

..... BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ İMAR YÖNETMELİĞİ

..... yeni imar yönetmeliği, Büyükşehir Belediyesi Meclisi'nin tarihinde yapılan toplantısında görüşülerek yeniden şekillenmiştir.

BİRİNCİ KISIM Genel Hükümler

Amaç Madde 1- **Bu yönetmeliğin amacı iyi, güzel ve doğru bir özgün mimarinin yapılarak ülke kültürünün yükselmesine yardımcı olmaktır. Bu yönetmelikte kesin sınırlanan hususlar dışındaki her türlü karar ve yoruma sadece müellif şehir plancısı ve müellif mimar yetkilidir.**

Kapsam

Madde 2- **Bu yönetmelik yapı ruhsatı alacak bütün yapılar için uygulanır.**

Yasal Dayanak

Madde 3- **Bu yönetmelik telif, imar, belediyeler yasalarının uygulamaya yansımaları için hazırlanmıştır. Yangın, enerji tasarrufu, engelliler ile ilgili yönetmelik bu yönetmeliğin üzerindedir.**

İmar Planı Ve Yönetmelikte Olmayan Hususlar

Madde 4 - **Yeni yapılacak imar planlarında bu yönetmelikte yer alan hususlara aykırı kararlar oluşturulamaz. Daha önce yapılmış olan imar planı kararları bu yönetmelikten üstündür. Kentsel dönüşüm alanları bu yönetmeliğe tabidir. Daha önce yapılan imar planına göre yapılacak binalar mimari olarak bu yönetmeliğe tabidir.**

İlgili Mevzuatın Geçerliliği

Madde 5- **Bu yönetmelik ilgili her türlü yasal mevzuatı kapsar, bağlar.**

İstisnalar

Madde 6- **Bu yönetmeliğin hiçbir istisnası yoktur.**

Ruhsat ve Eklerine Aykırı Yapılarda Tamir ve Tadil İşleri

Madde 7- **İmar mevzuatına aykırılık yapıyı ilgilendiriyorsa yapı, bağımsız bölümü ilgilendiriyorsa bağımsız bölüm, mevzuata uygun hale gelince yasal izinler verilir.**

Belediye Tasarrufundaki Yerler Üzerinde İnşaat

Madde 8- **Belediye tasarrufundaki yerler de bu yönetmeliğe tabidir.**

Yönetmeliğin Devam Eden Ve Bitmiş Yapılarda Uygulanması

Madde 9 - **Devam eden ve bitmiş olup oturma izni almamış yapılar bu yönetmeliği tabi değildir. Müktesep hakları zaman sınırlaması olmaksızın geçerlidir.**

Yapıların Estetiğinde Belediye Yetkisi

Madde 10 – **Yapıların estetiği müellif mimarın telif yasasından da güç alan yetkisindedir. Belediye dahil her kişi ve kurum bu alanda yetki ve yorum sahibi değildir.**

İKİNCİ KISIM

Tanımlar

BİRİNCİ BÖLÜM

İmar Planlarına İlişkin Tanımlar

Madde 11- İmar yasası Madde 5 teki tanımlar İmar planlarına ilişkin tanımlardır.

Yerleşme Alanı (İskan Alanı)

Madde 12 - Yerleşik ve gelişme alanı sınırları imar planlarında çizilerek gösterilmiş alanlardır.

Madde 13 - Sınırlar

Belediye yasası, imar mevzuatına göre imar planlarına Büyükşehir Belediyesi, İlçe Belediyeleri ve mucavir alan sınırları çizilerek gösterilmiş alanlardır.

Madde 14- Kentsel Kullanım Alanları

Kentsel konut alanları, meskun konut alanları gelişme konut alanları, toplu konut alanları gecekondü önleme bölgeleri, çalışma alanları ve yönetim binaları, ticaret bölgeleri,metropoliten aktivite merkezleri, Pazar yerleri konut dışı kentsel çalışma alanları, sanayi alanları, küçük sanayi alanları, toptan ticaret alanları, serbest bölgeler, yönetim merkezleri, kamu kurum alanları, askeri alanlar, akaryakıt istasyonları, servis istasyonları, sıvılaştırılmış petrol yapı ikmal istasyonları, turizm yerleşme alanları, konaklama tesisleri, turizm ve ikinci konut alanları, turizm ve tercihli kentsel kullanım alanları, günübirlik tesis alanları, eğlence ve turizm tesisleri, plaj alanları, koruma alanları, tarım alanları, yapı yasağı olan alanlar,yeşil alanlar, günübirlik eğlence ve dinlence alanları, aktif yeşil alanlar, parklar, çocuk bahçeleri, oyun alanları, piknik ve mesire, eğlence alanları, rekreasyon alanları pasif yeşil alanlar, yeşil bantlar, kentsel sosyal alt yapılar, eğitim tesisleri, sağlık tesisleri alanları, kültür tesis alanları, dini tesis alanları, spor alanları, özel işlevli alanlar, belediye teknik alt yapı alanları kesin yapı yasağı olan alanlar imar planlarında gösterilir, plan notunda ve mülk sahibi vatandaşlara plan çalışması sırasında tebligat ile, askı süresinden önce yapılacak tebligat ve kesinleştikten sonra verilecek imar durumunda tarifleri, koşulları, kısıtlamaları çok ayrıntılı olarak, çok anlaşılır bir üslup ile yazılı olarak duyurulur, bilgilendirilir.

Tarif ve kısıtlamalarda standart, tip tarif ve kısıtlamalardan kaçınılarak her plana özgü olmalarına özen gösterilir.

Madde 15- Ada Ve Parsellere İlişkin Tanımlar

Ada tanımı, parsellere ilişkin tanımlar, bahçe tanımı parsel zemini ile ilgili tanımlar, ayırma ve birleştirme işlemi ile ilgili tanımlar imar planı müellifinin her planın coğrafyasına ve hedeflerine uygun yapacağı tanımlardır. Bunlar imar durumu ile birlikte ayrıntılı olarak mülk sahiplerine verilir. Bu tanımlar 17. madde ile çelişemez; çelişen geçersizdir.

Madde 16- Yapılaşma Düzenine İlişkin Tanımlar

a) Ayrık Düzen: Hiçbir yönde komşu parsel sınırına bitişik olmayan yapı düzenidir.

b) Bitişik Düzen: İmar planında kat adedi, ön bahçeli veya ön bahçesiz oluşu ve bir veya birden fazla komşu parsellerdeki binalara bitişik olacağı belirtilmiş yapı düzenidir.

c) Blok Düzen: İmar planı veya bu Yönetmelikte, derinliği, kat adedi ve yüksekliği belirlenmiş tek yapı kütesinin bir veya birden fazla imar parseli üzerine oturduğu bahçeli yapı düzenidir.

d) İkiz Düzen: İmar planında, binanın bir tarafı komşu binaya bitişik, diğer tarafı ayrı olarak oturacağı alan belirtilmiş olan, imar yönetmeliği ile derinliği, kat adedi ve buna bağlı bina yüksekliği tanımlanmış bahçeli blok düzenidir.

İKİNCİ BÖLÜM

Yapılaşmaya İlişkin Tanımlar

Madde 17- Yapı Alanına İlişkin Tanımlar

a) Yapı alanı imar planlarında E (emsal ile) belirtilir. Bunun dışında yapılaşmaya ilişkin başkaca hiçbir tanım YAPILAMAZ.

b) Maksimum yapı hacmi imar E nin 6 katından fazla YAPILAMAZ.

c) E (emsal) alan : bağımsız bölümlerin brüt alanlarının üzeri bir döşeme ile kapalı alanlarının toplamıdır. Merdiven, asansör, şaft boşlukları, ortak koridorlar ortak otoparklar, sığınak portik, arkad yüzme havuzu, müstemilat ve benzeri ortak mülkiyet olan yerler, kolonlar üzerine yükseltilmiş zemin kat boşlukları yapının dışı içi, komşu ile bağımsız bölümü ayıran, ilk bileşik yapı elemanları ögesinden sonraki yapı elemanları (mekanik giydirmeler) genişliği ne olursa olsun güneş kırıcılar, ikincil cam cephe v.b. malzemeden oluşan katmanlar gibi) E ye dahil değildir.

Madde 18- Yapıya İlişkin Tanımlar

a) Yapı: Karada ve suda daimi veya geçici, resmi veya özel yeraltı ve yerüstü inşaatı ile bunların ilave değişiklik ve tamirlerini içine alan sabit veya hareketli tesislerdir.

b) İmar Mevzuatına Aykırı Yapı: Ruhsatsız yapılan, 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 arazi kullanım kararlarına aykırı olan parsel sınırına veya imar planlarında yol, yeşil alan, otopark gibi kamu hizmet ve tesisleri için ayrılmış alanlara tecavüz eden, hisseli arsa ve arazilere, başkasının mülküne veya kesin inşaat yasağı olan yerlere inşa edilenler gibi yapılardır.

c) Geçici Yapı: İmar Kanunu ve bu Yönetmelik hükümlerine göre geçici süre için yapım ve kullanıma izin verilen yapılardır.

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

Son kat tavan döşeme kotu 39.00 metreyi ve/veya bodrum kat dahil olmak üzere toplam kat adedi 16'yı aşan (16 kat hariç) yapılar Yüksek Yapı olarak

kabul edilir. Bu yapılarda, İzmir Büyükşehir Belediyesi Yüksek Yapılar Yönetmeliği hükümleri uygulanır.

e) Yapılarda Tamir Ve Tadil:

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

Bölme duvarı kaldırılması veya yeni bölme duvarı yapılması ile bağımsız bölüm sayısının artırılması ve/veya eksiltilmesi de basit tamir ve tadildir.

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

Madde 19- Binaya İlişkin Tanımlar

A- Bina Kullanım Tanımları

a) Resmi Bina: Genel, katma ve özel bütçeli idarelerle, il özel idaresi ve belediyeye veya bu kurumlarca sermayesinin yarısından fazlası karşılanan kurumlara ait olan ve bir kamu hizmeti için kullanılan binalardır.

b) Umumi Bina : Kamu hizmeti için kullanılan resmi binalarla, ibadet yerleri, özel eğitim, özel sağlık tesisleri, spor tesisleri, sinema, tiyatro, opera, müze, kütüphane, konferans salonu gibi kültürel binalar ile katlı otopark, genel sığınak ve bunlara benzer, kısmen veya tamamen umumun kullanımına mahsus binalardır.

c) Mevcut Bina : Yürürlükte bulunan imar planı ve mevzuata uygun olarak tamamlanmış veya ruhsat alınarak en az su basman seviyesinde inşaatı ikmal edilmiş ve bugünkü imar planlarına göre yükseklik ve yapı düzeni yönünden korunması mümkün olan yapılardır.

B- Bina Kütlesi İle İlgili Tanımlar

a) Bina Cepheleri:

1- Bina Ön Cehesi : Binanın parsel ön cephesi yönünde yola bakan ve tüm katların oluşturduğu ön yüzeydir.

2- Bina Yan Cehesi : Binanın ön cephesine komşu olan yola veya komşu parsel bakan ve tüm katların oluşturduğu yan yüzeydir.

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

b) Bina Cephe Hatları:

1- Bina Ön Cephe Hattı : Bir parselde inşa edilecek binanın parsel oturan katının parsel ön cephe hattı yönündeki yola mesafesini tanımlamak üzere belirlenen, binalara kot verilmesinde röperin yerini tayin eden ve diğer cephelerin isimlendirilmesine esas olan, bina derinliğinin dik olarak uygulandığı cephe hattıdır.

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

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

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

d) Bina Yüksekliği (H): Bina yüksekliği E (emsal) e göre müellif mimarın tasarladığı yüksekliktir.

e) Röper Noktası : **E (emsal) e göre müellif mimarın tayin ettiği projenin +- 0.00 kotudur.**

f) Saçak Seviyesi : Binaların son kat tavan döşemesi alt kotudur.

g) Çıkmalar: **Müellif mimarın tasarımına göre özgürce parseli içinde binada konsol olarak yapılan üzerinde döşeme varsa emsale dahil, yoksa emsal dışı, inşai elemanlardır.**

h) Çıkma Hattı: **Müellif mimar ve inşaat mühendisinin öngördüğü en fazla çıkma mesafesinin izdüşümüdür. Bu izdüşüm parsel ve yaklaşma sınırları içinde kalmalıdır.**

i) Çıkma Altı Mesafesi: **Binadaki çıkma ile tabii zemin arasındaki mesafedir.**

C- Bina Kat Tanımları

a) Bodrum Kat : Zemin kat döşemesi altında bu Yönetmelikte belirtilen hükümlere göre inşa edilen kat veya katlardır.

b) Zemin Kat: Emsalin kullanılmaya başladığı ilk kattır.

c) İskan Edilen Katlar: Emsale dahil olan bütün katlardır.

D- Bina Bölüm Tanımları

a) Bağımsız Bölüm: Binanın, ayrı ayrı ve başlı başına kullanılmaya uygun olup, Kat Mülkiyeti Kanunu hükümlerine göre bağımsız mülkiyete konu olan bölümleridir.

b) Eklenti: Bir bağımsız bölümün dışında olup, doğrudan doğruya o bölüme tahsis edilmiş olan yerdir.c) Ortak Alan: Kat mülkiyetine konu olan binaların bağımsız bölümleri ve eklentileri dışında kalıp, binaların giriş holleri, ışıklıklar, hava bacaları, saçaklar, tesisat kat, mahal ve odaları, açık ve kapalı merdivenler, yangın merdivenleri, asansörler,kalorifer dairesi, yakıt deposu, kapıcı dairesi ve kaloriferci dairesi, sığınak ve otopark gibi ortak kullanıma açık alanlardır.

d) Sığınak: **Konvansiyonel silahlara karşı düzenlenmiş bodrum katlardır. Sulh zamanında otopark, depo v.b. amaçlarla kullanılır. Bina kitlesinin dışında da yapılabilir.**

e) Müştemilat: Genellikle binaların bodrum katlarında düzenlenen ve odunluk, kömürlük, müşterek çamaşırlık ve çamaşır kurutma yerleri gibi iskan edilmeyen mekanlardır.

f) Konut: İnsanların barınma, korunma, yeme içme, yatıp kalkma gibi temel yaşam gereksinmelerini karşıladığı bağımsız bölümdür.

g) İşyeri: Ticarete ve üretime yönelik faaliyetlerin yürütüldüğü bağımsız bölüm ya da yapı veya tesislerdir.

h) Günlük Ticaret : Her türlü gıda maddeleri satış yerleri, büfe, bakkal, tuhafiyeye, kuru yemişçi, tekel bayii, kuru kahveci, aktar, hediyelik eşya satış yeri, çiçek satış yeri, kuaför, berber, eczane, fotoğrafçı, tek makinesi olan terzihane, kırtasiye, cam-ayna satış yeri, el ile yorgan dikim yerleri, gazete bayii, ayakkabı tamircisi, pasta dondurma satış yerleri, yufka imalathanesi, emlakçı, çay ocağı, kuru temizleme irtibat bürosu, kahvehaneler, oyun salonları, lokantalar, pastaneler, kafeteryalar, internet kafeler, dernek ve lokaller günlük ticaret olarak değerlendirilir.

i) Geçitler: İmar planlarında belirtilen yerlerde, iki veya daha fazla yolun, meydanın, avlunun vb. açık alanların birbirine yaya bağlantısını sağlayan, giriş ve çıkışı kapatılmayan, bağımsız bölümler haricinde kalan, tamamen kamu kullanımına açık, çeperleri dükkanlı veya dükkansız üstü kapalı geçiş alanıdır.

j) Çok Katlı Mağaza: Binada ayrıca konut kullanımı var ise, ticari kullanıma ait bina girişleri konut girişinden ayrı ,olarak düzenlenmek kaydı ile bu yönetmelik koşullarına uygun olarak yapılan, içinde bir veya birden fazla bağımsız bölüm bulunan tek veya çok katlı çarşıdır.

k) Pasaj: Pasajlar, birden fazla yollara veya başka bir kullanıma tapuda tescil edilmek koşulu ile komşu bir parsel üzerinde aynı nitelikteki başka bir binaya geçiş sağlayan çarşılar olup, bünyesindeki işyerlerinin ayrı bağımsız bölüm numaraları alması zorunludur.

l) Arkat: Üstü bina ile kapalı en az iki kenarı açık olan, imar planında belirtilen yerlerde yapılan, kamu kullanımına açık, imar planı ve bu yönetmelik hükümlerine göre düzenlenen yaya geçitleridir.

m) Çay Ocakları: **Konut dışındaki binalarda tertiplenir. Bağımsız bölümdür. Alanı 3 m² den, yüksekliği 2,50 m den az, doğal veya cebri havalandırılma YAPILAMAZ.**

n) Çok Katlı Bağımsız Bölüm: Binada birden fazla kat içerisinde birbiriyle doğrudan bağlantılı çözümlenen konut veya diğer kullanımlı bağımsız bölümdür.

o)Teraslar:

1- Teras: **Tabii zeminde zeminin en fazla 120 cm üstünde, katlarda ve çatıda üzerinde beton v.b. yağmur geçirmeyen bir döşemesi bulunmayan mimari projesine göre ortak yer veya kat mülkiyetinde ki mekânlardır. Teraslar emsale dahil değildir.**

p) Pergola: **Çok katlı yapıların teraslarında yatay ve/veya düşey olarak mekânı tanımlayan boşluklu yapı elemanları ile hiçbir zaman ısıtma yapılamayacak yağmurun düşey girişi engellenmemiş rüzgarın geçişi engellenemeyecek şekilde inşa edilen yapı elemanlarıdır. 2 kata kadar olan yapılarda en fazla 2 cephesi yapıya bitişik üzeri yağmur geçirmeyecek şekilde yapılan pergolalar 17. madde de tanımlanan m³ ü aşmamak koşulu ile emsal haricidir.**

E- Bina Kat İçi Tanımları

a) Kat Yüksekliği: Binanın herhangi bir katının döşeme üstünden kendi tavan döşemesi üstüne kadar olan mesafesidir.

b) Kat İç Yüksekliği: Binanın herhangi bir katının döşeme üstünden kendi tavan döşemesi altına kadar olan yapı mesafesidir.

c) Kat Net İç Yüksekliği: Binanın herhangi bir katının döşeme kaplaması üstünden kendi tavan döşeme altı kaplaması veya varsa asma tavan kaplaması altına kadar olan net mesafedir. Döşeme ve tavan kaplama kalınlıkları projede belirtilmemiş ise, (döşeme+ tavan) kaplaması (0.07) m. kabul edilir.

F- Bina içi bölümlerin tanımları

a) Oda: **Bağımsız bölüm içinde dört tarafı duvar ile çevrili kapı ile girilen tavanı, tabanı ile tanımlanmış, yatma, çalışma, yıkanma, tuvalet, mutfak ihtiyaçlarına göre donatılmış mekândır.**

b) Salon: **Bağımsız bölüm içinde günlük yaşam için düzenlenmiş kendisine özel bir kapısı olmayabilen, tavan, taban ve duvarlar ile tanımlanmış mekândır.**

c) Niş: **Oda ve salonun kullanım amacını kapısı olmaksızın yatma, çalışma, yıkanma, tuvalet, mutfak ihtiyaçlarına göre donatılarak tamamlayan mekândır.**

d) **Balkon: Zemin kat dışında hiçbir zaman ısıtılamayan, rüzgarın geçişi engellenemeyen en az bir tarafında korkuluk bulunan üzeri döşeme ile tanımlanmış mekândır. Balkonlar emsale dahildir.**

e) Baca: Ebatları ve koşulları bu Yönetmelikte belirtilen ve faydalandığı tüm katlara ulaşan, ışıklık hariç çeşitli kullanımda bina içi boşluğudur.

1- Duman bacası (Ateş Bacası): Faydalandığı piyes veya piyeslerdeki ya da ortak alandaki duman ve kokuları uzaklaştırmaya yarayan bacadır.

2- Hava Bacası: Işıklık yapılması gerekmeyen piyes veya piyeslerin ya da ortak alanın havalandırılmasına yarayan bacadır.

3- Tesisat Bacası: Binada düşey doğrultuda kablo, boru, kanal gibi tesisat elemanlarının topluca geçirildiği, ortak mahallere açılabilen ve müdahale edilebilen bacadır.

4- Çöp Bacası: Binada düşey doğrultuda katı atıkların zemin veya bodrum kata ulaştırılması için kullanılan bacadır. Çöp bacalarının Türk Standartları Enstitüsünün standartlarına uygun yapılması gerekmektedir.

f) Duvar: Kalınlığı ile gerektiğinde yüksekliği ve yapım koşulları bu Yönetmelikte belirtilen, düşey doğrultuda koruma, taşıma, gizleme ve bölme amaçlarıyla kullanılan yapı elemanıdır.

1- Dış Duvar: Bina dışı ve balkonlar ile bina iç bölümlerini ayıran duvardır.

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

3- Ortak Duvar: İki bağımsız bölümü veya bir bağımsız bölüm ile içerisindeki ya da bitişindeki ortak alanı ayıran duvardır.

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

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

6- Kalkan Duvarı: Beşik çatı ile örtülü bir yapının mahyaya dik gelen duvarındaki üçgen bölüm, alın duvarıdır.

g) Korkuluk: Balkon, kat ve çatı terasları, beşten fazla basamağı bulunan açık merdivenler (50 cm. den fazla yüksekliğe çıkan merdivenler), bina iç boşlukları, zemin katın üzerindeki katlardaki açık ulaşım alanları vb. yerlerde bu Yönetmeliğe ve teknik gereksinmelere uygun yapılan koruma elemanıdır.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

Yapı İnşaat Ruhsatı Ve Kullanma (İskan) İzni İle İlgili Tanımlar

Madde 20- Yapı İnşaat Ruhsatına Esas Belge Tanımları a) Kadastro Aplikasyon Krokisi: Ada ve parsellerin Kadastro Müdürlüğünce arazide aplike

edilmesi, varsa sabit tesislerden röperlenmesi, kenar ölçüleri ile birlikte köşe koordinatlarının yazılması ile oluşan krokidir.

b) Plankote: Ada veya parsellerin en az köşe ve eğim değişim noktalarının, oluşmuş kaldırım ve yolların Ülke Nivelman Sistemine dayalı olarak kotlarını gösteren haritadır.

c) Kot Krokisi: İmar durumu veya vaziyet planına göre ada ve parsellerin köşe noktaları ile yapılacak binaların köşe noktaları ve varsa kademe noktalarının Ülke Nivelman Sistemine dayalı olarak gösterildiği krokidir.

1- Siyah Kot: Yapılacak bir yolun veya tesviye edilecek bir parselin işlem görmeden önceki tabii zemininin kotlarıdır.

2- Kırmızı Kot: Ham yollarda, belediyece hazırlanan ve onaylanan yol profiline göre , bitmiş yolun kaplama üst kotudur.

d) İmar Durumu: Bir parselde inşa edilecek yapı veya yapıların İmar Kanunu, imar planı ve imar yönetmeliği ile öngörülen proje yapım koşullarını, yazı ve kroki ile belirten, ilgili belediyelerce tanzim ve onaylanan yapı ruhsatına esas belgedir.

e) Yapı Yeri Uygulama Krokisi: Yapı inşaat ruhsatı alınmadan önce; sayısal hale getirilen imar parseli veya kadastro parseli üzerine belediyesi tarafından verilen imar durumuna göre proje sorumlusu mimar tarafından projelendirilen vaziyet planının harita mühendisince koordinatlandırılarak gösterildiği, ayrıca, parsel ve yapı köşe noktaları ile imar hatlarının kot ve koordinatlarının parsel uygulamada ve su basman vizesine esas rölöve krokisinin düzenlenmesinde yararlanılacak poligonları, bu poligonların kot ve koordinatlarını da içeren, ruhsat eki belgedir.

f) Jeolojik Etüd Raporu: İmar planlarının yapımı için zorunlu olan ve imar planlarına veri olan, yapılaşma kararlarını etkileyen, arazi yapısına göre gözlemsel ve/veya aletsel etütlerle elde edilen ve araştırma alanının genel ve yapısal jeolojisini, birimlerin litolojisini, stratigrafisini, yeraltı suyu ve deprem durumunu, birimlerin mühendislik jeolojisi yönünden özelliklerinin belirlenmesini ve sonucunda, araştırma alanının jeolojik olarak yerleşime uygunluğunun (uygun, az riskli, riskli, uygun olmayan alanlar) saptamasını içeren rapordur.

g) Zemin Etüt Raporu: Temel tasarımı ile zemin-temel-yapı etkileşiminin irdelenmesinde kullanılacak zemin özellikleri ve zeminin fiziksel parametrelerinin tayini amacıyla, imar planlarına esas jeolojik etüt raporlarında belirtilen risk durumuna göre tanımlanan mühendislik hizmetlerini içeren standartta ve Bakanlıkça hazırlanan "Zemin ve Temel Etüdü Raporunun Hazırlanmasına İlişkin Esaslar"a uygun olarak ve ilgili mühendislerce düzenlenen jeoteknik etüt raporudur.

h) Su Ve Atık Su Tesisatı Vizesi: Yapının temiz su, pis su ve yağmur suyu parsel içi tesisatının kent şebekesine bağlanması işleminin İzmir Su ve Kanalizasyon İşletmesi tarafından onaylandığını gösteren ve inşaat ruhsatı eki niteliğinde olan iki kademeli belgedir.

1-Tesisat Ön Vizesi: Gerek iskan edilmiş alanlarda gerekse kent şebekesi bulunmayan gelişme alanlarında , inşaat ruhsatı alınması aşamasında gerekli olan sıhhi tesisat projesinin ilgili belediyesinden onaylanmasından önce, yapının içme suyu, atık su ve yağmur suyu parsel içi tesisat projelerinin kent şebekesine veya fosseptiğe bağlantısı yönünden İZSU Genel Müdürlüğü tarafından görülüp onaylandığını gösterir vizedir.

2-Tesisat Son Vizesi (Kanal Bağlantı Belgesi): Ön vizeli projeye uygun olarak yapımca tarafından yapılan işlem ve imalatın üstü kapatılmadan önce ilgili kuruluş tarafından görülüp kabul edildiğini gösterir kullanma iznine esas belgedir.

i) Elektrik Tesisatı Vizesi : Yapının parsel içi elektrik tesisatının ve gerektiğinde trafosunun kent şebekesine bağlanacağı yeri, şekli ve toplam gücü gösteren projesinin ilgili kuruluş tarafından görülüp onaylandığını proje üzerinde gösterir vizedir.

j) Fen (Yol–Tretuvar) Vizesi : Ruhsatlı yapının inşaatı sırasında tahrip edilen veya zarar verilen yol, bordür, kaldırım ve benzeri imalatın fen icaplarına uygun şekilde ruhsat sahibi tarafından tamir edilerek eski durumuna getirildiğini, Büyükşehir Belediyesi tasarrufundaki alanlarda Fen İşleri Daire Başkanlığınca ,diğer yerlerde ilçe belediyeleri Fen İşleri Birimlerinde yerinde kontrol edilerek uygun ise veya uygun hale getirildikten sonra kabul edildiğini veya ruhsat sahibince yaptırılmıyor ise maliyetine %20 eklenerek bedelinin tahsil edildiğini gösterir yapı kullanma iznine esas belgedir.

k) İnşaata Başlanmadığı Onayı: Yapı inşaat ruhsatı verilmeden önce, ilgili fenni sorumlunun tarih belirterek, parsel üzerinde yapı bulunup bulunmadığını, inşaata başlanıp başlanmadığını bildiren mimari proje üzerindeki onayıdır.

l) Oda Sicil Belgesi: **Müelliflere yılda bir kez ilgili odalarınca verilen ve ruhsat verme işlemini gerçekleştiren merciinin müellifin meslekten kısıtlılığını elektronik ortamda denetlemesini sağlayan belgedir.**

Madde 21- Yapı İnşaat Ruhsatına Esas Proje Tanımları

a) Proje: **Avan Proje, gerektiğinde kati proje, hafriyat projesi, uygulama projesi, tadilat projesi, ilave yapı projesi, rölöve projesi, restorasyon projesi, restitüsyon projesi, zayıf akım projesi, paratoner projesi, yangın kaçış projesi ve diğer teknik projeler ile şemalar Bayındırlık Bakanlığı standartları ve mesleğin ülkemizdeki teamüllerine göre tanımlanır, çizilir.**

Madde 22- Yapı İnşaat Ruhsatı Tanımları

a) İnşaat Ruhsatı: Bir yapının İmar Kanunu, imar planı ve bu Yönetmeliğe uygun olarak inşa edilebilmesi için gerekli belge ve projelerin usulüne uygun olarak tanzim edilmesi ve görülerek onaylanması sonucu oluşan yapı yapma hakkını belirleyen ve üzerinde binanın yapılacağı parselin ve binanın tanımları bulunan belediyenin ilgili birimince onaylanan resmi izin belgesidir.

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

2- Esaslı Tamir Ve Tadil Ruhsatı: İmar mevzuatına uygun olarak inşa edilmiş ve imar plan hükümlerine göre korunması mümkün olan yapılarda, herhangi bir nedenle imar mevzuatına uygun esaslı tamir ve tadilat yapılması durumunda, proje müelliflerinin onayı alınmak kaydıyla, gerekli belge ve rölöve projelerinin veya tadil projelerinin incelenerek onaylanması üzerine tanzim edilen tadilat ruhsatıdır.

3- İlave İnşaat Ruhsatı: İnşaat ruhsatı alınmış yapılarda, ruhsat süresi içerisinde veya kullanma izni alındıktan sonra yapı inşaat alanı hakkını aşmamak koşulu ile imar mevzuatına uygun ilave yapı yapılabilmesi durumunda gerekli belge ve ilave yapı projelerinin incelenerek onaylanmasından sonra inşaat ruhsatı üzerinde ilave yapı veya yapıların başlama ve bitim tarihleri belirtilerek düzenlenen inşaat ruhsatıdır.

4- Ruhsat Yenileme: Yapı ruhsat süresi dolmadan önce süresinde bitme imkanı olmayan ve yönetmeliğin 9. maddesinde tariflenen yapılar için yeniden verilen inşaat ruhsatıdır.

5-Rölöve Tasdiki: İmar durumu, mahallinde hazırlanmış tapu tespit krokisi,1957 yılı öncesi yapıldığını belgeleyen özel idare veya tapu kaydı ve rölöve projesi dikkate alınarak düzenlenen belgedir.

b) Yapı İnşaat Ruhsatı Ekleri: Yapı inşaat ruhsatı düzenlenmeden önce görülüp, uygun bulunması veya onaylanması ve ruhsat dosyasında saklanması gereken bu Yönetmeliğin 67.maddesinde açıklanan belgelerdir.

c) Ruhsat Müddeti Başlama Tarihi: Yapı inşaat ruhsatının düzenlenerek onaylandığı ve ruhsat harçlarının ödendiği tarihtir.

d) Yapıya Başlama Tespiti: İki yıllık yapıya başlama müddeti içerisinde, ruhsat eki temel projesine uygun olarak, betonarme yapı temelini hazırlanıp, beton dökülebilmesi için belediye onayının (Temel Vizesi) alındığı tarih, yapı inşaat başlangıç tarihidir.

e) Yapı Ruhsat Müddeti Bitim Tarihi: İki yıl içinde inşaata başlanmış yapılarda, yapı ruhsat müddetinin başlama tarihinden itibaren beş yıllık sürenin bitim tarihidir. Başlanmamış yapılarda iki yıllık sürenin bitiş tarihidir.

f) Yapı Bitim Tarihi: Yapıya “Yapı Kullanma İzni”nin verildiği tarihtir.

g) Proje Müellifi: Yapıların mimari, tesisat (mekanik,elektrik) ve inşaat mühendisliği ile ilgili her türlü proje, plan, resim ve hesapların hazırlanmasında Fikir ve Sanat Eserleri Kanunu güvencesinde bulunan ve ihtisas ayrımı çerçevesinde uzmanlık konularına göre ön proje ile mimari projelerin hazırlanmasında mimar, betonarme ve/veya çelik projelerin hazırlanmasında inşaat mühendisi, mekanik tesisat projelerinin hazırlanmasında makine mühendisi, elektrik tesisat projelerinin hazırlanmasında elektrik mühendisi, plankote ve yapı yeri uygulama krokisi ile temelden su basman seviyesine kadar yapının yatay ve düşey konumunun belirlenmesinde harita mühendisidir.

h) Fenni Sorumlu: **İlgili mevzuatında tanımlanan yapı denetim kuruluşu veya bizzat müellif ile görevlendirebileceği vekilidir.**

i) Proje Koordinatörü: İhtisas ayrımı çerçevesinde, proje müellifleri arasındaki koordinasyonu sağlayan, belediye, yapı denetim kuruluşu ve diğer ilgili kurumlarla ilişkileri yürüten, mimardır.

j) Şantiye Şefi: Yapım işlerini mal sahibi veya müteahhit adına yöneten, yapının uygulanması için gerekli olan inşaat ve iş organizasyonunu sağlayan, İş Kanunu ile İşçi Sağlığı ve İş Güvenliği Tüzüğü'ne göre zorunlu tedbirleri almak ve uygulamak ile sorumlu olan ve yapı denetim kuruluşunun teknik konulardaki talimatlarına uygun olarak, yapım işlerini yöneten ve uygulayan mimar veya inşaat mühendisidir.

Madde 23- İmar Yönetmeliğinde Kullanılan Diğer Tanımlar

a) Belediyeler: İzmir Büyükşehir Belediyesi ve ilgili belediyelerdir.

b) İlgili Belediye: İmar Kanunu, Büyükşehir Belediyelerinin Yönetimi Hakkındaki 3030 Sayılı Kanun ve Büyükşehir Belediyelerinin Yönetimi Hakkında 3030 Sayılı Kanunun Uygulanması İle İlgili Yönetmeliğin belirlediği sınır görev ve yetki esasları ile imar planı ve bu yönetmeliğin saptadığı alan, ilke ve hükümler kapsamında İzmir Büyükşehir Belediyesi ve sınırları içindeki diğer belediyelerdir.

c) İmar Daire Başkanlığı: Büyükşehir Belediyesi'nin imar işleri ile ilgili birimidir.

d) İmar Müdürlüğü: Büyükşehir belediyesi ve ilgili belediyelerin inşaat ruhsatı, imar durumu, yapı kullanma izni gibi imar ile ilgili işlemlerini yürüten birimidir.

f) Koordinasyon Kararı: İmar planlarında açıklanmamış, İmar Yönetmeliğinde yer almamış veya imar uygulamalarında tereddüde düşülen konularda ; ilgili belediyeler arasında eşgüdüm sağlamak ve farklı uygulamaları ortadan kaldırmak amacıyla, büyükşehir belediyesince, ilgili belediyelerin ve/veya ilgili meslek odalarının görüşleri alınarak oluşturulan uygulamaya yönelik karardır.

g) Teknik Komisyon: Düzenleme sahası seçimi, parselasyon planı parsel ve kitle etütleri, imar adalarının kitle etütleri, birden fazla yapılaşma olan parsellerdeki kitlelerin kot alma noktalarının tespiti ve benzeri gibi bu yönetmelikte teknik komisyon tarafından incelenmesi istenen konularda karar üreten, ilgili belediyelerin imar, harita, planlama ve gerektiğinde emlak kamulaştırma ve fen işleri ile ilgili birim müdürlerinden veya görevlendirilecek teknik elemanlardan oluşan komisyondur.

ÜÇÜNCÜ KISIM

Arazi Ve Arsa Düzenleme İşleri Ve Yapılarla İlgili Hükümler

Parsel Büyüklükleri

Madde 24 -

a) Parsel genişlikleri derinlikleri ve alanları imar planı müellifince parselin fonksiyonu, coğrafyası ve planın amaçlanan hedeflerine göre kararlaştırılır.

b) Parsellerin emsal oranlarına ve buna bağlı hacim katsayısına planın hedeflerine göre imar planı müellifince karar verilir.

Düzenleme Sahaları

Madde 25-

- İmar kanunu 18. madde uygulaması % 10 undan daha fazlası oluşmuş alanlarda yapılamaz.
- Düzenleme sahalarının planları bütün mülk sahiplerine haber verilerek, maliklerin katılımının sağlandığı şeffaf ve açık ortamlarda yapılır.

Parsel Birleştirme Ve Ayırma İşlemleri

Madde 26-

a) İmar planı müellifince oluşturulmuş parsellerin ayrılması mümkün değildir.

b) İmar planı müellifince oluşturulmuş parseller birleştirildiğinde birleşik parselin emsal yüzdesi daha öncekilerin % 5 fazla olur.

Madde 27- Bahçe Mesafeleri:

Bahçe mesafeleri imar planı ve notlarında müellifince tayin edilir. İmar planı müellifi, mimari proje müellifini plan ve notlarında en az yan, yaklaşım mesafesi en az toplam iki yan yaklaşma mesafesi ve arka yaklaşma mesafesi dışında kısıtlayamaz.

Bina Derinlikleri

Madde 28 – **Bina derinlikleri ve bina nizamına (blok, ikiz, sıra, yüksek yapı v.b.) imar planında belirlenmiş emsal ve hacme göre mimari proje müellifi karar verir.**

Bina Cepheleri

Madde 29- **Bina cephelerinin uzunluğuna mimari proje müellifi karar verir.**

Bina Yükseklikleri

Madde 30- **Madde 17 ye göre bina yükseklikleri ve kat adedi mimari proje müellifince belirlenir.**

Geçici İnşaatlar

Madde 31- İmar planlarında gelişme alanı olarak belirlenmiş yerlerde muvakkat inşaat izni verilmez. Ancak meskun alanlarda, İmar Kanununun 33. maddesinde tanımlanan yerlerdeki arsalar imar uygulaması yapılmaya kadar sahipleri tarafından olduğu gibi kullanılmaya devam olunur. Bu gibi yerlerden 5 yıllık imar programına dahil bulunmayanlarında;

Yüksekliği tabii zeminden 6.50 m.yi geçmemek,

Bodrum katlarda dahil olmak üzere toplam kat adedi 2'yi ve toplam yapı alanı (brüt inşaat alanı), 250 m2.yi aşmamak,

Mevcut ve gelecekteki yol güzergahları üzerinde olmamak,

koşulları ile imar planı tatbikatına kadar, sahiplerinin isteği üzerine belediye encümenince muvakkat yapı yapılmasına izin verilir.

Bu yapının imar planına göre bulunduğu bölgenin özellikleri ve imar müdürlüğünün önerisi göz önüne alınarak hangi amaç için yapılabileceği belediye encümenince saptanır. Mülk sahibi bu amacın dışına çıkamaz.

Bir parselde birden fazla muvakkat yapıya izin verilmesi halinde bu yapıların inşaat alanları toplamı 250 m²den ve yükseklikleri 6.50 m.den fazla olamaz.

Muvakkat inşaat izni verilecek yapının; bahçe mesafeleri , bina derinliği ve boyutları ile max. 250 m² aşmamak üzere yapı alanı, imar planındaki yapılaşma koşulları ve bu Yönetmelik hükümleri dikkate alınarak belediyesince belirlenir.

Mevcut kaçak yapıya geçici inşaat izni verilmez ve geçici inşaat izni verilen yapılarda esaslı tamir ve tadil izni verilmez. Geçici inşaat izni bir defaya mahsus verilir. 10 yıllık süre sonunda sahibi tarafından kaldırılmayan yapıların kaldırılması için duyuru yapılarak 10 günden az, 30 günden fazla olmamak üzere süre verilir. Süre sonunda kaldırılmayan yapılar ilgili belediyesince kaldırılır ve yıkım masrafı %20 fazlasıyla yapı sahibinden tahsil edilir.

Kapanan Yol Ve Sokaklar

Madde 32- İmar planına göre kapanan yol veya çıkmaz sokaklar üzerinde veya çıkışı bulunmasına rağmen yapı adası ortasında kalan parseller ayrılamaz. Bu gibi yerler, İmar Kanununun ilgili hükümleri uygulanmadığı ve yapı yapılmasına müsait bir durum elde edilmediği takdirde bu hükümler uygulanıncaya kadar veya kamulaştırılıncaya kadar, sahiplerince olduğu gibi kullanılmaya devam edilir.

Bu gibi arsalarda 5 yıllık programa dahil olmayan ve bu yönetmelik hüküm ve ölçülerine göre bina yapılmasına müsait bulunanlarında 31. maddede belirtilen ölçülerde muvakkat inşaat izni verilebilir.

Taşkın, Heyelan Sahaları

Madde 33 – **Taşkın ve heyelan sahalarının tespiti, yapılaşma, yapı yasağı, günü birlik kullanım kararları imar planı müellifinin sorumluluğundadır. Bu kararı hiçbir merci kaldıramaz.**

İskan Dışı Alanlar

Madde 34 – Çevre düzeni planı ve/veya imar planlarında hiçbir kullanım kararı getirilmemiş veya bu planların onama sınırları dışında kalan iskan dışı alanlarda aşağıdaki hükümler uygulanır.

a) İskan dışı alanlarda yapılacak parsel ayırmalarından sonra elde edilecek her parsel (5.000) m².den küçük olamaz. Bu parsellerin tapu kadastro veya tapulama haritasında bulunan kamu eline geçmiş bir yola, yapılan ayırmadan sonra en az (25.00) m. cephesi bulunması zorunludur. Parselden terk suretiyle yol oluşturulamaz. Yeni yerleşme alanı oluşturma amaçlı ayırma işlemi yapılamaz.

b) İskan dışı alanlarda bulunan parsellerde; inşaat alanı katsayısı %5 ten fazla olmamak ve toplam inşaat alanı hiçbir koşulda (250) m². yi geçmemek, saçak seviyelerinin tabii zeminden yüksekliği h=6.50 m. yi ve 2 katı aşmamak, yola ve parsel sınırlarına (5.00) m.den fazla yaklaşmak şartı ile bir ailenin oturmasına mahsus bağ veya sayfiye evleri, kır kahvesi, lokanta ve bu tesislerin müstemilat binaları yapılabilir.

Bu alanlarda tarımsal üretimi korumak amacı ile üretimden pazarlamaya kadar tüm faaliyetleri içeren entegre tesis niteliğinde olmamak kaydıyla, konutla

birlikte veya ayrı yapılan mandıra, kümes, ağıl, su ve yem depoları, hububat depoları, gübre ve silaj çukurları, arihaneler, balık üretim tesisleri ve un değirmenleri gibi konut dışı yapılar, mahreç aldığı yola (10.00) m. den, parsel hudutlarına (5.00) m.den fazla yaklaşmamak, parselde bulunan bütün yapılara ait toplam inşaat alanı, parsel yüzölçümünün % 40'ını ve yapı yüksekliği h=6.50 m.yi ve 2 katı aşmamak şartı ile yapılabilir. Bu yapıların birinci fıkra koşullarına uyulmak üzere yapılacak konutla birlikte yapımı halinde de toplam inşaat alanı, parsel yüzölçümünün (0.40) dan fazla olamaz.

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

Beton temel ve çelik çatı dışındaki basit örtü mahiyetindeki seralar ise yukarıda belirtilen çekme mesafeleri ve inşaat alanı kat sayısına tabi değildir.

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

Bu maddede anılan yapılar ilgili Bakanlık ve kuruluşlarca hazırlanmış bulunan 1/50 veya 1/100 ölçekli tip projeler üzerinden yapılabilir.

Kadastro Parsellerinde İnşaat İzni

Madde 35- Kadastral parsellerde inşaat izni verilmez. Ancak planlama yapılmaya uygun olmayan çözümsüz durumlarda en yakın imar planının müellifince verilecek tanımlara göre inşaat izni verilir.

Parselde Birden Fazla İnşaat İzni

Madde 36- Bir parselde bu yönetmeliğin 17. maddesine göre birden fazla inşaat yapılabilir. Bunların blok nizamları, yükseklikleri, ara mesafeleri, formları mimari proje müellifince belirlenir.

Binalara Kot Verilmesi

Madde 37- Binaların kotu bu yönetmeliğin 17. maddesine göre mimari proje müellifince belirlenir.

Zemin Kat Döşeme Seviyeleri

Madde 38 – Binaların zemin kat döşeme seviyesi bu yönetmeliğin 17. maddesine göre mimari proje müellifince belirlenir.

Bazı Yapılarda Aranılan Şartlar

Madde 39- Ahşap ve yarı ahşap binalar da bu yönetmeliğin 17. maddesi ve yangın yönetmeliğine göre yapılır.

Saçak Ve Güneş Kesiciler

Madde 40- Parsel sınırlarını aşmamak, yan ve arka komşulara 3 m den fazla yaklaşmamak koşulu ile her türlü saçak ve güneş kırıcı yapılması, boyutlarının tayinini mimari proje müellifi yapar.

Çatılar

Madde 41- Çatıların şekli formu, eğimi ve malzemesi bu yönetmeliğin 17. maddesine göre müellif mimar tarafından belirlenir. İskân edilen her türlü çatı emsale dahildir.

Çıkmalar

Madde 42- Çıkmalar bu yönetmeliğin 17. maddesine göre parsel dışına çıkmamak, yan ve arka komşulara 3 m den fazla yaklaşmamak kaydı ile müellif mimar tarafından belirlenir. Bitişik nizam parsellerde parsel dışına çıkma yapılıp yapılmayacağı, yapılacaksa koşullarına imar planı müellifi karar verir.

Madde 43- Işıklıklar Ve Hava Bacaları

Binalarda ışıklık ve hava bacalarının tasarımını mimari proje müellifi belirler.

Mimari Proje Müellifi, ışıklık ve hava bacalarının ölçüleri, formu, malzeme ve dokularının seçimini Ulusal ve Uluslar arası Aydınlatma Kod-standartlarına göre yapmalıdır.

Yapılarda Bulunması Gereken Piyesler Ve Ölçüler

Madde 44- Yapılarda bulunan oda ve yaşam mekânı ölçülerini müellif mimar belirler. Bunu yaparken konutlarda:

- 1- WC ölçüsü 0,90x1,20 den az OLAMAZ.
- 1- Yaşam mekânı 12 m² den az OLAMAZ.
- 1- Yatak odası 9 m² den az OLAMAZ.
- 1- Banyo 2,5 m² den az OLAMAZ.

Halka açık yapılarda

- 1- WC engelliler yönetmeliğine uygun OLACAKTIR.

İşyerlerinde

- 1- WC 0,90x120 den az OLAMAZ.

İç Yükseklikler

Madde 45-

a) İskân edilen katlarda (konut-işyeri otel v.b.) 260 cm mağaza-dükkan, pastane, birahane, içkili-içkisiz lokanta, kahvehanelerin bitmiş döşeme kaplaması ile bitmiş tavan arası 300 cm den az YAPILAMAZ.

b) Asma tavan yapılan ofis binalarında, resmi binalar dahil bitmiş döşemeden asma tavan altına 240 cm den az YAPILAMAZ.

c) Konut ve ofis binalarında asma tavan yapılan ıslak hacimler ve koridorlar 216 cm den daha az YAPILAMAZ.

d) Garaj ve otoparklarda bitmiş döşeme ile giriş arası 200 cm den az YAPILAMAZ.

e) Düşün oyun salonları, diskotek ve gazinoların bitmiş döşemeden tavan veya asma tavan altına net yüksekliği 340 cm den az olamaz. Müstemilat ve servis kısımları a) şikkına tabidir. Bu toplam alanın % 40 ını geçemez.

Pencereler

Madde 46- Binaların pencere boşlukları müellif mimarınca belirlenir.

Madde 47- Kapılar

Her türlü kapının tasarımı mimari proje müellifinin sorumluluğundadır. Bunu yerine getirirken;

a) Kapı kanatları yüksekliği 205 cm den az YAPILAMAZ.

b) Oda ve bağımsız bölüm giriş kapıları kanat genişliği 74 cm den az YAPILAMAZ.

c) Islak hacimlerin kanat genişliği 64 cm den az YAPILAMAZ.

Asansörler

Madde 48- 4 kattan veya 12 metreden yüksek yapılar asansörsüz YAPILAMAZ. Binaların asansör ile ilgili bütün şart ve koşulları uymaları gereken T.S.E ve CE standartlarına göre tasarımdan sorumlu mühendis tarafından kararlaştırılır, mimari proje müellifi tarafından ölçü hesap ve boyutlar mimari tasarıma aktarılır, eşgüdümü sağlanır, bundan sadece müellif sorumludur.

Merdivenler

Madde 49- Merdiven tasarımı müellif mimarın yetki ve sorumluluğundadır. Bunu yaparken;

- a) Bağımsız bölümlerin içinde ve açık alanlarında kalanları mesleki bilgileri ile kullanıcıya karşı sorumlu olarak tasarlar.
- b) Ortak yerlerdeki merdivenlerin basamak yükseklikleri 17,5 cm den fazla YAPILAMAZ.
- c) Merdiven kolu ve sahanlık genişliği 120 cm den az kova tarafında korkuluk olmaksızın YAPILAMAZ.
- d) Merdiven kovası genişliği 20 cm den az YAPILAMAZ.
- e) Merdiven kovalarında cephe veya tavandan doğal ışık alınması tasarım elverdiğince SAĞLANIR.
- f) Merdiven tasarımında $2a+b=63$ formülü kullanılması TAVSİYE olunur.

Madde 50 - Yangın Merdivenleri

Yangın merdivenleri “Binaların yangından korunması hakkında Yönetmelik” hükümlerine göre tasarlanacaktır.

Korkuluklar

Madde 51- Her türlü balkon, atrium, pencere korkuluğu tasarımı müellif mimarın sorumluluğundadır. Formu, malzemesi mimarca belirlenir. Bunu yaparken;

- a) Balkon atrium ve teras korkulukları: 0-10 m arası yüksekliklerde korkuluk 100 cm den az YAPILAMAZ.
- b) 10 m den fazla yüksekliklerde 113 cm den az YAPILAMAZ.

Madde 52- Bacalar

Bacaların yapılıp yapılmaması veya nasıl yapılacağı seçilen ısıtma sistemine göre tesisat ve çöp toplama sistemine göre mimar tarafından makine mühendisi ve elektrik mühendisi ile eşgüdüm içinde tasarlanır. Bunlar E (emsal) dışıdır.

Yangın Önlemleri

Madde 53 – Binaların yangından korunması hakkında yönetmeliğe uyulur.

Su Depoları Ve Sıhhi Tesisatlar

Madde 54- Her türlü su deposu ve hidrofor tesisatı düzenlemesi her tür bina için isteğe bağlıdır. Bu mekânlar E (emsal) dışıdır.

Bodrumlarla İlgili Hükümler

Madde 55 – Binalarda “All-Risk” sigortası yaptırılarak ve belediyesine ibraz edilerek parsel sınırlarına kadar her derinlikte bodrum yapılabilir. Geçerli ve kabul edilir bir sigorta olmadıkça bodrum katlı öneriler, ruhsata BAĞLANMAZ.

Bu koşul yerine getirilerek;

a) Parselin tamamına jeolojik rapor ve inşaat mühendisliği projesine uygun bodrum YAPILABİLİR.

Madde 56- Kapıcı ve güvenlikçi mekanı

A- Kapıcı Dairesi ve güvenlik odası:

Kapıcı dairesi ayrılması isteğe bağlı olup 4.000-m³ den büyük yapılarda irtibatlı güvenlikçi odası yapılması zorunludur.

B- Kapıcı Dairelerinin ve Güvenlikçi Odasının Ölçü Ve Nitelikleri:

a) Güvenlik odası en az 6-m² olup girişle bağlantılıdır.

b) **Kapıcı daireleri yapıldığı taktirde 35 m² den küçük YAPILAMAZ. Emsale dahildir.**

Müştemilatlar

Madde 57- **E (emsal) dahilinde ve yapı çekme sınırları içinde kalmak kaydı ile her türlü müştemilat binanın bahçesinde yapılabilir. Boyut ve yüksekliği sınırlandırılmaz.**

Binaların bodrum katında her türlü müştemilat yapılabilir. Bodrumlar gibi bunlar da E (emsal) haricidir. Boyut ve yükseklikleri sınırlandırılmaz.

Binaların bahçelerinde ve yapı yaklaşma sınırı dışında çöp toplamaya yönelik toprak üstü ve/veya altı birimler yapılabilir. Yüksekliği 90 cm yi aşmamak üzere daire başına 1/6 m³ den daha fazla hacim YAPILAMAZ.

Paratonerler- Merkezi TV Antenleri- Klimalar

Madde 58- **Paratoner, merkezi TV tesisatının türünün tespiti ve projeleri elektrik mühendisi tarafından yapılır.**

Klimalar ile ilgili gereksinim ve tesisat makine mühendisi tarafından yapılır.

Makine mühendisinin cephe ve çatı tipi klima santral öngördüğü durumlarda mimari proje müellifi bunların yer tahsisi ve görünümünün kapatılıp kapatılmama kararını, kapatılacaksa şekil ve malzemesini belirleyecektir. Bu tahsis edilen yerler E (emsal) dışıdır. Tasarımların mimari projeye aktarılması müellif mimar tarafından koordine edilir.

Duvarlar

Madde 59- **Her cins duvarın malzeme cins ve kalınlıklarına ve yüksekliğine, yapım tekniğine ısı yalıtım ve statik hesaplarına göre Yönetmeliğin 51. maddesi de göz önüne alınarak müellif mimar karar verir. İki bağımsız bölümü ayıran duvarların yanında üretilen 35 db sesten daha yüksekini geçirmemesi gerekir.**

Bahçe Duvarları

Madde 60- **Her türlü binanın bahçe duvarı şekli malzemesi ve yüksekliğine yapılıp yapılmayacağına müellif mimar karar verir.**

Konutlarda bahçe yol cephesi duvarları yolun genişliğinin beşte birinden fazla YAPILAMAZ. Konut dışındaki yapılarda yol cephesi ön duvarları yolun genişliğinin dörtte birinden fazla YAPILAMAZ. Konutlarda komşu duvarları 175 cm den fazla YAPILAMAZ.

Şantiye Binaları

Madde 61- Lüzum ve ihtiyaca göre belirli bir süre için yapılıp yıkılması gereken şantiye binaları, bu yönetmelikle belirtilen ölçülere ve ruhsata tabi değildir. Ancak parselde yapılacak inşaatın ruhsatı alındıktan sonra yapılır. Aksi takdirde imar kanununun 32. ve 42. madde hükümleri uygulanır. Esas binaya kullanma izni verilmesi için şantiye binasının yıktırılmış olması şarttır.

Fosseptikler

Madde 62- **Kanal şebekesi olmayan yerlerde binaların fosseptiklerinin müşterek veya münferit yapılmasına, gerekliliğine makine mühendisi karar verir, tasarımcı yapar.**

Arkatlar

Madde 63- **Bu Yönetmeliğin 17 c maddesi uyarınca arkat yükseklik ve derinliğini mimari proje müellifi belirler. İmar planı müellifi sadece bitişik nizam planlarda en az arkat genişliğini ve yüksekliğini belirtebilir.**

Madde 64- Bahçe Düzenlemeleri Ve Yapı Estetiği

a) **Bahçe ve çevre düzenlemesi tasarımını mimari proje müellifi gerekli gördüğü disiplinlerle koordinasyon içinde yapar.**

Binaların form, renk, malzeme seçimi, peyzaj kararına hiç kimse, hiçbir mercii hiçbir müdahale (kamu yararı bahanesi ile bile) YAPAMAZ.

b) **Belediyeler zaman içinde bakımsız binaların müelliflerinin kararlarına uygun onarılması için maliklerin uyarır. Uyarının gereğini yerine getirmeyen malikler hakkında imar kanununun 42/11. maddesi gereğince yapı sahibine para cezası verilir.**

Sığınak

Madde 65- **Yapılarda yer altındaki bodrumlar savaş durumunda konvansiyonel silahlara karşı patlama sığınağı olarak kullanılır. Sulh zamanında ortak alan ve otopark olarak kullanılır.**

Madde 66- Engelliler İle İlgili Hükümler

Bayındırlık Bakanlığı'nın nolu engellilerle ilgili Yönetmeliği uygulanır.

DÖRDÜNCÜ KISIM Yapı İnşaat Ruhsatı Ve Kullanma İzni İle İlgili Hükümler

Yapı Ruhsatı Başvurusu

Madde 67- Yeni inşaat, ilave ve esaslı tadilat işlerinde, yapı ruhsatı almak için yapı sahipleri veya kanuni vekillerince dilekçe ile yapılan müracaatlarda dilekçeye eklenmesi gereken tapu (istisnai hallerde tapu senedi yerine geçecek belgeler), plan proje ve resimler aşağıda belirtilmiştir.

Yeni İnşaat Ruhsatı Talebinde Bulunulması Halinde İstenen Belgeler:

1- Tapu kayıt örneği

Ruhsat verme aşamasında tapu kayıt örneği yerine geçen belgeler;

- a) Tapu senedi (1 aylık vizeli)
- b) Özel kanunlara göre tahsisi yapıp henüz tapu siciline kaydedilmemiş ancak kanunlarında mülkiyet belgesi yerine geçmesine dair hüküm bulunan ilgili kamu kuruluşlarınca verilmiş tahsis belgesi
- c) Mülkiyete dair kesinleşmiş mahkeme kararı ve bu mahkeme kararına dayalı olarak yetkili diğer makamlar tarafından verilen belge.
- d) Kesinleşmiş kamulaştırma kararları

- 2- Kadastro Aplikasyon Krokisi
- 3- İmar Durumu
- 4- Yapı Yeri Uygulama Krokisi
- 5- Kot Krokisi
- 6- Zemin Etüt Raporu
- 7- Numarataj Krokisi
- 8- Gerekli ise Yapı Yıkım İzni
- 9- Gerekli ise Trafo Belgesi
- 10- Gereken yerlerde Yol –kanal katılım payı bedelleri
- 11- Bu Yönetmeliğin 68. maddesine göre hazırlanmış projeler
- 12- Proje müelliflerinin ilgili meslek odasınınca düzenlenen büro tescil ve sicil belgeleri
- 13- Yapı Denetimi Hakkındaki Kanun ve Yapı Denetimi Uygulama Usul ve Esasları Yönetmeliği gereğince istenilen belgeler.

Madde 68- Ruhsata Esas Uygulama Projelerinin Hazırlanması İle İlgili Esaslar **Binalara ruhsat verilmesi için Jeoloji Mühendisince hazırlanmış “Zemin ve temel etüdü” mimar, inşaat mühendisi, makine mühendisi, elektrik mühendisi tarafından Bayındırlık Bakanlığı çizim ve proje standartlarına uygun hazırlanmış projeler, harita mühendisince hazırlanmış kot ve koordinatları gösterir kroki “yapı denetim firması” veya” fenni mesullerinin” onayladığı tip onay sayfalarını içerir şekilde belediyeye 3 nüsha olarak onay için sunulur.**

Belediye elektronik ortamda yukarıda sayılan sorumluların mesleki bir kısıtlamalarının olup olmadığını kontrol eder. Kamu görevlilerinin de kısıtlılık durumu aynı şekilde denetlenir.

Madde 69- Tadilat- İlave İnşaat Ve Tamirat İzni

a) Tadilatlar 68. maddedeki hangi müellif ve/veya müellifleri ilgilendiriyorsa onun tarafından hazırlanır. Basit de olsa proje üzerinde değişiklik yapılamaz. Tadilata uğrayan projenin tamamı ve/veya sadece ilgili pafta revizyon tarihi müellifçe imzalanmış mühürlenmiş olarak arşiv nüshasına eklenir, orijinal arşiv nüshası üzerine kırmızı “revizyona bakınız” mühürü vurulur.

b) Dış cephedeki her türlü tadilat da izne tabidir.

Ruhsatnameye Tabi Olmayan Tadilatlar

Madde 70- Kitlelerde ebat küçülme tadilatları, kot tadilatları, çatıya çıkış merdiveni, oturma çatı yapılması ve iptali, bina girişi, merdiven sahanlığı, asansör kulesindeki küçülme, cephelerindeki kapı, pencere ve balkon küçülmeleri, yapının ısı korunma şartları bakımından durumunu değiştirmemek amacı ile kapı, pencere büyümeleri, kömürlük, kapı ve kalorifer dairesi, bahçe duvarı, bahçe tanzimi ve otopark tadilatı (Otopark Yönetmeliği

hükümleri saklı kalınmak koşulu ile) gibi binanın müşterek mahallerinde yapılacak tadilatlar, ruhsatnameye tabi olmadan, kat maliklerinin ve proje müellifinin muvafakatına bağlı olarak **68 a maddesi uyarınca onaylanır**. Binanın mekanik tesisatı, elektrik ve asansör tesisatının değişmesine neden olacak değişikliklerde, yeni tesisat projelerinin aranması zorunludur. Ayrıca ruhsatname tanzim edilmez.

Bağımsız bölümlerdeki dahili tadilatlar (hacim ve alan birimi olarak herhangi bir artış olmamak kaydıyla) ruhsata tabi olmayıp bağımsız bölüm malikinin tapusu ile birlikte dilekçe ile müracaatı halinde **68 a maddesince onaylanır**.

Yukarıdaki tüm tadilatların binanın niteliğini bağımsız bölüm adedini değiştirmemek, betonarme ve statik açıdan sakınca teşkil etmemesi ve imar mevzuatı ve de imar yönetmeliği hükümlerine aykırı olmaması gerekmektedir.

Kamuya Ait Yapı Ve Tesisler

Madde 71- **Kamu kurum ve kuruluşlarınca yapılan binalar ruhsata ve daha önce belirtilen ruhsat prosedürüne tabidir.**

Kamunun yaptığı mühendislik eseri inşaatlar ruhsata tabi değildir. (Baraj, köprü, tünel v.b. ve 30 m² 150 m³ aşmayan müstemilatları)

Devletin gizlilik arz eden savunma ile ilgili bina ve yapıları yazı ile bildirilmesi üzerine ruhsata bağlanır.

Madde 72 - Fenni Mesuliyet Hizmetleri Ve Şantiye Şefleri

a) Fenni Mesuliyet : Yapı Denetimi Hakkındaki Kanun ve Yapı Denetimi Uygulama Usul ve Esasları Yönetmeliğinde belirtilen esaslar dahilinde yapı denetim kuruluşlarınca, **veya müellifince ve/veya atayacağı vekilince yürütülür.**

b) Şantiye Şefleri : Toplam inşaat alanı 2000 m² 'yi geçen yapılarda en az 1 şantiye şefinin görevlendirilmesi zorunludur. Mal sahibi tarafından istihdam edilen ve adı ilgili idareye bildirilen şantiye şefinin bu görevi kabul ettiğine dair taahhünameyi ilgili idareye vermesi zorunludur. Şantiye şefi bulundurulmayan inşaatlarda yapı sahibi ve inşaat müteahhidi öncelikle sorumludur. Şantiye şefleri, yapı sahibinin vekili olarak, yapının uygulanması gerekli olan inşaat ve iş organizasyonunu sağlamak görevinin yanında İş Kanunu ile İş Güvenliği Tüzüğü'ne göre zorunlu önlemleri almak ve uygulatmak, bu Yönetmelikte yer alan inşaat yerinde ve kazı sırasında alınması gerekli önlemler konusunda yapı denetim kuruluşunca belirtilen hususları yerine getirmek, bizzat önlemler almak ve yapının bayındırlık şartnamelerine uygun yapılmasını sağlamak zorundadırlar.

Madde 73- Yapı İzinleri

A- Ruhsat Öncesi Alınacak İzinler

a) Yapı Yıkım İzni : İmar Kanunu kapsamında işlem gören yıkılacak derecede tehlikeli yapılar ile koruma tescilli yapılar hariç olmak üzere, yeni inşaat yapma talebi veya başka bir nedenle yıktırılması öngörülen yapılar için, yapı sahibinin zorunlu olarak ilgili belediyesinden alması gereken izin belgesidir. Yıkım esnasında ve yıkım sonrasında komşu parsellere ve kamuya ait yerlere zarar verilemez. Yapı sahibi teknik sorumlu atamak suretiyle kamunun can ve mal

güvenliğini sağlayacak tedbirleri almak zorundadır. Yeni inşaat yapmak için yapı ruhsatı almış yerlerde ayrıca yıkım izni alınmasına gerek yoktur.

b) İstinat Duvarı İzni : Parsel içinde istinat duvarı yapılması gereken hallerde; yapı denetim kuruluşu tarafından fenni mesuliyeti üstlenilmek kaydıyla, kot krokisi, ham yollarda yol profili, parselde ait vaziyet planı ve istinat duvarı betonarme projesi ile müracaat edilerek, belediyenin ilgili biriminden ruhsat alınması zorunludur.

Bu tür parsellerde yapılacak binalara istinat duvarı tamamlanmadan önce hiçbir şekilde inşaat ruhsatı verilemez.

İstinat duvarı yapılması gereken yerlerde, istinat duvarı izni, hafriyat izni ile birlikte verilir.

c) Hafriyat İzni (Kazı İzni) : İnşaat ruhsatı alınmadan hafriyat yapılamaz. Ancak, inşaat ruhsatı alınmadan önce, mal sahibinin talebi halinde, zemin etüdü veya zemin iyileştirmesi (kazık v.b) yapılabilmesi amacıyla, fenni mesuliyetin üstlenilmesi kaydıyla, kazı ve zemin iyileştirme projesine dayanılarak, ilgili belediyesince hafriyat izni verilir.

Yapı sahibi, yapı müteahhidi, varsa şantiye şefi, kazıda ve inşaat çukurlarından doğan her türlü kazalardan ve zararlardan sorumlu olup, yol yapılarını, teknik alt yapıları ve komşu parsellerdeki yapıları tehlikeye sokmayacak önlemleri almak zorundadırlar. Kazı toprağı ve molozlarının yolları kirletmemeleri, belirlenmiş döküm yerlerine dökümünün sağlanması, yapı sahibinin, müteahhidin ve şantiye şefinin sorumluluğundadır. Aksi davranışlar hakkında İmar Kanununun 40. ve 42. Maddeleri uygulanır.

d) Vaziyet Planı Onayı: Bir parselde birden fazla bina yapılması halinde, inşaat ruhsatı öncesi , arsa ölçü krokisi ve plankote dikkate alınarak binaların konumu ile boş alanların düzenlenmesini gösterir vaziyet planı hazırlanır ve buna göre düzenlenmiş aplikasyon krokisi ile birlikte ön olur alınır. Uygulama projeleri ön oluru alınan vaziyet planı ve aplikasyon krokisine göre hazırlanır.

B- Ruhsat Sonrası İzinler:

a) Aplikasyon Vizesi : Kadastro aplikasyon krokisine uygun applike edilerek, sınırları belirlenmiş arsa üzerine, harita mühendisi tarafından, yapılacak yapının veya yapıların aplikasyonu yapılır ve ilgili belediyesine müracaat edilir. Belediye tarafından kontrolü yapıldıktan sonra hazırlanan yapı yeri uygulama krokisinin, karşılıklı onayı ile yapının devamına izin verilir.

b) Temel Vizesi: Ruhsatlı yapının temel betonu dökülmeden önce; ilgili yapı denetim kuruluşunun denetiminde ruhsatlı yapının aplikasyonu yapıp, inşaat hafriyatı yapıldıktan, temel demir montajı yapıldıktan, çevre ve arsa emniyeti sağlandıktan sonra, yapı sahibi tarafından belediyesine yazılı olarak başvurulur.

Belediyesince, yapının temelinin aplikasyon krokisine göre doğru applike edilip edilmediğı ve demir montajının uygulama projesine uygun yapıp yapılmadığı tutanakla belirlenerek, uygun ise veya uygun duruma getirilmesi halinde beton dökme ve inşaaata devam etme izni verilir.

Temel kontrolü yapıp, vizesi alınmadan üst katlara devam edilemez. iki yıl içinde temel vizesi yapılmadığı takdirde ruhsat hükümsüz kalır.

c) Su Basman Vizesi: Temel vizesi yapılarak inşaata devam etme izni almış olan parsellerde, su basman kotu seviyesindeki döşeme betonu döküldükten sonra, yapı sahibi, yapı denetim kuruluşunun onayını alarak belediyesine beton numunesi laboratuvar raporları ve demir tutanaklarının ekli olduğu dilekçe ile başvurur.

Bu seviyeye kadar yapılan imalatın uygulama projelerine ve daha önceki kontrollere uygunluğunun tespit edilmesi ile inşaatın devamına izin verilir. Uygun olmayan imalatlar düzeltilmeden inşaatın devamına izin verilmez. Su basman vizesi alınmadan üst katlara devam edilemez. Aksi takdirde İmar Kanununun 32. ve 42. maddelerine göre işlem yapılır.

d) Isı Yalıtım Ve Kaba İnşaat Vizesi: Yapının kaba inşaatı ikmal edilip, sıvaları yapılmadan önce ilgisinin belediyesinden ısı yalıtım ve kaba inşaat vizesi alması zorunludur.

Yapı denetim kuruluşu ve varsa şantiye şefi tarafından her kat beton dökümünde numune alınması, demir kontrolü yapılması ve bu durumun hepsinin imzasını içeren bir tutanakla belirlenmesi zorunludur. İnşaatlarda hazır beton kullanılacaktır. Ayrıca, yapı denetim kuruluşu tarafından yapının onaylı ısı yalıtım projesine göre yapıp yapılmadığı denetlenerek rapor hazırlanacaktır.

İlgili yapı denetim kuruluşu tarafından yapının kaba inşaatı ikmal edilip, sıvaları yapılmadan önce mahallinde incelenip, rapor hazırlanır ve yapı denetim mevzuatında belirtilen belgeler ile birlikte belediyenin ilgili birimine başvurularak, kaba inşaat ve ısı yalıtım vizesi alınır.

Yapı Kullanma İzni

Madde 74- Tasdikli projesine göre bina tamamen bittiği takdirde tamamına, kısmen tamamlanmış binalarda ise tamamlanan kısımlarına kullanma izni verilebilmesi için bu kısımların ihtiyaçlarını karşılayacak kömürlük, kapıcı dairesi, sığınak, kalorifer dairesi gibi ortak mahallerin inşa edilerek tamamlanmış olması ve binada gerekli emniyet tedbirlerinin alınması zorunludur.

Devam etmekte olan yapılarda, biten bağımsız bölüme kısmi yapı kullanma izni verilebilmesi için kolon filizlerinin dış cephede görülmeyecek şekilde kiremit çatı örtüsü veya parapet duvarı yapılmak suretiyle gizlenmesi ve emniyete alınması şarttır.

Yapı kullanma izni verilebilmesi için, yapının aplikasyon, temel, su basman, ısı yalıtım ve kaba inşaat vizelerinin yapılmış olması zorunludur.

İlgili belediyesince, yapı kullanma izni verilebilmesi için yapı sahibi tarafından aşağıda sayılan belgeler eklenerek başvuruda bulunulur.

a) Proje müelliflerinin ve yapı denetim kuruluşunun, yapının onaylı projelerine, fen ve sağlık kurallarına ve TSE Standartlarına uygun malzeme kullanılarak

bittirildiğini ve Yapı Kullanma İzni almasında sakınca olmadığını gösteren İş Bitirme Belgeleri,

b) İlgili vergi dairesinden ilişik kesme yazısı,
c) İz-su Kanal Bağlantı Belgesi

d) Mekanik Tesisat Raporları (Isıtma-soğutma sistemleri, sıhhi tesisat, asansör raporları)

e) Fotoğraf zorunluluğunun yerine getirilmiş olması; yapı sahibince, binanın bitiminden sonra ön ve arka cephelerinden merkez alınarak en az (13x18) ebadında çekirilen ikişer adet fotoğraf ile yapılan başvuru sonucunda, ilgili belediye elemanları tarafından yerinde uygunluk kontrolü yapılır ve fotoğraflar onaylanarak, rapora eklenir.

Yapı Yerinde Bulundurulması Gerekli Levha Ve Belgeler

Madde 75- Ruhsat ve ekleri ile şantiye defterinin yapı yerinde bulundurulması zorunludur. Ayrıca inşaat süresince yapı yerinde mal sahibinin, mimarın, statik, mekanik ve elektrik tesisat proje müelliflerinin, teknik uygulama sorumlularının, müteahhidin isimleri ile, pafta ada parsel bilgileri ve inşaat ruhsatı numara ve tarihini içeren en az (0.50/0.75)m. boyutlarında bir levhanın, herkesçe rahat görülebilecek bir yerde asılı olarak bulundurulması gerekir. Aksine davranışlarda sorumluluk yapı sahibine ve müteahhidine aittir. Aksi taktirde cezai müeyyide uygulanır.

İnşaat Yerinde Alınması Gereken Önlemler

Madde 76- İnşaatın ve tamiratın devamı ile bahçenin tanzim ve ağaçlandırılması sırasında yolun veya kaldırımlarının, kamuya ve komşulara ait yerlerin işgal edilmemesi ve buralardaki yer altı ve yer üstü tesislerinin tahrip olunmaması ve bunlara zarar verilmemesi, taşıt ve yayaların gidiş ve gelişinin zorlaştırılmaması, yol cephesindeki parsel sınırlarının ve gerekli ise komşu parsel sınırlarının her türlü tehlikeyi önleyecek şekilde tahta perde veya uygun bir malzeme ile kapatılması ve yol cephelerinin geceleri aydınlatılması zorunludur.

Yapı, yol kenarında yapıldığı taktirde, yolun bakım ve onarımından sorumlu belediyece saptanacak zorunlu durumlarda, izin alınarak yaya kaldırımlarının bir kısmını işgaline, ancak, üstü ve parsel cephesi tarafı, tehlikeli herhangi bir durumu önleyecek şekilde uygun malzeme ile kapatılmış yaya geçitleri sağlamak ve aydınlatılmak koşulları ile izin verilebilir.

Bu önlemlerin alınmasında sorumlu olanlar, yapı sahibi, inşaatın müteahhidi, şantiye şefi ve mimari teknik uygulama sorumlusudur. Aksine davranışlarda İmar Kanunu'nun 34. ve 42.maddeleri uygulanır.

BEŞİNCİ KISIM Özel Hükümlere Tabi Binalar, Bina Bölümleri Ve Tesisler

Bu gibi yapıların kat planlarında kişilerin toplu olarak bulunacakları hacimlerin (tekrar var ise en az bir örneğinin) teşrifleri yapılacak ve kişi kapasitesi belirtilecektir.

Madde 77- Pasajlar, köprüler, tüp geçitler

a) Pasajlar

Pasajlar iki imar yolunu bağlayan bina veya binanın bir bölümüdür.

Pasajlar yalnız zemin katta yapılır. (Bu üst katlarında çarşı yapılmasını engellemez.) Pasaj net yüksekliği 3.00 cm den az YAPILAMAZ.

Pasajlarda 15 m² den daha küçük bağımsız bölüm YAPILAMAZ. (Bu pasajın tek bağımsız bölüm ve stantlar olarak düzenlenmesini engellemez.)

b) Köprüler, tüneller

Şehir plancısı ve Belediye Meclisinin izni ile yollar üzerinden geçen köprü ve yer altı geçidi ile 2 parsel birbirine bağlanabilir.

Madde 78- Özel Öğretim Kurumları

Eğitim Bakanlığının standartlarına uygun olarak müellif mimar tarafından tasarlanır.

Madde 79- Düğün Salonu- Gazino- Gece Kulübü- Taverna- Diskotek- Bar: Konut bölgesinde YAPILAMAZ.

Giriş katı ve birinci bodrum ve birinci kat dışında YAPILAMAZ.

Ayrı girişi olmadan YAPILAMAZ.

Tavan yüksekliği 3.00 m den az YAPILAMAZ.

Madde 80- Kahvehaneler -Oyun Salonları – Lokantalar- Pastaneler- Kafeteryalar-İnternet Kafeler Ve benzerleri

Kahvehaneler, oyun salonları, lokantalar-pastaneler, kafeterya-internet kafeler, konut bölgelerinde YAPILABİLİR.

Bunların mimari, statik, mekanik, elektrik projeleri ilgili müelliflerce yangın, havalandırma standartlarına göre düzenlenir.

Madde 81- Sinemalar- Tiyatrolar – Cep Sinemaları

Yangın yönetmeliğine uygun malzeme seçimi, kaçış kapıları, merdiven genişlikleri, havalandırma, söndürme şartları eksiksiz yerine getirilerek proje müellifi mimar koordinasyonunda, inşaat mühendisi, makine mühendisi ve elektrik mühendisinin sorumluluğunda tasarlanır.

Salonlar koltuk başına 5 m³ hacimden daha küçük YAPILAMAZ.

Salon eğimi her sırada 12 cm den daha az düşük YAPILAMAZ.

En ön sıra perdeye yarı genişliğinden daha yakın YAPILAMAZ.

Salonun ¼ ünden daha küçük fuaye YAPILAMAZ. Fuayesiz salon yapılamaz. Makine dairesi bir ölçüsü 200 cm den ve 10 m² den küçük YAPILAMAZ.

Yeterli WC siz salon YAPILAMAZ. (50 kişiye 1 WC)

Madde 82- Açık Hava Sinemaları

Rekreasyon alanı ve imar planında bu amaçla ayrılmış yerlere yapılır. Konut alanlarına 50 m den yakın YAPILAMAZ.

Ses düzeni 50 m uzakta 45 db den daha yüksek olacak şekilde YAPILAMAZ. 50 kişiye 1 WC den daha az WC YAPILAMAZ.

Madde 83- Hamam Ve Sıhhi Banyolar
Girişleri konutlarla birlikte YAPILAMAZ.

Yapılacak tesisin büyüklüğü ve işletme isteklerine göre müellif mimarın karar vereceği şekilde fonksiyona el veren her yerde yapılabilir.

Madde 84- Dini Tesisler

İmar planlarında bu amaca tahsis edilmiş parsellerde imar planı müellifinin belirlediği koşullara göre müellif mimarın karar vereceği şekilde, camiler için ise Diyanet İşleri Başkanlığının yayınlamış olduğu şartlar göz önüne alınarak yine müellifince yapılır.

Fırınlar

Madde 85- "Gıda Üretim ve Satış Yerleri Hakkındaki Yönetmelik" hükümlerine uyulacaktır.

Suni Çim Sahaların Geçici Olarak Yapılanmasına İlişkin Hükümler

Madde 86- Aşağıdaki koşulların sağlanması halinde özel suni çim (açık) mini futbol sahalarına geçici tesis izni verilebilir.

a) Tesis /25000, 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planlarında konut, TM1 ve tarım alanları olarak ayrılmış bölgeler dışında konumlandırılabilir.

b) Mevcut ve gelecekteki yol güzergahında yapılamaz. İmar planlarında yol dışında kamuya ayrılmış yerlerde, ilgili kurumun uygunluk görüşü alınması halinde izin verilebilir.

c) Mevcut ve gelecekteki yol güzergahında olmamak kaydıyla imar hattına ve komşu parsel hududuna 15 m.den, Karayolu istimlak sınırına 25 m.den fazla yaklaşılmaması, saha ışıklandırmasının Karayolu trafiğindeki sürücü görüşüne zarar vermeyecek şekilde düzenlenmesi; ayrıca tesisin Karayolu kenarında olması halinde ilgili kanun ve yönetmeliklere uyulması gerekmektedir.

d) Tesisin ihtiyacı olan soyunma, duş odaları, tuvalet, büfe gibi mekanları içeren ve tabii zeminden yüksekliği 3.80 m.yi, inşaat alanı toplama 50 m2 yi geçmeyen tek bir yapı dışında herhangi ilave bir yapı yapılamaz.

e) Mülkiyet sahibinin ve tesis işletmecisinin imar mevzuatı, imar planı değişiklikleri, imar uygulamaları ve konu ile ilgili çıkacak yasalardan hak iddia edemeyeceğine ve istenildiğinde tesisini kaldıracağına dair noter tasdik taahhütnameleri istenecektir.

f) Özel işyeri niteliğindeki bu tesisler 2464 sayılı Belediye gelirleri kanununa istinaden harca tabii olup, ilgili ilçe belediyesinden inşaat izni alınmadan yapılamaz. Aksi takdirde 3194 sayılı imar kanununun ilgili maddelerine göre işlem yapılır.

g) Her halı saha için; en az 6 araçlık otopark alanı ayrılacaktır.

h) Bu tür müracaatlarda; a)Tapu, b)Ebatlı tapu uygulaması, c)Mülk sahibi veya vekil tayin edilen (Noter tasdikli vekaletname) kişi tarafından müracaat dilekçesi, d)Tesis projesini hazırlayan ve uygulayan fenni mesul tayin kabul dilekçesi, e)Tesisin 1/100 ölçekli planı (Gençlik ve Spor İl Başkanlığından onaylı olacak) aranacaktır.

i) Giriş ve çıkışlar hariç olmak üzere sahanın etrafı 1.00 m. yükseklikte duvar veya korkuluk ile 1.00 m.nin üzeri ise ağ, kafes teli, tel veya benzeri hafif malzeme ile, saha üzeri ise sadece ağ ile çevrilebilir. Sahanın çevresinde bina ve otopark dışında kalan alan yeşil alan olarak düzenlenecektir.

ALTINCI KISIM

Kaldırılan Hükümler, Geçici Hükümler Ve Yürürlük

Kaldırılan Hükümler

Madde 87- **Bu yönetmeliğin yürürlüğe girmesinden itibarenmeclis kararı ile kabul edilen bir gazetede yayınlanan bütün Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği sığınak yönetmeliği ve değişiklikleri yürürlükten kaldırılmıştır.**

Geçici Hükümler

Geçici Madde 1- Bu yönetmeliğin yürürlüğe girmesinden önce , inşaat ruhsatı alıp süresi içerisinde inşaatına başlanmış **yapılar başladığı yönetmeliğe göre ruhsat alır. Bu yönetmeliğe göre revizyon yapma hakları vardır.**

Geçici Madde 2 - Bu yönetmeliğin yürürlüğe girdiği tarihten önce İmar Kanununun ilgili maddelerine göre ruhsat talebinde bulunan ve halen işlem görmekte olan ruhsat talepleri, müracaat edildiği tarihte yürürlükte olan yönetmelik hükümlerine göre sonuçlandırılır.

Yürürlük

Madde 88- Bu yönetmelik, Büyükşehir Belediye Meclisinin onayını müteakip mahalli gazetelerden birinde yayımı tarihinden 30 gün sonra yürürlüğe girer.

Yürütme

Madde 89- Bu yönetmelik hükümlerini, Büyükşehir Belediye Başkanı ve ilgili Belediye Başkanları yürütür.