kotu, binaların kot aldığı cephesinde tretuvar seviyesidir. Konut kullanımlarında ise tretuvar seviyesinden (+1.00) m. kotu, subasman kotudur. 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 İmar 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 aşağıdaki şartlara uyulur.

a — Ön Bahçelerin Tesviyesi: Yoldan kot alan parsellerde; %15'den daha az eğimli bir yola cephesi bulunan parsellerin yol cephesinde, parsel sınırı ile bina cephesi arasında kalan kısımlar komşu parsel sınırına kadar yol eğimine göre kaldırım seviyesinde tesviye edilir.

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

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

b — Arka Bahçelerin Tesviyesi: Tabii zemini (± 0.00) kotunun üstündeki arka bahçe zemininin bu kota kadar kazılması esastır. Ancak, kayalık zeminlerde veya parsel arka sınırındaki ortalama tabii zeminin (+2.00) m. 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 tesviye kotunun altına inilmemek suretiyle kazılması esastır. Tabii zemini arka bahçe tesviye kotunun da altında kalan yan bahçeler, arka bahçe tesviye kotuna kadar doldurulur. Arka bahçe tesviye kotu seviyesinde tesviye edilerek bina ön bahçe hizası ile kot farkı oluşan parsellerde, ön bahçe ile bağlantıyı sağlayan merdiven ve rampa yapılması zorunludur.

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

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

2) Bina girişlerinde aşağıdaki şartlara uyulur.

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 aksı hizasındaki bordür seviyesinden 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 tretuvar ve bina girişi arasında kot farkı olduğu durumlarda ve binalara girişin merdivenlerle sağlanmasının zorunlu olduğu hallerde, merdivenlerin yanısıra, özörlülerin de 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 32 — Bodrumlarla İlgili Bazı Hususlar

Konutlarda toprağa dayalı ve iskan edilebilen bodrum katlarda zorunlu piyeslerden olan oturma odası ve bir yatak odasının pencere açılmak suretiyle, doğal aydınlatma ve havalandırmasının sağlandığı dış duvarları, en fazla (0.50) m. gömülebilir. Ancak, ticari alanlarda yapılan binaların ticari amaçla kullanılan bodrum katlarında bu şart aranmaz. Bu tür binalarda suni havalandırmanın sağlanması ile özörlülerin 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 piyes bağımsız bölüm olamaz, binanın ortak alanları ve müştemilatlarıyla irtibatlandırılmaz. Bu alanlarda GSM yönetmeliği kapsamında kalan ticari kullanımlara ve depolama faaliyetlerine izin verilmez.

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 yüksekliklerine veya bu Yönetmeliğin diğer hükümlerine aykırı olmamak şartı ile, çeşitli katlarda ve/veya farklı taban ve/veya tavan seviyelerinde düzenlenmesi mümkündür. Ayrıca, yukarıdaki hükümlere uygun olmak kaydı ile, zemin katların binanın kot aldığı yol cephesi üzerinde bulunmayan piyesleri ile yol cephesinde yer alan piyeslerinin yol cephesinde kalmayan ve piyes

derinliğinin yarısını aşmayan bir kısım alanları, zemin kat kotundan farklı kotta düzenlenebilir.

Madde 33 — Bazı Yapılardaki Kat Adedi ve Yükseklikler

1) Kerpiç binalarda: 1 bodrum ve 1 normal kat, yani (3.50) m.'yi aşamaz. Hımmış, ahşap, yarım kagir binalarda: 1 bodrum ve 2 normal kat, yani (6.50) m.'yi aşamaz,

2) Ahşap ve yarım ahşap binalar bitişik olarak yapılamazlar.

Hımmış ve yarım kagir binaların komşu hudutlarına zeminden itibaren çatının her yerinden (0.50) m. yüksekliğe kadar ve en az 1 tuğla kalınlığında yangın duvarı yapılması şartı ile bitişik olarak inşa edilmeleri mümkündür.

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

4) Her türlü binaların bodrum kat duvarları statik projesine göre beton perde duvar olacaktır.

5) Parsel içinde istinat duvarı yapılması gereken hallerde, ilgili belediyelerinin imar biriminden istinat duvarı için ruhsat alınması mecburidir. Bu tür parsellerde yapılacak binalara istinat duvarı tamamlanmadan önce, hiçbir şekilde kullanma izni verilemez.

Madde 34 — Saçaklar

Binalarda sadece son kat üst döşemesi veya yapılabiliyor ise çatı katı üst döşemesi uzatılarak çatı saçakları, kendi bahçesi içindeki bina girişlerinde giriş saçakları ve zemin kattaki dükkan, mağaza gibi bağımsız bölüm girişleri ile ön bahçesiz bina girişlerinde markiz yapılabilir. Saçak altları hiçbir şekilde kapalı alan haline dönüştürülemez.

1) Çatı Saçakları: Ayrık yapı nizamındaki binalarda yapılacak çatı saçak genişlikleri; (1.50) m.'yi aşamaz. Blok ve bitişik bina nizamlarında aynı bloklaşmanın içinde mevcut bina var ise, bunlarla uyum sağlanması için saçak yapılıp yapılmayacağı veya saçak genişliği, ilgili belediyesi imar birimince tayin olunur.

Ancak mevcut bina yok ise, (1.50) m. genişliğine kadar çatı saçağı yapılabilir. Mevcut saçaklı yapılara kat ilavesi yapıldığı takdirde, bu saçaklar yönetmeliğe göre düzeltilmedikçe yapının devamına izin verilmez. Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma kapsamındaki binalar bu hükme bağlı değildir.

2) Giriş Saçakları: Binaların esas giriş kapıları üzerine yüksekliği yol cephelerinde veya diğer cephelerden; (2.40) m.'den az olmamak, kendi parsel sınırları içinde yapılmak ve yol veya komşu parsel sınırına; (2.00) m.'den fazla yaklaşmamak ve girişin her iki yanında giriş genişliğinin 1/4'den fazla taşmamak üzere, giriş saçakları yapılabilir. Giriş saçakları, kolonlu veya konsol olarak tertiplenebilir.

3) Markizler: Ön bahçesiz binalarda yol cephesinde yapılan, esas giriş kapıları ile dükkan, mağaza gibi bağımsız bölüm girişlerinde veya kendi bahçe içindeki esas giriş dışındaki diğer bağımsız bölüm girişlerinde, yüksekliği (2.40) m.'den az olmamak üzere, genişliği; (1.20) m.'yi aşmayan konsol niteliğinde sabit veya açılabilir markizler yapılabilir.

Markizler sabit yapıldığı takdirde şeffaf yapı elemanları ile yağmur suyu akıntısını bina cephesinden aşağı indirecek şekilde inşaa edilmek zorundadır. Açılabilir tertip edildikleri takdirde, akıntı yönü ve şeffaf yapı elemanı zorunluluğu yoktur.

Madde 35 — Çatılar ve Dış Görünüm

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

Çatı aralarına bağımsız bölüm yapılmaz. Bu kısımlarda ancak su deposu, asansör kulesi, mescit, yönetim ve toplantı odası veya son kattaki bağımsız bölümlerle irtibatlı piyesler yapılabilir. Ancak, üst kat tavan döşemesi ile çatı örtüsü arasında kalan bu hacimler, ilave kat döşemeleri yapılmak suretiyle bölünemezler. Özelliği olan binalarda, alınacak Büyükşehir Belediyesinin görüşü doğrultusunda işlem yapılır.

Merdiven evi, ışıklıklar ve hertürlü bacalar çatı örtüsünü en az (0.80) m. aşacak şekilde yapılmalıdır.

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

Tescilli yapılar, anıtlar ve kamu yararlı yapılar ile dini yapıların çatı örtüleri ve bunların yapılacak yada tamir ve tadil edilecek çatı örtüleri bu kayıtlara tabii değildir.

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

Madde 36 — Çıkmalar

Genel Esaslar

Plan hükmü olan yerler ile istisnaları (A ve B başlığı altında) aşağıda açıklanan yerler hariç, hiçbir parselde açık ve kapalı çıkma yapılamaz. Açık ve kapalı çıkma

yapılabilmesi durumunda, hiçbir şekilde kütle parsellerde parsel sınırı dışına, bahçeli parsellerde yaklaşma mesafeleri dışına taşacak şekilde yapılamaz.

A — Kapalı ıkmalar;

1) Blok ve bitişik nizamlı imar adalarındaki, ruhsatlı mevcut binalarda kapalı çıkma var ise, sadece bitiřiēine yapılacak binaya da kapalı çıkma yapılır. Ayrıca tamamı Blok veya Bitişik yada Kütle Nizamlı yapı adalarında, ruhsatlı mevcut herhangi bir bina, ait olduēu blok içerisindeki diēer parsellerin bitiřiēi sayılır.

2) Birinci maddede tanımlanan yapı adalarındaki istisnai kapalı çıkma m ktesebi hariç, her türlü yapı adalarında kapalı çıkma yapılamaz.

B — Açık ıkmalar;

1) Kendi parseli içinde, yapıldıēı yapı düzenine, bina nizamına ve kat adedine baēlı olarak belirlenen en az  n, yan ve arka bahçe mesafeleri içine, parsel sınırlarına; yol cephelerinde en fazla; (3.50) m., yan ve arka cephelerde, komşu mesafelerine en fazla; (2.00) m. yaklaşacak şekilde açık çıkmalar yapılabilir.

2) Binalarda yapılacak açık çıkmaların konsol kirişleri alt kotu ile zemin kaplaması arasındaki en yakın düşey mesafe hiçbir noktada; (2.40) m.'den az olamaz.

3) Binalarda yapılacak açık çıkmaların derinlikleri  n ve arka cephelerde net; (1.50) m.'den, yan cephelerde ise brüt (1.00) m.'den fazla olamaz. Net  l s  içinde en az; (0.90) m. y ksekliliēinde parapet veya korkuluk yapılması zorunludur.

Balkonların meyillerinin dışa doēru verilmesi ve suların yaēmur borularıyla toplanarak bahçe kotuna kadar indirilmesi şarttır. Binalarda baēımsız bölümlere baēlı olmayan ulaşım koridorları ve holleri, merdiven sahanlıkları veya yönetim odası, hobi odası gibi mekanlara açılan balkonlar, ortak alan niteliēinde olup, yukardaki şartlara uyarlar.

4) Açık ıkmalar, bitişik yapı nizamında teşekkül etmiş yada etmemiş binalarda bitişik olan cephelere (1.50) m.'den fazla yaklaşamaz.

5) Teşekkül etmiş yapı adalarında, açık çıkmalar teşekkülata göre yapılır. Ancak, bitişik nizamlı yapı adalarındaki yeni yapılacak binalarda, 4. Madde'de belirtilen yanal yaklaşma mesafesine uyulacaktır.

Madde 37 — Işıklıklar

Genel Esas:

Oturma ve yatak odaları ile, mutfak, banyo, hela ve merdiven evinin doērudan doēruya dışardan ışık ve hava almaları esastır. Her baēımsız bölümde en az, (1) oturma odası ve (1) yatak odası dışardan hava ve ışık almak zorundadır. Diēer

yatak odaları ile, mutfak ve merdiven boşluğunun ışıklıktan, yıkanma yeri ve helaların ışıklık veya hava bacalarından ışık almaları mümkündür.

Binalardan gerekli ışık ve havayı ışıklıktan sağlayan piyeslerin olması halinde, yararlanılan kat adedine göre gereken ışıklık ölçüleri aşağıda gösterilmiştir.

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

Yararlanan kat adedinden binadaki ışıklıktan yararlanılan en alt kattan itibaren üstündeki asma kat veya ara kat dahil, tüm katların (Pencere açılın veya açılmasın) toplamı kastedilmektedir. Cephelerde irtibatlı olarak düzenlenen ışıklık ve havalık en az alan kaydına bağlı değildir. Yalnız, en az genişlik şartı aranır. Ancak, 8 ve daha yukarı katlı binalarda, yukarıda taplo ölçüleri altına düşülemez.

Otel, pansiyon, işhanı ve benzeri binalarda, odalar gerektiğinde ışıklıktan faydalandırılabilir.

Her türlü binada yapılacak hava bacalarının asgari ölçüsü dar kenar 0.40 m.'den az olmamak üzere, kullanım alanı 0.36 m² olarak düzenlenecektir.

Hava bacası gerektiren her piyeste ayrı hava bacası yapılır.

Hava bacaları şönt baca tipinde yapılamaz.

Asgari ölçüde (1) 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, artan nisbette artırılır.

Ancak, yukarıda belirtilen şekilde ışık ve hava alması gerekmeyen veya lüzumlu ışık ve havayı yönetmelikte tarif edilen şekilde esasen alması mümkün olan piyeslerden, herhangi bir ışıklık veya hava bacasına pencere açılması, bu ışıklık veya hava bacası ölçülerinin artırılmasını gerektirmez.

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

İşıklık ve hava bacaları, bunlara ihtiyacı olan kattan itibaren başlatılabilir. Binaların bitişik olması gereken komşu tarafında yapılacak ışıklıklarda, girişler gerekirse devam ettirilebilir.

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

Işıklıklarda ve Hava Bacalarında Aranılan Nitelikler: Işıklık ve hava bacalarının üzeri, havalandırmayı önleyecek şekilde veya aydınlığı kesici bir malzeme ile örtülemez. Işıklık ve hava bacalarının, en az alanı içinde merdiven, asansör, balkon, baca gibi şeyler yapılamaz. Işıklıkların içerisine açık renk boya ve badana yapılması zorunludur. Işıklığa başladığı kattan giriş temini şarttır. Işıklık ihtiyaç duyulan kattan başlatılabilir.

Madde 38 — Konutlarda Bulunması Gereken Piyesler

Her müstakil konutta en az;

- 1 oturma odası,
 - 1 yatak odası veya nişi,
 - 1 mutfak veya yemek pişirme yeri,
 - 1 banyo veya yıkanma yeri,
 - 1 hela,
- bulunur.

2 odalı konutlarda yıkanma yeri ile hela aynı yerde düzenlenebilir.

Hol ve koridor genişlikleri (1.10) m.'den az olamaz.

Konutlarda bulunması gereken piyeslerde:

	Dar Kenar (m)
En az bir oda	2.80
Yatak odası veya yatak nişi	2.10
Mutfak veya pişirme yeri	1.50
Banyo veya yıkanma yeri	1.20
Hela	1.00
Hol, giriş, koridor, ofis	1.10'dan az olamaz.

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

Madde 39 — İç Yükseklikler

Genel olarak iskan edilen katların, taban döşeme kaplaması üzerinden tavan sıvası altına kadar olan temiz iç yüksekliği (2.50) 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 müştemilatlarda, bu yükseklik (2.30) m.'den aşağı düşemez.

Garaj, kalorifer dairesi, odunluk, kömürlük, v.b. gibi özellik arz eden yerlerin yükseklikleri bu kayıtlara tabii olmayıp, (2.20) m.'den az olmamak üzere hizmetin gerektirdiği şekilde tespit ve tayine ilgili belediyeler yetkilidir.

Düğün ve oyun salonları, kahvehane, pasaj, kapalı çarşı ve benzeri gibi halkın toplu olarak uzun süre içinde kaldığı mahallerin taban döşemesi üzerinden, tavan altına kadar olan iç yüksekliği (3.50) m.'den az olamaz. Eğitim, sağlık, sanayi yapıları ile sinema, tiyatro ve konferans salonları, katlı otoparklar ve spor salonları gibi özellik arz eden yapılarda, iç yükseklikler teknolojik ve mimari gereklere göre belirlenir. Ancak, bitişik nizamlı yapı adalarında, yukarıda belirtilen sosyal ve kültürel tesisler bitişikindeki ruhsatlı teşekkülata uyarak yapar.

Madde 40 — Pencereleler

Binalarda pencere boşlukları toplamı, faydalanacak piyes alanının; salon, oda ve mutfaklarda; (1/8)'inden, diğer piyeslerde; (1/12)'sinden az olamaz. Oda itibar edilmeyen yerler, penceresiz olabileceği gibi bu madde hükümlerine bağlı olmadan ıdıklık, hava bacalarından veya doğrudan doğruya dışarıdan ışıık ve hava alabilirler. Isı yalıtım yönetmeliği hükümleri saklıdır.

Madde 41 — Kapılar

Bütün yapılarda;

Kapı yükseklikleri: (2.10) m.'den,

Kapı genişlikleri: Bina giriş kapılarında ve yangın merdivenlerine açılan kapılarda (1.50) m.'den, kapıların çift kanatlı olması halinde bir kanat (1.00) m.'den, Daire giriş kapılarında (1.00) m.'den, ıslak hacim ve balkon kapılarında (0.80) 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 özürölülerin hareketini, yangın çıkışlarını ve benzeri eylemleri engellemeyecek önlemler alınır.

Madde 42 — Bitişik ve Blok Nizamda Özel Durum

Bitişik ve blok nizamda tabii binalarda komşu parsel sınırı üzerindeki bitişik duvarlarda pencere ve kapı açılmaz.

Madde 43 — Merdivenler

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

Merdiven evlerinin bina cephesinden, çatıdan veya ışıklıktan doğrudan ışık alması ve merdivenlerin çatıya ve bodrumlara ulaştırılması zorunludur. Merdiven evinde ışık için bırakılacak boşluğun merdivenkovanı eni en az (0.50) m. olmalıdır.

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

Merdivenlerin her iki tarafında da özürllülerle ilgili Türk Standartları Enstitüsü standartlarına uygun korkuluk ve küpeşte yapılması, ayrıca sahanlık ve merdiven döşemelerinde ve kaplamalarında da standartlara uyulması zorunludur.

b — Merdiven Basamaklarının Ölçüleri:

Asansörü olmayan binalarda basamak yüksekliği (0.16) m.'den, asansörlü binalarda (0.18) m.'den, dış merdivenlerde (0.15) m.'den fazla olamaz.

Basamak genişliği; $2a+b = 60$ ila 64 formülüne göre hesaplanır. Formüldeki a = yükseklik, b = geniştir.

Ancak bu genişlik (0.28) m.'den az olamaz.

Balansmanlı merdivenlerde basamak genişliği en dar kenarda (0.15) 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 de aynen geçerlidir.

a — Kat ve Ara Sahanlıklar: Kat sahanlıkların genişliği, merdiven genişliğinden az olamaz. Ara sahanlıklar, düz merdivenlerde (1.20) m. balanslı merdivenlerde ortada (1.00) m.'den az olamaz.

b — Bina Kullanım Değişikliği Yapılmasında Merdiven: Umumi binaya dönüştürülmesi için inşaat tadilatı yapılması istenilen mevcut binalardaki merdiven ölçülerinin, yeni duruma yeterliliğini takdire, ilgili belediyenin imar birimi yetkilidir.

c — Dükkanlarda İç Merdivenler: Birden fazla kata yapılan işyerlerindeki iç merdivenlerin; basamak yüksekliği ve genişliği, konutlar için verilen en az ölçülerin altında olamaz.

d — Merdivenlerin Malzemesi: Konut, işyeri ve umumi binaların genel merdivenleri, ahşap olamaz. Ahşap merdiven, ancak bir ailenin oturduğu konutlar içinde yapılabilir.

Madde 44 — Binalarda Yangın Önlemleri

Binalarda alınması gereken yangın önlemleri aşağıda belirtilmiştir.

a — Yangın Merdivenleri

Birden fazla katı olan tüm umumi binalar ile kat adedi 4 den fazla olan tüm yapılarda, yangın merdiveni yapılması zorunludur.

Bir katlı umumi binalarda iskan edilebilen bir ve birden fazla bodrum katlar var ise; zemin katla irtibatlandırılan (net kaçış yolu genişliği minimum 1.20 m. $h = 2.40$ m. olacak şekilde) basamaksız eğimli olarak, ışıklı ve sesli yönlendirme elemanlarıyla desteklenen kaçış yolları düzenlenir.

Yangın merdiveni kitle içinde veya dışında komşu parsel sınırına (1.50) m.'den daha fazla yaklaşmamak, genel merdiven ve merdiven sahanlığı ile irtibatlandırmak kaydıyla, açık veya kapalı, yüksek binalarda (10 kat ve daha yukarısı) tamamen kapalı ve betonarme olarak düzenlenir. İlgili standardına uygun yangına dayanıklı ve kaygan olmayan malzemeden inşaa edilen yangın merdivenleri, kitle içinde tertiplendiğinde ısıya ve dumana karşı yalıtılmış, kapalı bir hacimde düzenlenir.

Yangın merdivenleri, çatı ve (± 0.00) kotunun altında iskan edilen bodrum katlara ulaşacak şekilde, tesis edilir.

Yangın merdiveninin genişliği, umumi ve yüksek katlı binalarda (10 kat ve yukarısı) net (1.20) m.'den, diğer binalarda net (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.

Yangın merdivenleri zeminle irtibatlandırılır.

b — Kaçış Yolları

Yapıda tahliye anında, yangın merdivenine ve çıkışa 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 merdivenlerine, 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 kanatları kaçış yönüne açılacak, kendiliğinden kapanacak, duman sızdırmayacak şekilde ve ısıya dayanıklı malzemeden tesis edilmesi gerekir. Bu kapılarda eşik yapılamaz.

d — Yangın Vanaları ve Dolabı

5 kat üzeri binalarda giriş katından çatı katına kadar, 110 mm.'lik ısıya dayanıklı boru döşenmesi ve her 3 katta bir vanalı rekoru ile en az bir adet yangın dolabı yerleştirilmesi mecburidir. Bu dolap içerisinde, yangın söndürme tüpü, yangın musluğu, hortum, lans ve vanalar kullanıma hazır halde bulundurulur.

e — Diğer Önlemler

5 kat üzeri yapılacak binaların dışında, ana caddeden ulaşılacak en uygun yerde, itfaiyenin kendi aracından su bağlantısı yapabileceği, boru sistemi tesis edilir.

Umumi binalarda özürlü, yaşlı ve çocukların yangından kaçışını sağlayan, ısıya dayanıklı malzemeden imal edilmiş, yangın kaçış yolu ve bu gibi önlemler alınır.

Bitişik nizama tabii parsellerde, komşu parseldeki yapıyla ortak yangın merdiveni düzenlenebilir.

Bu maddede yer almayan teknik hususlarda, 04/11/1995 tarihli ve 22453 sayılı Resmi Gazetede “Kamu Binalarının Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik” hükümlerine uyulur.

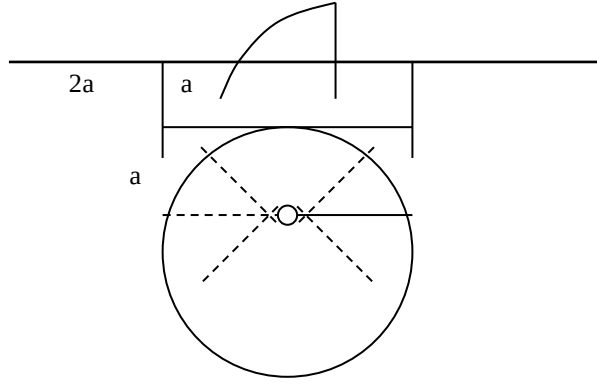
Yangın Merdiveni Yapılmaması Durumu: Konut kullanımlı binalarda, merdiven kovası cephede çözülerek doğal aydınlanma ve havalandırma sağlandığı takdirde, her katta, kattaki sahanlığını da, içeren merdiven kovasını, katın diğer bölümleri ile, irtibatını kesecek kapı sisteminin yapılması kaydıyla, ayrı bir yangın merdiveni yapılması şartı aranmaz.

Yangın merdiveninin merdiven kovası ile cephede çözülmediği ve bina dışında yapılması halinde aşağıda belirtilen asgari ölçülere uyulması zorunludur.

a - Yüksek yapılar için = 1.20 m. diğer yapılar için = 0.90 m.

A - Yangın merdiveni ve sahanlığı alanı,

$$A = 2a^2 + 3.14 \times a^2 = 5.14 \times a^2 \text{ (m}^2\text{)}$$



Madde 45 — Asansörler

İkiden fazla katı olan tüm umumi binalar ile iskan edilebilir kat adedi 4'den fazla olan binalarda, giriş katından başlamak ve varsa iskan edilen bodrum kata da inmek kaydıyla kullanılan tüm katlara hizmet veren asansör yapılması zorunludur.

Asansör kabininin dar kenarı (1.20) m. ve alanı (1.80) m²'den, kapı genişliği ise (0.90) m.'den az olamaz. Asansör önü sahanlık genişliği, asansör kapısı sürgülü ise en az (1.20) m. asansör kapısı dışa açılan kapı ise en az (1.50) m. olmalıdır. Asansör kovaları plan aşamasında minimum dar kenarı (1.80) m. olmak şartıyla, alanı (3.96) m²'den az olamaz.

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

İskan edilebilir kat adedi 3 den fazla olan umumi binalarla, yüksek katlı veya 30 daireyi geçen konut ve inşaat alanı (3000) m²'yi geçen ticari kullanımlı binalarda yukarıdaki esaslara uygun ve en az 2 adet asansör yapılması zorunludur. Bu binalarda yapılacak asansörler herhangi bir tehlike anında, arıza veya elektriklerin kesilmesi halinde en

yakın kata ulaşım kapılarının açılmasını sağlayacak kesintisiz bir güç kaynağından beslenecek şekilde yapılmalıdır. Ayrıca bu asansörlerin yangına dayanıklı malzemeden yapılmış, şaft içinde duman sızdırmaz nitelikte tesis edilmesi zorunludur.

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

Asansörün yapılması ve işletilmesi ile ilgili hususlarda, yukarıdaki hükümler de dikkate alınarak, 20/12/1995 tarihli ve 22499 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan “Asansör Yönetmeliği” ve Türk Standartları Enstitüsü standartları hükümlerine uyulur.

Bakım ve Kontrol: Asansör işletme belgesi alınan tüm yapılardaki asansörlerin, periyodik ve yıllık bakımlarının TSE belgesi bulunan asansör bakım firmaları tarafından yapılması zorunludur.

Madde 46 — Korkuluklar Ve Parapet

Her türlü binalarda, balkon ve teras etrafında, 5’den fazla basamağı bulunan açık merdivenlerde, kotu (0.90) m.’den az olan pencere boşluklarında, döşeme kotundan itibaren en az (0.90) m. yüksekliğe kadar, fenni gereklere uygun olarak korkuluk yapılması mecburidir.

Parapet yüksekliği; (0.90) m.’den az olan pencerelerde, bu yükseklikte fenni gereklere uygun olarak, çocukların düşmelerini önleyen korkuluk yapılmalı veya doğramada düşey veya yatay kayıtlar geçirilmelidir.

İstenildiğinde eğik çatılı binaların saçak seviyesi ucunda bina yüksekliğine dahil olmayan korkuluk, parapet ve yağmur suyu tahliyesi için en fazla (0.90) m. yüksekliğinde alın duvarı yapılmalıdır. Eğik çatılarda yapılan alın duvarları yüksekliği; (0.50) m.’den fazla olamaz. Kalkan duvarları, bu kayıtlara tabii değildir. Bu tür uygulamada alın duvarı üzerine irtibatlandırılarak , herhangi bir tesis inşaa edilemez.

Madde 47 — Bacalar

Binalarda baca yapma koşulları aşağıda belirtilmiştir.

a — Kaloriferli binaların konut olarak kullanılan bağımsız bölümlerinden oturma ve yatma hacimlerinin en az birinde banyo ve mutfaklarında, sobalı binalarda ise hela ve koridor hariç tüm piyeslerde, duman bacası yapılması zorunludur. Mutfaklara yapılacak bacalar doğalgaz kullanımına uygun olacak şekilde tanzim edilecektir.

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

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

Bacaların Türk Standartları Enstitüsü standartlarına uygun olarak yapılması zorunludur.

Sobalı binalarda hiçbir şekilde şönt baca yapılamaz. Kaloriferli binalarda ise tekniğine uygun şönt baca yapılabilir.

Baca Ölçü ve Nitelikleri: Bacalar gerek yangına karşı ve gerekse çekiş bakımından fenni şekilde yapılacak ve iç yüzü düzgün bir şekilde sıvanacaktır. Bacalar, baca tuğlası kullanılarak veya (0.13 x 0.13) m. ebadında yapılabilir. Duman bacaları çatı örtüsünü en az (1.00) m. ve mahyayı da en az (0.80) m. aşacaktır. Blok ve bitişik

binalarda, komşu binaya nazaran aşağıda kalan bacaların en az yüksek olan bina parapet kotuna kadar çıkartılması zorunludur. Bitişik blok yapı düzenindeki binalarda komşu sınırından en az (3.00) m. geriye çekilerek, tertibi ve yapımı zorunludur.

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

c — Sınırları ilgili idare tarafından belirlenecek doğalgaz uygulama bölgeleri içinde inşa edilecek, iskan edilebilir bodrum katlar dahil 5 katlı binaların mutfaklarında, doğalgazla çalışan her cihaz için, bir müstakil baca yapılacaktır. Mutfak kokularını atmak ve şofben için 2 ayrı şönt veya normal baca yapılması zorunludur. 10 katın üzerindeki binalarda aynı baca sistemi yapılmakla birlikte, hermetik cihaz kullanılacaktır.

Kat kaloriferleri kazanı mutfak dışında özel bir bölmeye konulduğunda, bu mahallin en az (6) m³ hacminde olması, bina dış cephesinden havalandırılması ve bir müstakil baca bulunması zorunludur.

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

d — Kuranglez Bacalar: Bodrum katların havalandırılması amacı ile, parsel sınırları içinde kalmak ve binaya bitişik olmak şartı ile, bina cepheleri boyunca gerekli olan yerlerde, (0.70) m. genişliğinde ve bahçe zeminlerinde en fazla (-1.5) m. aşağıya inilerek; kuranglez yapılır. Bodrum katlarında tertiplenebilir konutlarda sadece hela, banyo ve yıkanma yerleri ile, ticari kullanımlarda bunlara ilaveten mutfaklar, kuranglezlerden havalandırılabilir.

e — Tesisat Bacaları: 5 kat ve üzeri binalarda içinden tesisat geçirilen bacalar en az, (0.80 x 2.00) m. ebatlarında ve bina ortak alanlarının en az bir yerinden giriş verilerek, tırmanma merdivenli olarak yapılması zorunludur. Baca içerisindeki tesisatların yangına karşı önlem olarak ızalasyonu yapılmalıdır.

f — Çöp Bacaları: Tüm binalarda, istenildiğinde çöp bacaları yapılabilir. Aydınlıklar içerisinde de, yapılabilecek çöp bacalarının zemin veya bodrum katlarında çöp toplama yerleri ve bağımsız bağlantılarının bulunması, iç yüzeylerinin pürüzsüz bir malzemeye kaplanması ve kapak iç kısımlarından hiçbir maddenin sızmasına imkan vermeyecek şekilde yapılması zorunludur.

Madde 48 — Portikler

Genel olarak portik bırakılması gereken yerlerde, portik yüksekliği (3.5) m., derinliği ise (4.00) m.'dir.

Ancak, civarın teşekkül tarzı ve mevkiin özellikleri dolayısıyla bu miktarlar ilgili belediyesince değiştirilebilir.

Madde 49 — Pasajlar - Kapalı Çarşılar - Çok Katlı Mağazalar - Sinema ve Tiyatrolar, Ticari Açık ve Kapalı Spor Alanları, Açık Hava Sinemaları, Oto Yıkama Yerleri, Akaryakıt, Servis ve LPG (Likid Petrol Gaz) İkmal İstasyonları

1) Pasajlar:

Birden fazla yola veya başka bir kullanıma yada başka bir binaya geçiş sağlayan çarşılar olup, bünyesindeki işyerlerinin ayrı ayrı bağımsız bölüm numarası olması gereklidir.

a — 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, daha uzun pasajlarda (3.50) m.'den az olmaması,

b — 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 merdivenle sağlanması gerektiği hallerde, pasaj giriş- çıkış kapılarından en az birinin, özürünün giriş-çıkışına ve pasaj içine ulaşımına uygun olması,

c — Birden fazla katlı olmaları halinde, her bir kat arasında 43. maddesindeki şartlara uygun merdiven olması ve özürülülerin kullanımına uygun düzenlemelerin yapılması,

d — 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.

2) Kapalı Çarşılar:

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

3) Çok Katlı Mağazalar:

Çok katlı mağazalar, bir veya daha fazla giriş-çıkış olan bünyesinde tek bir mağaza veya değişik amaçlı satış birimleri ile, sosyal içerikli mekanlar bulunan tek bir işletmeye ait işyerleri olup; tek bir bağımsız bölüm numarası alması zorunludur.

Genel Yapım Şartları:

a — Kat Uygulaması: Bu işyerleri, bir veya daha çok katlı olarak; üstü kapalı iç avlulu veya üstü açık iç bahçeli ve tam kat kullanımlı ve/veya asma katlı olarak düzenlenebilir.

b — Diğer Kullanım Bölümlerinin Giriş-Çıkışları: Diğer bölümleri büro, otel gibi işyeri ve/veya konut kullanımlı olan binalar içinde düzenlendikleri takdirde, diğer işyeri bölümleri ile konut bölümlerinin giriş ve çıkışları pasajların, kapalı çarşıların veya çok katlı mağazaların bünyesi içinde tertiplenemez. Bu kullanımlar; konut giriş çıkışı ile, irtibatlandırılmazlar. Ancak, büro, otel gibi işyeri kullanımlarının giriş ve çıkışları, bu işyerlerinin dolaşım alanları ile irtibatlandırılabilir.

c — Bölme Duvarları ve Asma Tavanları: Pasajlar ile, kapalı çarşılardaki bağımsız bölüm dış ve ortak duvarları, eklentilerinin bölme duvarları, çok katlı mağazalardakilerde dahil, tüm asma tavanların yanmaz malzemeden olması zorunludur. Çok katlı mağazalardaki dekoratif ana bölmeler bu hükme tabii değildir.

d — İç Yükseklikler:

- ◆ Bu tür işyerlerinde, zeminde (3.50) m. yüksekliği içerisinde tek katlı olarak tertiplendiklerinde iç yükseklikleri en az,
 - Dolaşım alanlarında (3.30) m.,
 - İklimlendirmeli diğer alanlarda (2.80) m.,
 - Islak hacimlerde (2.30) m.
- ◆ Bu tür işyerleri, yüksek zemin katta; (5.95) m. içerisinde, asma veya ara katlı çözüldüklerinde iç yükseklikler en az,
 - Dolaşım alanlarında (3.00) m.,
 - İklimlendirmeli diğer alanlarda (2.60) m.,
 - Islak hacimlerde (2.30) m.
- ◆ Bu tür işyerleri, çok katta düzenlendiklerinde yüksek zemin kat dışında diğer katlarda, iç yükseklikler en az,
 - İklimlendirmeli dolaşım alanlarında (2.30) m.,
 - Diğer alanlarda (2.60) m.,
 - Islak hacimlerde (2.30) m. olarak yapılmak, zorundadır.

e — Pasajlar, kapalı çarşılar ve çok katlı mağazalar gibi umuma hizmet eden tüm sosyal ve kültürel tesislerde erkek ve kadınlar için ayrı ayrı yeterli sayıda lavabo ve hela tesisi zorunludur.

4) Sinema ve Tiyatrolar

A) Yapılanma Şartları:

İmar planında Merkezi İş Alanı (MİA), ticaret alanları, sosyal ve kültürel tesis alanları ile ticaret bölgesi yolu üzerindeki binaların içinde veya tek başına müstakil bina olarak tiyatro ve sinema yapılabilir.

B) Genel Yapım Şartları:

a — Gişe ve giriş holü, bekleme salonu, fuayeler, salon ve balkonlar, perde ve sahne, soyunma ve duş yerleri, idare odaları, giriş-çıkış koridor ve merdivenleri, hela, lavabo, birimleri v.b. gibi gerekli bölümlerden oluşurlar.

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

c — Sinema ve tiyatro kullanımlarının, bekleme salonu, fuayeler, salon ve balkon mekanlarında, iklimlendirme sistemi tesis edilmek, zorundadır.

d — Sinema ve tiyatro kullanımlarının, duvarlarının dekoratif elemanlarının ve asma tavanlarının yanmaz malzemeden yapılması, zorunludur.

e — Bu tür kullanımlarda, salon ve balkon kotlarındaki bütün bölümlerde kaçışı sağlamak üzere, kendi dışına ulaşan en az (1.50) m. genişliğinde yangın kapısı, yangın merdiveni veya yangın çıkışı yapılması zorunludur.

C) Bölüm ve Bölüm İçi Ölçüleri:

1) Salon ve Balkon Mekanı:

a — Mekan ve Yükseklik Düzenlemesi:

Sahne ile en uzak seyirci arasındaki, temiz yükseklik; (2.40) m. altına düşemez ve en üst balkonun en son sırasındaki göz hizası ile, perde altı veya sahne önünü birleştiren hattın yatayla teşkil ettiği açı; (30°) den büyük olamaz. En arka sırada göz seviyesinin; (0.35) m. üstündeki noktayı perde üstüne birleştiren doğru parçasının hiçbir engelle kesilmemesi gerekmektedir.

b — Tabii Zeminden Salon ve Balkon Mekanlarının Kot Farkı:

Seyirci çıkışının rahat olması için zemine ulaştığı noktaların kotları ile salon ve balkonda bu kota nazaran en gayrimüsait durumdaki seyirci sırasının kotlar arasındaki farklar aşağıda verilen miktarı geçemez.

300 ila 600 kişilik salon ve balkonlarda + 12.00 m.,

600 ile 2.000 kişilik salon ve balkonlarda + 8.00 m.,

2.000'den fazla salon ve balkonlarda + 5.00 m.,

300 kişiye kadar kapasiteli salon ve balkonlarda tabii zeminden kot farkı sınırlaması, yoktur.

c — Oturma Sıralarının Düzenlenmesi:

Oturma yerleri sabit olacak, temiz genişlik ve enleri en az; (0.50) m., sıraların arasındaki serbest geçiş ise, en az; (0.45) m. olacaktır. Duvara dayanan yan sıralar en fazla (7) oturma yerinden oluşup iki yan geçit arasındaki bir sırada bulunabilecek azami oturma yeri sayısı salonlarda (28), balkonlarda (24)'tür. Ancak salon ve balkonun her iki yanında en fazla (3) sıra için en az (1.00) m.

genişliğinde birer çıkış mevcut ise, bir sıradaki oturma adedi yeri (50)'ye çıkartılabilir. Yan geçitler paralelinde ara geçitler bulunuyorsa; salonlarda yan geçit ile, bir sonra gelen ara geçit arasında bir sırada ençok (21), balkonlarda ençok (18) oturma yeri bulunabilir. Ara geçitler arasında bir sırada bulunabilecek ençok oturma yeri sayısı ise, salonlarda (14), balkonlarda (12)'dir. Ancak, yan geçitler paralelindeki bu ara geçitler vasıtasıyla çıkışlara ulaşılması şarttır. Sinemalarda en ön oturma yeri arkasının perdeye mesafesi (7.00) m.'den az olamaz ve perde ortası diki ile, en fazla (45) derece açı teşkil edecek tarzda çizilen iki doğrunun dışında kalan kısımlara oturacak yer konulamaz. Localarda tesbit edilmiş olarak ençok (10) oturma yeri bulunabilir. Her oturma yeri için en az; (0.65) m²'lik bir alanın bulunması zorunludur. Oturacak yerlerin yerleştirilmesinde en az göz yükseklik farkının (0.06) m. olması şarttır.

d — Salon ve Balkon Mekanları İçindeki Dolaşım Alanları:

Oturma yerleri arasında sahneye dik ve paralel olarak bırakılan genişlikleri bir seans çıkışında tabii akımlar kesitten geçebilecek en fazla seyirci sayısına göre, (125) kişiye (1.00) m.'lik en az genişlik isabet edecek tarzda hesaplanacak ve geçit enleri (1.25) m.'den az olmayacaktır.

D) Kapılar:

Kapı genişlikleri, bir seans çıkışında tabii akımla kesitten geçebilecek en fazla seyirci sayısına göre hesaplanacak, bu hesapta; salon ve balkonlar ayrı değerlendirilerek (600) kişiye kadar; (125) kişiye (1.00) m. (600) kişiden sonra ise, her (165) kişi için (1.00) m.'lik genişlik isabet edecektir. Salon ve balkonlarda ayrı en az (2)'şer çıkış kapısı bulunması ve bir kapının genişliğinin (1.00) m.'den az olmaması şarttır.

E) Fuayeler:

Salon ve balkonların, her biri için ayrı olmak üzere, ait olduğu bölüm alanının, sinemalarda en az (1/3)'ü kadar fuaye tertibi mecburidir. Fuaye yüksekliği en az (3.30) m.'dir. Fuayenin kademeli tertiplenmesi halinde, bu yükseklik sahanın (1/3)'ünden fazlasından olmamak şartıyla (2.60) m.'ye kadar indirilebilir.

F) Koridor ve Çıkış Geçitleri:

Seyirci ile ilgili koridor ve çıkış geçitlerinin en az genişlikleri yine salon içi gibi hesap edilir. Ancak, bunların genişlikleri (2.00) m.'den az olamaz. Bunlarda çıkıntılar (0.15) m.'yi geçemez. Koridor ve çıkış geçitlerinde basamak yapılamaz ve tertip olunan rampaların eğimi (%6)'yı geçemez.

G) Merdivenler:

Her salon, balkon ve fuaye için ayrı bir merdiven gerekir. Seyirci ile ilgili bu merdiven genişlikleri (1.5) m.'den az olmamak üzere, bir seans çıkışında merdivenden geçmesi gereken seyirci sayısına ve salon iç geçitleri için kabul

olunan esaslara göre hesaplanır. Geniş merdivenlerde yapılacak korkulukların arası en fazla (2.50) m. olacaktır.

H) Helalar:

Salon ve balkonlar için ayrı ayrı ve her (150) koltuk için bir kadın ve bir erkek olmak üzere en az (2) hela, (3) lavabo ve (3) pisuar bulunacak, bekleme salonunun fuayelerle irtibatı yok ise bu kısma da en az (1) erkek ve (1) kadın helası konulacaktır.

I) Makina Dairesi:

Sinemaların makina dairesi; bir film hazırlama odasını, bir makina odasını ve akü odasını ihtiva edecektir. Bunlara ait en az ölçüler; makina odası en az genişliği; (2.00) m. ve en az alanı; (10.00) m²'dir. Film sarma odasının en az alanı; (8.00) m² olacaktır. Akü odasının en az alanı (6.00) m² olacaktır, makina dairesinde en az temiz yükseklik (2.80) m.'dir.

10) 300 kişiden az kapasiteli sinema ve tiyatro mekanlarının projelendirilmesinde yukarıdaki ölçülere bağlı kalınmadan ilgili belediyesinin görüşleri doğrultusunda düzenleme yapılır.

5) Ticari Açık ve Kapalı Spor Alanları

Boş imar ve kadastro parselleri üzerinde, imar planının belirlediği kullanım dışında yapılanma ve yapım şartları kapsamında parsel alanının en fazla; (% 25)'i oranında, parsel alanı (1000.00) m²'yi geçtiği takdirde, en fazla; (250.00) m² toplam inşaat alanı kullanmak ve en fazla; (7.00) m. yüksekliğinde, yazıhane, bekleme ve dinlenme, büfe, hızlı yemek ve soyunma birimleri ile duş ve hela gibi ıslak hacimleri içeren iki katlı bina veya binalar yapabilmek şartları ile, gerektiğinde inşaat alanından sayılmayan, yan ve arkası kapalı olabilen tribün sundurması ile portatif tribün tesis edebilen mini futbol, mini golf, paten sahası, basketbol, voleybol, tenis sahaları gibi ticari açık ve kapalı spor alanları yapılabilir.

6) Açık Hava Sinemaları

Boş imar ve kadastro parselleri üzerinde imar planının belirlediği kullanım dışında yapılanma ve yapım şartları kapsamında parsel alanının en fazla %5'i oranında, parsel alanı (1000.00) m²'yi geçtiği takdirde en fazla; (50.00) m² inşaat alanı kullanmak ve en fazla; (7.00) m. yüksekliğinde yazıhane, büfe ve makina dairesi birimlerini içeren bina veya binalar yapabilmek şartları ile, inşaat alanından sayılmayan sahne ve perde tesis edilebilen ve en yakın konut kullanımlı parsel (25.00) m., hastane, dinlenme evi, yatılı okul ve öğrenci yurdu gibi gürültüden korunmuş olması gereken yapı parsellerine en az (500.00) m. mesafe bırakılarak açık hava sinemaları yapılabilir.

7) Oto Yıkama Yerleri

Akaryakıt ve/veya servis istasyonları dışında, ayrıca oto yıkamak için yapılacak yerlerin, imar planlarında ticaret, konut dışı kentsel çalışma alanları ile yol genişliği, (24.00) m.'yi geçen konut kullanımlı binaların zemin katında oto yıkama yerleri yapılabilir. Bu gibi yerlerin, öncelikle KASKİ Genel Müdürlüğü'nden görüş alması ve konut bölgelerinde ise yapılı bulunan binanın bağımsız bölüm sahiplerinden muvafakat alınması gereklidir.

8) İbadet Yerleri

Yapılanma Şartları: İmar planlarında dini tesis alanlarında camii olarak ilgili belediyesinin uygun görüşünü almak kaydıyla Konut veya Ticaret Alanı olarak planlı parsellere yapılacak binaların bodrum ve zemin katlarında mescid olarak düzenlenebilir.

Yapım Şartı: Yapılanma şartlarına uygun imar parseli içerisinde, imar planında aksine bir hüküm yoksa parsel sınırlarına en az (5.00) m. mesafe bırakılmak şartıyla, ayrık yapı nizamında tertiplenebilirler. Bina yüksekliği serbesttir.

Şadırvan, hela gibi toplam inşaat alanına dahil olmayan tesisler, müştemilat kapsamında yapılabilir. Lüzumu halinde ilgili belediyesi imar biriminin görüşü doğrultusunda, imam evi yapılabilir.

9) Akaryakıt, Servis ve LPG (Likid Petrol Gaz) İkmal İstasyonları

A — Genel Esaslar:

Uygulama imar planlarında, öngörülen imar parselleri üzerine akaryakıt, servis ve LPG ikmal istasyonları yapılabilmesi için, 3194 sayılı İmar Kanunu, 2918 sayılı Karayolları Trafik Kanunu ve ilgili yönetmeliklerine, ile bu husustaki diğer kanun ve bağlı yönetmeliklerine uyulması esastır.

B — Yapılanma Şartları:

1) İmar planlarında, konut dışı kentsel çalışma alanları ile müstakilen akaryakıt ve LPG ikmal istasyonu olarak planlanmış yerlere konuyla ilgili mevzuat ve plan lejantı hükümlerine uygun olmak kaydı ile yapılabilir.

2) Parsel Büyüklükleri:

a — İmar planlarında, akaryakıt, servis ve LPG ikmal istasyonu olarak planlı yerler için plandaki ölçülere uyulur. Bu yönetmeliğin yürürlüğe girdiği tarihten sonra imar planıyla düzenlenecek akaryakıt, servis ve LPG ikmal istasyonu parselleri için, (b) fıkrasındaki ölçülere uyulması mecburidir.

b — Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanlarında Parselasyon planına bağlı olarak üretilecek Akaryakıt Servis ve LPG ikmal istasyonu parselleri için aşağıda belirtilen asgari ölçülere uyulması zorunludur.

	İmar Parseli En Az Cephe Genişliği (m.)	İmar Parseli Alanı En Az (m ²)
Akaryakıt İstasyonları	40	1200
LPG İkmal İstasyonları	25	1000
Servis İstasyonları	25	1000
Akaryakıt ve Servis İstasyonları	40	1500
Akaryakıt-LPG İkmal İst.	40	1600
LPG İkmal-Servis İstasyonları	40	1500
Akaryakıt-Servis, LPG İkmal İst.	50	2000

c — İmar planlarında yüksekliği veya kat adedi belirtilmeyen yerlerde Bina yüksekliği 8 m.'yi geçmemek üzere, en fazla 2 kat olarak yapılabilir.

C — İnşaat Ruhsat İşlemleri:

1) Genel esaslarda açıklanan kanun ve yönetmelik hükümlerine uygun herhangi bir imar parseline akaryakıt, servis ve LPG ikmal istasyonları yapılabilmesi için; aşağıdaki sıralamaya uygun olarak;

a — İmar parseline ait, tapu sureti, aplikasyon krokisi ve ilgili belediyesinden son bir ay içerisinde alınmış imar çapı.

b — İmar parseline ait, 1/200 ölçeğinde ilgili belediyesince onaylanmış, tesisin konumunu gösterir vaziyet planı.

c — Karayolları Genel Müdürlüğü'nün yol ağında bulunan parseller için ilgili Karayolları Bölge Müdürlüğü'nün uygun görüşü alınır.

d — Büyükşehir Belediye Encümeni'nce tespit edilecek Fen, İmar, APK, Çevre konularında uzman teknik elemanlardan oluşan, komisyondan alınacak uygun görüş raporu.

e — Büyükşehir Belediyesi A.P.K. Daire Başkanlığı, UKOME Şube Müdürlüğü'nden alınacak “Geçiş Yolu Ön İzin Belgesi”.

f — İlgili belediyesinden alınacak inşaat ruhsatı ile fen ve sağlık kurallarına uygun olarak tesisin inşaatına başlanarak tamamlanır.

g — Yukarıda açıklanan hususlara uygun olarak yapılan tesis, faaliyete geçmeden önce, ilgili belediyesinden alınacak “Tesisin Projesine Uygun” yapıldığını belirten yazıyla birlikte Büyükşehir Belediyesi A.P.K. Daire Başkanlığı, UKOME Şube Müdürlüğü'nden “Geçiş Yolu İzin Belgesi” alınır.

h — Geçiş yolu izin belgesi almadan faaliyet gösteren tesisin veya istasyonların faaliyetleri, ilgili belediyesince denetlenerek geçiş yolu izin belgesi alması sağlanır.

Madde 50 — Su Depoları Sıhhi Tesisler, Fosseptikler, Rogarlar Ve Pissu Bağlantıları

Umumi binalarda en az 15 tonluk, 3 ve daha yukarı katlı diğer binalarda ise projesinde belirlenen ölçülerde su deposu ve hidrofor yapılması zorunludur. Su depoları bina içinde bodrum katta veya çatıda yapılabileceği gibi gerekli direnaj ve yalıtım önlemleri alınarak, kendi parseli içinde, bina cephe hattı gerisinde, toprağa gömülü olarak yapılabilir.

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

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

b — Fosseptikler, Rögalar ve Pissu Bağlantıları:

Genel olarak, kanalizasyon olmayan yerlerde yapılacak fosseptikler komşu sınırlarına; (5.00) m.'den fazla yaklaştıramaz. Ancak, bahçe mesafelerinin müsait olmaması halinde; özellikle, bitişik ve blok bina nizamına tabi yerlerde, fenni ve sıhhi mahsur bulunmadığı hallerde, bu mesafeyi azaltmaya veya birkaç komşuya ait fosseptikleri bir arada veya birleştirerek yaptırmaya ilgili belediyesi yetkilidir.

Fosseptiklerin hacimleri, konut başına; en az (1.00) m³., diğer kullanımlarda kişi başına; en az 200 LT/m³ hesaplanmak suretiyle hesap edilir. Binaların en düşük kanal bağlantı kotu üstünde kalan katların pis suyu, cazibe ile ve uzun mesafe kat edilmeden ana mecraya bağlanır. En düşük kanal bağlantı kotu altında kalan pis su deşarjları ise, deşarj pompalarının elektrik kesintisi durumunda çalışmayacağı göz önünde bulundurularak; boyutları binanın kullanım şekillerine göre muvakkat depolama imkanını veren ayrı bir rögarda toplamak ve pompalamak suretiyle terfian yapılacaktır.

Madde 51 — Bodrumlarda Yapılanma Şartları

1) Genel Esaslar:

Bodrum katların ve meyilli parsellerde iskan edilebilir şartını sağlayan bodrum kat niteliğindeki katların zemin kat oturma alanı iz düşümü altında düzenlenmesi ve bu alanda bina ile ilgili müştemilatların karşılanması esastır. Ancak zemin kat ve iskan edilebilir şartını sağlayan katların altındaki bodrum kat binanın zorunlu

müştemilatını karşılamak üzere özel şartlarda büyütülebilir. Bu durumda yapılacak bodrum kat alan genişletilmesi ön bahçe hariç yan ve arka bahçe mesafeleri içinde kalmak kaydıyla yapılır. Birden fazla yola cephesi olan parsellerde ise, bodrum kat genişletilmesi, yol cephelerindeki parsel sınırlarına en fazla 5 m. yaklaşacak şekilde yapılabilir. Yan ve arka bahçe tabii zemin yüzeyindeki ortak kullanım hakkı tamamen engellenemez. Bodrum katlarla ilgili olarak 32. maddedeki hükümlere uyulur.

2) Bodrum Kat Adedi:

a — Konut Kullanım Alanlarında:

Zemin kat veya meyilli parsellerde, iskan edilebilir konut şartını sağlayan bodrum katların altında, bir bodrum kat tertiplenebilir. Ancak, zemin katın ticari amaçla kullanılması halinde, zorunlu otopark ve müştemilat için kullanılacak bodrum katın dışında, ticari kullanım amaçlı bir bodrum kat daha yapılabilir.

b — Merkezi İş Alanı (MİA) Ticari Kullanım Alanları İle Umumi Binalarda:

Zemin kat veya meyilli parsellerde iskan edilebilir şartını sağlayan katların altında tesisat bodrum katı dışında, (2) bodrum kat daha tertiplenebilir.

c — Sanayi Kullanım Alanları İle Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanlarında:

Sanayinin kendi teknolojisine uygun olarak, en fazla 2 bodrum kat tertiplenebilir.

d — Yüksek yapı sınıfındaki yapıların, inşası ve projelendirilmesinde, bodrum kat adedi ilgili belediyesinden uygun görüş alınmak şartıyla ihtiyaca göre düzenlenir.

3) İskan Edilebilir Bodrum Katlar İçin Kullanım Şartı:

a — Meyilli parsellerde zemin katın altında, cepheleri hizasındaki hiçbir noktada en düşük tabii veya tesviye edilmiş bahçe kotuna göre; (0.50) m.'den fazla gömülmemek şartları ile, bodrum katlar iskan edilebilir.

b — Konut bölgelerindeki iskan edilebilir şartı sağlayan bodrum katların, konut olarak kullanılabilmesi için, konut kullanımında gerekli olan tüm piyesleri bulundurması ve bunlardan en az (2) oda ve mutfağın taban döşeme kotunun, hiçbir noktada bahçe kotuna; (0.50) m.'den daha fazla gömülü olmaması gerekir.

c — Merkezi iş alanı (MİA), ticaret merkezi ve ticaret yollarında meyilli veya düz parsellerde, cepheleri tabii zemine gömülü olsun veya olmasın, yapılabilecek ticari kullanımlı kapalı çarşı, pasaj, eğlence merkezi gibi bağımsız bölümler ile, üst katlardaki ticari kullanımdaki bağımsız bölümdeki eklentileri kendi, özel yapılanma hükümlerini yerine getirmek kaydı ile, bodrum katta yapılabilir.

4) İskan Dışı Kullanım:

a — İskan Dışı Bağımsız Bölüm:

Konut bölgelerinde bağımsız bölüm olmamak, ticaret yolu ve ticaret bölgelerinde bağımsız bölüm veya eklenti olmak üzere, depo kullanımı yapılabilir.

Ticaret bölgelerinde üst katların konut olarak kullanılması halinde, konutların giriş, merdiven ve asansörlerini kullanamazlar. Girişlerinin ayrıca çözülmesi zorunludur.

b — Eklentiler:

Bina bodrum katlarında üst katlardaki konut ve/veya ticari kullanımlı bağımsız bölümlerin, kendi özel mülkleri olan veya hisseli ortak oldukları aynı kullanımlı mekanları, depoları, odunlukları ve kömürlükleri gibi eklentileri bulunabilir. Bu eklentiler kendi bağımsız bölümleri ile direk olarak veya ait oldukları kullanım türünün ortak merdivenlerinden irtibatlandırılabilir.

Madde 52 — Müştemilatlar

1) Genel Esaslar

İskan edilmeyen müştemilatların, genellikle bodrum katlarda yapılması esastır. İlgili belediyesince tesbit edilmek kaydıyla, parsel zemininin su veya sert kaya çıkması halinde, iskan edilmeyen müştemilatlar; sadece arka bahçede tertiplenebilir. Bu tip müştemilatlar, kargir inşaat tarzında, esas binaya bitişik oldukları taktirde, komşu hudutlarına; aksi halde, esas binaya, (3.00) m. bahçe mesafesi bırakmak, dar kenarları en fazla; (4.00) m., yüksekliği en fazla (2.60) m. olmak şartı ile yapılabilirler. Müştemilatlar amaçları dışında kullanılamazlar. Müştemilatlar inşaat süresince şantiye binası olarak kullanılabilirler.

Kalorifersiz konut binalarının bodrum katlarında eklenti ihdas etmemek kaydıyla, her konut bağımsız bölümü için, en az; (3.00) m²'lik odunluk ve kömürlük yapılması gereklidir.

Toplam inşaat alanı; (2000) m²'den fazla olan ticari kullanımlı binalar ile tek girişli 30'dan fazla konut birimi bağlantısı bulunan binalarda, 1 bekçi odası (kapıcı gözetleme) yeri bulunması, ortak alan ve projede öngörülen yerleri aydınlatacak şekilde jeneratör kurulması zorunludur. Ayrıca 10 kat ve üzeri binalarda elektrik pano odası yapılması zorunludur.

2) Yapılanma Şartları

a — Kapıcı Dairesi:

Konut niteliğindeki bu birimler, taban döşemeleri hiçbir yerde tabii zemine (0.50) m.'den fazla gömülü olmayacak şekilde, en az; 1 oturma odası, 2 yatak odası ile

bir mutfak veya nişi, WC ile banyo ayrı ayrı düzenlenmek üzere en az net; (50.00) m² olarak tertiplenecektir. KAKS uygulaması ile, yapılan binalarda; net (70.00) m²'ye kadar olan kısmı, toplam inşaat alanına dahil değildir.

Konut binalarında: 16'dan fazla 41'den az; konut birimi bulunan binalarda, bir kapıcı dairesi, 40'dan fazla, 81'den az konut birimi ve iki ayrı girişi bulunan binalarda, 2 kapıcı dairesi, 80'den fazla konutu olan binalar için, her 40 konuta kadar birer kapıcı dairesi daha yapılması zorunludur. Bir parselde, birden fazla bina yapılması durumunda da, toplam konut birimi için yukarıdaki esaslara uyulur.

b — Bekçi Odası (Kapıcı Gözetleme Yeri):

Ticari amaçlı binalarda, yapılacak bina ana giriş holünde, girişi kontrol edebilecek bir konumda en az, brüt; (6.00) m² olarak tertiplenecektir. Ticari amaçlı yapılacak binalarda, aynı şartlarda yapılmakla birlikte, aynı bina içinde kullanılabileceği hela yok ise ayrıca brüt; (1.50) m² olarak hela ilave edilerek tertiplenecektir.

c) Otoparklar:

Otoparklarla ilgili hususlarda Bakanlıkça düzenlenen otopark yönetmeliği hükümlerine uyulacaktır.

Otoparkların Binanın Zemin Katında Yapılması: İlgili belediyesinin uygun gördüğü şekilde, zemin katın kolonlar arası perde betonla kapatılması ve otopark olarak projelendirilen kısmın toplam inşaat alanından sayılması kaydıyla zemin katta otopark yapılabilir.

d) Sığınaklar:

Sığınakla ilgili hususlarda, Bakanlıkça düzenlenen yönetmeliğe ve 3194 sayılı İmar Kanununa göre düzenlenmiş bulunan, İmar Yönetmeliklerindeki, sığınakla ilgili yönetmenlik hükümlerine uyulacaktır.

e) Kalorifer Daireleri:

Kalorifer ve kalorifer bacalarında, ısıtma ve buhar tesislerinde ölçü ve nitelik bakımından, ısı yalıtım yönetmeliği, ısıtma ve buhar tesislerinin yakıt üretiminde ekonomi sağlanması ve hava kirliliğinin azaltılması yönetmeliği ve hava kalitesinin korunması yönetmelikleri hükümlerine uyulması zorunludur. Mimari projelerde, kalorifer dairelerinin kazan, boyler, yakıt depoları, hidrafor ve su deposu gibi tesisatı yaklaşık boyutlarıyla gösterilecektir. Kalorifer kazanlarının TSE belgesi, Makina Müh. Odası Tip kalorifer kazanı projeleri ve kalite belgesi, Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı'nın olumlu verim ve kapasite tescil raporu şartlarından birine haiz olması aranacaktır. Bu üç şarttan birinin sağlanması zorunludur. Konutlarda, kat kaloriferi yapılması halinde en fazla; (4.00) m²'lik bir iklimlendirme odası yapılması gereklidir.

Madde 53 — Fırınlr

A) Fırınlr: Bu tür işyerlerinin inşaat ruhsatı alımı safhasındaki proje kontrolü 09 Temmuz 1998 tarih 23397 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanan konuyla ilgili hükümlere uygun olup olmadığı kontrol edilir. Bu esaslara uygunluğu inşaat bitimi safhasında tesbit edilirse mesken ruhsatı verilir. Bu işlerine İl Sağlık Müdürlüğü tarafından verilecek GSM ruhsatı içinde ilgili belediyesinden imara uygunluk belgesinin (yapı kullanma izin belgesi) alınmış olması şartı aranır.

B) Simit ve Pide Fırınlrı:

a — İmar planındaki kamu kurumu ile kentsel, sosyal ve kültürel altyapı alanları dışındaki tüm kullanım alanlarında yapılacak binaların içlerinde, yönetmelikte ki; bina yapım şartları kapsamında; otomatik ekmek, simit ve pide fırınları, pastahane, lokanta, kebab, pizza, pide salonları olarak projelerinde bu fonksiyonlara göre düzenlenmiş ve isimlendirilmek şartıyla bodrumlar sadece fırının deposu olarak kullanılmak üzere, zeminde minumum (100.00) m² olarak düzenlenebilme şartlarını taşımak şartıyla, kendi bağımsız bölümleri i çerisinde ihtiyaçlarını karşılayacak ölçülerde, simit ve pide fırınları yapılabilir. Mevcut binalarda yapılacak fırınlar için bina sahiplerinin muaffakatı aranacaktır.

b — Çalışanların ortamdan etkilenmemesi ve üretim faaliyetlerine kolaylık ve havalandırmanın daha iyi sağlanması maksatları ile fırın taban-tavan yüksekliği en az dört metre olmak zorundadır.

Madde 54 — Paratonerler

İçinde patlayıcı madde bulunduran yerlerde, yüksek katlı (10 kat ve üzeri) binalarda ve özellik arzeden yapılarda projede öngörüldüğü şekliyle paratoner konulması mecburidir.

Madde 55 — Bahçe Duvarları

Bahçe ve İstinat Duvarları:

1) Ön Bahçe Duvarları:

Bahçe duvarlarının yol üstüne isabet eden kısımlarının yükseklikleri, harpuçta dahil; (0.80) m.’yi geçemez. Bu duvarların üzerinde; ayrıca, görüşü kapatmayacak şekilde; (1.00) m. yükseklikte parmaklık yapılabilir. Meyilli yerlerde, yüksekliği yaya kaldırımından; (1.50) m.’yi aşmamak üzere kademelendirilir. Fazla meyilli ve tehlike arzeden yerlerde uygulanacak şekli takdire ilgili belediyesi yetkilidir.

2) Özelliğı Olan Binalarda Bahçe Duvarları:

Okul, hastane, cezaevi, atrium ev, ibadet yerleri, elçilik, sanayi tesisleri ve tarihi veya mimari değeri olan binalar gibi, özelliğı olan binaların çevresindeki bahçe

duvarları, ilgili belediyesinin imar birimlerince uygun görülmesi kaydıyla bu madde hükümlerine bağlı olmadan yapılabilir.

3) Bahçe Duvarı Yapımı Yasak Olan Yerler:

Zemin veya bodrum katlarında dükkan yapılmasına müsaade edilen yapılarda; yola bakan bahçelerde, bahçe duvarı veya yaya trafiğini tehlikeye düşürecek engeller yapılamaz. Bahçe duvarlarının temelleri istinat duvarı olarak yapılsalar dahi bunların temel kısımları yola tecavüz edemez.

4) İstinat Duvarı Yapılacak Yerler:

Fazla eğimli ve tehlike gösteren veya bahçe seviyesi yola göre yüksek olan parsellerde, projesi yapılmak ve ilgili belediyesince onaylanarak ruhsat verilmesi şartı ile, istinat duvarı yapılması zorunludur.

Madde 56 — Şantiye Binaları

Lüzum ve ihtiyaca göre belirli bir süre içinde yapılıp yıkılması gereken şantiye binaları, bu Yönetmelikte belirlenen ölçülere tabii 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 izini verilebilmesi için, şantiye binasının yıktırılmış olması şarttır.

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

Yapı Ruhsat İşleri

Madde 57 — Jeolojik Rapor, Jeoteknik-Zemin Etüdü ve Projeler

Yapı ruhsat işleri aşağıdaki koşullara göre yapılır:

Yapıya başlama müddeti; ruhsat tarihinden itibaren iki yıldır. Bu müddet içerisinde, ruhsat eki temel projesine uygun olarak su basmanı bitirilmediği veya yapıya başlanmadığı, yapıya başlanıp ta her ne sebeple olursa olsun başlama müddeti ile birlikte (5) yıl içerisinde bitirilmediği takdirde, verilen ruhsat hükümsüz sayılır. Bu durumda yeniden ruhsat alınması zorunludur. Başlanmış inşaatlarda müktesep haklar saklıdır. Ruhsat yenilenmesi ve proje değişikliği sırasında ayrıca harç alınmaz. Ancak, imar mevzuatındaki değişiklikler nedeniyle toplam inşaat alanında artış, bağımsız bölümlerin brüt alanında veya niteliğinde değişme olması durumunda yeniden hesaplanacak harçtan daha önce ödenen harç tutarı tenzil edilir. Yeni durumda hesaplanan harç tutarında azalma halinde iade yapılamaz. Diğer konulardaki muafiyet hükümleri saklıdır.

1) Yeni inşaat, ilave ve 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.

Tapu kayıt örneği yerine geçen belgeler; Özel kanunlara göre tahsisi yapıp, henüz tapu siciline kaydedilmemiş, ilgili kamu kuruluşlarınca verilmiş tahsis belgesi, 20/07/1966 tarih, 775 sayılı (Gece Kondu Kanunu), (14/06/1934 tarih, 2510 sayılı (İskan Kanunu), 11/06/1945 tarih, 4753 sayılı ile 22/03/1950 tarih, 5618 sayılı (Çiftçiyi Topraklandırma Kanunu), 15/05/1959 tarih, 7269 sayılı ile 02/07/1968 tarih 1051 (Afet Kanunu) sayılı Kanunlara göre),

İlgili belediyesince ihale suretiyle satılan imar parseline, inşaat yapımına başlanılmak istendiği takdirde, alıcılar tarafından o parsel için satış bedelinin en az yarısının ödenmesi ve ilgili belediyesinin o taşınmaz için inşaat yapılması yönünde alınan encümen kararı;

Bu tür uygulamalarda; söz konusu parsel için ihale bedelinin tamamı ödendikten sonra, tapusunun 1 (Bir) ay içerisinde alınması ve ruhsat servisine ibrazı zorunludur.

İhale bedelinin son taksitinin ödenmesine müteakip alıcının (15) gün içerisinde tapusunu alması ve ruhsat servisine ibraz etmesi şarttır.

Bu işlemi yapmayanlar hakkında, ilgili mevzuatlar gereği cezai işlem yapılır.

Tapu senedi veya tapu tescil yazısı, ruhsata müracaat tarihinden en fazla (1) ay evvel alınmış veya onaylanmış olmalıdır. Hisseli gayrimenkullerde bütün hissedarların tapu senetleri veya mülkiyet durumunu belirten tapu tescil yazısı istenir.

2) İlgili belediyesince, projelerin hazırlanmasına esas olmak üzere, parselin imar planı ve bu yönetmelik hükümlerine göre yapılanma şartlarını gösterir imar durumu (çap), yol kotu tutanağı ve kanal kotu tutanağı düzenlenir. Ayrıca, Harita Uygulama Sorumlusu tarafından düzenlenen, parselin yerini, yapı yaklaşma sınırını, yol kotunu ve yapı yüksekliğini gösterir projenin zemine aplike edilmesine esas ölçekli ve koordinatlı aplikasyon krokisi ile parselin durumunu belirleyen jeoteknik - zemin etüt raporu dilekçeye eklenir.

1) Jeolojik Rapor, Jeoteknik - Zemin Etüdü

Genel Esaslar:

a — Kayseri Büyükşehir Belediyesi sınırlarında yapılacak her türlü yapıda zeminin doğru tanımlanması ve bu tanımlamaya göre yapılacak binanın kendi içinde statik olarak fen ve sağlık kurallarına uygun olarak yapılmasını temin için “Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik” (Deprem Yönetmeliği) hükümlerine uyulması esastır.

b — Her türlü bina yapımından önce parsel bazında, (her binanın oturacağı alan için) Bir parselde birden fazla bina yapılması durumunda ise her bir bina için gerekli usul ve esaslara göre jeoteknik - zemin etüdü yapılacaktır.

Zemin etüdüleri ile ilgili jeolojik etütler, yerinde ve /veya laboratuvarda yapılacak zemin/kaya mekaniği deneylerini ve gerekli görülmesi halinde sondajları kapsayan araştırmalar jeoloji mühendislerince yapılacaktır.

Temel kayanın bozuşmuş veya örtülü olduğu durumlarda bozuşmuş kesim ve sağlam kayaya kadar olan derinlik , deprem riski , olası bir deprem anında zemine gelecek dinamik yüklere karşı zeminin davranışının ve zemin-temel-yapı etkileşiminin belirlenmesinde esas teşkil eden sismik dalga hızı değerlerinin zemin hakim titreşim periyodunun, zemin büyütmesinin belirlediği araştırmalar jeofizik mühendislerince yapılacaktır.

Zemini oluşturan birimlerin fiziksel ve mekanik özelliklerini belirten rapor, jeoloji ve jeofizik mühendislerinin ortak çalışması ile hazırlanacaktır.

Zemin mekaniği, zemin dinamiği ve zemin emniyet gerilmesi hesaplarının bu konuda (Geoteknik konusunda) uzmanlaşmış inşaat mühendislerince yapılarak söz konusu rapora eklenmesi ve statik projelerin bu sonuçlara göre hazırlanması gerekmektedir.

c — Jeoteknik - zemin etüdü raporu hazırlayacak olan jeoloji ve/veya Jeofizik Mühendislerinin, kendi meslek odalarına kayıtlı olması ve hazırlayacakları her bir rapor için Büyükşehir Belediyesi İmar Daire Başkanlığından izin alması gereklidir.

d — Her bir parsel için düzenlenecek jeoteknik zemin etüdünde, kazı esnasında tahliye edilecek toprağın genel tarımsal özelliği belirlenerek, tarıma elverişli

toprakların, ilgili belediyesi Park ve Bahçeler Müdürlüğü'nün uygun göreceği yere nakli yapılacaktır.

e — Herhangi bir parsel için hazırlanacak jeoteknik - zemin etüdü raporunda temel zeminin cinsi, taşıma gücü ve oturma, şişme, sıvılaşma özellikleriyle derin kazılarda ise şev stabilitesi önlemleri ile yer altı su seviyesi ve özelliği açıklanacaktır.

f — Her bir bina için hazırlanan jeoteknik – zemin etüdü raporundan onaylı bir takım dosya Büyükşehir Belediye sınırları dahilinde yapılacak çalışmalarda kullanılmak ve arşivlenmek üzere, Büyükşehir Belediyesi İmar Daire Başkanlığı'na verilecektir.

Uygulama Esasları:

a — Zeminlerde (Çakıl, Kum, Silt ve Kil):

a1) Yapı kat adedi 4 kata kadar olan (4 kat dahil) konut kullanımlı binalar için yapılacak jeoteknik - zemin etüdü (H) işaretli büro kullanımlı yerler dahil) uygulamalarında; her bir bina için açılacak temel çukuruna ilave olarak bir tanesi bina ortasında olmak üzere araziye karakterize edecek şekilde temel kazısından sonra en az 4 noktadan 3 m. derinliğinde muayene çukurları açılır. Açılacak olan temel ve muayene çukurlarından alınacak numuneler ile alınan numunelerin laboratuvar deney sonuçlarına göre jeoteknik - zemin etüdü raporu düzenlenir. Temel ve deney çukurlarından elde edilecek veriler zemini tanımlama problemini çözmeye yeterli değilse ilgili mühendisin önereceği ek çalışmalar (sismik, jeoelektrik, temel sondajı v.b.) yapılarak rapor hazırlanır.

a2) Yapı kat adedi 10 kata kadar her türlü konut dışı kullanımlı (resmi alan, fabrika, sosyal, kültürel tesis, cami, okul, hastane, köprü, altgeçit v.b.) binalar ile yapı kat adedi 4 kattan fazla 9 kata kadar (9 kat dahil) konut kullanımlı yapılacak binalar için, arsayı karakterize edecek en az 2 noktadan, SPT deneyi içeren örselenmiş ve örselenmemiş numune alabilen, 10-15 m. derinliğinde temel sondajı yapılarak, bu sondajdan elde edilecek bilgilere göre jeoteknik - zemin etüdü raporu hazırlanır. Bu sondajlar sonucu elde edilecek bilgiler, zemini tanımlama problemini çözmeye yeterli değil ise, ilgili mühendisin önereceği ek çalışmalar (sismik, jeoelektrik, daha derin temel sondajı, yükleme, v.b.) yapılır. Bu çalışmalar ve laboratuvar deney sonuçlarına göre jeoteknik – zemin etüdü raporu hazırlanır.

a3) Yapı kat adedi 9 kattan fazla 15 kata kadar (15 kat dahil) konut, resmi ve ticari kullanımlı yapılacak binalar için, arsayı karakterize edecek en az dört noktadan SPT deneyi içeren örselenmiş ve örselenmemiş numune alabilen bina kısa kenar boyunun 1.5 katı derinliğinde temel sondajı yapılır. Temel sondajı araları kenar ve köşegen istikametinde 5 – 10 m. mesafelerde, jeoelektrik yada sismik ölçmelerle denetlenir. Yapılan temel sondajı ve jeoelektrik sismik ölçmelerden elde edilecek bilgilere göre jeoteknik zemin etüdü raporu hazırlanır.

Yukarda açıklanan (a1,a2,a3) bu çalışmalar sonucu elde edilecek bilgiler, zemini tanımlama problemini çözmeye yeterli değilse, ilgili mühendisin önereceği ek

alışmalar yapılır. Bu alışmalar ve laboratuvar deney sonuçlarına göre jeoteknik – zemin etüdü raporu hazırlanır.

b — Kayalarda:

b1) Yapı kat adedi 4 kata kadar olan (4 kat dahil) konut kullanımlı binalar için; ilgili belediyesinin görevlendireceği Teknik Elemanlarca binanın oturacağı zeminin kayalık olduğuna dair hazırlayacağı gözlemsel rapora göre, ruhsat işlemleri başlatılır. Yapı kat adedi 4 kata kadar olan konut kullanımlı binalar için jeoteknik - zemin ett raporu istenmez.

b2) Yapı kat adedi 4 kattan fazla, 15 kata kadar (15 kat dahil) konut ve konut dışı kullanımlı yapılacak, her türlü binalar için; jeoteknik - zemin etüdü raporu istenir.

b3) Konut ve konut dışı kullanımlı binalar için ada bazında, jeoteknik - zemin etüdü raporu istenir.

b4) Ada bazında yapılacak jeoteknik - zemin etüdü raporları için biri kendi parseli içinde olmak üzere, adanın 4 noktasında en az 2 m. derinliğinde muayene çukuru açılır. Muayene çukurlarından elde edilen bilgiler ve alınan numunelerin laboratuvar sonuçlarına göre, jeoteknik - zemin etüdü raporu hazırlanır. Kaya kalınlığının, yapı ağırlığı göz önüne alınarak 2-3 m. devam ettiği yapılan çalışmalarla mutlaka belirlenmelidir.

b5) Kayalık zeminlerde yapılacak her türlü binaların, en az temel kalınlığı kadar, (en az 0.50 m.) zemine oturması sağlanmalıdır.

3) Yapı sahibi veya kanuni vekillerince (2) numaralı bentteki belgelere göre aşağıdaki projeler hazırlatılır:

2) Projeler

a — Mimari Proje;

a1) Parsel büyüklüğünün gerektirdiği ölçekte (1/200, 1/500) olmak, aplikasyon krokisi ve revize plankote esas alınmak suretiyle, vaziyet planı ve aynı ölçekte en az iki kesit düzenlenir.

Vaziyet planı ve kesitlerinde; bahçe tanzimi, otopark giriş ıkışları, yangın merdiveni, varsa trafo ve garajlar ile bahçe ve bina yaklaşım mesafeleri, revize plankoteye bağlı bina röper kotu ve bağlı kotları ile parselin yapıdan sonra alacağı kotlar, imar yasasının 23. maddesi kapsamında imar planına göre, gelişme alanında yapılacak binada ve mevcut bir imar yoluna bağlantısı yok ise, n parsel cephesindeki imar yolu güzergahı takip edilerek, en yakın mevcut imar yoluna bağlantısı ve ayrıca bu yönetmelikle zorunluluk getiren ağaç dikme yerleri, gösterilecektir.

a2) (1/50) veya (1/50) tekniğinde) (1/100) yada (1/200) ölçekli bodrum ve kat planları ile, çatı planı; bir katı (500.00) m² dahil inşaat alanından küçük olan her türlü binalarda alanı ne olursa olsun tüm konut projeleri, (1/50) ölçeğinde verilecektir. Bir katı (500.00) m² inşaat alanından büyük olan veya bir kenarı (25.00) m'yi geçen umumi binalar (1/100) ölçeğinde çizilebilmekle birlikte, ilgili belediye imar birimince talep edildiğinde, (1/50) ölçeğinde çizilir. Ancak, otel, hastane, iş hanı gibi aks sistemine göre tertiplenen binalar, (1/100) ölçeğinde çizildiği takdirde, bu akslar arasında kalan değişik birimler ayrıca (1/50) ölçeğinde gösterilecektir. (1/100) ölçeğinde düzenlenen sanayii tesisleri, depo ve garaj binalarında ayrıca, (1/50) ölçeğinde birim planları istenmeyebilir.

a3) (1/50) veya, (1/100) ölçekli iki tam kesit; biri merdivenlerden geçmek şartıyla, enine ve boyuna olmak üzere, esas planların ölçeğinde ve en az iki kesit çizilmesi zorunludur. Gerektiğinde sistem kesitleri ve nokta detayları (1/20, 1/10, 1/5, 1/2, 1/1 ölçekte) bulunan, avan ve tatbikat projeleri istenir. Kesitlerde yol ve yaya kaldırımı kotları, bahçeleri tabii ve tesviye edilecek zemin kotları, bitişik nizam binalarda komşu bina veya parsellerin kotları, revize plankoteye göre parselin (± 0.00) röperine bağlı olarak gösterilecektir.

a4) (1/50) veya (1/100) ölçekli, binaların bitişik olmayan bütün cepheleri çizilecektir. Cephelerde binaların köşelerine rastlayan arazinin mevcut tabii zemin ve tesviye kotları mutlaka gösterilecektir. Burada da ölçek olarak planların ölçeği esas alınacaktır.

a5) İlgili belediyesince, yapıların dış cephe boya ve kaplamaları, çatının malzeme ve rengine ait kurallar getirdiğinde, bu hususlar mimari projeler üzerinde belirtilecektir.

a6) “Yapı İnşaat Alanına Esas Alan Tablosu” ile “Bina İnşaat Harcına Esas Alan Tablosu” (Net ve brüt olmak üzere) tanzim edilerek üzerine bağımsız bölüm numaraları işlenip, mimari projeye eklenir.

a7) Statik projesindeki temel oturumu baz alınarak, kazı projesi ayrı bir pafta olarak tanzim edilir.

a8) Makina mühendisi ile birlikte hazırlanan, ısı yalıtım projesi ve/veya raporu, harita mühendisi tarafından hazırlanan aplikasyon belgesi, (1/200, 1/100, 1/50 ölçekte) yerleşme ve yapının özelliği nedeniyle, ilgili idarece istenecek peyzaj projeleri düzenlenir.

b — Statik Proje;

b1) Statik hesabı kapsamındaki temel hesabı ve bu hesaba göre tanzim edilen temel projesi, jeoloji ve/veya jeofizik mühendisi veya jeolog tarafından hazırlanan jeoteknik - zemin etüt raporu esas alınarak hazırlanır.

b2) Mimari projeye uygun olarak betonarme veya çelik veya ahşap olarak inşa edilecek karkas binalarda, statik hesabı ve (1/10, 1/20, 1/50, 1/100) ölçekli projeler, inşaat mühendislerince tanzim edilir.

b3) Statik hesabında “Deprem Yönetmeliği” hükümlerine uygun deprem hesabı ve yüksek binalarda rüzgar yükü hesabının bulunması zorunludur.

b4) Kiriş açılımları; (1/20) ölçeğinden küçük yapılamaz. Kalıp planları mimari kat planlarında kullanılan ölçekte yapılır.

b5) Teras çatı dışında çatılı yapılan binalarda, çatı hesabı ve projesi verilmesi zorunludur.

b6) Statik projeleri, ilgili yönetmelik hükümlerine göre kontrol edilir.

c — Tesisat Projesi; mimari projeye uygun olarak, makina mühendisleri tarafından hazırlanan, ölçekleri yapının büyüklüğüne ve özelliğine göre belirlenen, sıhhi tesisat, hidrofor ve buna ait su deposu, kalorifer, ısıtma-havalandırma-güneş enerjisi, arıtma, atık su, kanalizasyon, bio-medikal projeleri ile elektrik mühendisiyle birlikte hazırlanan asansör projeleridir. İlgili belediyesi 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 makina mühendisiyle birlikte hazırlanan asansör projeleridir. İdare, yapının özelliğine göre bu projelerden gerekli olanları ister.

Bu projeler ile rapor ve belgeler, Bayındırlık ve İskan Bakanlığınca kabul ve tespit edilen çizim ve tanzim standartlarına, Türk Standartları Enstitüsünce 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 hakkında gerekli bilgileri içeren bilgi tablosunun yer alması zorunludur.

Tanzim edilen projeler, elektrik kuruluşu ön vizesini almak zorundadır.

4) Proje müelliflerince hazırlanarak imzalanan tatbikat projeleri (4) takım halinde düzenlenerek, usulüne göre dosyalanıp, Belediyenin ilgili birimlerine teslim edilir. İdarece, ruhsata esas belgeler plan ve mevzuat hükümlerine göre incelenir. Eksik ve/veya yanlış bulunmuyor ise başvuru tarihinden itibaren 30 gün içinde ruhsat verilir. 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 yapıyla ilgili fenni mesuliyetin üstlenilmiş olması şarttır.

5) Proje müellifi mimarlar ve mühendislerin, 6235 sayılı Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliği Kanunu uyarınca, ilgili meslek odasına kayıtlı olmaları, Kanunda öngörülen yükümlülüklerini yerine getirdiklerini belgelemeleri ve her proje için ilgili meslek odasından alınacak “Proje Onay Belgesi” almaları gerekmektedir.

Bu yükümlülükleri yerine getirmeyenlere ait projeler ilgili belediyesince onaylanmaz. İlgili belediyesi projeleri incelerken, 5846 sayılı Fikir ve Sanat Eserleri Kanununa uygunluğunu da denetler.

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

Kamuda görevli olup, kamu kurumlarına ait projeleri yapan, 3458 sayılı Mühendislik ve Mimarlık Hakkında Kanun uyarınca, mühendislik ve mimarlık hizmeti verme ehliyetine sahip mimar ve mühendisler, meslek odasına kayıt, büro tescil belgesi ve hazırladığı her proje için “Proje Onay Belgesi” istenmesi hakkındaki yükümlülükler tabii değildir.

6) İlave Yapı Projesi Hazırlanması Esasları: Mevcut veya inşaatı devam etmekte olan bir yapıya, imar mevzuatı hükümlerine uygun olarak ilave yapılabilmesi için gerekli olan mimari, statik ve tesisat projelerinin tamamı KASKİ ve Elektrik kuruluşu ön vizeleri ile, birlikte hazırlanması zorunludur.

7) Esaslı Tamir ve Tadilat Projesi Hazırlanması Esasları:

a — İmar mevzuatına göre, kullanım izni alınmış sayılan yapılarda, esaslı tamir ve tadilat yapılması durumunda mevcut projesi yok ise, röleve projesi ile ruhsata esas değişiklik projesi hazırlanması zorunludur.

b — Mimari projeye ek olarak yapılacak, esaslı tamir ve tadilatın niteliğine göre, ilgili belediyesince talep edildiği takdirde gerekli statik ve tesisat projeleri tertiplenerek, KASKİ ve elektrik kuruluşu ön vizesi alınması zorunludur.

8) Tadilat Projesi Hazırlanması Esasları: Yapı ruhsatı alınmış ve yapı kullanma izni alınmamış olan yeni inşaat, ilave ve esaslı tamir ve tadillerde, sonradan değişiklik yapılması istendiğinde:

a — Yapılacak değişiklik binanın bütününde ise, kamuya ait yapı ve tesislerde dahil, mimari projenin yeniden tanzim edilmesi gereklidir. Bu değişiklik yapının statik esaslarında da, değişiklik yapılmasını gerektirdiği takdirde, kamuya ait yapı ve tesisler dahil statik proje ve hesaplarının gerekenlerinin de değiştirilmesi şarttır.

b — Yapılacak değişiklik cephede değişiklik gerektirmiyorsa, ilgili belediyeye sadece değiştirilmesi istenen katların planları verilir.

c — Bir katın belirli bir kısmında değişiklik yapılması gerektiği takdirde, sadece bu kısmın tadil planının, ilgili belediyeye verilmesi yeterlidir.

Proje üzerinde basit tashihler yapılması mümkün olan hallerde ayrıca tadilat projesi istenmez ve bu düzeltmeler bütün nüshalarda aynı şekilde yapılarak ilgili belediyece mühürlenip imzalanır.

9) Röleve Projesi Hazırlanması Esasları:

a — Mevcut bir yapının tümü için röleve projesi hazırlanıyor ise; vaziyet planı, kat planları ile biri merdivenden geçen en az iki kesit ve bitişik olmayan tüm cephelerin yerinde ölçümü alınarak, mimari projenin çizilmesi esastır. İlgili belediyesince talep edildiği durumda taşıyıcı sistemini anlatan statik rapor tanzim edilmesi ve yeterli sayıda (13x18) ebadında fotoğraf hazırlanması zorunludur.

b — Mevcut bir yapının bir bağımsız bölümü için röleve projesi hazırlanıyor ise, sadece mimari röleve planının düzenlenmesi gereklidir.

10) Projelerde Düzeltmeler ve Çoğaltma Esasları:

a — İmar planı, imar planı ilke kararları ve yönetmelik, imar durumu, revize plankote ve aplikasyon krokisi belgelerinde belirtilenler dışında, proje müellifi tarafından projenin çizimi sırasında hatalı yapılan yada eksik çizilen kısımlar için, projelerde düzeltme yapılmamalı, hatalı ve eksik kısımlar proje orijinalinde düzeltilmeli, ozalit kopyalar ondan sonra çekilmelidir. Zorunluluk halinde yapılan düzeltmeler, projeyi çizen müellifi ve inceleyenler tarafından el yazıları ile “Tarafımdan Düzeltlmıştır” sözü ile adı, soyadı ve tarihi yazılarak imzalanmalı, imza ve düzeltme yapılan yerler, resmi mühürle mühürlenmelidir.

b — Projelerin (4) takım halinde düzenlenip, usulüne göre dosyalanması gereklidir. Projelerden kopya çıkarılmalı ve kopyalar körük şeklinde (A4) normuna uygun katlanmalıdır.

c — Mimari, statik ve tesisat projeleri ayrı ayrı takımlar halinde dosyalanmalıdır. Bu projelerin kopyalarında esas olarak ek yapılmaması gereklidir. Ancak, zorunlu olarak yapılan ek yerleri proje müellifi tarafından mutlak suretle imzalanmalı ve bütün ek yerleri (2) yerinden inceleyenlerce imzalanarak resmi mühürle mühürlenmelidir.

Tek seferde açılarak okunması mümkün olmayan büyük bina veya tesis projeleri ile, ayrı ayrı bloklardan oluşan kompleks projeleri paftalar halinde dosyalanabilir. Bu durumda proje tamamı bir anahtar paftada gösterilmeli, paftalar tek tek imzalanarak mühürlenmelidir. Ayrı bir onay paftası açılarak, proje tamamının kaç paftadan ibaret olduğu belirtilmelidir.

d — Projelerin onay sayfasının, projelerin zamanla yıpranıp imzaların kaybolmasına imkan vermeyecek bir yerinde (Örneğin, dıştan bir içi sayfada yada bir kapak altında) olması ve bu sayfada projeyi; mimari, statik ve tesisat yönünden inceleyenlere onaylayanın adı, soyadı, meslek ünvanı, oda numarası, tarih ve imza yerlerinin bulunması gerekir.

e — Mimari, statik ve tesisat projelerinin başındaki “Bilgi Tablosu”ndaki imza yerini her müellifin ayrı ayrı imzalaması şarttır.

Madde 58 — Fenni Mesuliyet, Sürveyanlık Hizmetleri Ve Sicil

Fenni Mesuliyet ve sürveyanlık hizmetlerinin yürütülmesi ile sicil tutulmasına dair esaslar aşağıda belirlenmiştir.

Fenni Mesuliyet (Teknik Uygulama Sorumluluğu - TUS):

Fenni mesul, 57. maddede belirtilen esaslara göre düzenlenen ruhsat eki projelerin uygulanması için mal sahibi veya vekili tarafından ilgili belediyesine karşı görevlendirilir.

Proje ile ilgili sorumluluk, proje müellifine ait olmak üzere, yapının fenni mesuliyeti, konusuna ve ihtisas ayrımına göre, mimar, inşaat mühendisi, elektrik mühendisi, makina mühendisi, harita mühendisi ve peyzaj mimarlarınca ayrı ayrı yürütülür.

a — Mimarlar; Mimari projenin uygulanmasından sorumludur.

b — İnşaat Mühendisleri; Kazının güvenlik içinde yapılması için gerekli önlemlerin alınmasından, temel projesine uygun temel sisteminin tesisinden, temel vizesinde hazır bulunmaktan, yapının statik projeye uygun olarak yaptırılmasından, her tabliye betonu dökülmeden en geç (3) gün önce ilgili belediyesine bilgi vermekten, döküm sırasında işin başında bulunmaktan ve kullanılan beton ve demir malzemenin proje ve Türk Standartları Enstitüsü (TSE) standartlarına uygun olarak yapılmasını temin etmekten sorumludur.

c — Makina Mühendisleri; Yapının, tüm makina grubu projelerine ve ısı yalıtım projesine uygun olarak yapılmasından, ısı yalıtım vizesinde hazır bulunmaktan sorumludur.

d — Elektrik Mühendisleri; Yapının, tüm elektrik grubu projelerine uygun olarak yapılmasından sorumludur.

e — Harita Mühendisleri; Bu parsel için düzenlenen imar çapı ve vaziyet planına göre yapılacak olan binanın araziye aplikasyonu ve temelden subasman seviyesine kadar, ayrıca 4 kattan fazla yapılacak yapılarda ise çatı seviyesine kadar yapının yatay ve düşey konumunun belirlenmesinden sorumludur.

f — Peyzaj Mimarları; peyzaj projesi içeren yapılarda, bu konudaki fenni mesuliyet peyzaj mimarları yada mimarlar veya şehir plancılarınca üstlenilir.

g — Teknik Uygulama Sorumlularının Görevleri:

1) Yapıda, Türk Standardına uygun malzeme kullanılmasından,

2) Yapının, kendi ihtisasları kapsamında Yapı İşleri Teknik Şartnamesi'ne uygun olarak yapılması ve inşa anında, inşaat mahallinde hazır bulunmaktan,

3) Yapının, kendi ihtisasları ile ilgili kısmının ruhsat ve eklerine aykırı yapılması halinde, durumu (3) iş günü içinde ilgili belediyeye bildirilmesinden,

4) Teknik uygulama sorumluluğundan çekildikleri takdirde, (3) iş günü içinde, gerekçeli nedenleri ile birlikte; durumun yazılı olarak ilgili belediyeye, yapı sahibine ve üyesi olduğu meslek odasına bildirilmesinden,

5) İnşaat süresince kendileri ile ilgili hususlarda, her türlü güvenlik önlemlerinin, yapı sahibi ve müteahhidince alınmasının temin edilmesinden,

6) Kendilerine bildirilmesi durumunda, ilgili belediyenin yapı denetimleri sırasında hazır bulunmaktan,

7) Kendileri ile ilgili hususlarda, yapı ruhsatı onayı öncesi, noterden tanzim ettirecekleri taahhünameyi, ilgili belediyeye teslim etmekten ve bu taahhünameye belirttikleri telefon ve adres değişikliklerini en geç (7) gün içinde ilgili belediyesine bildirilmesinden zorunlu olarak sorumlu olup, sorumluluğunu üstlendikleri yapıyı, fen ve sanat kurallarına uygun olarak denetlemek ve her türlü güvenlik önlemlerini aldirmaktan sorumludurlar.

h — Teknik uygulama sorumluları tarafından, yapının ruhsat ve eklerine aykırı yapıldığının bildirilmesi durumunda, ilgili belediyesince İmar Kanunu'nun 32. maddesine göre işlem yapılır.

ı — Teknik uygulama sorumlusunun, herhangi bir nedenle görevinden istifası halinde, bu durumu yazılı olarak ilgili belediyeye, yapı sahibine ve ilgili meslek odasına bildirmediği takdirde, yasal sorumluluğu devam eder. Bildirimde bulunması durumunda, istifasının ilgili belediyesinden kayda girdiği tarihten, önce yapılan iş ve imalatlardan sorumludur.

i — Teknik uygulama sorumluları görev ve sorumluluklarını yerine getirmedikleri ve bu durumda inşaatın seyrini etkiledikleri veya yapı sahibine zarar verdikleri durumlarda, mal sahibi veya vekili tarafından ihtisasına göre T.U.S.'na Noter aracılığı ile ihtarname gönderilir. İhtarnamenin tebliği tarihinden itibaren (3) gün içinde ihtar cevap vermeyen veya yasal gerekçe göstermeyen T.U.S.'nın yapıyla ilgili sorumluluğu kaldırılır. Bu durum ilgili belediye ve meslek odasına en geç (3) gün içinde yazı ile bildirilir.

j — Teknik uygulama sorumlularından birinin istifası, ölümü veya ilişkisinin kesilmesi durumunda, yerine ilgili bir başka meslek mensubu yasal gereklerini yerine getirerek; teknik uygulama sorumluluğunu üstlenmedikçe yapının devamına izin verilmez.

Ancak, İmar Kanununun 38. 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 taahhünamesiyle veya şahsen kendisinin aşağıdaki belgelerle birlikte (noter tasdikli nüfus cüzdanı örneği, her yıl yenilenecek oda kayıt belgesi, fenni mesuliyet üstlenilen her konuda ayrı düzenlenen proje onay belgesi, noter tasdikli imza sirküleri, diploma sureti, Bağ-Kur veya sigorta kaydı, her yıl yenilenecek vergi kayıt belgesini) Büyükşehir Belediyesine ibraz etmek zorundadır.

İnşaat müddetince, teknik uygulama sorumlularının ilgili belediyesince görevli olarak kabul edilebilmesi için, Büyükşehir Belediyesi'nden ait olduğu yıl için alınmış "Kayıt ve Tescil Belgesi"ni aramak zorundadır.

Fenni mesulün, yapının bulunduğu il sınırları içinde ikamet etmesi zorunludur. Aynı anda en fazla 5 adet yapı için fenni mesuliyet üstlenilebilir. Bir önceki yıl Büyükşehir hudutları dahilinde gerek Büyükşehir Belediyesi, gerekse Büyük Beldeler tarafından verilen yapı ruhsatlarının toplam sayısı ildeki T.U.S. üstlenebilecek elemanların sayısına bölünmesiyle elde edilecek rakamların 15'i geçmesi halinde bu sayıyı artırmaya Büyükşehir Belediyesi yetkilidir. Bunun kontrolü için, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgelerinin birer örneği ilgili meslek odalarına da gönderilir.

İşin konusuna göre ilgili fenni mesuller aşağıda belirtilen yapım aşamalarında, yapı yerinde bulunmak ve yapılan işle ilgili açıklamaları, Büyükşehir Belediyesince düzenlenen ve onaylanan, yapı denetim defterine işlemek zorundadır. Bu defter ilgili belediyesi tarafından muhtelif aralıklarla kontrol edilir.

- a — Aplikasyon,
- b — Hafriyat, zemin hazırlama, zemin etüdü, jeolojik rapor ve emniyet gerilmesi testlerinin yapımı,
- c — Temel inşaatın tamamlanması ve temel vizesi düzenlenmesi,
- d — Temel ve çatı dahil her katın kalıp, demir, beton ve tesisat donanımı,
- e — Isı yalıtım vizesi,
- f — Malzemenin kullanımından önce Türk Standartları Enstitüsü standartlarına uygunluğu yapı denetim defterine işlenir.

Yapı denetim defteri, yapı kullanma izin belgesi alınmadan önce ilgili belediyesindeki ruhsat dosyasına eklenir.

Sürveyanlık Hizmetleri:

Yapıların özelliğine ve büyüklük derecesine göre, uzmanlık ve çalışma konuları dikkate alınarak, maliyet bedeli (arsa bedeli hariç); 8 milyar TL.ye kadar olan yapılarda en az ustalık belgesi olan fen adamı olmak üzere, bir inşaat sürveyanı, 8 milyar TL. ile 80 milyar TL arasında olan yapılarda en az birisi teknisyen olmak üzere bir inşaat, bir tesisat ve bir elektrik sürveyanı, 80 milyar TL.'nin üzerinde

olan yapılarda, yapının özelliğine varsa en az birisi teknik öğretmen veya yüksek tekniker olmak üzere, birer adet inşaat, tesisat, elektrik, harita, makina ile ilgili tekniker unvanlı sürveyan bulundurulur. Maliyet bedeli 80 milyar TL.'nin üzerinde olan yapılarda her ilave 80 milyar TL.'lik kısım için yapının özelliğine göre, inşaat, tesisat, makina, harita veya elektrik ile ilgili en az teknisyen unvanlı bir sürveyanın görevlendirilmesi zorunludur.

Maliyet bedelleri; idarece Bayındırlık ve İskan Bakanlığınca belirlenen birim fiyatlara göre her yıl yenilenir.

Sürveyan sayısının az olduğu yerlerde, maliyet bedeli 8 milyar TL.'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 Büyükşehir Belediyesince takdir olunur.

Mal sahibi tarafından istihdam edilen ve adı ilgili belediyeye bildirilen sürveyanların bu vazifeyi kabul ettiklerine dair noter taahhünamesini ilgili belediyeye vermeleri zorunludur.

Sürveyanlık hizmetleri 5/9/1979 tarihi ve 16745 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan "Bayındırlık İşleri Kontrol Yönetmeliği"ne göre yürütülür.

Siciller:

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 Büyükşehir Belediyesine gönderilir.

Müteahhitlerin sicilleri; her bir parsel için ayrı ayrı olmak kaydıyla Büyükşehir Belediyesince tutulur. İlgili ilçe belediyeleri yapı kullanma izin belgesi verilinceye kadar yapının kontrolü esnasında tespit ettiği mevzuatlara aykırı hususları rapor ederek Büyükşehir Belediye Başkanlığına bildirir.

Sicil fişleri yapının inşaat ruhsatı alınmasından yapı kullanma izninin alınmasına dek geçecek süreyi, bu süreç içindeki faaliyetlerin hepsini içine alır. Sicillerin tutulmasında fenni mesullerin sürveyanlar ile ilgili olarak bildireceği görüş ve kanaatler esas alınır.

Bu maddenin uygulanması ile ilgili usul ve esaslar ile açıklayıcı, hususlar Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliğinden görüş alınarak Büyükşehir Belediyesince belirlenir.

*Yukarıda açıklanan, Fenni Mesuliyet (T.U.S.) üstlenilmesi ile ilgili hususlar, 10 Nisan 2000 tarih, 595 sayılı Kanun Hükmünde Kararname ve buna bağlı olarak Bayındırlık ve İskan Bakanlığının hazırladığı Yönetmelik ve Genelgeler doğrultusunda “Yapı Denetim Kuruluşları” tarafından yürütülür. Yapı Denetim Kuruluşları yukarıda açıklanan Fenni Mesuliyet üstlenilmesi ile ilgili hususlara uygun olarak denetim hizmetlerini yürütür.

Madde 59 — Kamuya Ait Yapı ve Tesisler

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

Ancak, kamu kurum ve kuruluşlarınca yapılan veya yaptırılacak olan karayolu, demiryolu, tünel köprü, menfez, baraj, hidroelektrik santrali, sulama ve su taşıma hatları, enerji nakil hatları, boru hatları (doğal gaz boru hattı ve benzeri), silo, rafineri gibi enerji, sulama, tabii kaynaklar, ulaştırma hizmetleri ile ilgili tesisler ve bunların müştemilatı niteliğinde olan kontrol kulübesi, trafo, eşanjör, elavatör, konveyör gibi yapılar inşaat ruhsatına tabii değildir. Bu tür yapı ve tesislerin inşasına başlanacağına, ilgili yatırımcı kamu kurum ve kuruluşu tarafından, mülkiyete ilişkin bilgiyle birlikte yazılı olarak, Büyükşehir Belediye Başkanlığı ile belediyesine başvurusu sonucu, alacağı yazılı izin belgesi ile her türlü teknik ve hukuki sorumluluk ilgili kuruma ait olmak üzere, ruhsatsız olarak yapılmasına müsaade edilir.

Devletin güvenlik ve emniyeti ile Türk Silahlı Kuvvetlerinin hareket ve savunması bakımından gizlilik arz eden yapılara; Belediyeden alınan imar durumuna göre kat nizamı, cephe hattı, inşaat derinliği ve toplam inşaat metrekaresine uyularak projelerinin kurumlarınca tasdik edildiği, her türlü fenni mesuliyetin kurumlarına ait olduğunu ilgili Belediyesine yazı ile bildirildiği takdirde, 58. maddede sayılan belgeler aranmaksızın yapı ruhsatı verilir.

Sit Alanlarında Yapı Ruhsatı:

a — Sit alanlarında imar planı veya koruma planı ile “Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu” kararları doğrultusunda ilgili belediyesinden yeni yapı veya ilave veya esaslı tamir ve tadilat ve gerektiğinde de tadilat ruhsatı alınması zorunludur.

b — Kentin sağlık şartları ve estetiğini sağlamak veya korumak amacıyla SİT veya koruma alanlarında bulunan yapıların çatı, saçak, cephe kaplama ve boyaları ile, gerekirse taşıyıcı sisteminin bakım ve onarımını “Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu”nun görüşü de alınarak, yapı sahibince yaptırılması zorunludur.

* 26 Mayıs 2001 Tarih 24413 Sayılı Resmi Gazetenin yayımı ile iptal edilmiştir.

Büyükşehir Belediyesi gerekli gördüğü hallerde, bu zorunluluğu yerine getirmesini yapı sahibi veya sahiplerinden isteyebilir. Gerekli bakım ve onarım yapılabilmesi için ilgili belediyesinden izin veya ruhsat alınması gereklidir.

Madde 60 — Proje Arşivleme

Belediyece, büyüklüğü ve bazı özellikleri dolayısıyla uygun görülen yapıların projeleri, (1/50) ölçekli proje tekniğinde olmak üzere (1/100) veya (1/200) ölçekli olarak istenir ve arşivlendirilir.

Madde 61 — Esaslı Tamir ve Tadil

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

Madde 62 — Yapı ruhsatı alınmış olan yeni inşaat, ilave ve esaslı tadillerde, sonradan değişiklik yapılması istendiğinde mimari projenin yeniden tanzim edilmesi gereklidir.

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

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

İlave ve tadilat projeleri (4) takım olarak düzenlenerek, 57. maddedeki esaslara uygun olarak onaylanır.

Madde 63 — Basit tamir ve tadiller ile korkuluk, pergola ve benzerlerinin yapımı ile bölme duvarı, bahçe duvarı, duvar kaplamaları, baca, saçak ve benzeri elemanların tamirleri, ruhsata tabii değildir. Bunlardan iskele kurmayı gerektirenler için, belediyeye fenni mesulünü bildirerek yazılı müracaat edilmesi zorunludur. Bu kapsamda kalmakla birlikte binanın ısı yalıtımını etkileyen işlemler yapılamaz.

Madde 64 — Yapı Kullanma İzni

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

Mal sahibinin müracaatı üzerine ilgili belediyesi, yapının ruhsat ve eklerine, fen ve sağlık kurallarına uygun olarak tamamlanıp tamamlanmadığını, Türk Standartları Enstitüsü standartlarına uygun malzeme kullanılıp kullanılmadığını belirler.

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

İlgili belediyesince 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 12. maddesindeki hükümler uygulanır.

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

Yapı kullanma izin belgesi (iskan raporu) verilmeden önce KASKİ Genel Müdürlüğü'nden su ve kanalizasyon vizesi, ilgili elektrik idaresinden elektrik tesisatının projesine uygun yapıldığına dair, elektrik vizesi, Fen İşleri Müdürlüğü'nden yapının inşaatı sırasında tahrip edilen veya zarar verilen yol kaplama ve alt yapısının tamir edildiğini veya yeniden yaptırıldığını belirten belge, yapı sahibince binanın bitiminden sonra ön ve arka cephelerinden merkez alınarak en az (13x18) ebadında çektirilen ikişer adet fotoğraf verilir.

Her türlü binanın bahçe düzenlemesi yapılacaktır. Bahçe düzenlemesi yapılırken konutlar için her (100) m²'ye kadar 1 (bir), işyerlerinde ise (konut harici her türlü kullanım) her (50) m²'ye kadar 1 (bir) fidan dikilmesi zorunludur. Mevsimin fidan dikimine uygun olmadığı hallerde, dikilmesi gereken fidan sayısına göre, gayesine uygun kullanılmak kaydı ile Büyükşehir Belediye Encümeni'nin her yıl için belirleyeceği fidan ücreti üzerinden ilgili belediyesince tahsil edilir. Bahçesiz ve bahçesine fidan dikilmesi müsait olmayan parseller için, yukarıdaki esaslara uygun olarak belirlenen fidan sayısına göre ücreti tahsil edilir. İlgili belediyesince yakın civarındaki park ve bahçe alanlarında, fidan dikimi gerçekleştirilir.

Yapı denetim defteri, yapı kullanma izin belgesi alınmadan önce ilgili belediyesindeki ruhsat dosyasına eklenir.

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

Madde 65 — Serbest Çalışma Uygulamaları

Genel Esaslar:

1) İmar planlarında üç ve daha yukarı katlı olarak planlanmış her türlü imar adalarında, (ölçülendirilmiş veya ölçülendirilmemiş kütleler ile TAKS - KAKS emsalli imar adaları ile alfabetik yapı düzenine sahip imar adaları) toplam taban ve toplam inşaat alanlarını aşmamak ve bu yönetmelik ile lejantın konuyla ilgili diğer hükümlerine de uymak kaydıyla yoğunluk sistemine dönüşüm hesabına göre serbest çalışma uygulaması yapılabilir.

2) Her türlü yapı düzenindeki imar adalarında, serbest çalışma ile yapılacak binaların yüksekliğinin tespitinde, imar planındaki Hava Mania kriterlerine uyulacaktır.

3) Her türlü yapı düzenindeki imar adalarında, serbest çalışma ile yapılacak binalar için bu yönetmeliğin 16. Maddesinde belirtilen toplam inşaat alanına esas olan alan hesabı yapılırken, alfabetik yapı nizamlı imar parsellerinde dönüşüm öncesi parselasyona göre imar parseli alanının %40'ı ile planda öngörülen kat adedinin çarpımı veya parsel alanı ile plandaki KAKS'ının çarpımından bulunan inşaat alanına; varsa asma kat alanı ilave edilerek, toplam inşaat alanı hesaplanır. İnşaat alanına ilave edilecek asma kat alanı, düzenlenecek imar çapında ayrıca yazılır ve bu alan kendi kullanımının dışında normal katlara ilave edilerek kullanılamaz.

4) Her türlü yapı düzenindeki imar adalarında serbest çalışma ile yapılacak binalarda, bu yönetmeliğin diğer hükümlerine uygun olmak kaydıyla, maksimum bina cephesi ve derinliği ölçülerine uyulmayabilir.

5) Serbest çalışma uygulamalarında, düzenlenecek projenin kat adedine göre, ön bahçe mesafesi, 10 kata kadar en az (5) m., arka bahçe mesafesi, en az (10) m. olmak kaydıyla, 10 kattan sonraki her kat için, ön bahçe mesafesine (0.5) m., arka bahçe mesafesine (1) m. eklenerek ön ve arka bahçe mesafesi tespit edilir. Kat adedine bağlı yan bahçe mesafeleri ve minimum bina cepheleri, Tablo 1'den alınır.

6) Üç ve daha yukarı katlı planlanmış her türlü imar adalarında, ada bazında serbest çalışma uygulaması yapılmak istendiğinde; serbest çalışma öncesi planda öngörülen TAKS ve KAKS oranlarına göre hesaplanan, toplam taban alanı ve toplam inşaat alanı miktarını aşmamak kaydıyla, ada içerisinde bloklar şeklinde düzenleme yaptırmaya ve bu blokların cephelerinin tayinine ilgili belediyesi yetkilidir.

7) Sadece bir yola cephesi olan imar parsellerinde yapılacak serbest çalışma uygulamalarında bu yönetmeliğin diğer hükümlerine uygun olmak kaydıyla bir parselde birden fazla yapılacak blokların arka arkaya gelmeleri durumunda izdüşüm olarak birbirini kesen bloklarda Genel Hükümlerin 5. Maddesindeki bahçe mesafelerine göre bir arka + bir ön bahçe mesafesi bırakılır. Şayet iki blok izdüşümünde birbirini kesmiyor ise iki yan bahçe toplamı kadar (Tablo 1.) yan bahçe bırakılarak uygulama yapılır.

Birden fazla yola cephesi olan parsellerdeki uygulamalarda cephe ve yön tayinine ilgili belediyesi yetkilidir.

8) Sit alanları ile Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nca tarihi eser olarak tescil edilmiş yapılardan cephe alan her türlü imar parsellerinde yapılacak serbest çalışma uygulamalarında aşağıdaki formüle göre binalar arası asgari uzaklık sağlanmalıdır.

$$K = \frac{H1 + H2}{2} + 7 \text{ mt.}$$

K = Karşılıklı bina cepheleri arasındaki mesafe,

H1 = Yolun bir cephesinde yapıli tarihi eserin irtifaidir.

H2 = Talep edilen yapının yönetmelik hükümlerine uygun projesindeki irtifaidir.

Yukarıda hesaplanan maksimum Kat adedine göre, 65. Maddenin Genel Esasları doğrultusunda serbest çalışma uygulaması yapılabilir.

A — Konut İnkişaf Alanları:

Yoğunluk sistemli imar adalarında yapılacak serbest çalışmalarda, planda belirtilen TAKS oranı ile belirlenmiş taban alanı hiçbir şekilde artırılmaz.

B — Kütle Parsellerde:

1) Bahçesiz Kütle Parsellerde:

a — Herhangi bir yapılaşmanın olmadığı kütle parsellerde, parselin tamamı için, toplam inşaat alanını ve parsel sınırlarını aşmamak kaydıyla serbest çalışma yapılabilir.

b — Kütlenin bir kısmı daha önceden ruhsatlı olarak teşekkül etmiş ise, kalan kısmın planda önerilen kat ve ölçülere göre yapılabileceği gibi, projede önerilen kat ve mevcut binanın kat adetleri dikkate alınarak, toplam yan bahçe mesafeleri bırakılmak, toplam inşaat alanını aşmamak, konuyla ilgili diğer hükümlere de uymak kaydıyla, serbest çalışma yapılabilir.

c — Herhangi bir yapılaşmanın olmadığı kütle parsellerde parsel bütününde yapılacak serbest çalışmalarda, parsel içinde birden fazla bina yapılacak ise, öngörülen kat adetleri dikkate alınarak binalar arası Tablo 1'deki yan bahçe mesafeleri bırakılmak kaydıyla uygulama yapılabilir.

d — Henüz hiç yapılaşma olmamış kütle parsellerde, kütlenin bir ucundan başlamak üzere, en az 1/2'si oranında ifraz edilmesi kaydıyla Tablo 1'deki gerekli yan bahçe mesafesi bırakılarak serbest çalışma yapılabilir. Kütle parselin kalan kısımları için, aynı şartlarda serbest çalışma hakkı olmakla beraber, mecbur kalındığı hallerde

plandaki kat ve parsel ölçülerine uyulması ve serbest yapılan parsel tarafındaki cephesinin sağır olması kaydıyla bina yapılabilir.

2) Bahçeli Kütle Parsellerde:

a — İmar planı üzerinde kat adedi, kütle ölçüleri, çekme ve yaklaşma mesafeleri belirtilmiş veya belirtilmemiş olan kütle parsellerde, parselin tamamı için serbest çalışma uygulaması yapılabilir.

b — Herhangi bir yapılaşmanın olmadığı bahçeli kütle parseller üzerine ifrazlı veya ifrazsız birden fazla yoğunluklu yapı sistemine dönüşüm ile yapı yapılmak istendiğinde; bu yönetmelik ile lejantın konuyla ilgili diğer hükümlerine uygun olmak, parsellerin her birinde yoğunluk yapı düzenine dönüşüm sonucu serbest çalışma uygulamasının yapılıp yapılamayacağı belirlendikten sonra, ilgili parselde serbest çalışma uygulamasına izni verilir. Kalan diğer parseller ise aynı usulle uygulama yapmak zorundadır.

c — Yukarıda tanımlanan bahçeli kütle parsellerin bir kısmında ifraz sonucu oluşmuş parseller üzerinde ruhsatlı olarak serbest çalışma uygulaması sonucu teşekkül etmiş bir bina var ise, kalan kısımda yoğunluklu yapı sistemine dönüşüm hesabı ile serbest çalışma uygulaması yapmak zorundadır. Şayet teşekkül etmiş bina, planda öngörülen kat adedi ve ölçülerde yapılmış ise kalan kısımda, planda öngörüldüğü şekli ile yapılır.

C — Alfabetik Yapı Düzenindeki İmar Adalarında:

a — Alfabetik düzenli imar adalarında serbest çalışma uygulamalarında dönüşüm öncesi hesaplanan TAKS ve KAKS alanları hiçbir şekilde artırılamaz.

b — 2981 sayılı Kanunun uygulandığı bölgelerde dönüşüm hesabı yapılırken genel esaslar 3. Maddesindeki %40 taban alanı şartı aranmaz. Bu tür yerlerde yönetmelikte ve parselasyonda öngörülen bahçe mesafeleri ile bina cephe ve derinlik ölçüleri dikkate alınarak çıkmasız dönüşüm hesabı yapılır.

Madde 66 — Cezai Hüküm

İmar mevzuatı kapsamında bulunan, imar yönetmeliğine aykırı olarak yapılan yapının, yapı sahibine, müteahhidine ve teknik uygulama sorumlusuna imar yasasının 32. ve 42. Maddesi hükümlerine göre cezai hüküm uygulanır.

Madde 67 — Yürürlük

Bu yönetmelik yayımı tarihinde yürürlüğe girer. Kayseri Büyükşehir Belediyesince daha önce yapılmış olan tüm imar yönetmelikleri bu yönetmeliğin yayımı ile yürürlükten kalkar.

Madde 68 — Uygulama ve Yürütme

Bu yönetmelik hükümleri; Kayseri Büyükşehir Belediye Başkanı ve onun koordinasyonunda, ilgili belediye başkanları yürütür.

BEŞİNCİ BÖLÜM

Madde 69 — Geçici Maddeler

Geçici Madde 1 — 3194 Sayılı İmar Kanununun yürürlüğe girmesinden önce yapılmış bulunan ve halen mesken olarak iskan edilen ve ruhsatlarında depo v.s. olarak gösterilen bodrum katların tadilinde, ilgili belediyesi imar biriminin hazırlayacağı uygun görüş raporuna istinaden bu yönetmeliğin bodrum katlarla ilgili madde hükümleri aranmaz.

Geçici Madde 2 — Bu yönetmeliğin yürürlük tarihinden önce, çeşitli sebeplerle projelerine aykırı tatbik edilip, iskan ruhsatı alamayan binaların kat maliklerinin muvafakatı ve plan, proje ile mahallinde yapılan tetkik ve inceleme neticesinde civarın karakteri ve teşekkülatına aykırı olmadığı, uyum sağladığı ve mahzur bulunmadığı kanaatine varılmasını belgeleyen rapora müteakip söz konusu yere iskan raporu verilmesine ilgili belediyesi yetkilidir.

Geçici Madde 3 — Bu yönetmelik ve lejantta açıklanmamış ve uygulamada tereddüte düşülen hususlarda, konuya açıklık getirmek ve belediyeler arası uygulama birliğini sağlamak maksadıyla ortaya çıkan problemleri çözmek üzere Büyükşehir Belediyesi İmar Dairesi Başkanlığında, İlçe Belediyeleri İmar ve Harita Müdürlüklerinden oluşan komisyon toplanarak ilgili mevzuatlara uygun olarak hazırlayacağı rapora göre işlem yapılır.

Geçici Madde 4 — Bundan önceki yönetmelik hükümlerine göre ruhsata bağlanmış ancak inşaata başlanmamış parseller için, bu yönetmelik hükümlerine göre hazırlanacak tadilat projesiyle uygulamaya devam edilir. Ruhsat alarak inşaata başlanmış yapılarda ise, tasdikli projesinde öngörülen kat adedi değiştirilmemek üzere, bu yönetmeliğin vermiş olduğu ilave alanlar, tadilat projesiyle mevcut bina içerisinde kullanılabilir.

Lejant ve İşaretler

İmar Plan Lejantı

- 1) Tüm yapılarda Deprem, (Afet bölgelerinde yapılacak yapılar hakkındaki yönetmelik) Otopark, Sığınak ve Gecekondu Önleme Bölgesi Yönetmeliğine uyulacaktır.
- 2) Y işaretli alanlarda yapılacak yapılar ile sanayi, küçük sanayi, konut dışı kentsel çalışma, resmi kurum alanları dışındaki tüm yapılarda, çatı yapılması zorunludur.
- 3) U işaretli yapı adalarında; ada etrafındaki Kamuya ait alanlar (yol, yeşil vb.) Kamu kullanımına geçmeden, ilgili kadastro parseli bazında, imara uygun ifraz-tevhid işlemleri hariç, yapı ruhsatına esas imar uygulama izni verilemez.

4)  işaretli yapı adalarında imar adası derinliğince tek taraflı parsel ifrazı yapılır, iki taraflı ifraz yapılamaz. Ancak ada derinliği, (34 m. dahil) 34 m.'den fazla ise çift yönlü ifraz yapılabilir.

5)  işareti, imar adasındaki parsellerin, cephe alacağı yönü gösterir.

6) Yapı düzeni 3 ve daha çok katlı yapı yapmaya uygun olan, toplu konut alanları ile ilk planlamasında konut inkişaf (gelişme) alanı olarak planlı imar adalarında, toplam parsel alanı en az (2500) m² büyüklüğünde olan, imar parselleri ile büyüklüğüne bakılmaksızın imar adasının tamamında, konut kredisi veren kuruluşlarca veya konut yapı kooperatifleri marifetiyle, yapılacak konutlar için planda öngörülen Toplam İnşaat Alanı % 10 artırılır. Ancak bu uygulama öncesinde, parsel mülkiyetinin en az % 75'inin, ilgili kooperatif adına tescil edilmiş olması gereklidir.

Toplam İnşaat Alanı artırılan imar parseli ve adalarında, artırılan % 10 oranından vazgeçilmediği takdirde bir daha ifraz yapılamaz.

7)  ,  ,  ,  , işaretli bölgelerde; Sinema, Tiyatro, Otel, Lokanta, Banka, Bürolar, Çok Katlı Mağazalar, Sosyal ve Kültürel Tesisler, Kamu Tesisleri gibi her türlü ticaret kullanımları ile çok katlı konutlar yapılabilir.

8) Asma Katlar:

a — ( ,  ,  , ) işaretli bölgelerdeki ticaret parsellerinde, Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanlarında veya (40) m. ve daha geniş yollardan cephe alan parsellerin zemin katlarında asma kat yapılabilir.

b — Yukarıdaki şartları sağlayan A, B, Bl ve kütle nizamlı imar adalarında asma katsız olarak yapılaşmış parsellerin bitişiğine yapılacak binalar, gerekli statik ve mimari görsel çözümler getirilmek kaydıyla asma katlı olarak da yapılabilir.

c —  Merkezi İş Alanı bölgelerinde; Asma kat yapma hakkı

bulunan parsellerin zemin kat yüksekliği; teknik bir zorunluluk bulunması halinde, Büyükşehir Belediyesinin uygun görüşü alınmak kaydıyla, (5.95) m.'den fazla olabilir.

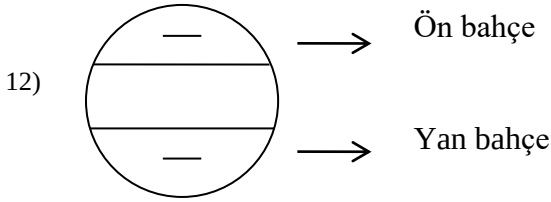
d — Asma kat yüksekliği (5.95) m.'dir. Asma kat zemin katların eklentisi olup bundan sağlanan asma kat alanları ilave olarak yukarıdaki katlarda kullanılamaz.

9)  işaretli adalarda Serbest Çalışma Uygulamaları yapılamaz.

10) Kütle yapı nizamlı parsellerde, zemin kat (K1, K2 gibi) ile üzerindeki diğer katlar (K3'den yukarı) farklı ölçülerde planlı ise; zemin kat, planda belirtilen kat adedi ve ölçülere uygun olmak kaydıyla ticari kullanımlı olarak yapılmalıdır. Ticari kullanımlı bu katların üzerinde diğer katlarda istenildiği takdirde, konut kullanımlı

da olabilecek şekilde, imar yönetmeliği serbest çalışma hükümlerine bağlı kalmak kaydıyla uygulama yapılabilir.

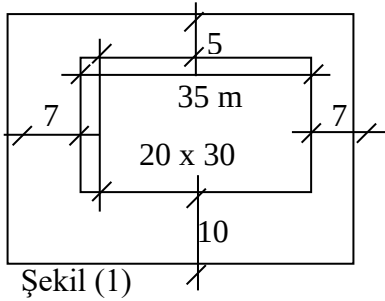
- 11) (X) (X) Kentsel Tasarım Projesi Sınırları: Bu alanlarda yapılacak uygulamalarda kentsel tasarım projesi ve hükümlerine uyulacaktır.



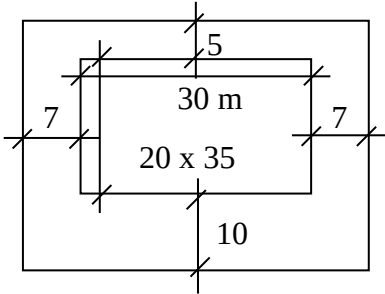
Ancak; önceki imar planları ve yönetmelik hükümlerine göre yapılaşmış imar adalarındaki, ön bahçe mesafesinin tespitinde, ruhsatlı mevcut bina hizaları esas alınır. 0 ila 5 m. arasında olan bu mesafeyi tayin etmeye ilgili belediyesi yetkilidir.

- 13) Kütle yapı düzenli parsellerde, imar planı üzerindeki çizimin ölçüsü ile yazılan değer arasında farklılık olması halinde, plan müellifinden alınacak uygun görüş neticesinde, aşağıda açıklandığı şekilde uygulama yapılır.

a) Yazımın hatalı olması durumu: Çizim ölçüsüne uyulacaktır.



Şekil (1) de görüldüğü üzere çizim ölçüsü 35 m. iken, sehven 30 m. yazılmıştır. Doğru olan ölçü; 35 m. kabul edilecektir.



Şekil (2) de görüldüğü üzere çizim ölçüsü 30 m. iken, sehven 35 m. yazılmıştır. Doğru olan ölçü; 30 m. kabul edilecektir.

The diagram illustrates the spatial arrangement of a building footprint within a plot. The central rectangle represents the building, with a length of 30 m and a width labeled as 20 x 35. This building is enclosed within a larger rectangular boundary. The horizontal gap between the building's side walls and the outer boundary is 7 m on both sides. The vertical gap between the building's front wall and the outer boundary is 10 m. The overall width of the plot is indicated as 9.5 m, and the overall height is also indicated as 9.5 m. The text 'yazılan' (written) and 'ölçülen' (measured) are placed near the 9.5 m labels, suggesting a comparison or confirmation of dimensions.

Şekil (3)

Zemin kat, asma katlı olarak yapılmak istenirse, zemin kat yüksekliği 5.95 m. yapılabilir. (Asmakat KAKS'a dahildir) Tesisin işleyişi gereği ilgili belediyesinin etüdü uyarınca, bu gibi yapılarda katlar arası yükseklik, döşeme üstünden döşeme üstüne 5 m. olabilir. 5 m. yükseklik iki kata yada asma kata dönüştürülemez. Yapılacak tesislerde döşeme olmaması durumunda, inşaat alanı (KAKS) hesaplanırken, katlar arası yükseklik 5 m. olarak esas alınır.

Konut dışı ketsel çalışma alanlarıyla ilgili yönetmelik ve lejantla belirtilen hükümlere aykırı yapılaşmış bulunan tesislere ek tesis yapma ruhsatı verilemez. Ancak tesisin işleyişi gereği, çevre sağlığına katkıda bulunacak şekilde ilave tesis yapılması talebine izin vermeye, ilgili ilçe belediyesi yetkilidir.

20) Turistik amaçlı tesis alanları:

Bu alanlarda Turistik Otel için KAKS = 0.9

Motel için KAKS = 0.45'tir.

(Diğer hususlar, Turizm Yönetmeliği şartlarına göre uygulanır.)

Turizm Bakanlığınca onanacak turistik amaçlı tesislerde yapı yükseklikleri yönetmelikte belirtilen şartlara tabi değildir. Düzenlenecek projeye göre uygulama yapılır. Turistik amaçlı tesis yapılmadığı takdirde, en yakın civarındaki bağ ve sayfiye evleri yapılanma şartlarına göre uygulama yapılır.

21) Bağ ve sayfiye evi alanları:

Yönetmelik ve imar planlarında tanımlandığı şekliyle uygulama yapılır. Uygulamalara esas parsellerde, (1000) m²'den küçük ifraz yapılamaz, parselin yola cephesi (25) m.'den az olamaz. Taban Alanı Katsayısı (TAKS), Kat Alanı Kat Sayısı (KAKS) miktarını aşmamak kaydıyla bir veya iki katlı olarak düzenlenebilir. Ön ve arka bahçe mesafeleri planda belirtilmiş olsun veya olmasın, (5) m.'nin, yan bahçe mesafeleri ise (3) m.'nin altına düşürülemez. İmar adası içerisinde ifraz yapılmaksızın, ada bazında, binalar arası asgari bahçe mesafelerine ve TAKS, KAKS ölçülerine uymak kaydıyla, birden fazla bina (site şeklinde) yapılabilir.

22) Ağaçlandırılacak alan içerisinde kalan özel mülkiyete konu alanlarda, iskan dışı yapılaşma şartları geçerlidir.

23) Camii alanları içerisinde ilgili belediyesinin görüşü alınarak, max. 100 m²'ye kadar, tek katlı imam lojmanı yapılabilir.

24) **[TÇ]** Sel taşkınları için, DSİ tarafından bu tehlikeyi kaldıracak uygulama yapıldıktan sonra, imar uygulamasına açılacak alanlardır.

25) **[H]**Yapay mağara ve kaya düşmesi olan alanlarda uygulama yapılırken önlem alınması zorunludur.

26) **[Hv]** Askeri Hava Kuvvetleri Komutanlığının görüşü ve izni alınmadan, bu alanlardaki yapı adalarında uygulama yapılamaz.

27) Taşıyıcı ve iletken boru hatları istimlak şeridi üzerinde, hiçbir şekilde inşaat yapılmayacağı gibi, bu alan yol olarak kullanılamaz. İstimlak sınırının bitim noktalarında yapılacak herhangi bir inşaat ya da buna benzer girişimlerde boru hatlarına kesinlikle zarar getirmeyecek önlemler alınacaktır.

Boru güzergahı ile kesişen yollarda, yolların alt yapısı söz konusu olduğu takdirde, NATO Enformasyon Daire Başkanlığına müracat edilerek, bu hususta izin alındıktan sonra inşaat başlanır.

İstimlak şeritleri içine ağaç, derinköklü nebatlar dikilemez. Kanal, hendek, ark açılmaz. Telefon, elektrik ve yüksek enerji hattı direkleri dikilemez.

28) **TA** Tarımsal alanlar: Tarımsal üretimi korumak amacı ile üretimden pazarlamaya kadar, tüm faaliyetleri içeren entegre tesis niteliğinde olmayan mandıra, kümes, ahır, ağıl, su ve yem depoları, hububat depoları, gübre ve silaj çukurları, arı haneler, bal üretim tesisleri gibi konut dışı yapılar, mahreç aldığı yola (10) m. komşu parsel hudutlarına (5) m.'den fazla yaklaşmamak ve KAKS %55'i, yapı yüksekliği $H = 6.50$ m.'yi geçmemek şartı ile yapılabilir. Beton temel ve çelik çatılı seralar yapılmak istenirse, yapı yaklaşma mesafelerine uymak şartı ile yapılabilir. Bu yapılanma, inşaat alanı kat sayısına tabi değildir.

29) Toplu konut alanı (BEL-SİN ve uygulanmayan alanlarında) binaların onanlı tiplere göre uygulanmadığı takdirde uygulanacak planlama kararları:

Tip	Kat Adedi	Taban Alanları	Toplam Alanı	Binanın uygulanabileceği Max boyutları (m)
A	10	500	5000	26.30 x 24.80
B	8	340	2720	23.80 x 20.00
C	5	456	2280	24.50 x 21.00
D	5	220	1100	22.30 x 12.60
E	5	250	1250	19.22 x 19.22

a) Yeni yapılacak mimari projeler onanlı 1/ 1000 ölçekli imar planındaki kitlelerin düzen ve istikametlerinde uygulanacaktır.

b) Bu boyutlar içerisinde binalar tiplere göre hizalarında gösterilen kat adedi taban alanı m²'si ve toplam alanı m²'sine ve binanın yapılabileceği Max boyutlara uymak koşulları ile mimari proje düzenlenmesi serbesttir.

c) Yukarıda yazılı Max boyutlarını kapalı ve açık çıkmalar geçemez.

30) **BP** işaretili kamuya ait açık yeşil alanların altında, belediye bodrum otoparkları ve çarşıları yapılabilir. Bu tesislere ışıklandırma, havalandırma, Wc. gibi sıhhi tesisat yapılması mecburidir.

31) **H** işaretili adalarda plan şartlarının 6. Maddesinde yazılı KAKS %10 artırılır koşulu uygulanmaz.

**Kayseri Büyükşehir Belediyesi
İmar Yönetmeliği ve Lejanti,
Büyükşehir Belediye Meclisinin 04.11.1999 tarih, 117 ve 11.05.2001 tarih, 52 sayılı
kararları
doğrultusunda düzenlenmiştir.**

BAZI MESLEK ODALARININ ADRES VE TELEFONLARI:

Mimarlar Odası: Tel: (0 352) 222 86 95
Sahabiye Mahallesi, Boylar Sokak, Mavi am Apartmanı, No: 13/1

İnşaat Mühendisleri Odası: Tel: (0 352) 222 45 93
Muammerbey Mahallesi, Bayfuat Caddesi, Mühendisler İşhanı, Kat: 1

Makina Mühendisleri Odası: Tel: (0 352) 320 47 33
İnönü Bulvarı, Yavuz İş Merkezi, Kat: 5

Elektrik Mühendisleri Odası: Tel: (0 352) 231 81 81
Muammerbey Mahallesi, Bayfuat Caddesi, Mühendisler İşhanı, Kat: 5, No: 504

Jeoloji Mühendisleri Odası: Tel: (0 352) 232 49 18
Sivas Caddesi, Stad İşhanı, Kat: 5, No: 516

Harita Mühendisleri Temsilciliği: Tel: (0 352) 231 34 69
Melikgazi Kadastro Müdürlüğü

**KAYSERİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ İMAR YÖNETMELİĞİ VE LAJANTI
İLE İLGİLİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ TARAFINDAN EKLENEN
MECLİS KARARLARI**

T.C.
KAYSERİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİSİ

Top. Tarihi : 23.12.2002

Karar No : 134

Konusu : Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği'nin 16.
Maddesinde ve Lejantın 8.a maddesinde değişiklik
Yapılması talebi hakkında hazırlanan Müteferrika
Komisyon Raporu.

Toplantı Yılı : 2002

Birleşim No : 9

Toplantı No : 1

Meclis gündeminin 9. maddesinde bulunan; Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği'nin 16. Maddesinde ve Lejantın 8.a maddesinde değişiklik yapılması talebi hakkında hazırlanan Müteferrika Komisyon Raporunun görüşülmesi bulunduğu, buna dair; 26.11.2002 tarih ve 32 sayılı Müteferrika Komisyon Raporu okundu.

Yapılan müzakere ve oylama neticesinde; Şehrimizin hızla gelişmesi ve imar faaliyetleri içerisinde Ticaret Alanlarına ihtiyacın arttığı, "M" Lejantı işareti olmayan ama 40 m altındaki geniş caddelerden cephe alan imar adalarında yapılan binaların zemin katı, asma katlı olarak yapılmakta olduğu, bu nedenle imar yönetmeliği ve lejantın asma kat yapılmasını tanımlayan maddelerinde değişiklik yapılması teklifinde bulunulmuştur.

Yapılması istenilen değişikliğin, şehrimizdeki imar uygulamalarına müspet katkıda bulunacağı kanaatine varıldığından;

Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği'nin 16. maddesi ile Lejantın 8. maddesinde ifade edilen, asma katların yapılmasına imkan tanıyan, ilgili parselin cephe aldığı imar yolu genişliğinin 40 m'den 30 m'ye düşürülmesi ve diğer hususların aynen kalmasının uygun olacağı yönünde hazırlanan, Müteferrika Komisyon Raporunun kabulüne oyçokluğu ile karar verildi.

BAŞKAN
Şerafettin ELMASTAŞ
Büyükşehir Bld.Bşk.V.



KATİP
Erkan KANDEMİR
Meclis Üyesi



KATİP
Mehmet TARINÇ
Meclis Üyesi



T.C.
KAYSERİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİSİ

Top. Tarihi : 04.07.2003

Karar No : 80

Konusu : Kayseri Büyükşehir Belediyesi İmar Lejantının
"Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanları" başlığı
altındaki 19.Maddesinde değişiklik yapılması.

Toplantı Yılı : 2003

Birleşim No : 5

Toplantı No : 1

Meclis gündeminin 15. maddesinde bulunan; Kayseri Büyükşehir Belediyesi İmar Lejantının "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanları" başlığı altındaki 19.maddesinde değişiklik yapılması talebinin görüşülmesi bulunduğundan, buna dair; İmar Daire Başkanlığı'nın 30.06.2003 tarih ve E-24-4-517-615 sayılı yazıları okundu.

Yapılan müzakere ve oylama neticesinde; Melikgazi Belediye Başkanlığı 11.06.2003 tarih ve 584—1017 sayılı yazıları ile Kayseri Büyükşehir Belediyesi İmar Lejantının "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanları" başlığı altındaki 19.maddesinin değiştirilmesi yönünde talepte bulunmuştur.

Yürürlükte olan Lejantın 19.maddesinin uygulanması esnasında bazı teknik zorunluluklar nedeni ile problemlerle karşılaşıldığı görülmüştür. Özellikle, Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı olarak planlı yerlerdeki teknik zaruret gereği, yüksek yapılması gereken tesislerin toplam inşaat alanı hesap edilirken, bağımsız kat olmasa dahi, katlar arası döşeme üstünden döşeme üstüne 5m. iç yüksekliği esas alınması, uygulamada çözümsüzlükler getirmektedir. Bu nedenle lejantın 19.maddesinin diğer maddelerde uyumlu olarak;

"19)Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanları:

Bu tür planlı yerlerde konut yapılamaz.Ancak, resmi ve sosyal tesis kullanımlarında tesisin işleyişi gereği lojman yapılması zorunlu ise, KAKS içerisinde kalmak ve bu oranın %10'unu geçmemek koşulu ile lojman yapılabilir.Lojman yapımında kullanılan bu alan KAKS'a dahildir.

Zemin kat, asma katlı yapılmak istenildiğinde, zemin kat yüksekliği 5.95 m.'ye kadar yapılabilir.Asma katta kullanılan alan, KAKS hesabına dahil değildir.Tesisin işleyişi gereği; ilgili belediyesine sunulan uygulama projesinde, teknik gereklerin açıklanması ve belediyesinin de uygun görmesi halinde, zemin kat üstünde, bağımsız kullanım özelliğinde katlar oluşturmeyen düzenlemede "toplam inşaat alanı" yapının ait olduğu zemindeki kullanım alanı olarak alınır.

Ancak; Belediyesine sunulan projede zemin kat üzerinde bağımsız bölüm olarak kullanılabilecek katların yapılması öngörülüyorsa, bu durumdaki "toplam inşaat alanı" zemin kat ve önerilen her bir katın kapalı kullanım alanının toplanması ile bulunur.

Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanları ile ilgili yönetmelik ve lejantla belirtilen hükümlere aykırı yapılaşmış bulunan tesislere ek tesis yapma ruhsatı verilemez.Ancak tesisin işleyişi gereği, çevre sağlığına katkıda bulunacak şekilde ilave tesis yapılması talebine izin vermeye, ilgili belediyesi yetkilidir." şeklinde yeniden düzenlenmesi talebinin kabulüne oybirliği ile karar verildi.

BAŞKAN
M.Zeki YELTEKİN
Büyükşehir Bld.Bşk.V.

KATİP
Mehmet T. ARINÇ
Meclis Üyesi

KATİP
Erkan KANDEMİR
Meclis Üyesi

T.C.
KAYSERİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİSİ

Top. Tarihi : 14.10.2004
Karar No : 187
Konusu : İmar Yönetmeliğinde değişiklik
yapılması talebi.

Toplantı Yılı : 2004
Birleşim No : 7
Toplantı No : 2

Meclis gündeminin 14. maddesinde bulunan; 3030 Sayılı Kanuna göre hazırlanan ve uygulamada kullanılan İmar Yönetmeliğinde değişiklik yapılması talebi hususunda hazırlanan İmar ve Bayındırlık Komisyon Raporunun görüşülmesi bulunduğundan, buna dair; 13.10.2004 tarih ve 15 nolu İmar ve Bayındırlık Komisyon Raporu okundu.

Yapılan müzakere ve oylama neticesinde; Büyükşehir Belediyesince hazırlanan İmar Yönetmeliğinin 5. maddesinin 2863 Sayılı Kültür ve Tabiatları Koruma Kanunundan sonra gelmek üzere ve bu Kanunda değişiklik yapan 5226 Sayılı Kanunun ibaresinin eklenmesi, 6. ve 7. maddelerine İlçe Belediyelerinden sonra gelmek üzere ve İlk Kademe Belediyelerinin ibaresinin eklenmesi, 7. maddesinin son fıkrasında bu maddenin tatbikinde ilçeden sonra gelmek üzere ve ilk kademe ibaresinin eklenmesi, 12. maddesinin bu Yönetmelik 5216 Sayılı Kanun ile 3194 Sayılı İmar Kanunun 4. ve 44. maddeleri gereğince hazırlanmıştır şeklinde düzeltilmesi;

Büyükşehir Belediyesi İmar Lejantının 9. maddesinde yer alan "R" işaretinin tarifinin; "R işaretli imar adalarında Plan müellifi ile Kültür ve Tabiat Varlıklarının Koruma Kurulunun uygun görüşü doğrultusunda serbest çalışma uygulama yapılmasının tayinine, ilgili belediye yetkilidir." şeklinde değiştirilmesi, ayrıca yönetmelikte belirtilen 3030 Sayılı Kanun ibarelerinin yerine 5216 Sayılı Kanun ibarelerinin eklenmesi ve geçici 3. madde gereğince bugüne kadar alınan İmar Komisyon Raporlarının Yönetmelik ekine eklenmesi ve yeni Yönetmelik hazırlık çalışmalarına başlanılmasına, bu yönetmelik hazırlanana kadar bu şekli ile İlçe ve İlk Kademe Belediyelerince uygulanmasının uygun olacağı yönünde hazırlanan İmar ve Bayındırlık Komisyon Raporunun kabulüne oybirliği ile karar verildi.

BAŞKAN
Mehmet ÖZHASARI
Büyükşehir Belediye Başkanı

KATİP
Ahmet ÇOLAKBAYRAKTAR
Meclis Üyesi

KATİP
Halil TAŞCI
Meclis Üyesi

T.C.
KAYSERİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİSİ

Top. Tarihi : 14.01.2005
Karar No : 53
Konusu : Akaryakıt İstasyonlarının Nazım İmar
Planlarında gösterilmesi.

Toplantı Yılı : 2005
Birleşim No : 3
Toplantı No : 2

Meclis gündeminin 9. maddesinde bulunan, Akaryakıt İstasyonlarına izin verilmesi için Nazım İmar Planında Akaryakıt İstasyonu olarak gösterilmesi hususunda hazırlanan İmar ve Bayındırlık Komisyon Raporunun görüşülmesi bulunduğu, buna dair; 12.01.2005 tarih ve 09 nolu İmar ve Bayındırlık Komisyon Raporu okundu.

Yapılan müzakere ve oylama neticesinde; 5272 sayılı Belediye Kanununun 80. maddesinde de belirtildiği üzere kent bütününde yapılacak akaryakıt istasyonlarının Nazım İmar Planında gösterildikten sonra yapılmalarına izin verilmesi gerektiğinden, Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliğinin, 14-2-p ve 49-9-b maddelerinde yer alan konut dışı kentsel çalışma alanlarında da akaryakıt istasyonu yapılabileceği hükümlerinin kaldırılmasının uygun olacağı yönünde hazırlanan İmar ve Bayındırlık Komisyon Raporunun kabulüne oybirliği ile kabul edildi.

BAŞKAN
Hamdi ELOĞLU
Büyükşehir Belediye Başkanı V.



KATİP
Halil TAŞCI
Meclis Üyesi



KATİP
Rifat YELKENOĞLU
Meclis Üyesi



T.C.
KAYSERİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİSİ

Top. Tarihi : 11.07.2005

Karar No : 265

Konusu :İmar Yönetmeliğinin 44. maddesi yeniden
düzenlenmiş ve 55. maddesinin giriş kısmına
yapılan ilavenin görüşülmesi Hk.

Toplantı Yılı : 2005

Birleşim No : 9

Toplantı No : 1

Meclis gündeminin 11 maddesinde bulunan, Yangın Yönetmeliği, Belediyemiz İmar Yönetmeliğinin 44. maddesi yeniden düzenlenmiş ve 55. maddesinin giriş kısmına yapılan ilave talebi hususunda hazırlanan İmar ve Bayındırlık Komisyon Raporunun görüşülmesi bulunduğundan, buna dair; 29.06.2005 tarih ve 85 nolu İmar ve Bayındırlık Komisyon Raporu okundu.

Yapılan müzakere ve oylama neticesinde; İmar Yönetmeliğinde,

Madde 44 – Binalarda Yangın Önlemleri.

"Birden fazla katı olan tüm umumi binalar ile kat adedi 3 ten fazla olan tüm yapılar ile akaryakıt ve LPG istasyonlarında yangın önlemleri alınması zorunludur.

Yangın önlemleri 12.06.2002 tarih ve 2002/4390 Sayılı "Türkiye Yangından Koruma Yönetmeliği"nde belirtilen hususları kapsar. Yönetmelik hükümlerine göre hazırlanacak yangın projeleri İtfaiye Müdürlüğünce incelenir ve onaylanır. Ancak İtfaiye Müdürlüğünce teknik birim oluşturuluncaya kadar ki zamanda projeleri İtfaiye Müdürlüğünün uygun görüşüne göre ilgili belediyesi onaylar. Yapı Kullanma İzninden öncede projesinde belirtilen Yangın Önlemleri İtfaiye Müdürlüğünce yerinde incelenir." Hükümleri ile 44. Madde yeniden düzenlenmiştir.

Madde 55 - Bahçe Duvarları

"Ada düzenine tabi olmayan yapılaşma şekillerinde bahçe duvarı, ilgili belediyesinin izni ve 12.06.2002 tarihli Yangın Yönetmeliğinin 22. maddesindeki hususlara uyularak yapılabilir." Hükmü 55. maddenin giriş kısmına ilave edilmiştir.

Hazırlanan Yönetmelik değişikliklerinin, talep edildiği şekliyle, kabulünün uygun olacağı yönünde hazırlanan İmar ve Bayındırlık Komisyon Raporunun kabulüne oybirliği ile karar verildi.

BAŞKAN
M.Zeki YELTEKİN
Meclis 1. Başkan Vekili

KATİP
Rifat YELKENOĞLU
Meclis Üyesi

KATİP
Ahmet ÇOLAKBAĞRAKTAR
Meclis Üyesi

T.C.
KAYSERİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİSİ

Top. Tarihi : 11.07.2005

Karar No : 259

Konusu : Kocasinan Belediyesi, İmar plan lejantında
Değişiklik yapılması.

Toplantı Yılı : 2005

Birleşim No : 9

Toplantı No : 1

Meclis gündeminin 5 maddesinde bulunan, Kocasinan Belediyesi, İmar plan lejantında değişiklik yapılması talebi hususunda hazırlanan İmar ve Bayındırlık Komisyon Raporunun görüşülmesi bulunduğundan, buna dair; 15.06.2005 tarih ve 79 nolu İmar ve Bayındırlık Komisyon Raporu okundu.

Yapılan müzakere ve oylama neticesinde; Kocasinan Belediyesi, sınırları içerisinde yer alan bazı bölgelerde halihazır durum ile kadastral durum arasında farklılıklar oluştuğunu ve uygulama yapılmadığını belirterek daha önce plan lejantımızda yer alan “ yola terk ve ihdas gerektiren durumlar dışında kalan imar adalarında, imar kanununun 15, 16 veya 18. madde uygulaması ile çözülemeyen imar adalarındaki, parsel uygulamaları ile kadastro parselleri arasındaki 3 metreye kadar olan kaymalar hata payı olarak kabul edilir. Bu durumda kadastro durumu esas alınarak uygulama yapılır.” hükmünün yeniden plan lejantımıza eklenmesi talep edilmiştir. İmar uygulamalarındaki sıkıntıları gidereceğinden, ilgili düzenlemenin lejant hükmü olarak kabulünün uygun olacağı yönünde hazırlanan İmar ve Bayındırlık Komisyon Raporunun kabulüne oybirliği ile karar verildi.

BAŞKAN
M.Zeki YELTEKİN
Meclis 1. Başkan Vekili



KATİP
Rifat YELKİNOĞLU
Meclis Üyesi



KATİP
Ahmet ÇOLAKBAYRAKTAR
Meclis Üyesi



T.C.
KAYSERİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİSİ

Top. Tarihi : 16.01.2006

Karar No : 10

Konusu : Büyükşehir Belediye İmar Yönetmeliğinin 65. maddesinin C Böl. b fıkrasındaki uygulamanın incelenmesi.

Toplantı Yılı : 2006

Birleşim No : 1

Toplantı No : 1

Meclis gündeminin 10. maddesinde bulunan, Melikgazi Belediyesi, Büyükşehir Belediye İmar Yönetmeliğinin 65. maddesinin C Bölümünün b fıkrasındaki uygulamanın incelenmesi talebi hususunda hazırlanan İmar ve Bayındırlık Komisyon Raporunun görüşülmesi bulunduğundan, buna dair; 21.12.2005 tarih ve 22 nolu İmar ve Bayındırlık Komisyon Raporu okundu.

Yapılan müzakere ve oylama neticesinde; Melikgazi Belediyesi, 02.11.2005 tarih, 4865-4062 sayılı yazıları ile imar yönetmeliğimizin 65. maddesinin C bölümünde b fıkrasındaki "2981 Sayılı Kanunun uygulandığı bölgelerde dönüşüm hesabı yapılırken, genel esaslar 3. maddesindeki %40 taban alanı şartı aranmaz. Bu tür yerlerde yönetmelikte ve parselasyonda öngörülen bahçe mesafeleri ile bina cephe ve derinlik ölçüleri dikkate alınarak çıkmasız dönüşüm hesabı yapılır." Hükmünün uygulamasında, 2981 sayılı kanunun uygulandığı bölge içerisinde daha önceden imar planına göre ifraz-tevhit işlemi yapılarak imar parseli haline getirilen parsellerde dönüşüm hesabı yapılırken, bu maddeden yararlanıp yararlanılmayacağı hususunda komisyonumuz, 2981 Sayılı Kanunun uygulandığı bölgelerde daha önce ifraz-tevhit işlemi yapılan ve ruhsat alınmamış parsellerde %40 taban alanı şartının uygulanmamasının, bu durumdaki parsellerin mağduriyetini gidereceğinden uygulamanın bu şekilde yapılmasının uygun olacağı yönünde hazırlanan İmar ve Bayındırlık Komisyon Raporunun kabulüne oybirliği ile karar verildi.

BAŞKAN
Mehmet ÖZTASEKİ
Büyükşehir Belediye Başkanı

KATİP
Halil TAŞCI
Meclis Üyesi

KATİP
Rifat YELKENOĞLU
Meclis Üyesi

T.C.
KAYSERİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİSİ

Top. Tarihi : 10.07.2006
Karar No : 303
Konusu : Belediyemiz sınırlarında uygulanacak Otopark
Kriterlerinin yeniden belirlenmesi.

Toplantı Yılı :2006
Toplantı No : 7
Birleşim No : 1
Oturum No : 1

Meclis gündeminin 17. maddesinde bulunan, Yeni yayınlanan Otopark Yönetmeliği gereğince, Belediyemiz sınırlarında uygulanacak otopark kriterlerinin yeniden belirlenerek uygulamalarda bir bütünlük sağlanması açısından konu hakkında karar verilmesi talebi hususunda hazırlanan İmar ve Bayındırlık Komisyon Raporunun görüşülmesi sunulduğundan, buna dair; 30.06.2006 tarih ve 143 nolu İmar ve Bayındırlık Komisyon Raporu okundu.

Yapılan müzakere ve oylama neticesinde; Belediye Meclisinin 12.06.2006 tarih ve 258 sayılı kararı ile komisyonumuza havale edilen Otopark Yönetmeliğinin 4/f maddesine göre otopark ihtiyacının parselinde karşılanması mümkün olmayan durumlara ilişkin ilkelerin belirlenmesi ve 5/b maddesine göre kullanım çeşitlerinin alt türleri ve bunlara ilişkin otopark miktarları belirlenmiş ve aşağıda belirtilen şekilde imar yönetmeliğimizde yer alması uygun bulunmuştur.

Madde 52-2/c bendinin ilk paragrafı aşağıdaki şekilde değiştirilmiş ve Büyükşehir Belediyesi imar yönetmeliğine 70. madde eklenerek otopark uygulamaları olarak belirlenmesine;
Belediyemiz imar planları imar kanununun 37.maddesinde belirtilen şartlara göre otopark ihtiyacı belirlenerek hazırlanmıştır. Şehirdeki otopark ihtiyacına yönelik olarak yol kenarları ve parkların uygun yerlerine otoparklar düzenlenebilir. Otoparklarla ilgili olarak bu yönetmelikte otopark yönetmeliğine göre hazırlanan hususlar geçerlidir.

Madde 70-OTOPARK DÜZENLEMELERİ

1-OTOPARK BEDELİ ALINMA ŞARTLARI

Otopark yönetmeliğinin 4/f maddesi uyarınca belirlenen esaslar aşağıda belirtilmiştir.

- a)İmar Yönetmeliğinde belirtilen şartlara göre belirlenen minimum parsellerde otoparkın tamamen veya kısmen parselinde veya bodrumunda karşılanamayan parsellerde,
 - b)Planla araç trafiğine kapatılmış yol veya bölgelerde, yaya bölgelerin de,İl Trafik Komisyonu tarafından güzergahında bina otoparkı yapılamayacağı hakkında karar alınmış parsellerde,
 - c)Arazi meyili %18 den fazla yola cephesi olan parseller ve jeolojik yapısı itibarıyla su seviyesi yüksek olan yerlerde, zeminin kaya olması ve parselin yola göre düşük olması durumunda,
 - d)Üzerinde tescilli 1'inci,2'inci ve 3'üncü grup yapı bulunan kentsel sit alanı içinde veya dışındaki münferit parsellerde
 - e)Bahçeleri kullanıma açık olmayan parseller ile salt kütle olarak planlanmış parsellerde,
- İnşa edilecek binaların otopark yükümlülüklerinin parselinde karşılanamayan kısmı yada gerektiğinde tamamı, en yakın bölge veya genel otoparklarda karşılanmak üzere belediye tarafından bedeli karşılığı devralınır. Bu hususlar dışındaki parsellerin otoparklarını parselinde karşılaması esastır.

2)Eksik katlı yapılacak binalarda binanın tamamının otopark ihtiyacı karşılanmadan ruhsat verilemez.

3)Otopark ihtiyacı parselinde karşılanmak üzere, komşu parseller için olumsuzluk yaratmamak ve fenni sakınca doğurmamak şartıyla, İmar Yönetmeliği ile belirlenen kat adedine bağlı kalmaksızın, binalarda gerekli sayıda bodrum kat düzenlenebilir. Otopark ihtiyacının tamamının bodrum katlarda karşılanamaması halinde bina cephe hattı gerisinde kalmak şartı ile binaların arka bahçelerinde tabi zemin altında otopark yapılabilir. Bu uygulamalarda yol cephelerine 5m den fazla yaklaşmamak üzere arka bahçenin tamamı bu amaç için kullanılabilir.



4) Tamamı ticari kullanıma ayrılan ticaret parselleri, Alışveriş merkezleri ile market kullanımlı yapıların otopark problemi çözülmeden ruhsat verilemez. Bulunan otopark adedi bedele çevrilemez. Madde 70/1 de sayılan kriterleri taşıyan parseller bu uygulamanın dışındadır.

5) Otopark yönetmeliğinin 5/b maddesi uyarınca belirlenen otopark ihtiyaçları aşağıda belirtilmiştir; a) Konutlarda (belediyemiz imar yönetmeliğimizde belirtilen yapı inşaat alanı tanımı kullanılmak üzere)

Her bir konutun;	
Yapı inşaat alanı	(100)m ² 'ye kadar olan binalar için 3 daire'ye 1 otopark
Yapı inşaat alanı	(101-150)m ² için 2 daire'ye 1 otopark
Yapı inşaat alanı	(151-180)m ² için 1 daire'ye 1 otopark
Yapı inşaat alanı	(180)m ² den fazla olanlar için 1 daire'ye 2 otopark ayrılır,

b) Ticari amaçlı binalar ve bürolarda 30 m² inşaat alanı için 1 otopark, bölgesel toplum alışveriş merkezleri ile 1000 m² ve daha fazla inşaat alanı olan alışveriş merkezlerinde 25 m² inşaat alanına 1 otopark ayrılır,

c) 4 ve 5 yıldızlı otellerde 30 m² inşaat alanına 1 otopark, diğerlerinde 40 m² inşaat alanına 1 otopark ve motellerde oda sayısının %80'i kadar otopark, tatil köyleri, pansiyon vb kullanımlarda 4 odaya 1 otopark ayrılır,

d) Eğlence yerleri, restoran ve lokantalarda 30 m² inşaat alanına 1 otopark ayrılır,

e) Konferans salonu, tiyatro ve sinemalarda 10 oturma yerine, kütüphane, kapalı yüzme havuzu gibi yerlerde 20 oturma yerine, açık ve kapalı spor salonlarında 10 oturma yerine en az 1 otopark ayrılır. Fuar, kongre merkezi ve sergi merkezlerinde kapasitenin %5'i oranında otopark ayrılır.

f) Hastanelerde 75 m², sağlık ocağı vb.lerinde 125 m², öğretim kurumları, yurtlar ve kreşlerde 200 m² inşaat alanına 1 otopark ayrılır,

g) Sanayi ve depolama tesislerinde otopark gereksiniminin yarısı kamyon ve otobüsler için düzenlenmek üzere 200m² inşaat alanına 1 otopark ayrılır,

h) Diğer kullanımlar için 26.04.2006 tarih ve 26150 sayılı resmi gazetede yayımlanan tebliğdeki esaslara uyulacaktır.

i) Bina otopark alanları toplam inşaat alanı hesabına katılmaz.

j) Hesaplama sonunda bulunan sayının kesirli olması halinde bir üst sayı otopark sayısı olarak alınır.

6) İmar parselinin tamamı umumi, ticari ve sanayi amaçlı yapılanmaya ait ise teras çatıları Büyükşehir belediyesinin uygun görüşleri ile binaya ait otopark olarak düzenlenebilir.

7) Bina için hesaplanan otopark ihtiyacının tamamı karşılandıktan sonra bodrum katta oluşturulan otoparklardan artanlar konut birimlerine eklenti olarak verilebilir. Bu alanlar ayrıca kapatılamaz başka amaçla kullanılamaz.

8) Otopark bedellerinin belirlenmesi

İlçe ve İlk Kademe Belediyeleri otopark bölgelerini belediye meclislerince belirler ve her yıl yılbaşında belirleyeceği bedelin belirlenen bölgelere göre olan bedelleri tahsil edilerek, Büyükşehir belediyesince açtırılan hesaba yatırılır.

9) Tadilat projelerinde de yukarıdaki hususlar geçerlidir.

10) Burada belirtilmeyen hususlarda Bakanlık tarafından düzenlenen otopark yönetmeliği ve tebliğlerine uyulur, yönünde hazırlanan İmar ve Bayındırlık Komisyon Raporunun kabulüne oybirliği ile karar verildi.

BAŞKAN
Mehmet SAVRUK
Meclis 2. Başkan Vekili

KATİP
Halil TAŞCI
Meclis Üyesi

KATİP
Rifat YELKENOĞLU
Meclis Üyesi

T.C.
KAYSERİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİSİ

Toplantı Tarihi : 11.02.2008
Karar No : 42
Konusu : İşyeri açma ve çalıştırma yönetmeliğinde
düzenleme yapılması talebi.

Toplantı Yılı : 2008
Toplantı No : 2
Birleşim No : 1
Oturum No : 1

Meclis gündeminin 1. maddesinde bulunan, 13 Nisan 2007 tarihli Resmi Gazetede yayımlanan işyeri açma ve çalıştırma yönetmeliğinde düzenleme yapılması talebi hususunda hazırlanan İmar ve Bayındırlık Komisyon Raporunun görüşülmesi bulunulduğundan buna dair; 30.01.2008 tarih ve 46 nolu İmar ve Bayındırlık Komisyon Raporu okundu.

Yapılan müzakere ve oylama neticesinde; **İmar Yönetmeliğimizin 53. maddesinde** "13 Nisan 2007 tarihli Resmi Gazetede yayımlanan işyeri açma ve çalıştırma yönetmeliğinde yapılan değişiklik" nedeniyle **değişiklik yapılması uygun görülmüştür.**

Madde 53 — Fırımlar

A) Ekmek ve Pide Fırımları: Bu tür işyerlerinin inşaat ruhsatı alımı safhasındaki proje kontrolü 13 Nisan 2007 tarih ve 26492 Sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan konuyla ilgili hükümlere göre kontrol edilir. Bu esaslara uygunluğu inşaat bitimi safhasında tespit edilirse mesken ruhsatı verilir.

Yönetmelikte belirtilen alanı zeminde sağlayamayan parsellerden İmar planlarında ayrı yapı nizamında yer alan kullanımlarda fırın yapılabilir. Ancak bu yapıların kullanım alanları tamamen fırın kullanımına ayrılmak zorundadır. Bina kat sayısı yapı yüksekliğine göre belirlenir.

13 Nisan 2007 tarihinden önce ruhsat alan yapılara verilecek işletme izinlerinde belediyemiz yönetmelik hükümleri geçerlidir.

B) Ekmek ve Pide Fırımları Dışındaki Kullanımlar:

a — İmar planındaki kamu kurumu ile kentsel; sosyal ve kültürel altyapı alanları dışındaki tüm kullanım alanlarında yapılacak binaların içlerinde, yönetmelikte ki; bina yapım şartları kapsamında; simit fırınları, pastane, lokanta, kebab, pizza, pide salonları projelerinde bu fonksiyonlara göre düzenlenmiş ve isimlendirilmek şartıyla iş akımının rahatça yapılabilceği (hammadde deposu, üretim alanı, mamul satış alanı, wc, lavabo, işçi soyunma ve giyinme alanları vs.) şartları taşımak kaydıyla kendi bağımsız bölümleri içerisinde ihtiyaçlarını karşılayacak ölçülerde yapılabilir. Mevcut binalarda yapılacak tesisler için bina sahiplerinin muvafakatı aranacaktır.

C) Kullanımların Yükseklikleri:

Çalışanların ortamdaki etkilenmemesi ve üretim faaliyetlerine kolaylık ve havalandırmanın daha iyi sağlanması maksatları için bu tür yapıların taban-tavan yüksekliği en az 3.50 mt. Olmak zorundadır.

Kayseri Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliğinde yapılan değişikliğin kabulünün uygun olacağı, yönünde hazırlanan İmar ve Bayındırlık komisyonu raporunun kabulüne oybirliği ile karar verildi.

BAŞKAN
M.Zeki YELTEKİN
Meclis 1. Başkan Vekili

KATİP
Halil TAŞCI
Meclis Üyesi

KATİP
Rifat YELKİNOĞLU
Meclis Üyesi

T.C.
KAYSERİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİSİ

Toplantı Tarihi	: 11.02.2008	Toplantı Yılı	: 2008
Karar No	: 43	Toplantı No	: 2
Konusu	: Binaların yangından korunması Hakkındaki Yönetmelik.	Birleşim No	: 1
		Oturum No	: 1

Meclis gündeminin 2. maddesinde bulunan, Binaların yangından korunması Hakkında yönetmelik 19 Aralık 2007 tarihinde Resmi Gazetede Yayınlanarak yürürlüğe girmiş olup, ilgili yönetmeliğin 169. maddesinin 2. fıkrasında bu yönetmeliğin yürürlüğe girdiği tarihten itibaren uygulanacağı ve geçici 2. madde de bu yönetmelikten önce hazırlanan yönetmeliklerin bu yönetmeliğe uygun hale getirilmesi hususunda hazırlanan İmar ve Bayındırlık Komisyon Raporunun görüşülmesi bulunulduğundan buna dair; 30.01.2008 tarih ve 45 nolu İmar ve Bayındırlık Komisyon Raporu okundu.

Yapılan müzakere ve oylama neticesinde; Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliğimizde "19 Aralık 2007 tarihli Resmi Gazetede yayınlanan Binaların Yangından korunması hakkında yapılan yönetmelik değişikliği" nedeniyle aşağıdaki maddelerde değişiklik yapılması uygun görülmüştür.

Madde 44- Binalarda Yangın Önlemleri:

Bütün umumi ve ticari kullanımlı binalar ile kat adedi 3 ten fazla olan tüm yapılar ile akaryakıt ve LPG istasyonlarında yangın önlemleri alınması zorunludur.

Yangın önlemleri 19 Aralık 2007 tarih ve 2007/12937 karar sayılı "Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik" hükümlerini kapsar. Yönetmelik hükümlerine göre hazırlanacak yangın projeleri İtfaiye Daire Başkanlığınca incelenir uygun görülen projeler ilgili belediyesince onanarak uygulanır. Yapı Kullanma İzninden öncede Yangın önlemleri İtfaiye Daire Başkanlığınca incelenir.

Bu konuyla ilgili çıkarılacak yönetmelikler ve yönetmelik değişiklikleri yeniden düzenlemeye gerek kalmadan yürürlüğe girer.

Madde 44 yukarıdaki gibi yeniden düzenlenmiştir.

Madde 55-Bahçe Duvarları:

"Ada düzenine tabi olmayan yapılaşma şekillerinde bahçe duvarları, ilgili Belediyesinin izni ve Yangın yönetmeliğinin ilgili hükümlerine göre yapılabilir." Hükümü 55.maddenin giriş kısmına ilave edilmiştir.

Kayseri Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliğinde yapılan değişikliğe ilişkin Yukarıdaki Maddelerin kabulünün uygun olacağı, yönünde hazırlanan İmar ve Bayındırlık komisyonu raporunun kabulüne oyçokluğu ile karar verildi.

BAŞKAN
M.Zeki YELTEKİN
Meclis 1. Başkan Vekili

KATİP
Halil TAŞCI
Meclis Üyesi

KATİP
Rifat YELKENOĞLU
Meclis Üyesi

T.C.
KAYSERİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİSİ

Top. Tarihi : 14.02.2005

Karar No : 69

**Konusu : Yeni oluşan sınırlar içinde yer alan mahalleler
için hazırlanan öneri İmar Yönetmeliği.**

Toplantı Yılı : 2005

Birleşim No : 4

Toplantı No : 1

Meclis gündeminin 13. maddesinde bulunan, yeni oluşan sınırlarımız içinde yer alan mahalleye dönmüş köyler için hazırlanan Öneri İmar Yönetmeliği hususunda hazırlanan İmar ve Bayındırlık Komisyon Raporunun görüşülmesi bulunduğundan, buna dair; 02.02.2005 tarih ve 18 nolu İmar ve Bayındırlık Komisyon Raporu okundu.

Yapılan müzakere ve oylama neticesinde; 5216 Sayılı Yasa ile Belediyemiz sınırları yeniden belirlenmiştir. Bu sınır içerisinde kalan köyler mahalleye dönmüş olup bir çoğunun imar planı bulunmamaktadır. Ayrıca Büyükşehir Belediyesi İmar Planı uygulama yönetmeliğinde bu alanlardaki yapılaşmanın nasıl olacağı hususunda açıklayıcı hükümler bulunmadığından öneri imar yönetmeliği hazırlanmıştır. Bu hususta görüşler alınmış ve taslak imar yönetmeliğine son hali verilmiştir.

Büyükşehir Belediyesi sınırları içerisinde planı bulunmayan alanlarda, mahalleye dönmüş köylerde ve orman köylerinde uygulanmak üzere düzenlenen, taslak imar yönetmeliğinin uygun olacağı yönünde hazırlanan İmar ve Bayındırlık Komisyon Raporunun kabulüne oybirliği ile karar verildi.

BAŞKAN
M.Zeki YELTEKİN
Büyükşehir Belediye Başkan V.



KATİP
Halil TAŞCI
Meclis Üyesi



KATİP
Rifât YELKENOĞLU
Meclis Üyesi



T.C.
KAYSERİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİSİ

Top. Tarihi : 12.07.2010
Karar No : 338
Konusu : Belediyemiz uygulama imar planı lejantının
2. maddesinin yeniden düzenlenmesi talebi.

Toplantı Yılı :2010
Toplantı No : 7
Birleşim No : 1
Oturma No : 1

Meclis gündeminin 9. maddesinde bulunan, Belediyemiz uygulama imar planı lejantının 2. maddesine göre bazı yapılar hariç kent bütününde yapılacak tüm yapılarda çatı yapılması zorunluluğu belirtilmiş olup, teknolojik gelişmelere göre estetik görünümlü yapılar oluşturmak amacı ile yeniden düzenlenmesi talebi hususunda hazırlanan İmar ve Bayındırlık Komisyonu raporunun görüşülmesi bulunduğundan buna dair; 01.07.2010 tarih ve 148 nolu İmar ve Bayındırlık Komisyon Raporu okundu.

Yapılan müzakere ve oylama neticesinde; mevcut imar planı lejantının 2. maddesinde sanayi, küçük sanayi, konut dışı kentsel çalışma ve resmi kurum alanları dışındaki tüm yapılarda çatı yapılmasının zorunlu olduğu belirtilmektedir. Ancak gelişen teknolojik gelişmeler dikkate alındığında ve estetik açıdan binalara değer katacağı düşünüldüğünde günümüzde binaların mevcut sistemdeki gibi çatılarla örtüleceğini dayatmanın uygun olmadığı kanaatine varılmış ve imar plan lejantının 2. maddesinin;

[Y] işareti alanlarda yapılacak yapılarda çatı yapılamaz. Sanayi, küçük sanayi, konut dışı kentsel çalışma ve resmi kurum alanlarında çatı isteğe bağlıdır. Bunlar dışındaki tüm yapılarda, herhangi bir çatı sistemi seçilerek çatı yapılır. Çatı eğimi (meyili) maksimum %45'i geçemez. Teras çatı sistemlerinde son katla bağlantılı olarak yapılacak piyeslerin yüksekliği maksimum çatı meyili ölçüleri içinde kalacak şekilde yapılır. Ölçüler izin verse bile iç yükseklik 4.00 metreyi geçemez. Zorunlu sistemler (asansör makine dairesi, baca klima sistamları vb) bu ölçünün dışındadır. Bitişik ve blok nizamlı yapılar bitişik yapıların genel karakterine uyacaktır. Çatılarda herhangi bir çatı örtü sistemi kullanılabilir. şeklindeki imar planı lejant hükmünün kabulünün uygun olacağı yönünde hazırlanan İmar ve Bayındırlık komisyonu raporunun kabulüne oybirliği ile karar verildi.


BAŞKAN
Mehmet SAVRUK
Meclis 1. Başkan Vekili


Venhar PAKIRDAŞI
Meclis Üyesi


KATİP
M. Fatih ÖZDAMAR
Meclis Üyesi

T.C.
KAYSERİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİSİ

Top. Tarihi : 12.07.2010
Karar No : 338
Konusu : Belediyemiz uygulama imar planı lejantının
2. maddesinin yeniden düzenlenmesi talebi.

Toplantı Yılı :2010
Toplantı No : 7
Birleşim No : 1
Oturum No : 1

Meclis gündeminin 9. maddesinde bulunan, Belediyemiz uygulama imar planı lejantının 2. maddesine göre bazı yapılar hariç kent bütününde yapılacak tüm yapılarda çatı yapılması zorunluluğu belirtilmiş olup, teknolojik gelişmelere göre estetik görünümlü yapılar oluşturmak amacı ile yeniden düzenlenmesi talebi hususunda hazırlanan İmar ve Bayındırlık Komisyonu raporunun görüşülmesi bulunduğu buna dair; 01.07.2010 tarih ve 148 nolu İmar ve Bayındırlık Komisyon Raporu okundu.

Yapılan müzakere ve oylama neticesinde; mevcut imar planı lejantının 2. maddesinde sanayi, küçük sanayi, konut dışı kentsel çalışma ve resmi kurum alanları dışındaki tüm yapılarda çatı yapılmasının zorunlu olduğu belirtilmektedir. Ancak gelişen teknolojik gelişmeler dikkate alındığında ve estetik açıdan binalara değer katacağı düşünüldüğünde günümüzde binaların mevcut sistemdeki gibi çatılarla örtüleceğini dayatmanın uygun olmadığı kanaatine varılmış ve imar plan lejantının 2. maddesinin;

[Y] işaretli alanlarda yapılacak yapılarda çatı yapılamaz. Sanayi, küçük sanayi, konut dışı kentsel çalışma ve resmi kurum alanlarında çatı isteğe bağlıdır. Bunlar dışındaki tüm yapılarda, herhangi bir çatı sistemi seçilerek çatı yapılır. Çatı eğimi (meyili) maksimum %45'i geçemez. Teras çatı sistemlerinde son katla bağlantılı olarak yapılacak piyeslerin yüksekliği maksimum çatı meyili ölçüleri içinde kalacak şekilde yapılır. Ölçüler izin verse bile iç yükseklik 4.00 metreyi geçemez. Zorunlu sistemler (asansör makine dairesi, baca klima sistamları vb) bu ölçünün dışındadır. Bitişik ve blok nizamlı yapılar bitişik yapıların genel karakterine uyacaktır. Çatılarda herhangi bir çatı örtü sistemi kullanılabilir. şeklindeki imar planı lejant hükmünün kabulünün uygun olacağı yönünde hazırlanan İmar ve Bayındırlık komisyonu raporunun kabulüne oybirliği ile karar verildi.

BASKAN
Mehmet SAVRUK
Meclis 1. Başkan Vekili

Venhar PAKIRDAŞI
Meclis Üyesi

KATİP
M.Fatih ÖZDAMAR
Meclis Üyesi

T.C.
KAYSERİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİSİ

Top. Tarihi : 09.05.2011
Karar No : 343
Konusu : Melikgazi İlçesi, Konaklar Mahallesi,
707-452 pafta, 6913 ada, 1 parselde ST lejant
işaretinin kullanılıp kullanılmayacağı talebi.

Toplantı Yılı : 2011
Toplantı No : 5
Birleşim No : 1
Oturum No : 1

Meclis gündeminin 31. maddesinde bulunan, Melikgazi İlçesi, Konaklar Mahallesi, 707-452 pafta, 6913 ada, 1 parsel maliklerinin taşınmazlarının imar adası şeklinde olduğundan, ST plan lejant işaretinin şehrimizde ada bazında yapılacak uygulamalarda kullanılıp kullanılmayacağı talebi hususunda hazırlanan İmar ve Bayındırlık Komisyonu raporunun görüşülmesi bulunduğu buna dair; 25.04.2011 tarih ve 141'nolu İmar ve Bayındırlık Komisyon Raporu okundu.

Yapılan müzakere ve oylama neticesinde; ada bazında yapılacak uygulamalarda site mantığına uygun olarak kullanışlı ve estetik tesisler elde etmek üzere aşağıdaki metnin plan notu olarak uygulanması uygun görülmüştür.

“İmar planlarında üç ve daha yukarı katlı olarak planlanmış konut alanlarında 10000 m2 nin üzerinde alanı bulunan ve ada bazında uygulama yapılacak site çözümlerinde konutların ihtiyacı olan kapıcı daireleri, toplantı salonu, yönetim odaları, bakım odaları, hobi mekanları, bekçi odaları, mescit, fitness salonları, yüzme havuzu ve sosyal alanları içeren yapılar yapılabilir. Ancak bu yapılar TAKS ve KAKS alanından sayılmak ve toplam inşaat alanının %5'ini geçmemek üzere düzenlenebilir. Bodrum katta yapılacak tesisler KAKS alanına dahil değildir. Yapılacak bina parsel sınırlarına 15 metreden fazla yaklaşamaz. Binalara ait otopark ihtiyacının parselinde karşılanması esastır. Bu adalar ifraz edilemez. Yapılacak tesislerin tamamı bina ortak alanı olarak kullanılacaktır.” Şeklinde hazırlanan İmar ve Bayındırlık Komisyon raporunun kabulüne oybirliği ile karar verildi.


BAŞKAN
Mehmet SAVRUK
Meclis Üyesi/Başkan Vekili


KATİP
Venhar PAKIRDAŞI
Meclis Üyesi


KATİP
M. Fatih ÖZDAMAR
Meclis Üyesi

T.C.
KAYSERİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİSİ

Top Tarihi : 12.03.2012

Karar No : 131

**Konusu : Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği'nin
57. maddesinde değişiklik yapılması talebi.**

Toplantı Yılı : 2012

Toplantı No : 3

Birleşim No : 1

Oturum No : 1

Meclis gündeminin 3. maddesinde bulunan, Jeofizik Mühendisleri Odası Kayseri İl Temsilciliğinin, 3030 Sayılı Kanun Kapsamı Dışında Kalan Belediyeler Tip İmar Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik" ve Bayındırlık ve İskan Bakanlığı tarafından 19.08.2008 tarih ve 26972 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanmış "Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği" nin 57. maddesinde uygulanması gerekli jeofizik etütlerde herhangi bir kat sınırlanmasının söz konusu olmadığı belirtilmiş ve Kayseri Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği'nin 57. maddesinin ilgili paragrafında yer alan jeofizik etütlerin 9 kat ve üzeri yapılara yapılmasına ait maddenin değiştirilerek kat sınırlaması ve ayrımı gözetmeksizin her zemin etüdü projesine uygulanması talebi hususunda hazırlanan İmar ve Bayındırlık Komisyonu raporunun görüşülmesi bulunduğundan buna dair; 02.03.2012 tarih ve 46 nolu İmar ve Bayındırlık Komisyon Raporu okundu.

Yapılan müzakere ve oylama neticesinde; Belediyemiz sınırlarında hazırlatılan Zemin etüdü (jeoteknik etüt) raporlarında jeofizik etütlerinin 9 kat ve üzeri yapılaşmalarda yapılacağı imar yönetmeliğimizin 57. maddesinde belirtilmektedir. Ancak Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca hazırlanan Planlı Alanlar Yönetmeliğinin 57. maddesinde herhangi bir kısıtlama yer almamaktadır. Bakanlıkça da bu tür uygulamalarda uygulama birliği sağlanması amacıyla Planlı Alanlar Yönetmeliği hususlarına uyulması gerektiği belirtilmektedir. Ayrıca depremsellik hususları da dikkate alındığında kısıtlama olmasının doğru olmadığı kanaatine varılmıştır.

Açıklanan nedenlerle Belediyemiz sınırlarında hazırlanacak **Zemin etüdü (jeoteknik etüt) raporlarında** konuya ilişkin tüm meslek disiplinleri açısından Planlı Alanlar Yönetmeliğinin 57. maddesinde belirtilen hususların uygulanmasının uygun olacağı yönünde hazırlanan İmar ve Bayındırlık Komisyonu raporunun kabulüne oybirliği ile karar verildi.

BAŞKAN
Mehmet SAYRUK
Meclis 1. Başkan Yekili

KATİP
Yenhan BAKIRDAŞI
Meclis Üyesi

KATİP
Metin MERMERKAYA
Meclis Üyesi

T.C.
KAYSERİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİSİ

Top Tarihi : 17.02.2012

Karar No : 118

Konusu : Kayseri'deki yapılaşmalarda Peyzaj Mimarlığı hizmetlerinin işlevsel hale getirilmesi.

Toplantı Yılı : 2012

Toplantı No : 2

Birleşim No : 2

Oturum No : 1

Meclis gündeminin 4. maddesinde bulunan, Kayseri'deki yapılaşmalarda Peyzaj Mimarlığı hizmetlerinin işlevsel hale getirilmesi için gerekli düzenlemelerin yapılması talebi hususunda hazırlanan İmar ve Bayındırlık Komisyonu raporunun görüşülmesi bulunduğu buna dair; 15.02.2012 tarih ve 28'nolu İmar ve Bayındırlık Komisyon Raporu okundu.

Yapılan müzakere ve oylama neticesinde; aşağıdaki ilke kararının alınması uygun görülmüştür.

Kayseri imar planlarında bağ ve sayfiye alanı olarak planlı yerlerdeki müstakil parseller haricinde, konut alanı olarak planlı alanlarda bahçeli olarak yapılaşmasına izin verilen parsellerde bina alanı hariç 1200 m² bahçesi olan parseller ile ada bazında uygulama yapılan konut alanlarında, toplu konut alanlarında, sanayi alanlarında, konut dışı kentsel çalışma alanlarında, ticaret alanlarında, sağlık tesisi alanlarında, kentsel servis alanlarında, turizm alanlarında, kültürel ve sosyal tesis alanlarında, eğitim tesisi alanlarında, kamusal binaların yer aldığı taşınmazlarda, akaryakıt ve LPG istasyonlarında peyzaj projeleri hazırlanması esastır. Peyzaj projeleri; mimari projeye uygun olarak peyzaj mimarları tarafından hazırlanan projelerdir. Bu projeler 1/200, 1/100, 1/50 ölçeklerinde çizilen plan ve yeteri kadar kesitleri ile 1/20'den 1/1'e kadar olan ölçeklerde nokta detaylarından oluşur. Peyzaj projeleri ruhsat aşamasında Belediyesine sunulur. Bu projeler ilçe Belediyeleri ile Erkiyet, Gesi ve Mimarların mahallelerinin 2004 yılı öncesi sınırlarında yer alan taşınmazlarda hazırlanır, şeklinde uygun olacağı yönünde hazırlanan İmar ve Bayındırlık komisyon raporunun kabulüne oyçokluğu ile karar verildi.


BAŞKAN
Mehmet SAVRUK
Meclis 1. Başkan Vekili


KATİP
Yener PAKIRDASI
Meclis Üyesi


KATİP
Çiğdem YAĞCIOĞLU
Meclis Üyesi

T.C.
KAYSERİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİSİ

Top Tarihi : 16.03.2012
Karar No : 197
Konusu : **Belediyemiz İmar yönetmeliğinin 70. maddesinin 5/c' sinde değişiklik yapılması talebi.**

Toplantı Yılı : 2012
Toplantı No : 3
Birleşim No : 2
Oturum No : 1

Meclis gündeminin 7. maddesinde bulunan, Belediyemiz İmar yönetmeliğinin 70. maddesinin 5/c'si otellerde otopark sayılarını düzenlemektedir. Bu hükmün oda sayısına göre yeniden düzenlemesi talebi hususunda hazırlanan İmar ve Bayındırlık Komisyonu raporunun görüşülmesi bulunduğundan buna dair; 14.03.2012 tarih ve 65 nolu İmar ve Bayındırlık Komisyon Raporu okundu.

Yapılan müzakere ve oylama neticesinde; Belediyemiz meclisinin 10.07.2006 tarih ve 303 sayılı kararıyla şehrimizde uygulanacak otopark kriterleri düzenlenmiş ve imar yönetmeliğimize 70. madde olarak eklenmiştir. Bu uygulamalardan 5/c hükmünde yer, alan otellere ilişkin düzenleme uygulamalarda sorun yaşattığından dolayı yeniden düzenlenmiştir.

5/c maddesi: Otellerde yıldız sayısına bakılmaksızın her oda için 1(Bir) otopark ayrılır. Otel alanı içerisinde yer alacak düğün salonu, konferans salonu, balo salonu, fitness center vb alanlarda her 30 m2'ye bir otopark ayrılır. Motellerde oda sayısının %80'i kadar otopark, tatil köyleri, pansiyon vb kullanımlarda 4 odaya 1 otopark ayrılır. 70. maddenin 5/c bendinin yukarıdaki gibi düzenlenmesinin uygun olacağı yönünde hazırlanan İmar ve Bayındırlık Komisyonu raporunun kabulüne oybirliği ile karar verildi.

BÂŞKAN
Mehmet SAYRUK
Meclis 1. Başkan Vekili

KATİP
Venhat PAKIRDAŞI
Meclis Üyesi

KATİP
Çiğdem YAĞCIOĞLU
Meclis Üyesi

BELEDİYEMİZE BAĞLANAN ORMAN KÖYLERİ KÖYDEN MAHALLE OLAN YERLEŞİM BİRİMLERİ İLE İMAR PLANI BULUNMAYAN BELEDİYELERDE UYGULANACAK İMAR YÖNETMELİĞİ

BİRİNCİ BÖLÜM **Amaç, Kapsam, İstisnalar**

AMAÇ

Madde 1: Bu yönetmeliğin amacı belediye ve mücavir alan sınırları içinde kalan ve planı bulunmayan alanlardaki yapılaşmalarda imar planları yapılarına kadar fen, sağlık ve çevre şartlarına uygun teşekkülünü sağlamaktır.

KAPSAM

Madde 2: Bu yönetmeliğin hükümleri;

- 1) İmar planı bulunmayan belediyelerin yerleşik alan sınırları içinde;
- 2) Belediye ve mücavir alan sınırları içinde olup da imar planı bulunmayan yerleşik alan (köyden mahalleye dönüşen yerler ve orman köyleri) sınırları içinde;
- 3) İmar planları sınırları haricinde kalan alanlarda uygulanır.

İSTİSNALAR

Madde 3:

- 1) Mevcut imar planı ve yönetmeliği bulunan yerler, köy yerleşim planları ile yeni imar planı yapıp onaylanarak yürürlüğe giren yerlerde bu yönetmelik hükümleri uygulanmaz.
- 2) Yamula Baraj gölüne sınırı olan orman köyleri ve mahallelerin baraj gölü istimlak sınırına olan 500 mt lik mesafesi içinde bu yönetmelik hükümleri uygulanmaz.

İKİNCİ BÖLÜM

TANIMLAR:

Madde 4:

Yerleşik Alan: Belediye ve mücavir alan sınırları içindeki imar planı bulunmayan mevcut yerleşmelerin (köyden mahalleye dönüşenler ve orman köyleri) müstakbel gelişme alanlarını da içine alan ve sınırları Belediye Meclislerince karar bağlanan alanlardır.

Yerleşme Alanı Dışı (iskan dışı) Alan: Her ölçekteki imar plan sınırı, yerleşik alan sınırı, mahalleler ve orman köylerinin yerleşik alan sınırları dışında kalan alanlardır.

Resmi Bina: Genel, katma ve özel bütçeli idarelerle, İl Özel İdaresi ve Belediyeye veya bu kurumlarca sermayesinin yarısından fazlası karşılanan kurumlara ait olan ve bir kamu hizmeti için kullanılan binalardır.

Umumi Bina: Resmi binalarla, köy, özel idare veya belediyelere ait olan ve bir kamu hizmeti için kullanılan binalarla ibadet yerleri, eğitim, sağlık ve spor tesisleri, sinema, tiyatro gibi binalardır.

Bina Cephesi:

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

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

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

Parsel Derinliği: Parsel ön cephe hattı ile arka cephe hattı arasındaki ortalama uzaklığıdır.

Ayrık Bina: İki yanı komşu parsellerdeki binalara bitişik olmayan binalardır.

Bitişik Bina: İki yanı komşu parsellerdeki binalara kısmen veya tamamen bitişik olan binalardır.

Blok Başı Bina: İkidenden fazla binadan oluşmuş blokta yalnız bir yanı komşu parseldeki binaya kısmen veya bitişik olan binalardır.

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

Bodrum Kat: Zemin kat altındaki kat veya katlardır.

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

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

Son Kat: Çatı ve çatı katları altında bulunan normal katların en üstte olan katıdır.

İmar Mevzuatına Aykırı Yapı: Ruhsatsız yapılar, ruhsat ve eklerine fen ve sağlık kurallarına , kat nizamına, taban alanına, komşu mesafelerine, imar yoluna, ön cephe hattına, bina derinliğine, imar planı bölgeleme esaslarına aykırı olan komşu parselde veya imar planlarında yol, yeşil alan, otopark gibi kamu hizmet ve tesisleri için ayrılmış alanlara tecavüz eden, başkasının mülküne veya kesin inşaat yasağı olan yerlere inşa edilen yapılardır.

Yapı inşaat alanı: Bodrumlarda iskan edilen katların %50'si ile asma kat, çekme kat ve çatı katları dahil iskanı mümkün olan bütün katların ışıklıkları çıktıktan sonraki alanları toplamıdır.

Kapalı çıkmalar, açık ve kapalı merdivenler veya yapıya mahreç veren zemin kat dışındaki, açık koridorlar yapı inşaat alanına dahildir.

Açık çıkmalar ve iç yüksekliği (1.80) m'yi geçmeyen ve sadece tesisatın geçirildiği tesisat galerileri ve katları ve yangın merdivenleri ile müştemilat (garaj, kalorifer dairesi, kömürlük, kapıcı dairesi, sığınak vb.) bu alana dahil değildir.

İskanı mümkün katlar ifadesi ile konut, işyeri, eğlence ve dinlenme yerleri gibi ikamete, çalışmaya ve eğlenceye tahsis edilmek üzere yapılan katlar kastedilmektedir.

İnşaat alanı kat sayısı: İnşaat alanının imar parseli alanına oranıdır.

Arka Bahçe Mesafesi: Bina arka cephesinin parsel arka cephesine en yakın uzaklığıdır.

Saçak Seviyesi: Binaların son kat tavan döşemesi üst kotudur.

Bina Yüksekliği: Binanın kot aldığı noktadan saçak seviyesine kadar olan yüksekliktir. %45 meyilli çatı gabarisi içinde kalan çatılar, yüksekliği (1.00) m'yi geçmeden korkuluklar, bacalar, merdiven gereçleri, asansör kuleleri, lüzumlu su depoları vb. elemanlar bina yüksekliğine dahil değildir.

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

Taban alanı kat sayısı: Taban alanının imar parseli alanına oranıdır.

Mevcut teşekkül: Bir yapı adasında inşa edildiği tarihte yürürlükte olan hükümlere uygun olarak yapılmış olup da halen o yerde uygulanması gereken plan ve mevzuat hükümlerine göre aynen veya ek veya değişiklik yapılmak suretiyle korunması mümkün olan yapılarıdır.

Azami Bina alanı: Parsel içerisinde bina yapılması mümkün olan alandır.

Madde 5: Bu yönetmelikte yer almayan hususlarda lüzum ve ihtiyaca civarın karakterine göre uygulanacak şekli, takdire, Büyükşehir Belediye Başkanlığının görüşü alınmak kaydıyla ilgili belediyesi yetkilidir.

Madde 6: Anlaşılmayan veya anlaşmazlığa düşülen konularda Büyükşehir Belediyesinin görüşü alınır ve bu görüşe uyulur.

Madde 7: Bu yönetmelik esaslarına göre yapılacak bütün yapıların fen ve sağlık şartları ve ilgili diğer kanun, tüzük ve yönetmeliklerin hükümlerine de uygun olması mecburidir.

Madde 8: 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu ve "Afet Bölgelerinde yapılacak yapılar hakkında yönetmelik" hükümlerine göre yapılacak binalarda bu yönetmeliğin adı geçen yönetmeliğe aykırı hükümleri uygulanmaz.

Madde 9: Kamu kurum ve kuruluşlarına ait yapılar bu yönetmeliğin iç ölçülerine tabi değildir.

Madde 10: Belediyeye ait yerler üzerinde otobüs durağı, trafo ve benzeri belediye hizmetlerinin görülebilmesi için belediyesince mahsur görülmeyen hal ve şekillerde ve o yerin karakterini muhafaza etmek kaydı ile izin verilebilir.

Madde 11: Bu yönetmeliğin yürürlüğe girmesinden önce yapılan yapılar mevcut durumdaki kural ve hususlara tabidir.

Madde 12: Ruhsat alınmadan yapılan yapılar için imar kanununun ilgili maddeleri uygulanır.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

Parsel Büyüklükleri:

Madde 13: Yapılacak ifrazlarda oluşturulacak parsellerin minimum genişlik ve derinlikleri bu yönetmeliğin ilgili hükümleri uyarınca bırakılması zorunlu bahçe mesafelerine yapılacak binanın boyutları eklenmek suretiyle tespit edilir. Minimum bina cephesi konutlarda 6.00 m alınır. Parsel derinlikleri 20 m den az olamaz.

Bahçe Mesafeleri:

Madde 14: Yapılacak yapıların;

- 1) Ön ve yol kenarına rastlayan yan bahçe mesafeleri minimum (5.00) m dir. Ancak mevcut teşekküle uyulur.
- 2) Yan bahçeler 3 m den az olamaz.
- 3) Bitişik veya blok teşekküller 20 m'yi geçemez.
- 4) Arka bahçe mesafeleri bina yüksekliğinden az olamaz.

Madde 15: Yerleşik olan mahalle ve orman köylerinde kadastro parseli üzerinden uygulama yapılır. Ancak minimum cephe şartına uyulur.

İfraz ve Tevhit İşleri:

Madde 16: İfraz suretiyle yeniden oluşturulacak parsellerin kamuya ait bir yola cephesi bulunması şarttır. Yalnız çıkmaz sokaklara cephesi olan parseller ifraz edilemez. İfraz suretiyle çıkmaz sokak ihdas edilemez. Parsel genişlikleri 10.00 m den parsel derinlikleri de 20.00 m den az olamaz.

Parsele birden fazla yapı yapılması:

Madde 17: Binaların hepsi tek ruhsata bağlanmak şartı ile bir parselde birden fazla bina yapılabilir. Bu takdirde yapılacak binaların arasındaki mesafeler 10.00 m den az olamaz.

Bina Yükseklikleri:

Madde 18:

- 1) Yerleşik alanlarda bina yükseklikleri 6.50 m'yi ve 2 katı geçemez.
- 2) Çekme ve çatı katı yapılamaz.
- 3) Meyilden dolayı birden fazla iskan katı kazanılamaz.
- 4) Zemin döşemesi üst seviyesi tabi zemine (0.50) m den fazla gömülü olmamak şartı ile iskan edilebilir.

Madde 19: Binalara parselin yüz aldığı yola göre belediyesince kot verilir.

Madde 20:

- 1) Ahşap binalar bitişik yapılamaz.
- 2) Her türlü binanın temel duvarlarının kagir olması mecburidir.

Madde 21:

- 1) Kapalı çıkma yapılamaz.
- 2) Açık çıkmaların genişliği 1.00 m den, uzunluğu bina cephesinin 1/3 ünden fazla olmaz.
- 3) Bitişik yapılarda açık çıkmalar komşu sınırına 2.00 m den fazla yaklaşamaz.
- 4) (0.20) m'yi geçmeyen motifler, denizlikler, bina saçakları ve zeminden yüksekliği 2.40 m den az olmayan giriş saçakları, yatay olarak (0.60) m'yi geçemeyen güneş kesiciler çıkma sayılmaz.

Madde 22: Her müstakil evde ve dairede en az ;

1 oturma odası, 1 yatak odası, 1 mutfak veya nişi, 1 banyo veya yıkanma yeri, 1 hela bulunacaktır. Yıkanma yeri ile hela bir hacimde olabilir. Dairedeki, en az bir oturma odası ile yatak odalarının doğrudan doruya ışık ve hava alması şarttır.

Madde 23: Genel olarak binalarda 2.40 m den az iç yükseklik olamaz.

Madde 24: Pencereler, kapılar, merdivenler, bacalar, bahçe duvarları, tanımları ve yapılanma şartları Büyükşehir yönetmeliğinde belirtildiği gibi uygulanacaktır.

Yapı Ruhsatı İşleri

Madde 25: Yeni inşaat, ilave ve esaslı tadil işlerinde; yapı ruhsatı almak için yapı sahipleri veya kanuni vekillerince dilekçe ile yapılan müracaatlarda, dilekçeye eklenmesi gereken tapu (istisnai hallerde tapu senedi yerine geçecek belge), plan, proje ve resimleri aşağıda gösterilmiştir.

- 1) Tapu Kayıt Örneği,
Ruhsat verme aşamasında tapu kayıt örneği yerine geçen belgeler;
 - a) Tapu senedi
 - b) Özel kanunlara göre tahsisi yapıлып henüz tapu siciline kaydedilmemiş, ilgili kamu kuruluşlarınca verilmiş tahsis belgesi
 - c) Mülkiyete ait kesinleşmiş mahkeme kararı ve bu mahkeme kararına müstenit yetkili diğer makamlar tarafından verilmiş belge.
 - d) Kesinleşmiş kamulaştırma kararları
- 2) Diğer Hususlar için Büyükşehir imar yönetmeliğinin 57. maddesinde belirtilen hususlara uyulması gerekmektedir.

Madde 26: Fenni mesuliyet ve sürveyanlık hizmetlerinin yürütülmesi ve sicil tutulması hususlarında Büyükşehir İmar yönetmeliğinin 58. maddesine uyulur.

Madde 27: Esaslı tamir

Binanın plan ve görünüşüne, statik bünyesine tesir etmeyen esaslı tamirler ruhsata tabi olup bunlar için plan, proje resim ve hesap istenmez.

Madde 28: Basit Tamir

Derz, iç ve dış sıva, badana, boya, oluk, dere, doğrama, döşeme ve tavan kaplamaları, elektrik, sıhhi tesisat, korkuluk, peratoner, pergole ve benzerlerinin tamirleri ile bölme duvarı, bahçe duvarı, baca ve saçak ve benzeri elemanların tamiri ve yoldan görülmeyen küçük ve basit yapılar ruhsata tabi değildir.

Madde 29: Cadde ve kaldırım üzerine iskele kurulmasını gerektiren hallerde ilgili idareye iskele kurulması için yazı ile müracaat edilmesi zorunludur.

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

İmar planı bulunmayan ve yerleşim alanları dışındaki yerlerde uygulanacak esaslar:

Madde 30: İmar planı ve yerleşik alan sınırları dışında kalan alanlarda yapılacak ifrazlardan sonra elde edilecek her parsel 3000 m²'den küçük olamaz. Bu parsellerin tapu kadastro veya tapulama haritasında bulunan veya var alan bir yola, yapılan ifrazdan sonra en az (25.00) m cephesi bulunması zorunludur.

Madde 31: Bu yerlerde bulunan parsellerde sıhhi ve estetik mahsur bulunmadığı takdirde inşaat alanı toplamı 2 katta 250 m²'yi saçak seviyelerin tabii zeminden yüksekliği h=6.50 m'yi aşmamak, yol ve parsel sınırlarına 10.00 m den fazla yaklaşmamak şartı ile binalar yapılabilir.

Tarımsal üretimi korumak amacı ile üretimden pazarlamaya kadar tüm faaliyetleri içeren entegre tesis niteliğinde olmayan, mandra, kümes, ahır, ağıl, su ve yem depoları, hububat depoları, gübre ve slaj çukurları, arıhaneler, balık üretim tesisleri, un değirmenleri gibi konut dışı yapılar, mahreç aldığı yola ve parsel hudutlarına 10.00 m den fazla yaklaşmamak ve inşaat alanı kat sayısı % 55 'yi yapı yüksekliği 6.50 myi geçmemek şartıyla yapılabilir.

Madde 32: İskân dışı alanlarda inşaat ve yapı kullanma izni, ilgili belediyesince verilir.

Madde 33: İlgili yerleşim yerleri için daha önceden hazırlanan köy yerleşim alanları planı ve bayındırlık müdürlüğünce yapılmış ve tamamlanmış planlama çalışmaları kendi şartları ile uygulanır.

Madde 34: Orman köylerinde yapılacak uygulamalarda ilgili kanununa ve orman müdürlüğünün görüşüne uyulur.

Madde 35: Bu yönetmelik hükümlerini Kayseri Büyükşehir Başkanı ve koordinasyonunda, ilgili belediye başkanları yürütür.

Madde 36: Bu yönetmelik yayımı tarihinde yürürlüğe girer.