

İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ

İMAR YÖNETMELİĞİ

(İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 09.12.2003 tarih ve 05/296 sayılı kararı ile yapılan değişiklikler ilave edilmiştir.)

BİRİNCİ KISIM

Genel Hükümler

Amaç

Madde 1- Bu yönetmeliğin amacı, İzmir Büyükşehir Belediyesi ve mücavir alan sınırları içindeki yerleşme alanları ve bu alanlardaki yapılaşmaların imar planları ve bu planların öngördüğü koşullarla uyumlu, imar kanunu ve ilgili mevzuat hükümleri ile fen sağlık ve çevre koşullarına uygun, kamu yararı gözetilerek sağlıklı ve güvenli yaşamı güvence altına alacak şekilde oluşumunu sağlamaktır.

Kapsam

Madde 2- 3194 sayılı İmar Kanunu ve Büyükşehir Belediyelerinin Yönetimi Hakkında 3030 Sayılı Kanunun Uygulanması İle İlgili Yönetmeliğin 8.maddesi gereği hazırlanan bu yönetmelik, İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ belediye ve mücavir alan sınırları içinde uygulanır.

Yasal Dayanak

Madde 3- Bu yönetmelik, 3194 sayılı İmar Kanununun (4.) maddesi ile Büyükşehir Belediyelerinin Yönetimi Hakkındaki 3030 Sayılı Kanunun (6.) ve Büyükşehir Belediyelerinin Yönetimi Hakkında 3030 Sayılı Kanunun Uygulanması İle İlgili Yönetmeliğinin (8.) maddeleri gereğince hazırlanmıştır.

İmar Planı Ve Yönetmelikte Olmayan Hususlar

Madde 4 - Bu yönetmelikte yazılı hükümler imar planlarında aksine bir açıklama bulunmadığı takdirde uygulanır. İmar planlarında açıklanmamış ve bu yönetmelikte yer almamış hususlarda lüzum ve gereksinime ve çevrenin karakterine göre uygulanacak şekil, Büyükşehir Belediye Başkanlığının görüşü alınmak kaydıyla ilgili ilçe belediyesince düzenlenir. Tereddüt edilen konularda, büyükşehir belediyesince, ilçe belediyelerinin ve/veya ilgili meslek odalarının görüşleri alınarak, uygulamaya yönelik koordinasyon kararı oluşturulur. Belirlenen şekle ilgili belediyeler uymak zorundadır. Daha sonraki benzer işlerde de büyükşehir belediyesi görüşüne ve/veya koordinasyon kararına uyularak işlem yapılır. Bunun dışında ilgili belediyeler bu yönetmelik esaslarına aykırı karar alıp uygulayamaz.

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

İlgili Mevzuatın Geçerliliği

Madde 5– Kıyılar, sit ve koruma alanları, gecekondü önleme ve ıslah bölgeleri gibi özel mevzuata göre düzenlenmiş alanlarda, aksine hüküm olmadıkça bu yönetmelik hükümleri uygulanır.

Bu yönetmelik esaslarına göre yapılacak bütün uygulamalarda, Türk Standartları Enstitüsü standartlarına, uyulması zorunludur.

İstisnalar

Madde 6- Resmi kurumlara ait hizmet binalarının yapı projelerinin ilgili belediyece incelenmesi sırasında, bu yönetmeliğin iç ölçülerle ilgili hükümlerine bağlı kalınması mecburiyeti yoktur. Ancak, Türk Standartları Enstitüsünün engellilerle ilgili standartlarına uyulması zorunludur.

İmar planlarında resmi tesis, eğitim tesisi, sağlık tesisi gibi kamu kurum ve kuruluşlarının kullanımına bırakılmış alanlarda; imar planlarında yapılacak yapılarla ilgili herhangi bir açıklama getirilmediği hallerde, bahçe mesafeleri ve yükseklikler civar adalardaki yapılaşma koşulları dikkate alınarak ilgili belediyesince belirlenir.

Bu maddenin tatbikinde tereddütte düşülmesi halinde bu yönetmeliğin 4. maddesi uygulanır.

Ruhsat ve Eklerine Aykırı Yapılarda Tamir ve Tadil İşleri

Madde 7- Ruhsat ve eklerine aykırı olarak yapılan yapılar, imar planı, kanun ve yönetmelik esaslarına uygun hale getirilmedikçe bunların tamir, tadil ve ilavelerine izin verilmez.

Ancak, bir yapıdaki bağımsız bölümlerden herhangi birinin veya müşterek mahallerin İmar Kanunu, imar planı ve/veya yönetmelik hükümlerine aykırı olması bunlara aykırı olmayan diğer bağımsız bölümlerin tamir ve tadil işlemlerini durdurmaz.

Ayrıca, imar mevzuatına aykırı yapıların bulunduğu parsel içinde, mevzuata uygun olarak yapılmış diğer yapılar mevcut ise, bunların tamir ve tadillerine izin verilir.

Belediye Tasarrufundaki Yerler Üzerinde İnşaat

Madde 8- Belediyenin tasarrufundaki kamu malı olarak terkin edilmiş alanlar üzerinde, Belediye hizmetlerinin götürülebilmesi için gerekli tesislerin (telefon kulübeleri, WC ve 12m2 yi geçmeyen muhtarlık binaları) ve otobüs durağı, ulaşım, haberleşme noktaları (bilet gişesi vb.), sinyalizasyon, aydınlatma elemanları, çöp kutusu, bank, reklam, bilgilendirme levha ve panoları gibi kent mobilyalarının inşaatına ancak belediyelerin ilgili teknik birimlerince imar planlarına göre hazırlanmış peyzaj projelerine, tip uygulama projelerine ve İzmir İlan ve Reklam Yönetmeliği hükümlerine uyulması kaydıyla izin verilebilir.

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

Yönetmeliğin Devam Eden Ve Bitmiş Yapılarda Uygulanması

Madde 9 - Ruhsat süresi içinde tamamlanması mümkün olamayacağı için beşinci yıl içinde ruhsat yenilemek üzere ilgili idareye başvurarak ruhsat yenilemesi yapılan yapılar hakkında ruhsat alma tarihinde yürürlükte bulunan mevzuat hükümleri uygulanır.

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

Yapıların Estetiğinde Belediye Yetkisi

Madde 10 - Büyükşehir Belediye Başkanlığı kent genelinde uygun gördüğü yerlerde gerek mevcut gerekse yeni yapılacak yapıların estetiği konusunda ilgili meslek odalarının görüşlerini de alarak kuralları belirlemeye ve bu kuralları koordinasyon kararı olarak tüm ilçelerde uygulamaya koymaya yetkilidir.

Ayrıca, yapılaşmanın tamamlandığı meskun alanlarda, kent estetiğini bozucu veya görüntü kirliliği yaratacak nitelikte yıkık, viran, yanmış, metruk yapılar ile çatı örtüsü veya çatı parapet duvarları yapılmamış yapılarda, bu durumun giderilmesi ilgisine duyurulur.

Yukarıdaki fıkralar uyarınca yapılan duyuruda 10 günden az 30 günden fazla olmamak üzere verilen süre içinde duyuru gereğinin yerine getirilmemesi halinde İmar Kanununun 42/II. maddesi gereğince yapı sahibine para cezası verilir.

İKİNCİ KISIM

Tanımlar

BİRİNCİ BÖLÜM

İmar Planlarına İlişkin Tanımlar

Plan tanımları

Madde 11-

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

a) Nazım İmar Planı: Onaylı halihazır haritalar üzerine varsa kadastral durumu işlenmiş olan, varsa bölge ve çevre düzeni planlarına uygun olarak hazırlanan ve arazi parçalarının; genel kullanım biçimlerini, başlıca bölge tiplerini, bölgelerin gelecekteki nüfus yoğunluklarını, gerektiğinde yapı

yoğunluğunu, çeşitli yerleşme alanlarının gelişme yön ve büyüklükleri ile ilkelerini, ulaşım sistemlerini ve sorunlarının çözümü gibi hususları göstermek ve uygulama imar planlarının hazırlanmasına esas olmak üzere 1/2000 veya 1/5000 ölçeğe düzenlenen, detaylı bir rapor ile açıklanan ve raporu ile bir bütün olan plandır.

b) Uygulama İmar Planı: Onaylı halihazır haritalar üzerine, varsa kadastral durumu işlenmiş olan ve nazım imar planına uygun olarak hazırlanan ve çeşitli bölgelerin yapı adalarını, bunların yoğunluk ve düzenini, yolları ve uygulama için gerekli imar uygulama programlarına temel olacak uygulama etaplarını ve esaslarını ve diğer bilgileri ayrıntıları gösteren ve 1/1000 ölçeğe düzenlenen raporuyla bir bütün olan plandır.

B- Çevre Düzeni Planı: Konut, sanayi, tarım, turizm, ulaşım gibi sektörler ile kentsel-kırsal yapı ve gelişme ile doğal ve kültürel değerler arasında koruma-kullanma dengesini sağlayan ve arazi kullanım kararlarını belirleyen yönetsel, mekansal ve işlevsel bütünlük gösteren sınırlar içinde, varsa bölge planı kararlarına uygun olarak yapılan, idareler arası koordinasyon esaslarını belirleyen, 1/25000, 1:50000, 1:100000 veya 1: 200000 ölçeğe hazırlanan, plan notları ve raporuyla bir bütün olan plandır.

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

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

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

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

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

H- Parselasyon Planı: Mevzuata, uygulama imar planı ve plan notlarına uygun yapılaşmaya temel oluşturmak ve kamu hizmet ve tesis alanlarının kamu eline geçişini sağlamak amacıyla hazırlanan, kesin parselasyon durumunu gösteren ve tapuya tescil işlemlerinde esas alınan arazi ve arsa düzenleme işlemini gösteren plandır.

Yerleşme Alanı (İskan Alanı)

Madde 12 - İmar planı sınırı içerisindeki meskun ve gelişme alanlarının tümüdür.

a) Yerleşik Alan (Meskun Alan) : İmar planı yapımı aşamasında iskan edildiği tespit edilmiş ve nazım imar planında belirlenmiş alandır.

b) Gelişme Alanı (İnkışaf Alanı) : Nazım imar planında kentin gelişmesine ayrılmış alanlardır.

Sınırlar

Madde 13 -

a) Büyükşehir Belediye Sınırı: İzmir Büyükşehir Belediyesinin sınırı, belediye yasasında gösterilen esaslara göre tespit edilmiş olan ilçe belediyelerinin sınırından oluşur.

b) İlçe Belediye Sınırı: İzmir Büyükşehir Belediyesi kapsamında kurulan ilçe belediyelerinin sınırları, bu ilçelerin tüm mahallelerini kapsayan, ilçe sınırlarını aşmayan ve yasalar çerçevesinde saptanıp onaylanan sınırdır.

c) Mücavir Alan Sınırı: İmar mevzuatı bakımından belediyelerin kontrol ve sorumluluğu altına verilmiş olan alanlardır. Mücavir alanın ilgili belediye sınırına bitişik olması gerekmez. Ayrıca bu alanlar köyleri de içerebilir. İmar kanununa göre tespit edilir.

Kentsel Kullanım Alanları

Madde 14-

A- Kentsel Konut Alanları: İmar planlarında konut yapımı için ayrılan meskun konut alanları ve kentin gelişmesi için ayrılan gelişme konut alanlarıyla, gecekondu önleme bölgeleri, toplu konut alanları gibi konut alanlarından oluşan iskan alanlarıdır.

a) Meskun Konut Alanları: İmar planlarında belirlenmiş yapılaşma yoğunluğuna göre (yüksek, orta, düşük), yapı düzeni korunacak, düzeltilecek, sağlıklılaştırılacak ikamet bölgeleridir. Meskun konut alanlarında, binaların zemin katlarında veya bodrum katlarında, sadece günlük ticarete yönelik bağımsız bölümler oluşturulabilir.

b) Gelişme Konut Alanları: İmar planlarında gelişme konut alanı olarak belirtilmiş ve yapı düzeni ile yapılaşma yoğunlukları (TAKS/KAKS oranları ya da yapı emsalleri ile) belirlenmiş, kentin gelişmesine ayrılmış yerleşme alanlarıdır. Bu alanlarda, binaların zemin katlarında veya bodrum katlarında, sadece günlük ticarete yönelik bağımsız bölümler oluşturulabilir.

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

d) Gecekondu Önleme Bölgeleri: 775 sayılı Gecekondu Kanunu ve bağlı mevzuatına uygun olarak tanımlanan bölgelerdir.

e) Gecekondu İslah Bölgeleri: 775 sayılı Gecekondu Kanunu ve bağlı mevzuatına uygun olarak tanımlanan bölgelerdir.

B- Çalışma Alanları ve Yönetim Binaları: İmar planlarında; yönetim merkezleri, kamu kurumu alanları, askeri alanlar, ticaret bölgeleri, tercihli ticaret bölgeleri, metropoliten aktivite merkezi, serbest bölge, sanayi bölgeleri, küçük sanayi alanları, depolama ve konut dışı kentsel çalışma alanları gibi çalışma hayatına ve kent yönetimine ayrılan alanlardır.

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

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

c) Metropoliten Aktivite Merkezleri: İmar planlarında belirlenmiş, konut, her türlü ticaret, depolama, büro, işhanı, eğlence yerleri, yönetim binaları, kamu kuruluşları, otel, motel gibi kullanımların yer aldığı bölgelerdir. Bu bölgelerde zemin katlarda konut yapılamaz. Ayrıca, bu bölgelerde yönetmeliğin yürürlüğe girmesinden sonra yeni inşa edilecek yapılarda, konut ve konut dışı kullanım girişlerinin ayrı olarak tertip edilmesi gerekir.

Bu bölgelerde servis istasyonları; yol geçiş izin belgesi alınması, sağlık koruma bantlarının sağlanması ve diğer fonksiyonlardan ayrılması halinde yapılabilir.

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

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

Bu tür alanlarda inşaat yaklaşma sınırları içinde kalmak ve TAKS-KAKS ve/veya emsal değerleri aşılmamak kaydıyla bina kütle ölçüleri serbesttir. **f) Sanayi Alanları:** İmar planlarında orta ve büyük ölçekte üretim yapan sanayi tesislerinin yer aldığı bölgelerdir.

g) Küçük Sanayi Alanları: Küçük ölçekte üretim yapan sanayi tesisleri ile tamirhane ve benzeri hizmet tesislerinin yer aldığı bölgelerdir.

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

i) Toptan Ticaret Alanları: Toptan ticaret ve bu amaçla ilgili hizmet görece diğer yapı ve tesislerin yer aldığı alanlardır.

j) Serbest Bölge: Bakanlar Kurulunca serbest bölge olarak ilan edilen alandır.

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

l) Kamu Kurum Alanları: Genel, katma ve özel bütçeli idarelerle, il özel idaresi ve belediyece veya kurumlarca sermayesinin arısından fazlası karşılanan kurumlara, kanunla veya kanunun verdiği yetki ile kurulmuş kamu tüzel kişilerine ait tesislerin yer aldığı alanlardır. Bu alanlarda, hizmet binasının yanısıra lojman yapılabilir. Ancak , lojman alanı toplam inşaat alanının % 10'unun geçemez.

m) Askeri Alanlar: 2565 sayılı Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanununda belirtilen alanlardır.

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

o) Servis İstasyonu: Araçların bakım-onarım, yağlama ve yıkama gibi işlerinin yapıldığı tesislerdir. Bu tesislerin akaryakıt sağlayacak şekilde düzenlenmiş olanları akaryakıt istasyonu sayılır ve akaryakıt istasyonu ile ilgili hükümler uygulanır.

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

C-Turizm Yerleşme Alanları: İmar planında; turizm konaklama tesisleri, turizm ve ikinci konut alanları, turizm ve tercihli kentsel kullanım alanları, günübirlik tesis alanları ile geleneksel üretim / satış ve pansiyon konut alanları, plaj alanları / kıyı kesimlerindeki servis odakları gibi kullanımların yer aldığı alanlardır.

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

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

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

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

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

f) Plaj Alanları: Kamuya açık kıyı alanlarıdır.

D- Koruma Alanları: Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu ve ilgili yönetmeliklere göre yapılanma şartları belirlenen arkeolojik, tarihi, kentsel ve doğal sit alanları ile, özel koşullu tarım alanları / tarımsal niteliği korunacak alanlar, tarımsal niteliği korunacak özel mahsul alanları / organize tarımsal işletme alanları ve yapı yasağı ya da sınırlaması getirilen alanlar "Kentsel Koruma Alanları"dır.

a) Bugünkü Arazi Kullanımı Devam Ettirilerek Korunacak Alanlar: Özel koşullu tarım alanları / tarımsal niteliği korunacak özel mahsul alanları, doğal karakteri korunacak alanlar, organize tarımsal işletme alanları olarak gösterilen ve planda özel yapılaşma koşulları getirilmiş tarım alanlarıdır.

b) Yapı Yasağı Veya Sınırlaması Getirilen Alanlar: Jeolojik, topografik, morfolojik, su kaynağı koruma kuşağı, enerji nakil hattı, petrol boru hattı, su ve kanalizasyon vb. hatlar ile hava alanı koruma bandı ve uçuş koridoru (konisi), askeri alanlar, askeri güvenlik alanları, sağlık koruma bantları, karayolları yol kenar koruma kuşağı gibi nedenlerle yapı yasağı ya da sınırlaması getirilen alanlardır.

E- Yeşil Alanlar:Toplumun yararlanması için ayrılan, gününbirlik eğlence ve dinlenme ihtiyaçlarını karşılayan, gerek aktif gerekse pasif kullanımlı, bitki örtüsünün yoğun olduğu alanlardır. Bu alanlarda yapılacak tüm düzenleme ve tesislerde Türk Standartları Enstitüsünün engelliler ile ilgili standartlarına uyulacaktır.

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

1- Parklar (Dinlenme Alanları): Kentte yaşayanların yeşil bitki örtüsü ile dinlenme ihtiyaçlarına cevap veren alanlardır. İmar planlarında park alanlarının içerisinde park için gerekli başka tesisler gösterilmemiş ise, bu alanlarda ancak WC, süs havuzları ve pergola yapılabilir.

2- Çocuk Bahçeleri: (0-6) ve (7-11) yaş gruplarının oyun ihtiyaçlarını karşılayan alanlardır. Bitki örtüsü ile çocukların oyun için gerekli araç gereçler, süs havuzları, pergola ve W.C yer alabilir.

3- Oyun Alanları (Semt Spor Sahaları): İskan bölgeleri içinde yer alan gençlerin spor ve oyun ihtiyaçlarını karşılayan açık alanlardır.

Bu alanlarda, toplam inşaat alanı arsa alanının %3'ünü ve aynı zamanda 200 m²'yi ve yüksekliği 1 katı (3.80 m.) geçmeyen ve mülkiyet sınırlarına 5 metreden fazla yanaşmayan, sadece soyunma kabinleri, duş, WC kullanımı için yapı yapılabilir. İmar planında ayrılan alanın tümü projelendirilir ve emsal bütün alan dikkate alınarak hesaplanır.

4- Piknik, Mesire ve Eğlence Alanları: Bu alanlar kentlilerin gününbirlik eğlenecekleri ve dinlenebilecekleri alanlardır. Bu alanlarda, yoğun yeşil bitki örtüsünün yanında yeterli sayıda otopark, oturma ve yemek yerleri, çeşmeler, oyun alanları, yemek pişirme yerleri, WC ve bulaşık yıkama yerleri ile yapılaşma emsali %3'ü, yapı yüksekliği 2 kat 6.80 m. yi geçmemek koşulu ile lokanta, çayhane, satış yeri v.b tesisler yapılabilir. İmar planında ayrılan alanın tümü projelendirilir ve emsal bütün alan dikkate alınarak hesaplanır.

5- Rekreasyon Alanları: Bu alanlar kentlilerin gününbirlik eğlenecekleri, dinlenecekleri, sportif etkinlikler yapabilecekleri alanlardır.

Bu alanlarda, yoğun yeşil bitki örtüsünün yanında yeterli sayıda otopark, oturma ve yemek yerleri, çeşmeler, oyun alanları, yemek pişirme yerleri, WC ve bulaşık yıkama yerleri, sadece gününbirlik kullanımlara dönük su ve kara sporlarına ilişkin üstü açık tesisler, açık hava tiyatroları ile yapılaşma emsali %3'ü, yapı yüksekliği 2 kat 6.80 m. yi geçmemek koşulu ile su ve kara sporlarına ilişkin kapalı tesisler ile lokanta, çayhane, satış yeri v.b tesisler yapılabilir. İmar planında ayrılan alanın tümü projelendirilir ve emsal bütün alan dikkate alınarak hesaplanır.

b) Pasif Yeşil Alanlar: Orman alanları, ağaçlandırılacak alanlar, milli parklar, mezarlıklar, doğal karakteri korunacak vb. alanlardır.

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

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

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

a) Eğitim Tesisleri Alanları: Kamu tarafından yapılan veya imar planlarında özel ya da tüzel kişilerce yapılacağı belirlenmiş olan ve ilgili mevzuata uygun olarak yapılacak temel eğitim öncesi öğretim (kreş alanları), ilköğretim, ortaöğretim, temel eğitim, mesleki ve teknik öğretim ile yüksek öğretim tesislerinin yer alacağı alanlardır. Yeni yapılacak eğitim alanlarında açık alanlar tüm alanın 1/2'sinden az olamaz.

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

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

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

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

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

g) Özel İşlevlere Ayrılmış Alanlar: imar planında fuar, lunapark, festival alanları, hayvanat ve botanik bahçeleri, kültür park gibi işlevler için ayrılmış alanlardır.

h) Belediye Hizmet Alanı: 1580 ve 3030 sayılı yasalarda belirtilen belediye hizmetlerini gerçekleştirmek amacıyla imar planlarında ayrılan alanlardır.

G-Kentsel Teknik Altyapı Alanları: Elektrik, havagazı, içme ve kullanma suyu, kanalizasyon ve her türlü ulaştırma, haberleşme ve arıtım gibi servislerin temini için yapılan tesisler ile açık veya kapalı otopark kullanımlarının yer aldığı alanlardır.

H- Kesin Yapı Yasağı Uygulanacak Alanlar: İmar Kanunu ve diğer genel ve özel yasalar, imar planı, koruma planı ve diğer mevzuat hükümleri ile karayolları ve yol kenarları koruma kuşaklarında, sahil şeritlerinde, enerji nakil hatları yaklaşma sınırları içerisinde, hava alanı koruma ve askeri stratejik alanları koruma kuşaklarında, hava alanı uçuş konilerinde, kültür ve tabiat varlıklarını koruma alanlarında, diğer kamu alanlarında ve ayrıca imar adalarında ve imar parsellerinde verilmiş yapı yaklaşma sınırları dışında yapı yapma yasağı getirilmiş alanlardır.

Ada Ve Parsellere İlişkin Tanımlar

Madde 15-

A- Ada Tanımları

a) Kadastro Adası: Kadastro yapıldığı zaman var olan adadır.

b) İmar Adası: İmar planındaki esaslara göre meydana gelen adadır.

B- Parsellere İlişkin Tanımlar:

a) Kadastro Parseli: Kadastro yapıldığı zaman oluşmuş, mülkiyeti tescilli parseldir.

b) İmar Parseli: İmar adaları içerisindeki kadastro parsellerinin İmar Kanunu, imar planı ve yönetmelik esaslarına göre düzenlenmiş şeklidir.

c) Parsel Cephesi: Parselin üzerinde bulunduğu yoldaki cephesidir. Genel olarak, köşe başına rastlayan parsellerde geniş yol üzerindeki kenar parsel cephesidir. İki yolun genişliklerinin eşit olması halinde dar kenar parsel cephesidir. İki veya daha fazla yola cephesi olan parsellerde, ön, arka ve yan cephelerin tayini, adadaki diğer parsellerin konumları, mevcut teşekküller ve yapı nizamı dikkate alınarak belediyesince belirlenir.

d) Parsel Derinliği: Parsel ön cephe hattına arka cephe hattı köşe noktalarından indirilen dik hatlarının en uzun ve en kısa olanının uzunluklarının ortalamasıdır.

e) En Az Parsel Alanı: Parselin, imar planı ile belirlenmemiş ise bu Yönetmelik ile belirlenmiş uygulanabilir en az alanıdır.

f) En Az Parsel Cephesi: Parselin, imar planı ile belirlenmemiş ise bu Yönetmelik ile belirlenmiş uygulanabilir en az ön cephe uzunluğudur.

g) En Az Parsel Derinliği: Parselin, imar planı ile belirlenmemiş ise bu Yönetmelik ile belirlenmiş uygulanabilir en az parsel derinliğidir.

C- Bahçe Tanımları

a) Ön Bahçe: Parsel ön cephe hattı ile yapı cephe hattı arasında kalan bölümdür. Birden fazla yola cephesi olan parsellerde, yapı ile yol arasında kalan parsel bölümleri de ön bahçe tanımına girer.

b) Arka Bahçe: Parsel arka cephe hattı ile yapı arka cephe hattı arasında kalan parsel bölümüdür.

c) Yan Bahçe: Komşu parsel sınırı ile yapı yan cephe hatları arasında kalan ön ve arka bahçeler dışındaki parsel bölümleridir.

d) Yapı Yaklaşma Sınırı: İmar adası veya imar parselinde, yapının zeminde oturduğu alan olarak, ada veya parsel sınırlarına en fazla yaklaşabileceği mesafeyi tayin eden sınırdır.

D- Parsel Zemini İle İlgili Tanımlar

a) Tabii Zemin: Parselin hafredilmemiş veya doldurulmamış doğal zemindir.

b) Tesviye Edilmiş Zemin: Bu Yönetmelikte belirtilen esaslara göre hafredilerek veya doldurularak parselin aldığı son zemin durumudur.

E- Ayırma Ve Birleştirme İşlemi İle İlgili Tanımlar

a) Ayırma (İfraz) : Parselin imar planı ve yönetmeliklere uygun olarak ayrılmasıdır.

b) Birleştirme (Tevhit): Parsellerin imar planı ve yönetmeliklere uygun olarak birleştirilmesidir.

Yapılaşma Düzenine İlişkin Tanımlar

Madde 16-

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 küntlesinin bir veya birden fazla imar parseli üzerine oturduğu bahçeli yapı düzenidir.

d) İkiz Düzen: İmar planında, binanın bir tarafı komşu binaya bitişik, diğer tarafı ayrık 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

Yapı Alanına İlişkin Tanımlar

Madde 17-

a) Taban Alanı (T.A.): Yapı veya yapıların, taşıyıcı sisteminin zeminle irtibatını sağlayan kolonların dış yüzeylerinin çevrelediği alandır. Bahçeye yapılan eklenti ve müştemilat taban alanı içinde sayılır.

b) Taban Alanı Katsayısı (Taks) : Taban alanının, imar parseli alanına olan oranıdır.

c) Katlar Alanı Katsayısı (Kaks) : Katlar alanının imar parseli alanına olan oranıdır.

d) Yapı İnşaat Alanı, Katlar Alanı : Bodrum kat ve çatı arası dahil olmak üzere yapının inşa edilen ve kullanılabilen tüm katlarının ışıklıklar çıktıktan sonraki alanlarının toplamıdır. Bu yönetmeliğin 42. maddesine göre düzenlenen açık çıkmalar, hava bacaları, saçaklar, iç yüksekliği 1.80 m. yi aşmayan ve yalnızca tesisatın geçirildiği tesisat galerileri ve katları, ticari amacı olmayan ve yapının kendi ihtiyacı için otopark olarak kullanılan bölüm ve katlar, genel merdiven dışında tertiplenen yangın merdivenleri, tabii zemin terasları, asansörler, kalorifer dairesi, kömürlük, sığınak, brüt 45m².yi geçmeyen kapıcı daireleri, su deposu ve hidrofor bu alana katılmaz. Kullanılabilen katlar deyiminden konut, işyeri, eğlenme ve dinlenme yerleri gibi oturmaya, çalışmaya, eğlenmeye ve dinlenmeye ayrılmak üzere yapılan bölümler ile bunlara hizmet veren depo ve benzeri alanlar anlaşılır.

e) Brüt İnşaat Alanı (Toplam İnşaat Alanı): Bodrum kat ve çatı arasındaki piyesler dahil olmak üzere yapının inşa edilen tüm katlarının toplamıdır. Işıklıklar, hava bacaları, saçaklar ve üstü açık tabii zemin terasları hariç, bütün ortak alanlar ve açık ve kapalı çıkmalar bu alana dahildir.

f) Bağımsız Bölüm Brüt Alanı: Bağımsız bölümün, dış duvarlarda duvar dışı, ortak duvarlarda duvarın yarısı ile çevrelenmiş kendi katındaki kapalı alanın ışıklık, hava bacası, tesisat ve çöp bacaları, çok katlı bağımsız bölümlerdeki merdiven boşluğu (merdivenin kendisi dahil) düşüldükten sonraki alandır. Eklentisi olan bağımsız bölümlerin brüt alanı, bu alana eklenti brüt alanının ilavesi ile bulunur.

g) Bağımsız Bölüm Net Alanı: Bağımsız bölüm içerisinde duvarlar arasında kalan, proje üzerinde gösterilen kaba yapı boyutlarının her birisinden (2 x 2.5 cm. sıva kalınlığı) 5'er cm. düşülerek bulunan net ölçülerle hesaplanan faydalı alandır. Bağımsız bölümlerde, ışıklıklar ve her tür baca, karkas

binalarda taşıyıcı elemanların duvarlardan taşan dışları, balkonların veya arsa zemininden (0.50) metreden yüksek terasların toplamının (2.00) m²'si, çok katlı bağımsız bölümlerde iç merdivenin ulaştığı katta merdiven boşluğu, merdivenin başladığı katta merdivenin altında (1.50) m. yüksekliğinden az olan yerler, net alan dışındadır. Eklentisi olan bağımsız bölümlerin net alanı; bu alana eklenti net alanının ilavesi ile bulunur.

h) Kazanılmış Toplam İnşaat Alanı: İmar planlarında kazanılmış toplam inşaat alanına göre uygulama yapılması öngörülen yerlerde; kazanılmış alan, imar durumuna göre yapılması uygun görülen bina veya binaların; bodrum katları ile çatı arası kullanımları hariç olmak üzere, taban alanına katların alanları (çıkımlar dahil edilerek) eklenerek hesaplanır. Yeni yapılacak yapının inşaat alanı hesaplanırken ise, bodrum katta yapılan sığınak ve otopark hariç olmak üzere, Brüt İnşaat Alanı (Toplam İnşaat Alanı) tanımı esas alınır.

Yapıya İlişkin Tanımlar

Madde 18-

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 30.80 metreyi ve/veya bodrum kat dahil olmak üzere toplam kat adedi 13'ü aşan (13 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.

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.

Binaya İlişkin Tanımlar

Madde 19-

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 gazino,düğün salonu gibi eğlence yapıları, otel,pasaj, çarşı gibi ticari yapılar, katlı otopark, genel sığınak ve bunlara benzer, kısmen veya tamamen umumun kullanımına mahsus binalardır. (*İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 09.12.2003 tarih ve 05/296 sayılı kararı ile değişmiştir.*)

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 Cephesi : Binanın parsel ön cephesi yönünde yola bakan ve tüm katların oluşturduğu ön yüzeydir.

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

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

b) Bina Cephe Hatları:

1- Bina Ön Cephe Hattı : Bir parselde inşa edilecek binanın parselde 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 parselde 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 parselde 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): 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.

e) Röper Noktası : Binanın ön cephe hattı izdüşümü üzerinde bina yüksekliği tespitine esas olmak üzere, yeri ve kotu bu yönetmelik ve bina +- 0.00 kotuna göre belirlenen noktadır.

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

g) Çıkmalar: Binalarda bu Yönetmelikte belirtilen koşullar kapsamında bina cephe hatları dışına yapılabilen konsoldur.

h) Çıkma Hattı: Binada bu Yönetmelik ile belirlenmiş en fazla çıkma mesafesinin izdüşümüdür.

i) Çıkma Altı Mesafesi: Binada çıkma altı ile bina cephe hatlarının oturduğu kaplamalı veya kaplama yok ise tabii zemin veya tretuvar arasındaki yüksekliktir.

C- Bina Kat Tanımları

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

b) Zemin Kat: Su basman kotu üzerinde tertiplenen ilk kattır.

c) Kademeli Zemin Kat: Bu Yönetmelikte belirtilen hükümlere göre zemin katın değişik seviyelerde çözümlenmiş şeklidir.

d) Normal Kat: Bodrum, zemin ve çatı arası dışında kalan kat veya katlardır.

e) Son Kat : Çatı, çatı terası veya çatı arası altında bulunan normal katların en üstte olan katıdır.

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

g) İskan Edilen Katlar: Konut, işyeri, eğlence ve dinlenme yerleri gibi ikamete, çalışmaya ve eğlenmeye tahsis edilmek üzere yapılan 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 bölümlerdir.

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: Nükleer ve konvansiyonel silahlarla, biyolojik ve kimyevi harp maddelerinin tesirlerinden ve tabii afetlerden insanlarla, insanların yaşaması ve ülkenin harp gücünün devamı için zaruri canlı ve cansız kıymetleri korumak amacıyla 3194 sayılı İmar Kanununa göre düzenlenmiş Sığınaklarla İlgili Yönetmelik ve eklerine uygun olarak inşa edilen korunma yerleridir.

e) Müştemilat: Genellikle binaların bodrum katlarında düzenlenen ve odunluk, kömürlük, müşterek çamaşırılık ve çamaşır kurutma yerleri gibi iskan edilmeyen mekanlar ile kapıcı dairesi, bekçi odası ve kaloriferci dairesi gibi iskana ayrılan, binanın ortak hizmetlerine tabi 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 kapatılamayan, 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: Büro, işhanı, pasaj gibi ticari binalarda ve sanayi çarşılarının bünyelerinde, kullanma alanı en az 3.00 m² ve yüksekliği en az 2.50 m. olan bağımsız bölümlerdir. Doğrudan bir ateş bacası ve (0.60x 0.60) metre ebadında bir hava bacası ile irtibatlandırılmaları zorunludur. Işıklıktan veya doğrudan ışık veya hava alması halinde ayrıca hava bacasına gerek yoktur.

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

o)Teraslar:

1- Tabii Zemin Terası: Tabii zeminden veya tesviye edilmiş zeminden en fazla (1.00) m. yüksekliğe kadar tertiplenen katlarda, döşeme ile parsel zemini seviyeleri arasında konsol uygulaması yapılmadan, altı kapalı olarak parsel zeminine taşıtılan ve direkt olarak bahçe kullanımı ile irtibatlı terastır. Tabii zemin terasları parsel sınırlarına en fazla 2.00 m. ye kadar yanaşabilir.

2- Kat Terası: Binada değişik büyüklüklerde kat alanları düzenlenmesi durumunda saçak seviyesi altındaki normal kat tavan döşeme seviyelerinde ortaya çıkan düz çatı niteliğindeki teraslardır.

3- Çatı Terası: Son kat tavan döşemesi üzerinde oluşan ve sadece müşterek kullanıma açık olan bina en üst terasıdır.

p) Pergola: Bahçelerde en fazla (2.40) m. net iç yüksekliğinde veya zemin kat ve kat teraslarında bulunduğu katın kat yüksekliğini aşmayacak şekilde gölge vermek, bitki sardırma amacıyla hafif

strüktür malzemedan yanları açık, üstü döşeme plağı ve kaplaması yapılmadan boşluklu olarak düzenlenen, konstrüksiyondur.

E- Bina Kat İçi Tanımları

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

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

c) Kat Net İç Yüksekliğı: 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. Asma tavan derinliğinin, tavan döşemesi altından asma tavan kaplaması altına kadar verilmesi zorunludur.

F- Bina Bölüm İçi Tanımları

a) Piyes: Bağımsız bölüm içerisinde iç duvar veya bölme elemanları ile çerçevesi tanımlanmış ya da niş oluşturularak meydana getirilmiş, belirli bir işlev görenek kendi bağımsız bölümünün kullanım amacını tamamlayan iç mekandır.

b) Balkon: Tabii zeminden veya tesviye edilmiş zeminden en fazla (1.00) m. yüksekliğe kadar tertiplenen kat hariç olmak üzere, tüm katlarda, çıkma hattı içinde kalmak kaydıyla cephe hattı dışında ve/veya içinde açık çıkma ve/veya gömme niteliğinde, bağılı oldukları bağımsız bölüm ya da ortak alandan bölme elemanları ile ayrılmış ve bu yönetmelikte belirtilen koşullar çerçevesinde tertiplenmiş, teras tanımı dışındaki açık kullanım alanıdır. Açık çıkma olarak yapılan balkonlarda, bağımsız bölümleri ayıran bölme elemanları ve parapet duvarı dışında herhangi bir yapı elemanı kullanılamaz.

c) Işıklık (Aydınlık): Binalarda merdiven kovalarının veya mutfak, oda, banyo, hela gibi piyeslerin aydınlatılmalarını ve havalandırılmalarını sağlayan, üstü açık ya da fenerle kapatılmış, ebatları ve koşulları bu yönetmelikte belirtilen ve faydalanıldığı tüm katlara ulaşan boşluktur.

d) Fener: Binalarda merdiven kovalarının, ışıklıklarının, iç bahçe ve avluların ya da altlarında bulunan alanların aydınlatılması ve havalandırılması için çatıda bırakılan boşlukların, ışık ve hava alma özelliğini kesmeyecek şekilde üstlerini veya yanlarını kapatan yapı elemanıdır.

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

1- Duman bacası (Ateş Bacası): Faydalanıldığı 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 yüksekliğı 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

Yapı İnşaat Ruhsatına Esas Belge Tanımları

Madde 20-

a) Kadaströ Aplikasyon Krokisi: Ada ve parsellerin Kadaströ Müdürlüğünce arazide applike edilmesi, varsa sabit tesislerden röperlenmesi, kenar ölçüleri ile birlikte köşe koordinatlarının yazılması ile oluşun krokidir.

b) Plankote: Ada veya parsellerin en az köşe ve eğim değışim 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 kadaströ 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 parselde uygulamasında ve su basman vizesine esas röleve 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 yapımcı 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 Birimlerince 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: Mevzuata aykırı uygulaması nedeniyle süreli olarak hakları kısıtlanan proje müelliflerinin bu durumunu denetlemek üzere ilgili meslek odasınınca düzenlenen, meslek adamının o andaki durumunu gösterir, her proje için işin adı yazılı belgedir.

Yapı İnşaat Ruhsatına Esas Proje Tanımları

Madde 21-

a) Ön Proje (Avan Proje): Bu Yönetmeliğe veya Yüksek Yapılar Yönetmeliğine göre düzenlenmesi öngörülen durumlarda veya yapı veya yapıların özelliğine göre proje müellifince gerekli görüldüğü hallerde ön izin niteliğinde ve uygulama projesine esas olmak üzere, geçerli imar durumuna göre düzenlenen ve içeriğinde ; projenin vaziyet planında bahçe tanzimi, otopark girişi, yangın merdiveni, bu

Yönetmeliğin izin verdiği durumlarda bahçe içine yapılabilecek trafo ve garajlar ile bahçe ve bina yaklaşım mesafe ve kotları, tüm kat planları ve yeterli miktarda kesitleri, yapı inşaat alanının hesaplanması için gerekli olan tüm ölçü ve kotları, proje tertibi nedeniyle tam anlamıyla tanımlanamayan yapı kütlelerinde tam anlatımlı maket veya üç boyutlu çizim ve ayrıca yapı inşaat alanı tablosu bulunan ilgili meslek odasının çizim ve sunuş standartlarına uygun 1/500 veya 1/200 veya 1/100 ölçekli ruhsat eki projedir.

b) Hafriyat Projesi (Kazı Projesi): Yapımcı tarafından talep edilmesi halinde inşaat ruhsatı alınmadan önce kotları belirlenmiş bir parselde yapılacak kazı durumu ve miktarını belirtecek şekilde ölçümlendirilmiş ve kotlandırılmış plan ve gerektiği kadar kesitten oluşan, kazı iznine esas veya zemin iyileştirmesine yönelik kazık ve palplanj yerlerini gösterir ruhsat eki projedir.

c) Uygulama Projeleri: Bir yapının inşa edilebilmesi için, gereken tüm ilgili mevzuat ile, meslek odaları tarafından belirlenen mesleki ve teknik standartlara uygun olarak hazırlanmış, ilgili kuruluşların ön vizelerini almış, ruhsat eki mimari, statik, elektrik ve mekanik tesisat projeleri ile bunların eki detay, hesap ve raporlardır.

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 koşulu ile imar mevzuatı hükümlerine uygun olarak yapılmak istenilen ilavelerin tüm gerekli projelerini kapsayan ilgili kuruluşların ön vizelerini taşıması gereken uygulama proje bütünüdür.

f) Rölöve Projesi: Mevcut bir yapının halihazır durumunun tespiti amacıyla vaziyet planı, kat planları, biri merdivenden geçen asgari iki kesit ve bitişik olmayan tüm cephe görünüşleri yerinde ölçüm alınarak çizilen ve gerektiğinde taşıyıcı sistemini anlatan statik raporu ile yeterli sayıda fotoğraf eklenerek oluşan mimari projedir.

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

h) Restitüsyon Projesi: Rölöve analizi tarihi araştırma ve örneklerin karşılaştırmalı etüdü sonucunda, sonradan değişikliğe uğramış, kısmen yıkılmış yada yok olmuş yapıların, belgelere ve eldeki kanıtlara dayanarak özgün biçimini belirlemeye yönelik, araştırma raporu, harita, fotoğraf, tarihi belge gibi eklerle desteklenmiş varsayım projesidir.

Yapı İnşaat Ruhsatı Tanımları

Madde 22-

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-Röleve Tastiki: İmar durumu, mahallinde hazırlanmış tapu tespit krokisi, 1957 yılı öncesi yapıldığını belgeleyen özel idare veya tapu kaydı ve röleve 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 temelinin 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 kuruluşudur.

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 uygulatmak ile sorumlu olan ve yapı denetim kuruluşunun teknik konulardaki talimatlarına uygun olarak, yapım işlerini yöneten ve uygulayan mimar veya inşaat mühendisidir.

İmar Yönetmeliğinde Kullanılan Diğer Tanımlar

Madde 23-

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: İzmir Büyükşehir Belediyesi'nin imar işleri ile ilgili birimdir.

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

e) 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.

f) 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 - İmar planı kapsamı içinde bu yönetmelik koşullarına göre yapılacak parsel ayırmalarında, elde edilecek yeni parsellerin asgari ölçüleri; arazi meyli, yol durumu, mevcut yapılar vs. gibi çevrenin özellikleri ile bu parseller de yapılması mümkün olan yapıların ölçü ve gereksinimleri de göz önünde tutularak belediyece saptanır. Ancak bu saptama sırasında aşağıdaki ölçülerin altına inilmez.

Ruhsatlı yapılaşmanın başladığı adalarda yapılacak parsel düzenlemelerinde, mevcut teşekküller dikkate alınır.

Parsel Genişlikleri:

A- Konut ve ticaret bölgelerinde:

a) 1, 2, 3 katlı inşaata müsait yerlerde;

Bitişik nizamda : 6 m. den

Blok başlarında : Yan bahçe mesafesi + 6 m.den

Ayrık nizamda : Yan bahçe mesafesi toplamı + 6 m.den

b) 4,5,6,7, 8, 9 katlı inşaata müsait yerlerde;

Bitişik nizamda : 12 m. den,

Blok başlarında : Yan bahçe mesafesi + 12 m.den,

Ayrık nizamda : Yan bahçe mesafeleri toplamı +12 m.den

c) 10 kat ve daha fazla katlı inşaata müsait yerlerde (H max. serbest ve yüksek yapılar dahil) ; 30 m. den,

B- Yalnız tek katlı dükkan yapılacak ticaret bölgelerinde : 5 m.den,

C- Küçük sanat bölgelerinde:

Bitişik nizamda :5 m. den,

Blok başlarında :Yan bahçe mesafesi + 5 m. den,

D- Sanayi bölgelerinde : 20 m.den ,

E- Kentsel çalışma alanı vs. konut dışı kullanım alanlarında: Yan bahçe mesafeleri + 10.00m .den, az olamaz.

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

Parsel Derinlikleri:

A- Konut ve ticaret bölgelerinde:

a) h: 18.80 m. nin altında kalan parsellerde ;

Ön bahçesiz nizamda: 18.00 m.den,

Ön bahçeli nizamda : Ön bahçe mesafesi + 18.00 m.den,

b) h: 18.80 m. ve üzerindeki parsellerde ;

Ön bahçesiz nizamda: 10.00 m. + h/2. den,

Ön bahçeli nizamda : Ön bahçe mesafesi + 10.00 mt. + h/2. den,

B- Yalnız tek katlı dükkan yapılacak ticaret bölgelerinde:

Ön bahçesiz nizamda: 5 m.den,

Ön bahçeli nizamda : Ön bahçe mesafesi + 5 m.den,

C- Küçük sanat bölgelerinde : 5 m.den

D- Sanayi bölgelerinde : 50 m.den, az olamaz.

Parsel Alanları:

a) Konut ve ticaret bölgelerinde 10 kat ve daha fazla inşaat yapılacak yerlerde (H max. Serbest olarak belirlenen ve yüksek yapı tarifine girmeyen alanlarda) ; 2000m2.den

b)Yüksek yapı tarifine giren yerlerde ; 3000 m2'den,

c) Sanayi bölgelerinde : 2000 m2den,

d) Kentsel çalışma alanlarında : 500 m2den, az olamaz.

Düzenleme Sahaları

Madde 25- Uygulama imar planı olan yerlerde, İmar Kanununun 18. maddesine ve "İmar Kanununun 18. Maddesi Uyarınca Yapılacak Arazi ve Arsa Düzenlemesi ile İlgili Esaslar Hakkında Yönetmelik" hükümlerine uygun olarak, teknik komisyon tarafından tespit edilir.

Düzenleme sahası, bir imar adasından daha küçük olamaz. Ancak, imar adasının büyük bir kısmının imar planındaki gabarisinde ve imar mevzuatına uygun olarak teşekkül etmiş olması nedeniyle, kalan parsellerde ayırma ve birleştirme yoluyla imar planı ve imar mevzuatına uygun parseller elde edilememesi halinde, teknik komisyon tarafından bu parselleri içerecek şekilde kısmi düzenleme sahaları tespit edilebilir.

Parselasyon planları sonucu oluşturulacak imar parsellerinin boyutları ve yapılaşma koşulları imar planı ve bu Yönetmelik hükümlerine göre civar yapılaşmalarda dikkate alınarak teknik komisyon tarafından yapı adasının tamamı etüt edilerek belirlenir ve daha sonraki tüm uygulamalarda teknik komisyon tarafından onaylanan ada etüdüne uyulur.

Parsel Birleştirme Ve Ayırma İşlemleri

Madde 26- Arazi ve arsa düzenlemesi yapılmış imar adalarındaki bir veya birkaç parselde, meskun alanlardaki kadaströ parsellerinde, maliklerinin müracaatı üzerine imar planı ve mevzuatına uygun olmak şartıyla parsel birleştirme ve ayırma işlemleri yapılabilir.

Ayırma Ve Birleştirme İşlemlerinde İstisnalar;

a) Yeni parsel ihdas etmemek koşulu ile mevcut parsellerde daha olumlu koşullar oluşturulabilmesi amacıyla yapılacak parsel hududu düzeltmeleri şeklindeki birleştirme ve ayırma işlemleri bu Yönetmelikte sözü geçen minimum ayırma koşullarına tabi değildir.

b) Birden fazla yola yüzü bulunup da diğer bütün şartlar tahakkuk ettiği halde sadece sokak yüzleri bu Yönetmelikteki asgari cephe genişliği şartlarına uyulmadığından parçalara bölünmeyen parsellerden köşe başına tesadüf etmeyenlerinin belediyece ilgili mevzuat hükümlerinden faydalandırılarak başka bir hal tarzı bulunmadığı takdirde bina yapılması mümkün olan parçalara ayrılmasını sağlamak üzere cephe genişlikleri azaltılmamak kaydı ile ayrılmasına izin verilebilir.

c) İmar planlarına göre gabarileri farklı olan parsellerin birleştirilmesine izin verilmez. Ancak, bu yönetmeliğin 24. maddesinde belirtilen asgari parsel cephe ve derinlik ölçülerini geçmemek kaydıyla parsellerin birleştirilmelerine izin verilir. Bu durumda, teknik komisyon tarafından imar adası bütününde yapılacak çalışma sonucu belirlenecek ada ayırım çizgisine göre uygulama yapılır.

d) Çeşitli kamu ve hizmet tesislerinin gerçekleştirilmesi maksadı ile yapılması gereken kamulaştırmalar yüzünden bu hizmet ve tesisler için lüzumlu parçalara ayrılmasını sağlamak üzere yapılacak ayrımlar, bu yönetmelikteki ayırma şartlarına tabi değildir.

e) Ayrı ayrı inşaat yapımları mümkün olan parsellerin birleştirilmeleri halinde elde edilecek yeni inşaatın taban alanı ve katlar alanı , parsellerin birleştirme öncesi ayrı ayrı hakları olan inşaat taban alanları ve katlar alanı toplamını geçemez. Bu maddenin c bendinde tanımlanan istisnai durumlarda bu madde uygulanmaz.

f) Ayırma sonucu oluşan parsellerde yapılacak yapıların taban alanları toplamı, ayırmadan önceki parselin taban alanını geçemez. Ayrıca, inşaat cephesinin yönü değiştirilerek ayırma yapılamaz.

Köşe başı parseller ancak bina ön cephe hattının bulunduğu taraftaki parsel kenarının, ayırma koşullarını sağlaması halinde ayrılabilir. **g)** Uygulama sonucu oluşan artık parsellere geçici inşaat izni verilmez.

h) Ayırma suretiyle yola cephesi olmayan parsel ihdas edilemez. Yeni yol ihdası yapılarak bu yola cepheli parseller teşekkül ettirilemez.

Bahçe Mesafeleri

Madde 27-

A- Ön Bahçe Mesafeleri : Ön bahçe ve yol kenarlarına, yeşil sahaya ve otoparka rastlayan bahçe mesafeleri en az 5.00 m.dir. Ancak, yapılaşmanın başladığı adalarda (ayırık yapı nizamı verilen adalar hariç) aşağıdaki koşullara göre, aynı ada yüzündeki mevcut yapılar dikkate alınarak bahçe mesafeleri tayin edilecektir.

a) İkiz yapı nizamı verilen adalarda; parsellerden birinde mevcut bina var ise, ikizine verilecek bahçe mesafesinin tayininde mevcut yapı esas alınır.

b) Blok yapı nizamı verilen adalarda; aynı blok içindeki parsellerden herhangi birinde mevcut bina var ise, sadece bu bloktaki parsellerin bahçe mesafesinin tayininde mevcut binanın bahçesi esas alınır.

c) Bitişik yapı nizamı verilen adalarda; ada yüzünün %50'den fazlasının (sayı ve/veya taban alanı itibarıyla) yürürlükteki imar planına göre gabarisinde ruhsatlı olarak teşekkül etmiş olması halinde, bahçe mesafesinin tayininde aynı gabarideki mevcut binalar esas alınır.

B- Yan Bahçe Mesafeleri : Yan bahçe mesafeleri (4 kata kadar 4 kat dahil) 3.00 m. olacaktır. Bundan yüksek katlı binalarda yan komşu mesafeleri 3 m.ye beher kat için 0.50 m. ilave edilmek suretiyle tespit olunur. Ancak, ahşap karkas yapılar için en az 5 m. mesafe bırakılması şarttır.

C- Arka Bahçe Mesafeleri : Arka bahçe mesafeleri H/2 dir. Bina yüksekliği olan H'nin tespiti bu Yönetmeliğin 30.maddesine göre yapılır.

Arka bahçe mesafeleri bir yola cephesi olan, iki yola cephesi olan (köşebaşı parselleri) ve 3 yola cephesi olan köşebaşı parsellerinde de uygulanır.

Serbest yapı nizamında binalar arası toplam mesafe yüksek blok'un H/2'sinden az olamaz.

Hiçbir yerde 3.00 m. den az olmamak koşulu ile, yapılaşmanın başladığı adalarda (ayırık yapı nizamı verilen adalar hariç) aşağıdaki koşullara göre, aynı ada yüzündeki mevcut yapılar dikkate alınarak arka bahçe mesafesi tayin edilecektir.

a) İkiz yapı nizamı verilen adalarda; parsellerden birinde mevcut bina var ise, ikizine verilecek arka bahçe mesafesinin tayininde mevcut yapı esas alınır.

b) Blok yapı nizamı verilen adalarda; aynı blok içindeki parsellerden herhangi birinde mevcut bina var ise, sadece bu bloktaki parsellerin arka bahçe mesafesinin tayininde mevcut binanın arka bahçesi esas alınır.

c) Bitişik yapı nizamı verilen adalarda; ada yüzünün %50'den fazlasının (sayı ve/veya taban alanı itibarıyla) yürürlükteki imar planına göre gabarisinde ruhsatlı olarak teşekkül etmiş olması halinde, arka bahçelerin tayininde aynı gabarideki mevcut binalar esas alınır.

Bina Derinlikleri

Madde 28 - Bina derinlikleri; hiçbir yerde 22.00 m.yi geçmemek ve arka bahçe mesafesi H/2 nin altına düşmemek kaydıyla, imar planı koşulları da dikkate alınarak hesaplanır.

A- Mevcut yapılaşmanın başladığı adalarda (ayrık yapı nizamı verilen adalar hariç) hiçbir yerde arka komşu sınırına 3.00 m.den fazla yaklaşmamak ve max. 22.00 m.yi geçmemek şartı ile aşağıdaki koşullara göre aynı ada yüzündeki mevcut yapılaşma dikkate alınarak hesaplanır.

a) İkiz yapı nizamı verilen adalarda; parsellerden birinde mevcut bina var ise, ikizine verilecek bina derinliğinin tayininde mevcut yapı esas alınır.

b) Blok yapı nizamı verilen adalarda; aynı blok içindeki parsellerden herhangi birinde mevcut bina var ise, sadece bu bloktaki parsellerin bina derinliklerinin tayininde mevcut binanın bina derinliği esas alınır.

c) Bitişik yapı nizamı verilen adalarda; adanın %50'den fazlasının (sayı ve/veya taban alanı itibarıyla) yürürlükteki imar planına göre gabarisinde ruhsatlı olarak teşekkül etmiş olması halinde, bina derinliklerinin tayininde aynı gabarideki mevcut binalar esas alınır.

B- Ayrıca;

a) Bitişik yapı nizamı verilen adalarda; köşe başına rastlayan parsellerde yapı derinliği parselin yüz aldığı yollar üzerindeki komşu parsellere verilecek derinliklere göre belirlenir. Yapı adasında bu yollara verilen derinliklerin ada köşesindeki parsellerin ada içi boşluğu ile irtibatını kesecek ölçüde olmaması halinde, bina derinliği 30 m. yi aşmamak kaydıyla bu parsellere nizami aydınlıkla parsel tamamına yapı izni verilebilir.

b) Köşe başından başka iki yola cephesi bulunan ve varsa ön, arka bahçe mesafeleri çıktıktan sonraki ortalama derinliği 30.00 m.den az olan parsellerde bu derinliğe kadar yapı yapılabilir. Toplam kitle derinliği 30. m. yi aşmamak komşu binalarla uyum sağlamak, arka bahçeleri bütünleştirecek şekilde parselde iki kitle düzenlemeye belediyesi yetkilidir.

c) Her türlü bölgede derinliği az olan parsellerde 3.00 m. arka bahçe mesafesi bırakıldığında bina derinliğinin 10.00 m. altına düşmesi halinde arka bahçe mesafesini 1.00 m. ye kadar azaltmaya belediyesi yetkilidir.

d) Ayrık nizamda ve yapı emsali verilmemiş adalarda; bahçe mesafesi içinde kalmak koşulu ile yapı boyutları 22.00 x 30.00 m.yi aşamaz.

Bina Cepheleri

Madde 29- Ayrık yapı nizamına tabi olan yerlerde yapılacak yapıların max. bina cephesi (30.00) m.dir. Ayrık ve ikiz yapı nizamına tabi olan yerlerde, daha uygun çözüm yolları bulmak maksadı ile birkaç dar parseli birlikte mütalaa ederek o yer için tespit edilen yapı karakterine uyacak bir tertipten uzaklaşmamak kaydıyla, bina cepheleri toplamı (30.00) m.yi geçmeyen ikili veya üçlü bloklar teşkil etmeye belediyesi yetkilidir.

Bina Yükseklikleri

Madde 30- imar planlarında gösterilen bina yüksekliklerinin veya kat adetlerinin birbirlerine tahvilleri aşağıdaki şekilde tespit edilir.

1 katlı binaların yüksekliği maks. 3.80 m.

2 katlı binaların yüksekliği maks. 6.80 m.

3 katlı binaların yüksekliği maks. 9.80 m.

4 katlı binaların yüksekliği maks.12.80 m.

5 katlı binaların yüksekliği maks.15.80 m.

6 katlı binaların yüksekliği maks. 18.80 m.

7 katlı binaların yüksekliği maks. 21.80 m.

8 katlı binaların yüksekliği maks.24.80 m.

9 katlı binaların yüksekliği maks.27.80 m.

10 katlı binaların yüksekliği maks. 30.80 m.

Yeni yapılacak binalarda; tayin edilmiş ise imar planlarındaki şartlara aksi halde bu Yönetmelikte gösterilen yüksekliğe veya kat adedine uyulması mecburidir.

Belirlenen gabari içinde kalmak şartıyla iç yükseklikleri arttırarak daha az adette kat yapılabilir.

Ayrıca; yapı emsali verilmemiş adalarda, İmar Kanunu, imar planı ve bu Yönetmeliğe göre çok katlı yapı yapılması mümkün olan parsellerde, sahibinin talebi halinde, encümençe uygun görülecek

muvakkat bir zaman için yüksekliği 6.80 m.yi ve 2 katı geçmeyen yapı ve tesislere tespit edilen kitle nizamına uygun olmak koşulu ile encümenince izin verilebilir.

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 yapıncaya 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 yapılp kullanılabileceği 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, 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 ayrılamaz. Bu gibi yerlerde arazinin takviyesine matuf tesislerden başka yapı yapılamaz.

İmar planlarında yukarıdaki sebeplerle " ağaçlandırılacak alan" olarak gösterilen alanlarda da aynı esaslara uyulur.

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 müştemilat 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, arıhaneler, 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 fıkraya 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- Bir parselin bulunduğu imar adasına ait parselasyon planı yapıp belediye encümenince kabul edilip tapuya tescil edilmeden o adadaki her hangi bir parselde 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 getirilmeye kadar veya bu mümkün olmadığı takdirde kamulaştırılınca kadar sahiplerince eskiden olduğu gibi kullanılmasına devam olunur.

Bu yönetmeliğin yürürlüğe girmesinden önce ayırma şartı ile ilgili maddesine uymayan eski kadastral parsellerin bulunduğu yerlerde imar planında;

- a) 3.80 m. yükseklikte olan yerlerde 4 m. cephe
- b) 6.80 - 9.80 m. yükseklikte olan yerlerde 4.5 m. cephe
- c) 12.80 - 15.80 m. yükseklikte olan yerlerde 5.0 m. cephe
- d) 18.80 m. veya daha fazla yükseklikte olan yerlerde 6 m.den az cephe olan yerlerde inşaata izin verilmez.

Ancak bu maddedeki cephe genişlikleri, sadece mevcut kadastral parsellere müstakil inşaat müsaadesi verilirken dikkate alınması gerekmekte olup, kadastral parsellerde yapılacak yeni parsel ayırmalarında bu Yönetmeliğin parsel büyüklükleri ile ilgili 24. maddesindeki hükümlere uyulacaktır.

Ancak iki tarafında imar planı ve mevzuatına aykırı olmamak şartı ile yapılmış bina veya bir tarafında böyle bir bina ile diğer tarafında plana göre tespit edilmiş bir yol bulunan arsalardan, plan ve yönetmeliğin diğer şartlarına aykırı olmamak kaydı ile bu yönetmelikteki parsel büyüklükleri ile ilgili hükümlere uyulmaksızın yapı yapılmasına izin verilir.

Parselde Birden Fazla İnşaat İzni

Madde 36- Bir parselde, bu Yönetmelik ve imar planı gereği bütün koşulları sağlamak şartıyla birden fazla inşaat yapılabilme imkanı varsa ayırma şartı aranmaksızın birden fazla inşaat yapılabilir.

Ancak bu durumlarda bir parselde yapılacak tüm inşaatların tüm projelerinin yapılması ve ruhsatın tamamına verilmesi şart olup, her blok için ayrı ayrı ruhsat belgesi düzenlenir.

Binalar arası toplam mesafe, hiçbir yerde 6.00 m.nin altına düşmemek kaydıyla, yüksek binanın H/2'sinden az olamaz. (*İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 09.12.2003 tarih ve 05/296 sayılı kararı ile değişmiştir.*)

Binalara Kot Verilmesi

Madde 37- Genel olarak binalara, arsanın cephe aldığı yolun kırmızı kotuna göre ve yolun yüksek tarafında rastlayan bina kenarı hizasındaki tretuvar üst seviyesinden kot verilir.

Henüz tretuvarı tamamlanmamış ve kırmızı kotu belirlenmemiş olan yollarda bu tespit işi ilgisinin başvurusu üzerine ilgili belediyesince 30 gün içinde yapılır.

Kot verme işlemi hangi yöntemle yapılırsa yapılsın; bütün kotlar Ülke Nivelman Ağı na dayalı olarak verilir.

A-Tabii Zeminden Kotlandırma:

a) Kot alınan yola olan mesafesi 6.00 m.yi aşan ön bahçeli parsellerde kot, bina ön cephesi tabi zemin ortasından alınır.

b) İmar Kanununun 19.maddesine göre bir parselde birden fazla bina yapılması halinde, her binaya oturduğu tabi zeminin en yakın yol cephesindeki orta noktasından olmak üzere ayrı ayrı kot verilir.

c) Parselin tabii zemininin yol seviyesinden 3.00 m yüksek veya alçak olması veya yoldan itibaren çok meyilli olması, aynı parselde farklı arazi kotları olması, aynı ada veya parsel içinde kat adetlerinin veya yapı düzeninin farklı olması veya farklı bahçe mesafeleri nedeniyle kot alma noktalarının değişmesi, gibi istisnai hallerde, mevcut yapılaşma dikkate alınarak teknik komisyon tarafından yapı adasının tamamı etüt edilerek nasıl kot verileceği karara bağlanır ve adadaki tüm uygulamalarda teknik komisyon tarafından onaylanan ada etüdüne uyulur.

B-Yoldan Kotlandırma:

a) Bitişik nizamda olan; köşe başı parsellerde ve iki yola cephesi olan ara parsellerde;

1- Yolların imar planında belirtilen gabari ve kat adedinin farklı olması halinde, yüksek gabari verilmiş olan yoldan kot verilir. Ancak bu yükseklik diğer yönde 22.00 m'den daha fazla devam edemez. Bina derinliği 25.00 m. den az olan parsellerde en az 3.00 m önce diğer sokak koşullarına uydurulur. Bina derinliğinin 13 m. nin altına düşmesi halinde kademe hattı aranmaz.

2-Yolların gabari ve kat adedinin aynı olması halinde daha yüksek kottaki sokağın şartlarına göre kot verilir. Ancak bu yükseklik diğer yönde 22.00 m'den daha fazla devam edemez. Bina derinliği 25.00 m. den az olan parsellerde en az 3.00 m önce diğer sokak koşullarına uydurulur. Bina derinliğinin 13 m. nin altına düşmesi halinde kademe hattı aranmaz, bu durumda her iki sokağın kesişim noktasından kot verilir.

3- Yukarıdaki hükümlere göre uygulama yapılan adalarda kademesiz olarak teşekkül etmiş mevcut bina olması halinde veya kademe hattının uygulanmasının mümkün olmadığı hallerde, mevcutlara göre uygulanacak şekil teknik komisyonca belirlenir.

b) Blok nizamda olan köşe başı parsellerde; bloğun diğer parsellerinin bağlı bulunduğu yolun şartlarına göre kot verilir.

c) Ayrık nizamda olan köşe başı parsellerde, her iki sokağın kesişim noktasından kot verilir.

C- Ön, Yan Ve Arka Bahçelerin Tesviyesi:

a) Ön Bahçelerin tesviyesi; Yoldan kot alan parsellerde, parsel sınırı ile bina cephesi arasında kalan kısımlar ancak yol eğimine uyulmak kaydıyla tretuvar seviyesinde tesviye edilebilir.

b) Arka bahçelerin tesviyesi ; Yola irtibatı olmayan arka bahçeler, bina kitesinin en düşük kotunun altına düşmemek kaydıyla tesviye edilebilir.

c) Yan Bahçelerin tesviyesi; Ön bahçe tabi zemin kotu veya usulüne uygun tesviye edilmiş ön bahçe kotu ile arka bahçe tesviye kotu arasında istinat duvarı gerektirmeyecek şekilde kademeler halinde, yada merdiven, rampa biçiminde düzenlenmesi esasına uyularak tesviye edilebilir.

D-Yapılaşmanın başlamadığı, İmar Kanununa göre arsa düzenlemesi yapılacak adalarda, uygulama esnasında yol profili de göz önüne alınarak teknik komisyon tarafından yapı adasının tamamı etüt edilerek nasıl kot alınacağı belirlenir ve adadaki tüm uygulamalarda teknik komisyon tarafından onaylanan ada etüdüne uyulur.

Zemin Kat Döşeme Seviyeleri

Madde 38 - Zemin kat döşeme seviyeleri, binaların kot aldığı yol cephesince bu kota esas olan tretuvar üst seviyesinden itibaren + 0.50m. ile +1.00 m. arasında düzenlenir. Binaların zemin katlarının işyeri veya otopark olarak kullanılması halinde, +0.50 m. koşulu aranmaz, bu durumda, zemin kat döşeme seviyeleri tretuvar üst seviyesinden aşağı indirilemez. Ayrıca, fazla meyilli sokaklar üzerinde yapılacak dükkan, otopark ve benzeri girişlerin tretuvar kotlarına uydurulması amacıyla yapılacak döşeme kademeleri yukarıdaki sınırlamalar dışındadır.

Arazi doğal zemin kotlarına uymak amacıyla veya mimari gereksinimler nedeniyle, bir bina bloğunun, bir binanın veya müstakim bir bağımsız bölümün tespit edilen bina yüksekliğini aşmamak, belirli piyesler için tayin olunan asgari kat yüksekliklerine ve bu Yönetmeliğin diğer hükümlerine aykırı olmamak şartı ile çeşitli kotlardan ve farklı taban veya tavan seviyelerinden müteşekkil olarak tertiplenmesi mümkündür. Ancak, bu durumda zemin katın en yüksek döşeme kotu, kot alma noktasından itibaren +1.50 m. yi geçemez. (Bu kademelendirme kitle hattından itibaren yol cephesinden 3.00 m. geriden başlayarak bütün bina derinliğince ve diğer cepleri boyunca da yapılabilir. Ancak yol cephelerinde imar planında belirtilen kat adedi aşılamayacağından sadece tek yola cepheli parsellerde uygulanır.)

Fazla meyilli yollarda köşe başı olmayan parsellerde, yol cephesinde yolun meylinde dolayı zemin kat taban kotunun tretuvardan en fazla 3.00 m. yükseldiği noktalarda binada kademe yaptırılır. Yol cephesinde en düşük son kademe, cephe boyunca 6.00 m.den aşağı olamaz. 6.00m.den az olması durumunda bir önceki kademe seviyesine uyulur.

Bazı Yapılarda Aranan Şartlar

Madde 39- Ahşap ve yarı ahşap binalar bitişik yapılamazlar. Ayrık nizamda ise komşu sınırlarına bırakılacak min. bahçe mesafesi 5.00 m.den az olamaz. Yüksekliği max 6.80 m.yi aşamaz. Ahşap ve yarı kagir binaların komşu hududuna zeminden itibaren çatının her yerinde 0.60 m.lik yüksekliğe kadar ve en az bir tuğla kalınlığında yangın duvarı yapılması koşuluyla bitişik olarak inşa edilebilir. (*İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 09.12.2003 tarih ve 05/296 sayılı kararı ile değişmiştir.*)

Saçak Ve Güneş Kesiciler

Madde 40- Binalarda son kat tavan döşemelerinde binanın çıkma hattından itibaren 0.50m. yi geçmemek üzere tüm bina cepheleri boyunca saçak yapılabilir.

Ön bahçesiz nizama tabi parsellerde bina cephesinden itibaren genişliği 1.50 m.yi geçmemek, konsol olmak ve komşu parsellere 2.00m. den fazla yaklaşmamak koşulu ile bina giriş ve dükkan önü saçakları düzenlenebilir. Ancak bu saçakların en alçak noktası tretuvar üst seviyesinden en az 3.00 m. yükseklikte olabilir ve genişliği tretuvar genişliğini aşamaz.

Ön bahçeli nizama tabi parsellerde ise, tretuvara taşmamak, civara ve binanın karakterine uygun olmak, ve konsol olmak koşulu ile giriş saçakları düzenlenebilir. Bina cephelerinde alan olarak yararlanmamak koşulu ile 1.00 m.yi geçmeyen güneş kesiciler yapılabilir.

Çatılar

Madde 41- Çatılar binanın cephe aldığı yolun yapı karakterine ve yapıya uygun nitelikte olmalıdır. Genel olarak çatıların %33 meyilli gabari dahilinde kalması şarttır. Ancak, ayrık yapı nizamına tabi 2 katı geçmeyen dubleks konut yapılarında, imar durumunda belirtilen gabariye göre %33 meyil hesaplanarak bulunan mahya kotu aşılmamak kaydıyla, çatı eğimi ve çatı biçimi serbesttir. Mahya kotu, mahya izdüşümü bina kitlesinin ½ sinden fazla olmamak kaydıyla beşik çatıya göre hesaplanır.

Çatı eğimi , saçak genişliği dikkate alınmadan binanın cephesinden hesaplanır. Ancak, kapalı çıkma bulunan ve bu çıkma bina yüksekliğince devam eden binalarda çatı eğimi çıkma ucundan hesaplanır.

Dubleks konut yapıları dışında kalan yapılarda, çatı yapılması halinde, mahya yüksekliği 3.00 m. yi aşmamak kaydıyla her cepheye akıntılı çatı yapılacaktır.

Çatı aralarına bağımsız bölüm yapılamaz. Bu kısımlarda ancak, asansör kulesi, merkezi klima tesisatı, baca ve 6.80 m. ve daha az yükseklikteki dubleks konut binalarında içeriden irtibatlandırılmak, ait olduğu bağımsız bölüm sınırlarını aşmamak ve bu bağımsız bölümün son kattaki alanının %30'unu geçmemek kaydıyla piyesler yapılabilir. Bu piyeslerden iskan edilenlerinde yükseklik en düşük yerde 1.80 m.den az olamaz. Çatı arasının yukarıdaki şekilde düzenlenmesi halinde piyes önleri teras olarak tertiplenemez. Çatı arasının son kat bağımsız bölümü ile birlikte kullanılması amacıyla son kat tavan betonu kısmen veya tamamen yapılmayabilir. Son kat tavan döşemesi en yüksek mahya kotunu aşmayacak ve en fazla çatı eğimi içinde kalacak şekilde eğimli olarak tertip edilebilir.

Işıklıklar, alın ve kalkan duvarları, güneş enerjisi panelleri ve depoları çatı sathını 0.60 m.den fazla geçemez. Duman ve hava bacaları hariç çatı üzerine hiçbir çıkma ve çıkıntı yapılamaz. Ancak, 2.10 m. iç yüksekliği aşmamak kaydıyla düzenlenen merdiven evleri ve Türk Standartları şartlarının gerektirdiği hallerde asansör kulelerinin çatı örtüsünü aşmasına izin verilir. (*İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 09.12.2003 tarih ve 05/296 sayılı kararı ile değişmiştir.*)

Çatı aralarında ve teras çatılarda kömürlük yapılamaz.

Teras çatılarda asansör kulesi, merkezi anten, 2.10 m. iç yüksekliği aşmamak kaydıyla düzenlenen merdiven evi ve 1.10 m. parapet yüksekliğini aşmamak kaydıyla güneş enerjisi, su deposu, merkezi klima gibi tesisler yapılabilir. Teras çatılarda en çok 1.10 m. yükseklikte yapılacak kagir korkuluk bina yüksekliğine dahil edilmez. (İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 09.12.2003 tarih ve 05/296 sayılı kararı ile değişmiştir.)

Tescilli yapılar ile dini yapıların çatı örtüleri ve bunların yeni yapılacak ya da tamir ve tadil edilecek örtüleri bu kayıtlara tabi değildir.

Çıkmlar

Madde 42- (İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 09.12.2003 tarih ve 05/296 sayılı kararı ile değişmiştir.) Binalarda taban alanı (azami bina sahası) dışında kendi bahçe hudutları dışına taşmamak ve genişliği 1.50 m.yi aşmamak, tabii veya tesviye edilmiş (37/c maddesine göre) zeminden çıkma altına kadar en yakın şakuli mesafe 2.40m.nin altına düşmemek kaydıyla;

Parselin yan ve arka komşu hududuna 3.00 m.den fazla yaklaşmamak şartı ile açık ve kapalı çıkma yapılabilir ve bu çıkma cephe uzunluğunca devam edebilir. Yan bahçe mesafesi 3.00m. ile 4.00m. arasında olan parsellerde, yan komşu hududuna 2.00m. den fazla yaklaşmamak kaydıyla 1.00 m. ye kadar açık çıkma yapılabilir, ancak bu çıkma binanın çıkma yapılan cephe uzunluğunun 1/3'inden fazla olamaz.

Bitişik yapı nizamına tabi binaların ön ve arka cephelerinde yapılacak çıkmlar yan komşu hududuna 2.00 m.ye kadar yaklaştırılabilir.

Ayrıca, bitişik nizama tabi yerlerde, iki taraftaki ilgililerin muvafakatı halinde ve ilgili belediyece mahzur görülmediği takdirde, çıkmların yan komşu hududuna yaklaştırılmalarına da izin verilebileceği gibi, komşu parselde imar planına göre aynen muhafazası gereken ve arka cephe hattı çıkma yapılacak binanınkinden ileride olan bir bina bulunması halinde çıkmanın bu hattı aşmamak üzere bu tarafta komşu hududuna kadar devam ettirilmesi de mümkündür. Bitişiginde çıkması komşu parsel hudutlarına kadar dayanmış ruhsatlı ve gabarisinde teşekkül etmiş mevcut bir bina var ise, muvafakat aranmaksızın çıkmanın komşu hududa kadar yanaşmasına müsaade edilir.

Yol genişliği (6.00) m.den büyük ön bahçesiz parsellerde; (yol genişliği - 6.00 m.) / 2 formülüyle hesaplanarak açık ve kapalı çıkma yapılmasına izin verilir. Ancak, çıkma genişliği her durumda 1.00 m. den fazla olamaz ve yol projesine göre tespit edilen tretuvar üst kotundan çıkma altına kadar olan şakuli mesafe (3.00) m.den az olamaz. İki yanında imar planına, mevzuata ruhsat ve eklerine uygun olarak teşekkül etmiş ve formüle göre bulunacak değerden daha geniş çıkmalı binalar olması halinde yeni yapılacak binaya da bitişik binalarla uyum sağlayacak şekilde çıkma izni verilir.

Zemin katta kendi parsel hududu dışına taşmayan, hangi katta yapılırsa yapılsın (0.20) m.yi geçmeyen motif çıkmlar yapılabilir.

Parselin bulunduğu ada yüzünün tamamının yeşil sahaya veya açık otoparka bakması halinde, yol genişliğine bakılmaksızın max. (1.00) m. ye kadar açık ve kapalı çıkma izni verilir. Parselin bulunduğu ada yüzünün karşı hattının kısmen yeşil saha kısmen imar adası olması halinde, yol genişliği dikkate alınarak yukarıdaki formüle göre çıkma izni verilir.

Yol genişliğinin tayininde yollardaki arazi (devamlılık arz etmeyen) genişleme ve daralmalar dikkate alınmaz. Uygulama, ada boyutunda muhtelif noktalardan alınacak yol genişliklerinin ortalama değerine göre yapılır.

Madde 43- Işıklıklar Ve Hava Bacaları

a) Konut Yapılarında

Her müstakil ev veya dairede, en az 1 oturma odası ile yatak odalarının doğrudan doğruya hariçten ışık ve hava almaları gereklidir. Bu şekilde ışık ve hava almalarına lüzum olmayan diğer odalarla mutfakların ışıktan, yıkanma yeri ve helaların ışıklık veya hava bacasından faydalanmaları da mümkündür.

Işıklıklar;

1 ve 2 katlı binalarda; dar kenarı 1.00 m.den, alanı 3.00 m²'den

3, 4 ve 5 katlı binalarda; dar kenarı 1.50 m.den, alanı 4.50 m²'den

6,7,8,9 katlı binalarda, dar kenarı 2.00 m.den, alanı 6.00 m²'den,

10 ve daha fazla katlı binalarda; dar kenarı 2.00 m.den, alanı 9.00 m²'den, az olamaz.

b) Konut Dışı Yapılarda,

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

İşıklıklar;

1 ve 2 katlı binalarda; dar kenarı 1.50 m.den, alanı 4.50 m²'den

3, 4,5, 6,7,8,9 katlı binalarda; dar kenarı 2.00 m.den, alanı 6.00 m²'den,

10 ve daha fazla katlı binalarda; dar kenarı 2.00 m.den, alanı 9.00 m²'den, az olamaz.

c) Genel Hükümler

Her türlü binada sadece havalandırma amacı ile kullanılan hava bacalarının asgari ölçüsü (0.60 x 0.60) m². , içinden tesisat geçirilen hava bacalarının asgari ölçüsü ise (0.80 x 0.80) m². olup, bu alan herhangi bir yapı elemanı ile (baca, giriş, vs.) daraltılamaz.

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

Ancak, yukarıda belirtilen şekilde ışık ve hava alması gerekmeyen veya lüzumlu ışık ve havayı yönetmelikte tarif edilen şekilde 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 yapılmamasına veya ölçülerinin azaltılmasına izin verilmez.

İşıklık veya hava bacaları bunlara ihtiyacı olan kattan itibaren başlatılabilir. Ancak meyilden kat kazanılması halinde yapının toplam kat sayısına tekabül eden yüksekliğe ait, ışıklık ölçüleri uygulanacaktır. Bu arada ışıklık veya hava bacalarının bunlara ihtiyacı olan kattan itibaren başlatılması halinde yapının ışıklığının başladığı kat sayısına tekabül eden yüksekliğe ait ışıklık ölçüleri uygulanır.

Binaların komşu parsele bitişik olduğu sağır cephelerinde yapılan ışıklık ve hava bacalarında girişler devam ettirilebilir, bu kısımların duvar ile kapatılma zorunluluğu vardır. Ayrıca, bitişik nizam binalarda, binayı komşu parsele birleştirmeyip, bina derinliğince ışıklık yapılmak istendiği durumda, civarın inşaat nizamına aykırı bir görünüm meydana getirmemek için, sokak cephesinde bina yüksekliğince duvar yapılması veya bir piyesle kapatılması zorunludur.

Ortadan aydınlıklı iş hanlarında dışarıdan, doğrudan doğruya ışık almayan büroların toplam alanının 1/8 inden küçük ve dar kenarı 2.00 m.den az olmamak kaydıyla avlu biçiminde ışıklık yapılabilir. Bu ışıklığa açılan 1.50 m.lik galeri ile girilen büroların doğrudan doğruya ışık aldığı kabul edilir. Galerilerin geniş tutulması halinde 1.50 m.den fazla olan miktar kadar ışıklık dar kenarı arttırılabilir. Ayrıca asansör, merdiven gibi kısımlar aydınlık alanına tecavüz edemez. İşıklıkların içerisine açık renk boya ve badana yapılması mecburidir. Bina altında 2.50 m.den geniş geçitlerde ışıklık olarak kullanılabilir.

Kafeterya, restoran, kahvehane, lokanta, atölye, imalathane, diskotek gibi insanların toplu olarak bulunduğu mekanlarda doğal havalandırma dışında, mekanik havalandırma yapılması zorunludur.

Yapılarda Bulunması Gereken Piyesler Ve Ölçüler

Madde 44- Her bağımsız konutta en az bir yaşam mekanı, bir yatak odası veya nişi, bir mutfak veya yemek pişirme nişi, bir banyo (WC ile birlikte) veya bir yıkanma yeri ile bir WC bulunması zorunludur. Bu mekanlar aşağıda belirtilen ölçülerden küçük yapılamaz. (*İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 09.12.2003 tarih ve 05/296 sayılı kararı ile değiştirilmiştir.*)

	Dar Kenarı	Alanı
--	-------------------	--------------

Yaşam mekanı	3.00 m	12.00 m ²
Yatak odası	2.60 m	7.28 m ²
Yatak nişi	1.50 m	3.00 m ²
Mutfak	1.50 m.	3.60 m ²
Yemek pişirme yeri	0.70 m.	1.40m ²
Banyo (WC ile birlikte)	1.20 m.	3.48 m ²
Yıkama yeri	1.20 m.	2.64 m ²
WC	0.90 m.	1.08 m ²
Antre, ofis, yatak holü ve benzeri geçitler	1.00 m.	1.32 m ²
Birden fazla daire ile ilgili genel geçitler	1.10 m.	1.32 m ²

Tabloda belirtilen mekanlar dışında ayrılmak istenen çalışma odası, hobi odası gibi kullanımlara ilişkin mekanların dar kenarı 2.10 m.den ve alanı 6.00 m².den az olamaz. (İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 09.12.2003 tarih ve 05/296 sayılı kararı ile değişmiştir.)

Yatak nişleri dar kenarı (3.00) m.den ve alanı (12.00) m2 olan bir yaşam mekanı açılacaktır.

Yemek pişirme yerleri hava ve duman bacaları ile irtibatlı olmak şartı ile düzenlenebilir.

Sobalı ısıtma sistemi seçilen yapılarda ayrıca en az 2.50 m2 net alanlı kömürlük (odunluk) ayrılacaktır. Bu hacim binanın bodrum katında veya müştemilat bölümünde de yapılabilir, ancak daire içinde yapılması halinde max. (4.50) m2'yi geçemez.

Islak hacimlerde tefriş yapılması zorunludur.

Umumi binalarda koridor genişlikleri; uzunluğu (20.00) m.ye kadar olan koridorlar (2.00)m.den, (20.00) m.yi geçen koridorlar (2.50) m.den dar olamaz.

İmar planlarında aksine bir açıklama olmaması halinde, her türlü işyerinin cephesi 2.00 m. den az olamaz.

Resmi kurumlarca yaptırılacak; eğitim binaları, sağlık binaları, spor tesisleri ve bu gibi binaların da ilgili bakanlıklarca onaylanmış projeleri esas alınır. Bu amaçla yaptırılacak özel binalarda, bu Yönetmelikte belirtilen koşullar dışında ilgili bakanlıkların yönetmelikleri dikkate alınacaktır.

Umumi binalarda, bedensel engellilerin de kullanımına uygun olacak şekilde en az bir lavabo ve W.C yapılması zorunludur. Yapılacak olan bu mekanların ebatları (1.40 m. x 2.00 m.) den az olamaz. Kapısı eşiksiz ve dışa açılır, kapı temiz genişliği en az (0.95) m. genişliğinde olacaktır.

İç Yükseklikler

Madde 45- Genel olarak iskan edilen katların taban döşeme kaplaması üzerinden tavan altına kadar olan net (döşeme kaplamaları ve sıvalar ikmal edildikten sonra) yüksekliği 2.60m.den az olamaz. Projelerde döşeme ve tavan kaplama detayı gösterilmediği takdirde bu yüksekliğe siva ve kaplama payı olarak (0.07) m. ilave edilir.

Yıkama yeri, banyo, duş, lavabo yeri, WC, kiler, ofis, antre, koridor, yatak holü, merdiven altı, her türlü iç ve dış geçitler, iskan edilemeyen bodrum katları ile müştemilat binalarında, bu yükseklik net (2.20) m.den aşağıya düşmemek üzere indirilebilir.

Garaj ve otoparkların yükseklikleri giriş altı net 2.00 m. den az olamaz.

Otel, pansiyon, iş hanı, büro ile benzeri işyerleri ve içerisinde insan oturan, yatan veya çalışan diğer binaların iç yükseklikleri döşeme kaplaması ve tavan sıvası hariç (2.60) m.den daha az olamaz.

Mağaza ve dükkanlar ile pastaneler, içkili ve içkisiz lokantalar vb yemek yerleri, kahvehanelerin taban döşemesi üzerinden tavan altına kadar net yüksekliği (3.00) m.den az olamaz.

Düğün ve oyun salonları, diskotek, birahaneler ve gazino mahallerinin taban döşemesi üzerinden tavan altına kadar net yüksekliği (3.50) m.den az olamaz. Müştemilat ve servis kısımlarında net yükseklik (2.60) m.den az olamaz. Ve bu bölümler toplam alanın %50'sini geçemez.

Resmi binalarla ilgili bakanlıkça onaylanmış projeler esas alınacaktır. Bu amaçla yaptırılacak özel binalarda bu Yönetmelikte belirtilen koşullar dışında, ilgili bakanlıkların yönetmelikleri dikkate alınacaktır.

Pencereler

Madde 46- Binaların pencere boşlukları dar kenarı (0.60) m.den az olmamak şartı ile, toplam faydalanılacak piyes alanının yaşam mekanı, oda ve mutfakların da 1/8'inden ve her durumda (1.25) m²'den az olamaz. Camlı balkon kapılarında pencere boşluğu sayılır.

Dubleks konut yapılarında çatı arasına yapılan mekanların pencere boşlukları (0.80)m² den büyük olmamak ve her mekana çatı üzerinde en çok iki pencere açılmak ve pencereler birbirine eklenerek bant haline getirilmemek şartı ile yapılabilir. Isı yalıtım yönetmeliği hükümleri saklıdır.

Binaların bitişik komşu tarafına; ilgili komşu parsel sahibinin muvafakati alınıp tapuya tescil ettirilmedikçe pencere ve kapı açılmaz. Pencere veya kapı açılacak bu piyesin, ayrıca, gerekli ışık ve havayı doğrudan alacak elemanlara haiz olması gerekir.

Madde 47- Kapılar

Kapı Yükseklikleri: Kasa dahil (2.10) m.den az olamaz.

Kapı Genişlikleri :

Birden fazla bağımsız bölümü olan binaların ana giriş kapıları kasa dahil (1.30) m.den,

Bağımsız bölüm kapıları, kasa dahil (1.00) m.den,

Oda ve mutfak kapıları kasa dahil (0.90) m.den,

Yıkama yeri, WC, odunluk, kömürlük, kiler kapıları kasa dahil (0.80) m.den

Dükkan kapıları, kasa dahil (1.00) m.den, az olamaz.

Asansör, garaj ve benzeri özellik arz eden yerlerin kapı boyutları hizmetin gerektirdiği şekilde tespit edilir.

Banyo kapılarında, alttan temiz hava girecek şekilde bir düzen bulunacaktır.

Umumi binalarda, bina ana giriş kapısına merdivenle ulaşıyorsa bedensel özürülülerin kullanımı için en fazla %6 eğimli, en az (1.20) m. genişlikte koruma bordürlü ve korkuluklu rampa yapılacaktır. İç kapılar tamamen eşiksiz ve en az (0.95) m. genişliğinde olacaktır.

Umumi binalarda, bütün kapılar kaçış yönüne açılacaktır.

Asansörler

Madde 48- Bina giriş katından itibaren yüksekliği 12.80 m.yi geçen ve 4'ten fazla katı bulunan konut yapıları ile, yüksekliği 6.80 m.yi geçen ve 2'den fazla katı bulunan konut dışı yapılarda, giriş katından itibaren (çatı katı hariç) son kata kadar ve varsa iskan edilebilir bodrum katlara da inmek koşuluyla kullanılan tüm katlara hizmet verecek şekilde, yürürlükteki Türk Standartları Enstitüsünün standartları ve Asansör Yönetmeliğine uygun asansör tesisi zorunludur.

Bina giriş kat kotundan son kat kotuna kadar olan yükseklik veya bu yükseklik içindeki kat sayısı bu maddenin uygulanmasında asansör yapılması mecburiyetine esas alınacaktır.

Yüksekliği 12.80 m'yi geçen ve girişten itibaren daire adeti 20 den fazla olan meskenlerde (her iki şartın bir arada gerçekleşmesi halinde) çift asansör yapılması mecburidir. Yüksekliği 12.80 m'yi geçen ve kat alanı 250 m² den fazla olan ticari amaçlı (büro, işhanı, çarşı, benzeri) yapılarda, her iki şartın bir arada gerçekleşmesi halinde, Elektrik ve Makine Mühendisleri Odası Asansör Avan ve Uygulama Projeleri Hazırlama ve Teknik Esaslarında yer alan trafik hesabı yapılarak asansör sayısı tespit edilecektir.

Binanın kat ve daire adedinin fazlalığı veya kullanma şeklinin gerektirdiği lüzuma göre, asansör ve yerinin ölçü veya adedini arttırmaya başlangıç katı olarak zemin kat yerine bodrum veya birinci katı kabul veya tayine belediye yetkilidir.

İmar planı ile kanun, tüzük ve yönetmelik hükümlerine göre muhafazası mümkün olan binalarda kat ilavesi halinde, ilave kat ile birlikte kat adedi beşi ve bina yüksekliği 15.80 m.yi geçmediği takdirde, asansör aranmayabilir veya asansör yeri ölçüleri mevcuda uydurulabilir.

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

Asansör makine daireleri yürürlükteki Türk Standartları Enstitüsü standartlarının gerektirdiği minimum ölçülerde düzenlenebilir. Teknik koşulların gerektirdiği durumlarda bu alan % 30 kadar arttırılabilir.

Asansörün yapılması ve işletilmesi ile ilgili hususlarda yukarıdaki hükümlerde dikkate alınarak yürürlükteki Asansör Yönetmeliği ve Türk Standartları Enstitüsü standartları hükümlerine uyulur.

Merdivenler

Madde 49- (*İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 09.12.2003 tarih ve 05/296 sayılı kararı ile değişmiştir.*) Bu yönetmelikte sözü geçen umumi binalarla, otel, işhanı, büro, pasaj, çarşı ve benzerlerinin, birden fazla katı olan ev ve apartmanların ahşap olmayan en az bir ana merdiveni olacaktır.

a) Genel Hükümler

Merdivenlerin minimum kova ölçüsü 20 cm. olmalıdır. Merdiven evlerinin bina cephesinden, çatıdan veya ışıklıktan doğrudan ışık ve hava alması gereklidir.

Merdivenlerin çatı, bodrum ve benzeri ortak alanlara ulaştırılması zorunludur. Bu durumda merdiven kolu ve sahanlık genişliği 1.20 m.den az olamaz.

Merdiven basamaklarının ölçüleri; $2a + b = 60$ ile 63 formülüne göre hesaplanır. Formüldeki (a) basamak yüksekliğini, (b) basamak genişliğini gösterir.

Merdiven tanziminde her 18 rıhtan sonra ara sahanlık bırakılacaktır.

Bütün binalarda kat ve ara sahanlıkların genişliği, merdiven kolu genişliğinden az olamaz. Düz kollu veya döner merdivenlerde çıkış hattında yapılan ara sahanlıklar 1.00 m. olabilir.

İmar Kanunu ile imar planı ve bu Yönetmelik hükümlerine göre korunması mümkün olan binalarda kat ilavesi halinde, mevcut merdivenler bu madde hükümlerine uymadığı takdirde, bu konuda yapılacak işlemi saptamaya ilgili belediyesi yetkilidir

b)Konut Yapılarında:

Merdiven kolu ve sahanlık genişlikleri; 1.20 m.den az olamaz. Bu ölçüler tek aileye mahsus evlerde ve bodrum katlarıyla, servis merdivenlerinde (0.90) m.ye kadar indirilebilir.İskan edilmeyen çatı aralarına çıkan merdivenlerde bu ölçüler aranmayabilir.

Merdiven basamaklarının yüksekliği (0.175) m.den fazla, basamak genişliği ise çıkış hattında (0.28) m.den, kovada (0.10) m.den az olamaz.

c) Konut Dışı Yapılarda

Merdiven kolu ve sahanlık genişliği; (1.60) m.den az olamaz. Merdivenlerin her iki yanında korkuluk ve/veya küpeşte bulunmalıdır.

Merdiven Basamaklarının Ölçüleri;

- İç ve dış merdivenlerde rıht yüksekliği : (0.16) m.den fazla

- İç ve dış merdivenlerde basamak genişliği : çıkış hattında (0.30) m.den, kovada (0.125) m.den az olamaz.

Bu yönetmelikte oluşturulması zorunlu tutulan ana merdivenler dışında düzenlenen merdivenlerde, umumi bina tanımına girmeyen yapılarda düzenlenen bağımsız bölüm içi merdivenlerde ve cephesi 8.00 m.den ve/veya kat alanı 150 m^2 .den küçük binalarda düzenlenecek merdivenlerde; merdiven kolu

ve sahanlık genişliği 1.20m.den az, basamak yüksekliği (0.175) m.den fazla, basamak genişliği ise, çıkış hattında (0.28) m.den, kovada (0.125) m.den az olamaz.

Yangın Merdivenleri

Madde 50- (*İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 09.12.2003 tarih ve 05/296 sayılı kararı ile değişmiştir.*)

- a) “ Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik” hükümlerine uyulacaktır.
- b) Yangın merdiveni genişliği konut ve büro yapılarında min 90 cm. topluma açık diğer yapılarda min. 120 cm. olacaktır.
- c) İrtifak hakkı tesisi suretiyle komşu parsellere ortak yangın merdivenleri düzenlenebilir.
- d) Ticaret bölgelerinde; bodrum ve zemin katları parselin tamamında inşaata müsaadeli binalarda, ana blok dışında, 5.50 m. kotundaki döşeme üzerine inilmesi ve çıkış güvenliğini sağlaması, genel merdivene ulaşan koridorun yangına dayanıklı olması, genel merdivenin ise yangın merdiveni özellikli olması koşulu ile yola irtibatı binanın genel hacimlerinden sağlanan yangın koridoru ve yangın merdiveni düzenlenebilir.
- e) Kullanım amacı nedeniyle birden fazla merdiven yapılması gereken yapılarda, genel merdivenlerin ve yangın merdivenlerinin son kata kadar ulaşması ve bu katta birbirlerine karşı güvenli olarak bağlanması sağlanmalıdır.
- f) Bu yönetmelikten önce yangın merdivensiz olarak yapılmış yapılarda; Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik hükümleri saklı kalmak kaydıyla, ilave edilecek yangın merdivenlerinde, kat mülkiyeti yasasına uyulmak koşuluyla yapılacak yangın merdivenlerinin ölçü ve biçimi İtfaiye Müdürlüğü'nün de görüşü alınarak binanın durumuna göre belirlenir.

Korkuluklar

Madde 51- Her türlü binada balkon, kat ve çatı terasları etrafında, 5 ten fazla basamağı bulunan merdivenlerde, kotu (1.00) m. den az olan pencere boşluklarında, bina iç boşluklarında, döşeme kotundan itibaren en az (1.00) m. yüksekliğe kadar fenni gereklere uygun olarak korkuluk yapılması zorunludur. Korkuluk araları, dikeyde, yatayda ve alt boşluklarında 10 cm. den fazla olamaz. Korkuluklar yatay olarak düzenlendiği taktirde merdiven etkisini önleyecek tedbirler alınacaktır.

Madde 52- Bacalar

A- Duman Bacaları: Yapılarda yer alması tasarlanan ısıtma sistemine göre, bacaların sayısı ve niteliği belirlenir. Bacaların proje tasarımlarında Türk standartları Enstitüsü standartları, ısı yalıtım yönetmeliği ve doğal gaz iç tesisat yönetmeliğindeki şartlar sağlanacaktır.

Bacaların iç genişliği en az (0.13 x 0.13) m. olacaktır. İki baca birbirine bağlanmayacağı gibi her ateş kaynağı ayrı bir bacaya bağlanacaktır. Duman bacaları çatı örtüsünü en az 1.00 m, mahyayı ise en az 0.80 m. aşacaktır. Çatı konstrüksiyonu ister ahşap, ister çelik olsun bacalara 0.10 m. den fazla yaklaşamaz. Banyolara duman bacası yapılamaz.(*İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 09.12.2003 tarih ve 05/296 sayılı kararı ile değişmiştir.*)

a) Sobalı Isıtma Sistemi Seçilen Yapılarda;

Yapıların konut olarak kullanılan her dairesinde mutfak ve mutfak nişi ile bunların dışında kalan en az iki piyesinde baca yapılması zorunludur. Bu bacalar şönt baca olabilir, ancak, iki piyesten kömürlük dışındaki bir tanesinde yapılacak bacanın müstakil baca olması zorunludur. Yapıların dükkan, mağaza v.b. kullanılan bölümlerinde her bağımsız bölüm için bir baca yapılması gereklidir.

b) Merkezi Veya Kat Kaloriferi Isıtma Sistemi Seçilen Yapılarda;

Her kalorifer kazanı için ayrı olarak düzenlenmiş müstakil bir duman bacası yapılması (şönt olamaz) zorunludur. Ayrıca ; yapıların konut olarak kullanılan her dairesinde mutfak ve mutfak nişi ile bunların dışında kalan en az bir piyeste en az bir baca yapılması, otel, iş hanı, pasaj v.b umumi binaların ise her katında en az bir baca yapılması zorunludur. Bu bacalar şönt olabilir.

Kat kaloriferi kazanı balkona konulamaz, özel bir bölmeye konulduğunda bu mahallin en az 6 m3 hacminde olması, bina dış cephesinden, ışıktan veya hava bacasından havalandırılması ve müstakil bir duman bacasının bulunması zorunludur. Kat kaloriferi kazanı ile yakıt tankı aynı mahale konulamaz.

c) Sınırları İlgili İdare Tarafından Belirlenecek Doğal Gaz Uygulama Bölgeleri İçinde İnşa Edilecek Yapılarda ;

İskan edilebilir bodrum katlar dahil 5 katlı binaların mutfaklarında doğal gazla çalışan her cihaz için bir müstakil baca yapılacaktır.5 kattan daha yüksek yapılarda (yüksek yapılar hariç) mutfakta doğal gaz için bir şönt baca yapılması yeterlidir. 10 katın üstündeki yapılarda; üstteki 10 kat şönt bacaya bağlanabilir, kalan diğer alt katlarda hermetik (denge bacalı) cihaz kullanılmalıdır. Ayrıca; doğal gaz bacası dışında, kaloriferli yapılarda kalorifer bacası dışında düzenlenmesi ön görülen bütün bacalar yapılacaktır.

B- Tesisat Bacaları: İçinden tesisat geçen bacaların en az (0.80x0.80) m. ebatlarında olması zorunludur. Sadece tesisat amacı ile kullanılmak ve her katta ortak mahalle açılmak kaydıyla (0.40x0.40)m. ölçülerinde yapılabilir. İçinden tesisat geçirilmeyen sadece havalandırma amacıyla yönelik hava bacaları ise (0.60x0.60)m. ölçülerinde yapılabilir. Bacalar giriş v.b herhangi bir yapı elemanı ile daraltılamaz.

C- Çöp Bacaları: Tüm binalarda istenildiğinde çöp bacaları yapılabilir. Zemin veya bodrum katlarında çöp toplama yerleri ve bağımsız bölüm bağlantılarının bulunması, iç yüzeylerinin pürüzsüz bir malzemeyle kaplanması ve kapak iç kısımlarının, hiçbir maddenin sızmasına olanak vermeyecek şekilde yapılması zorunludur.

Yangın Önlemleri

Madde 53 – (İzmir Büyükşehir Belediye Meclisininin 09.12.2003 tarih ve 05/296 sayılı kararı ile değişmiştir.) Bu yönetmelik esaslarına göre yapılacak tüm uygulamalarda, “ Binaların Yangından Korunması Hakkındaki Yönetmelik” hükümlerine uyulacaktır.

Su Depoları Ve Sıhhi Tesisatlar

Madde 54- İskan edilen kat adedi 5 ve daha fazla olan konut yapılarında su deposu ve hidrofor tesisatı yapılması zorunludur. Su depoları galvanizli saçıtan, polyesterden veya betonarmeden yapılacaktır. Hijyenik koşulları sağlayacaktır. Çatıda yapılamaz. Gürültü için izolasyon yapılacaktır. Mekanik tesisat projesi dışında ayrıca mimari projede depo yerleri gösterilecektir.

İş hanı, büro, çarşı, pasaj, mağaza gibi binalarda otel ve benzerlerinde her 25 kişiye, sinema, tiyatro gibi umumi binalarda ise her 50 kişiye hizmet verecek şekilde, en az 1 kadın 1 erkek için olmak üzere hela, pisuar ve lavabo ile en az 15 ton su deposu yapılması zorunludur.

Meskun ve gelişme konut alanlarında, binaların zemin katlarında veya bodrum katlarında, sadece günlük ticarete yönelik oluşturulan ve 30 m2 yi geçen işyerlerinde 1 adet W.C yapılması zorunludur. Bu W.C'lerde doğal havalandırma sağlanamıyorsa, mekanik havalandırma yapılır ve en yakın hava bacasına veya dış cepheye bağlanır.

Su depoları ve sıhhi tesisatlarla ilgili uygulamalarda İZSU Genel Müdürlüğünün bu konudaki düzenlemelerine uyulacaktır.

Balkon sularının yağmur boruları ile toplanarak bahçe kotuna kadar indirilmesi sağlanacaktır. Ayrıca, asansör ve ışıklık boşluklarının altında su gideri yapılacaktır.

Bodrumlarla İlgili Hükümler

Madde 55 - Binaların bodrum kısımları esas bloğa tabi değildir. Tabii zeminin veya tesviye edilmiş zeminin altında kalmak ve yol cephelerinde kitle hattına tecavüz etmemek koşulu ile bahçenin tamamında bodrum yapılabilir.

Komşu parsellere uyum sağlamak ve İmar Kanununun 35. maddesindeki (binaların zemin seviyesi altında kat kazanmak maksadıyla, bina cephe hattında yola kadar olan kısmında, zeminin kazılarak kaldırım seviyesinin altında düşürülmesine müsaade edilmez.) hükümler saklı kalmak kaydıyla, bu Yönetmeliğin 37/C maddesine uygun olarak, parsel tesviye edilebilir.

Taban döşemesi üst seviyesi, tesviye edilmiş zeminin altında kaldığı takdirde mesken olarak kullanılamaz. Ancak imar planında belirlenen bölgeleme koşullarına uyulmak ve bu Yönetmeliğin 43. maddesindeki şartları sağlamak kaydıyla işyerleri tesis edilir.

Konut bölgelerinde günlük ihtiyaçları karşılamaya dönük olarak zemin katların ticaret olarak planlanması halinde, bodrum katta aynı bağımsız bölümle içten bağlantılı piyesler tesis edilebilir. Bu piyeslerin ayrı girişleri olamaz, binanın ortak alanları ve müştemilatlarıyla irtibatlandırılmaz.

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

Toprağa dayalı tüm bodrum katlar betonarme perde şeklinde inşa edilerek dış etkilere karşı ısı ve su yalıtımı yapılması zorunludur. Ayrıca bu tür binalarda yer altı suyuna karşı gerekli drenaj yapılacak ve mimari proje ile mekanik tesisat projelerinde belirtilecektir.

Madde 56- Kapıcı Dairesi

A- Kapıcı Dairesi Yapılacak Binalar:

a) Konut, işyeri ve büro olarak kullanılacak binalardan (resmi daireler hariç);

1- Kaloriferli olanlarında, konut binalarının 12 daireden, fazla olanlarında kapıcı dairesi; işyeri ve büro binalarının 4000 m3 (brüt) ten fazla olanlarında bekçi odası ayrılması zorunludur.

2- Kalorifersiz olanlarda, konut binalarının 16 daireden fazla olmalarında kapıcı dairesi, işyeri ve büro binalarının 5000 m3 (brüt) ten fazla olanlarında bekçi odası ayrılması zorunludur.

b) Kaloriferli konut binalarının daire sayısı (50) den işyeri ve büro binalarının 15000 m3 (brüt) ten fazla olanlarında da kapıcı dairesinden veya bekçi odasından başka, kapıcı dairesi ölçü ve niteliğinde bir de kaloriferci dairesi ayrılacaktır.

c) Toplam daire sayısı 48'den fazla olan konut parsellerinde yukarıdaki şartlarda ikinci bir kapıcı dairesi aranır.

B- Kapıcı Dairelerinin Ve Bekçi Odasının Ölçü Ve Nitelikleri:

a) Kapıcı dairelerinin ve bekçi odalarının taban döşemesi üst kotu, tabii zeminden veya tesviye edilmiş bahçe kotundan aşağıda olamaz.

b) Kapıcı daireleri doğrudan ışık ve hava alabilecek şekilde düzenlenecek ve brüt alanı 45m2'den az olmayacaktır. Minimum 12.00 m2 ve 7.00 m2'lik birer oda (odalardan biri ışıklıktan hava alabilir.) 4.00 m2'lik mutfak veya mutfak nişi ile 3.00 m2'lik WC + duş (ikisi aynı bölümde olabilir) ihtiva edecektir.

c) Bekçi odası en az 7.00 m2 büyüklüğünde ve doğrudan ışık ve hava alabilecek şekilde düzenlenecek ve en az 2.00 m2'lik bir WC + lavabo olacaktır.

Müştemilatlar

Madde 57- Binaların müştemilat kısımları mümkün ise binanın bodrum katında düzenlenir. Bahçede sığınak dışında müştemilat tertip edilemez. Ayrıca , parsel içindeki yeri İmar Müdürlüklerince belirlenmek kaydıyla, belediyelerin ilgili teknik birimlerince hazırlanacak tip projeye göre her parsel için çöp toplama ünitesi yapılması zorunludur.

Sobalı ısıtma sistemi seçilen yapılarda, her daire başına net 2.50 m2 lik kömürlük veya odunluk gibi müştemilatın tesisi zorunludur. Bu hacim binanın bodrum katında veya müştemilat bölümünde de yapılabilir. Ancak, daire içinde veya kat sahanlığında yapılması halinde, max. (4.50) m2'yi geçemez ve bu alanın hava bacası veya ışıklıktan hava alması sağlanacaktır.

Paratonerler- Merkezi TV Antenleri- Klimalar

Madde 58- İçinde patlayıcı madde bulundurulan yerlerde, yüksek bina ve tesislerde paratoner konması mecburidir.

Tüm binalarda, merkezi TV. anteni ve tesisatı, kablolu TV tesisatı, uydu anteni ve tesisatı v.b tesisatların yapılması mecburidir.

Klima tesisatı ile ilgili olarak; yeni yapılacak bütün binaların elektrik projelerinde klima tesisatının gücü, mekanik tesisat projelerinde klima dış ünitelerinin su tahliyesi gösterilecek ve mimari projelerinde de bina cephelerinde klima dış ünitelerinin yapılacağı yerler belirlenerek, dışarıdan görünmeyecek şekilde kapatılacaktır

Duvarlar

Madde 59- Tüm binalarda; dış cepheye bakan duvar kalınlıkları (0.20)m.den küçük yapılamaz. Ancak, "Isı Yalıtım Yönetmeliği" hükümleri saklı kalmak koşulu ile , hesapları (çözümleri) yapılarak yeni malzemeler kullanıldığında bu boyutlar değişebilir. Bitişik nizama tabi yapıların bitişik duvarlarında ise, duvar kalınlığı (0.15)m. olabilir.

Teras çatılarda veya gizli çatılarda yapılacak parapet duvarlarının yüksekliği 1.00m.den az ve 1.10 m. den fazla olamaz. Çatılarda kullanılan parapet duvarları yığma olarak yapıldığı takdirde, üzerlerine

donatılı min.(0.30)m. yüksekliğinde hatıl dökülecek ve bu hatıl yer yer döşemeye bağlanacaktır. Ayrıca kalkan duvarlarda, 2.00m.de yatay hatıl, 4.00m.de düşey hatıl (takviye kolon) yapılması zorunludur.

Bahçe Duvarları

Madde 60- Bahçe duvarlarının yüksekliği, binaların yol tarafındaki cephe hatlarının önünde (0.50) m.yi gerisinde ise (1.00) m.yi geçemez. Ayrıca üzerlerine yükseklikleri (1.00) m.yi aşmayan parmaklık yapılabilir.

Fazla meyilli yerlerde uygulanacak şekli takdire belediye yetkilidir. Okul, hastane, ceza evi, ibadet evi, elçilik, sefarethane, açık hava sineması ve benzerleri gibi özellik arz eden bina ve tesislerin bahçe duvarları ile sanayi bölgelerinde yapılacak bahçe ve çevre duvarları bu madde hükmüne tabi değildir.Zemin katlarda dükkan yapılmasına izin verilen yapılarda, yaya kaldırımını ile aynı seviyedeki ön bahçeler yayaya açık bulundurulacaktır. Bu bahçelerde yayaların can emniyetini tehlikeye düşürecek duvar ve manialar yapılamaz.

Şantiye Binaları

Madde 61- Lüzum ve ihtiyaca göre belirli bir süre için yapıp 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- Yapının atık su bina kolunun parsel bacası yapılarak kanal şebekesi var ise kanal şebekesine, kanal şebekesinin olmadığı yerde ise kendi parsel sınırı içerisinde kalmak kaydıyla fosseptiğe bağlanması zorunludur.

Genel olarak fosseptikler komşu hudutlarına (5.00) m.den fazla yaklaşamaz. Ancak, bahçe mesafelerinin müsait olmaması halinde özellikle bitişik yapı nizamına tabi yerlerde, fenni ve sıhhi mahzur bulunmadı takdirde mesafeleri azaltmaya veya bir kaç komşuya ait fosseptikleri bir arada veya bitiştirerek yaptırmaya belediyesi yetkilidir.

Arkatlar

Madde 63- İmar planlarında belirlenen yerlerde, imar planlarında herhangi bir ölçü verilmemiş ise, arkat yüksekliği 3.50 metre, derinliği ise 5.00 metredir.

Ancak, civarın teşekkül tarzı ve mevkii özellikleri dolayısıyla bu miktarlar belediyelerce değiştirilebilir.

Bahçe Düzenlemeleri Ve Yapı Estetiği

Madde 64-

a) Bütün yapı alanlarındaki uygulamalarda, binanın oturduğu sahanın dışında kalan alanın her 25 m²si için bir ağaç dikilecektir. Sayının kesirli olması halinde bir üst değer dikkate alınır ve 25 m²den küçük alanlar 25 m² olarak kabul edilir. Ancak özellik arz eden yerlerde belediyeler yetkilidir.

Uygulama yapılacak parsellerde mevcut ağaç varsa revizyonu yapılır. Parseldeki korunabilen ağaçlar gerekli olan ağaç sayısından düşülür.

Yerleşim ve çevre düzenleme planına uygun olarak bahçe düzenlemesi yapılmayan ayrıca bahçe duvarı (İmar kanunu 34. maddesine uyulmak kaydıyla) yapılmamış ve gerekli sayıda ağaç dikilmemiş yapılara yapı kullanma izni verilmez.

b) Binaların ön, yan ve arka bahçelerinin üzerleri ve etrafı, bahçe duvarı dışında, geçici veya daimi hiçbir malzeme ile kapatılamaz. Büyükşehir ve ilçe belediyelerince uygun görülen güzergahlarda veya bölgelerde, kat malikleri kurulunca uygun görülmesi halinde, yönetmeliğin 19/C/p maddesinde belirtilen tanıma uygun olarak belediyesince hazırlanacak tip projeye göre pergola izni verilebilir.

c) Büyükşehir Belediyesi uygun gördüğü yerlerde kentin mevcut ve yapılacak yapılarının estetiği ile ilgili kurallar getirmeye, çevre özelliklerine göre yapılar arasında uyum sağlamaya, kente yakışır bir görünüm elde etmek amacıyla dış cephe boya ve kaplamalarını, bahçe duvarlarını, pergola vb. kullanım şekillerini, çatı malzeme ve renklerini ve çatı üzerinde kurulan tesislerin görünümlerinin düzenlenmesini, ilgili meslek odalarının ve belediyesinin görüşünü alarak belirlemeye yetkilidir.

İlgili Belediyeler, binaların cephelerinin temiz ve bakımlı kalmasını sağlamak amacıyla, dış cephe boya ve kaplamalarının yenilenmesi için gerekli önlemleri alır ve yapı malikini uyarır.

d) Mevcut yapılarda klima tesisatı ilave edilmesi halinde, klima dış üniteleri bina dış cephesinden görünmeyecek şekilde yerleştirilecektir. Mevcut ve yapılacak tüm klima tesisatlarında yoğunlaşma suyunun serbest akışını önleyecek önlemlerin alınması zorunludur.

e) Yukarıdaki fıkralarda öngörülen yükümlülüklere uyulmaması halinde ilgili belediyesince bu yönetmeliğin 10. maddesine göre işlem yapılır.

f) Her türlü kullanımdaki binada yer alan her bağımsız bölüm için 1 adet posta kutusu tesis edilmesi zorunludur. Posta kutuları, bina dışında ya da girişinde yer alabilir. Bina dışında yer alacak posta kutuları, içine konacakları her türlü atmosferik etkiden koruyacak şekilde düzenlenecektir.

Sığınak

Madde 65- Bayındırlık ve İskan Bakanlığınca çıkarılan "3194 Sayılı İmar Kanunu'na Göre Düzenlenmiş Sığınaklarla İlgili Yönetmelik"e uyulacaktır.

Madde 66- Engelliler İle İlgili Hükümler

A- Katlı ve açık otoparklar, okullar, resmi binalar, havaalanı, gar, otopark, hastaneler, üniversiteler, sinema, tiyatro, kültürel yapılar, büyük marketler (hipermarketler) açık ve kapalı yüzme havuzları, stadyum termal tesisleri, kapalı spor salonları, açık spor salonları, yatak kapasitesi 100'den fazla olan oteller moteller ve yurt binaları, toplam inşaat alanı 1000 m²'den büyük sağlık tesisleri' nin projelendirme ve yapımı aşamasında aşağıdaki şartlara uyulacaktır.

a) Açık ve katlı otopark yeri olarak ayrılan alanın en az %2'si (1'den az olmamak kaydıyla) engellilerin de kullanımını sağlayacak şekilde düzenlenecektir. Ayrıca bu oto yerleri 5 m. x 3.5 m. boyutunda olmalı, bina girişine yakın düzenlenmeli ve sarı renkle işaretlenmelidir. Ayrıca, engellilere ait olduğu trafik park levhası ile belirlenmelidir.

b) Bina girişlerinde; bedensel engellilerin kullanımı için, katlar arası düşey sirkülasyon sağlayan asansör veya merdivene ulaşan ve eğimi %6'ı aşmayan rampa yapılacaktır. Rampanın iki yanına 90 cm yüksekliğinde ve 4-5 cm çapında yuvarlak tutunma barları yapılacaktır. Rampa genişliği en az 90 cm olacak ve boşluk tarafına bordür konulacaktır.

c) Katlar arasında düşey sirkülasyonu sağlayan ana giriş merdivenlerinde; basamaklar çıkıntılı yapılmayacak, genişliği 30 cm'den az ve riht yüksekliği ise 15 cm'den fazla yapılmayacaktır. Duvar tarafına 90 cm yüksekliğinde tutunma barı yapılacaktır. Tutunma barları ve merdiven küpeşmeleri, ilk basamağa en az 30 cm dışından başlanmalıdır. Döner merdiven yapılmalı ve en çok 10 basamakta bir dinlenme sahanlıkları tertiplenmelidir.

d) Bu binalardan asansör yapılması zorunlu olanlarında yapılacak asansörlerden en az bir tanesi bedensel engellilerin de kullanımını sağlayacak şekilde düzenlenecektir. Bu asansörün önündeki sahanlık genişliği 150 cm'den az olamaz. Asansör kabininin genişliği 110 cm'den, derinliği 140 cm'den, kapı genişliği 80 cm'den az olamaz. Asansör düğmeleri 90-130 cm yükseklikte olmalı ve kabin içinde 90 cm yükseklikte tutunma barı düzenlenmelidir. Ayrıca bu asansörlerde görme engelliler için sesli ikaz sistemi tesis edilmeli ve kontrol düğmeleri kabartmalı yapılmalıdır.

B- Okullar, üniversiteler, havaalanı, gar, otopark, stadyum, sinema, tiyatro toplam inşaat alanı 500 m²'yi aşan kültür yapıları, toplam inşaat alanı 1000 m²'yi aşan resmi yapılar, toplam inşaat alanı 1000 m²'yi aşan sağlık tesisleri ve dispanserlerde yapılacak WC'lerden en az birer adedi (bir kadın, bir erkek olmak üzere),

Açık ve kapalı yüzme havuzları, açık spor alanları, kapalı spor alanlarında yapılacak WC'lerden ve duş mahallerinden en az birer adedi (bir kadın, bir erkek olmak üzere),

Yatak kapasitesi 100'den fazla olan otel, motel, yurt binaları, hastanelerde; müşterek kullanılan WC'lerden en az birer adedi (bir kadın, bir erkek olmak üzere) ve içinde WC ve duş mahalli bulunan en az bir oda,

Bedensel engellilerin de kullanılabileceği şekilde düzenlenecektir.

Düzenlenen bu mekanlarda kapılar dışa açılacak, tutunma ve destek barları ile elçekleri yapılacaktır.

İç ölçüler WC'lerde 140 cm x 140 cm'den, WC + duş mekanlarında ise 160 cm x 220 cm'den az olamaz. Duş mahalli en az 91,5 cm x 152,5 cm x 152,5 cm transfer oturaklı olarak düzenlenecektir.

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 yapıлып 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 odasınca düzenlenen büro tescil ve sicil belgeleri

13- “Yapı Denetimi Hakkındaki Kanun” ve “Yapı Denetimi Uygulama Usul ve Esasları Yönetmeliği” gereğince istenilen belgeler.

14- “Binaların Yangından Korunması Hakkındaki Yönetmelik” uyarınca istenilen yangın söndürme, algılama ve tahliye projeleri (İtfaiye Daire Başkanlığından onaylı) (*İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 09.12.2003 tarih ve 05/296 sayılı kararı ile değişmiştir.*)

Ruhsata Esas Uygulama Projelerinin Hazırlanması İle İlgili Esaslar

Madde 68-

a) Zemin Etüdü: 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 jeoloji mühendisi, jeofizik mühendisi ve konusunda uzmanlaşmış inşaat mühendisleri tarafından hazırlanır ve müştereken onaylanır.

b) Mimari Proje: Mimarlar tarafından hazırlanan vaziyet planı (1:200, 1:500 ölçekte), yerleşim ve çevre düzenleme planı (1:50, 1:100, 1:200), bodrum katlar dahil tüm kat planları, çatı planı ile bunlara ilişkin en az 2 adet kesit ve bütün görünüşler (1:100, 1:50 ölçekte), gerektiğinde sistem kesitleri ve nokta detayları (1:20, 1:10, 1:5, 1:2, 1:1 ölçekte) bulunan avan ve tatbikat projeleri, yangın tahliye projeleri ile makine mühendisi ile birlikte hazırlanan ısı yalıtım projesi ve/veya raporundan oluşur. Gerekli görülen durumlarda ara ölçekler kullanılabilir. (*İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 09.12.2003 tarih ve 05/296 sayılı kararı ile değişmiştir.*)

c) Statik Proje: Mimari projeye uygun olarak, inşaat mühendisleri tarafından afet yönetmeliğine göre hazırlanan, ölçekleri yapının büyüklüğüne ve özelliğine göre belirlenen, betonarme, yığma, çelik, ve benzeri yapıların türlerine göre taşıyıcı sistemlerini gösteren, bodrum kat dahil tüm kat kalıp ve donatı planları, kolon-kiriş açılım detayları, kolon aplikasyon planı, merdiven donatı planları, çatı planları, bunların kesitleri, detayları ve hesaplarıdır. Bu hesaplarda zeminin fiziksel parametreleri, zemin-temel-yapı etkileşimi ve Bakanlıkça yayımlanan “Zemin ve Temel Etüdü Raporlarının Hazırlanmasına İlişkin Esaslar”a uyulur.

d) Mekanik Tesisat Projesi: Mimari projeye uygun olarak, makine mühendisleri tarafından hazırlanan, ölçekleri yapının büyüklüğüne ve özelliğine göre belirlenen, sıhhi tesisat, kalorifer, iklimlendirme, havalandırma, soğuk hava, ısı yalıtım, arıtma, temiz su, pis su, kanalizasyon, filtrasyon, bio-medikal, güneş enerjisi, havuz, kızgın su, kızgın yağ, buhar, basınçlı hava tesisatı, mutfak, çamaşırhane, yakıt, doğal gaz, LPG, jeotermal enerji tesisatlarının projeleri, yangın tesisatı ve yangın söndürme projeleri ve proje raporları ile elektrik mühendisi ile birlikte hazırlanan asansör projeleridir. İdare yapının özelliğine göre bu projelerden gerekli olanları ister. (*İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 09.12.2003 tarih ve 05/296 sayılı kararı ile değişmiştir.*)

e) Elektrik Tesisat Projesi: Mimari projeye uygun olarak, elektrik mühendisleri tarafından hazırlanan, ölçekleri yapının büyüklüğüne ve özelliğine göre belirlenen, yapı içi alçak gerilim dağıtım tesisatı, aydınlatma ve priz tesisatı, jeneratör dağıtım tesisatı, yıldırıma karşı koruma tesisatı, topraklama tesisatı, bina otomasyon sistemleri, telefon dağıtım tesisatı, ortak anten Tv/r ve ya kablolu Tv/r dağıtım tesisatı, güvenlik tesisatı, yangın algılama ve uyarma tesisatı, kesintisiz güç kaynağı dağıtım tesisatı projeleri ile makine mühendisi ile birlikte hazırlanan asansör projeleridir. İdare yapının özelliğine göre bu projelerden gerekli olanları ister.

f) Yapı Yeri Uygulama Krokisi: Vaziyet planının, harita mühendisince koordinatlandırılarak gösterildiği, ayrıca, parsel ve yapı köşe noktaları ile imar hatlarının kot ve koordinatlarının parsel uygulamasında ve su basman vizesine esas röleve krokisinin düzenlenmesinde yararlanılacak poligonları, bu poligonların kot ve koordinatlarını da içeren 1/50 ve/veya 1/100 ölçekli kroki.

g) Genel Hükümler:

1- Yukarıda adı geçen projeler ve ayrıca yapının özelliği ve mahallin şartlarına göre idarece ek olarak istenen ilgili mühendislerce hazırlanan proje, 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.

2- Projelerin başında, arsanın yeri, tapu kaydı, pafta, ada, parsel numarası, parsel alanı, toplam inşaat alanı, yapılacak yapının; cinsi, kat adedi, yapı sınıfı ve yapı inşaat alanı, kullanım amacı, yapı sahibi, yapı müteahhidi, proje müellifleri, yapı denetim kuruluşu hakkında gerekli bilgileri içeren bilgi tablosunun yer alması zorunludur.

3- Proje müelliflerince hazırlanarak imzalanan tatbikat projeleri (3) takım halinde düzenlenerek, usulüne göre dosyalanıp, Belediyenin ilgili birimlerine teslim edilir. İdarece, ruhsata esas belgeler plan ve mevzuat hükümlerine göre incelenir ve İmar Kanununda belirtilen süreler dikkate alınarak Yapı Ruhsatı verilir. Yapı ruhsatı verilmeden önce yapıyla ilgili fenni mesuliyetin üstlenilmiş olması şarttır.

4- Proje müellifi mimarlar ve mühendislerin, 6235 sayılı Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliği Kanunu uyarınca, ilgili meslek odasına kayıtlı olmaları, büro tescillerini yaptırıp her yıl için yenilemeleri gerekmektedir. İdare, Proje müelliflerinin kanunda öngörülen yükümlülüklerini yerine getirip getirmediğini denetlemek üzere ilgili meslek odasına düzenlenen, meslek mensubunun o andaki sicil durumunun gösterir işin adı yazılı yetki belgesini her proje için ister. Bu yükümlülükleri yerine getirmeyenlere ait projeler ilgili idarelerce onaylanmaz. İdare, projeleri incelerken 5846 sayılı Fikir ve Sanat Eserleri Kanununa uygunluğunu da denetler.

5- 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 ve büro tescil belgesi hakkındaki yükümlülüklerine tabi değildir.

Tadilat- İlave İnşaat Ve Tamirat İzni

Madde 69-

a) Tadilat, İlave İnşaat: 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 projelerinde de değişiklik yapılmasını gerektiriyor ise yeniden gerekli onayları yapılmış statik projeleri, elektrik ve mekanik tesisat projeleri istenir.

Proje üzerinde basit düzeltmeler yapılması mümkün olan durumlarda ayrıca tadilat projesi istenmez ve bu düzeltmeler bütün nüshalarda aynı şekilde yapılarak proje müellifi ve ilgili belediyece imzalanarak, mühürlenir.

Yapılacak değişiklik, yapının dış duvarlarını veya pencerelerini ve dış kapılarını değiştiriyorsa, ısı yalıtım projesi veya ısı yalıtım raporu yeni duruma göre yeniden düzenlenir.

Bu maddedeki tadilat projeleri 3 nüsha olarak tanzim edilir.

Proje müellifinin onayı olmadan tadilat ve ilave inşaat ruhsatı düzenlenemez.

b) Tamirat İzni: Ruhsat ve eklerine uygun olarak yapılmış yapılar ile varlıkları Özel İdare kaydıyla belirlenmiş yapılarda; bina kitlesine, iskele veya vinç kurulması gibi, dışarıdan müdahale gerektiren dış cephede sıva, boya, badana, kaplama yapılması, yağmur oluşu, saçak tamiri ve benzeri basit tamiratlar için ilgili belediyeden izin alınması zorunludur.

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 kalmak koşulu ile) gibi binanın müşterek mahallerinde yapılacak tadilatlar, ruhsatnameye tabi olmadan, kat maliklerinin ve proje müellifinin muvafakatına bağlı olarak proje üzerinden 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 proje üzerinde 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 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, imar plan kararlarına uygun olmak ve AYKOME ile ilgili mevzuat hükümleri saklı kalmak kaydıyla kamu 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, elavator, konveyör gibi yapılar inşaat ruhsatına tabi değildir. Bu tür yapı ve tesislerin inşasına başlanacağına, ilgili yatırımcı kamu kurum ve kuruluşu tarafından mülkiyete ilişkin bilgiyle birlikte yazılı olarak ilgili idareye bildirilmesi gerekir.

Devletin güvenlik ve emniyeti ile Türk Silahlı Kuvvetlerinin hareket ve savunması bakımından gizlilik arz eden yapılara; Belediyeden alınan imar durumuna göre kat nizamı, cephe hattı, inşaat derinliği ve toplam inşaat metrekaresine uyularak projelerinin kurumlarınca tasdik edildiği, statik ve tesisat sorumluluğunun kurumlarına ait olduğu ilgili belediyesine yazılı ile bildirildiği takdirde, 67.maddede sayılan belgeler aranmaksızın yapı ruhsatı verilir.

Fenni Mesuliyet Hizmetleri Ve Şantiye Şefleri

Madde 72 -

a) Fenni Mesuliyet : “Yapı Denetimi Hakkındaki Kanun” ve “Yapı Denetimi Uygulama Usul ve Esasları Yönetmeliği”nde belirtilen esaslar dahilinde yapı denetim kuruluşlarınca 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 “İşçi Sağlığı ve Güvenliği Tüzüğü”ne göre zorunlu önlemleri almak ve uygulamak, bu Yönetmelikte yer alan inşaat yerinde ve kazı sırasında alınması gerekli önlemler konusunda yapı denetim kuruluşunca belirtilen hususları yerine getirmek, bizzat önlemleri almak ve yapının bayındırlık şartnamelerine uygun yapılmasını sağlamak zorundadırlar.

Yapı İzinleri

Madde 73-

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 kirlenmemeleri, 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 edilmediği ve demir montajının uygulama projesine uygun yapıp yapılmadığı tutanakla belirlenerek, uygun ise veya uygun duruma getirilmesi halinde beton dökme ve inşaata 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 ilgilisinin 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, yapım denetim kuruluşu tarafından yapının onaylı ısı yalıtım projesine göre yapılıp yapılmadığı denetlenerek rapor hazırlanacaktır.

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

Yapı Kullanma İzni

Madde 74- Tasdikli projesine göre bina tamamen bittiği taktirde 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 ve yangın tesisatı raporları) (*İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 09.12.2003 tarih ve 05/296 sayılı kararı ile değişmiştir.*)

e) Fotoğraf zorunluluğunun yerine getirilmiş olması; yapı sahibince, binanın bitiminden sonra ön ve arka cephelerinden merkez alınarak en az (13x18) ebadında çektirilen 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, yapı denetim kuruluşunun, 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) tefrişleri yapılacak ve kişi kapasitesi belirtilecektir.

Pasajlar

Madde 77-

A - Yapılanma Koşulları: İmar planında; ticaret ve yol boyu ticaret, toptan ticaret, konut dışı kentsel çalışma alanı ve küçük sanayi alanlarındaki imar parsellerinde yapılacak binalar içerisinde veya tek başlarına müstakil bina olarak pasaj yapılabilir

B - Yapım Koşulları:

a) Taban döşemesi üzerinden tavan altına kadar olan net yüksekliği (3.50) m. den, pasaj boyu (30.00)m. den kısa olanlarında genişliği 3.00 m. den, daha uzun olanlarında ise 4.00 m. den dar olamaz.

b) Her biri (1.50) m.den dar olmayan en az iki giriş- çıkış kapısı ile yeteri kadar havalandırma bacası veya tertibatına haiz bulunması gereklidir. Ancak, cephe genişliği 20.00m.den (20.00m. dahil daha az olan, tek yola cepheli parsellerde, her biri (1.50)m. den dar olmayan iki giriş çıkış kapısı aynı yerden yapılabilir.

c) Birden fazla katlı olması halinde her bir kat arasında bu yönetmeliğin 49. maddesindeki şartlara uygun merdiven olması zorunludur.

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

1- Pasaj dışındaki katların konut olması halinde, bu katlarla bağlantıyı sağlayan esas giriş, merdiven, asansör gibi tesislerle bu tesisler için ayrılan yerler, pasaj dışında ve bağımsız olarak düzenlenecektir.

2- Pasaj dışındaki katların işhane veya büro gibi kullanımlara tahsisi halinde bu katlara bağlantıyı sağlayan merdiven ve asansör pasaj içinde düzenlenebilir.

e) Pasajlarda, bulunduğu kattaki pasaj boyunun 1/3 nispetini geçmemek, pasaj genişliğinden dar olmamak ve azami 3 dükkan açılmak şartı ile cepler teşkil olunabilir. Yukarıdaki nispet dahilinde teşkil olunan ceplere 3'ten fazla dükkan açılması talebinde cep nihayetleri asgari 6.00 m. x 6.00 m. ebadında düzenlenecektir.

Özel Öğretim Kurumları

Madde 78-

Özel Öğretim Kurumu; Gerçek kişiler veya özel hukuk tüzel kişileri tarafından açılan;

Okul öncesi eğitim, ilköğretim, ortaöğretim kurumları, motorlu taşıt sürücüleri kursu, çeşitli kurslar, dershaneler, öğrenci etüt eğitim merkezleri ve benzeri kurumları kapsar.

Özel Öğretim kurumlarına ait binalarda;

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

b) Dersliklerde Öğrenci Başına Düşen Kullanım Alanı: Dersliklerde öğrenci başına düşen kullanım alanı 1.2 m²'den az olamaz. Bu alana dış sirkülasyon alanları dahil değildir.

c) Derslik Kapıları: Derslik kapılarının genişliği en az 0.90 metredir. Derslik kapılarının genişliği 1.40 metre ve daha fazla olursa kapılar çift kanatlı yapılıdır.

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

d) Merdivenler: Bu tür binaların ana merdivenleri, döner merdiven olarak yapılamaz, genişliği 1.60 metreden az olamaz. Merdivenler 3 veya daha fazla basamaklı ise kenarlarında korkuluk bulunacaktır.

Kurum ana merdivenlerinin genişliği binaya verilen toplam kontenjana göre;

1- 500 kişiye kadar; her 100 kişi için 0.50 metre,

- 2- 1000 kişiye kadar 500 kişiye kadar olan genişliğe ek olarak her 100 kişi için 0.30 metre,
3- 1000 kişiden fazlası için 1000 kişiye kadar olan genişliğe ek olarak her 100 kişi için 0.20 metre ayrılmak suretiyle hesap edilir.

Merdivenler, toplam genişlikten az olmamak ve her biri 1.60 m. den dar olmamak şartıyla birden fazla yapılabilir.

e) Derslik Tavan Yüksekliği: Bu tür binaların derslik, laboratuvar, işlik ve benzeri eğitim-öğretim birimlerinde tavan yükseklikleri giriş altına kadar net 2.50 metre, tavana kadar net 3.00 metreden az olamaz.

f) Koridorlar: Bu tür binaların koridor genişlikleri;

Tek taraflı sınıf kapısı açılan koridorlarda;

Koridora bir sınıf kapısı açılıyorsa en az 2.00 metre,

Koridora açılan sınıf kapısı birden fazla ise en az 2.50 metre,

İki taraflı sınıf kapısı açılan koridorlarda, en az 3.00 metre olacaktır.

Kapılar bir niş içerisinde gizleniyor ise koridor genişliği en az 2.00 metre olabilir.

g) WC, Lavabo ve Pisuarlar : Bu tür binalarda;

Her 30 kız öğrenci için bir WC,

Her 80 öğrenci için bir lavabo,

Her 30 erkek öğrenci için bir pisuar ve bir WC,

Her 20 bayan öğretmen için bir WC, bir lavabo,

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

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

Düğün Salonu- Gazino- Gece Kulübü- Taverna- Diskotek- Birahane- Bar ve benzerleri

Madde 79-

a) Yapım Koşulları: Konut bölgelerinde yapılamaz. Tercihli ticaret kullanımı getirilen bölgelerde, giriş katında veya en fazla bir kat aşağıda yapılabilir. Daha alt katlarda yapılamaz. Bu durumda girişi, ana binanın girişinden ayrı olarak düzenlenecek ve yeterli ses izolasyonu yapılacaktır. İmar planlarında konut dışı kullanım öngörülen bölgelerde ise giriş ve çıkışların sağlandığı kattan en fazla bir kat aşağıda, zemin katta ve diğer katlarda yapılabilir. Bitişğinde, hastane, yurt vb bağımsız bölümler varsa bu kısımlarda yeterli ses izolasyonu yapılacaktır.

b) İç Yükseklik: Kat yüksekliği varsa asma tavan altından itibaren net 3.50 metreden az olamaz.

c) Yoğunluk: Mekan ölçümlendirme hesaplarında 1.50 m²/kişi ve 5.23 m³/kişi esas alınacaktır.

d) Kapılar: 2.50 metreden dar olmayan rüzgarlıklı bir giriş-çıkış kapısı yapılacaktır. Ayrıca, yine cadde ve sokağa açılan, en az 2.00 metre genişliğinde dışarı açılan ve en az kapı kanadı veya kanatlardan büyüğünün genişliği kadar içeriden tertiplenen ikinci bir kapı yapılacak ve panik bar sistemi ile donatılacaktır.

e) Merdiven: Bu gibi yerlerde ahşap ve/veya döner merdiven yapılamaz. Merdiven kolu genişliği 1.60 metreden az olamaz. Basamak yüksekliği 0.16 metreden fazla, genişliği ise 0.30 metreden az olamaz. Merdiven tanziminde en fazla 16 rıhtan sonra merdiven kolu genişliği kadar ara sahanlık bırakılacaktır. Ayrıca yönetmelik koşullarına uygun yangın merdiveni yapılacaktır.

f) Havalandırma: Salonlarda projesine göre yapılmış, mekanik havalandırma ve klima tesisatı olacaktır. Ayrıca bodrum katta yapıldığında, yeterli tabii havalandırma sağlanamaması halinde toplam alanı 3.00 m² den az olmamak kaydıyla hava bacaları teşkil edilecektir.

g) Gerekli Mekanlar: Sanatçılar için, dar kenarı 2.50 metreden ve alanı 7.50 m²'den az olmayan en az bir oda yapılacak ve bu odada hava bacası ve havalandırılabilen bir WC ve lavabosu bulunacaktır. Salonlarda, orkestra yeri ve dans pisti bulunacak, yönetim için dar kenarı 2.5 metre, alanı 7.50 m²'den az olmayan bir yer ayrılacaktır. Salonun dışında, kullanım amacına uygun ve salona bağlantılı, servis ve bulaşık üniteleri bulunacak, bu bölümde müstakil duman bacası yapılacaktır. Düğün salonlarında,

ayrıca, dar kenarı 3.00 metre, alanı 12.00 m2'den az olmayan bir servis odası ile yukarıda belirtilen ölçü ve nitelikte bir gelin-damat odası bulunacaktır.

h) WC'ler: Her 25 kişiye en az bir kadın, bir erkek olmak üzere WC ve lavabo yapılacaktır. WC'lerden birisi engellilerin kullanımına uygun olarak tertiplenecektir.

i) Tesisat Projeleri: Tesisat projelerine ilave olarak yangın alarmı ve yangın söndürme tesisat projesi istenecektir.

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

Madde 80-

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

b) Yapım Koşulları: Yol cephelerinde yol kotunun altına düşmemek ve tabii veya tesviye edilmiş zemine gömülmek kaydıyla zemin kat ve 1.inci bodrum katta yapılabilir.

c) İç Yükseklik: Kat iç yüksekliği varsa asma tavan altından itibaren net 3.00 metreden az olamaz. Oyun salonlarında ise bu yükseklik 3.50 metreden az olamaz.

d) WC'ler: Her 50 kişiye en az bir kadın, bir erkek olmak üzere WC ve lavabo yapılacaktır. WC ve lavabo aynı mekanda bulunmayacaktır. WC'lerden birisi engellilerin kullanımına uygun olarak düzenlenecektir.

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

f) Gerekli Mekanlar: Müstakil duman bacası yapılması zorunludur. 50.00 m2 'den büyük kahvehanelerde 5.00 m2 'den az olmamak üzere bir depo yapılacaktır. Diğer kullanımlardan gerekenlerinde, mutfak ve servis mekanları ayrılacaktır. Mutfak ve servis mekanları tüm alanın %50'sinden fazla olamaz.

g) Kapılar: Giriş kapıları 2.00 metre genişliğinde olacak, dışarı açılacak ve en az kapı kanadı veya kanatlardan büyüğünün genişliği kadar içeriden tertiplenecektir.

Kullanım alanı 100 m2 'yi aşan kullanımlarda, bu kapıdan başka genişliği 1.50 metreden az olmayan ve dışa açılan ikinci bir kapı yapılacak ve panik bar sistemi ile donatılacaktır.

Sinemalar- Tiyatrolar – Cep Sinemaları

Madde 81- . (İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 09.12.2003 tarih ve 05/296 sayılı kararı ile değişmiştir.)

A-Yapım Koşulları:

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

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

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

d) Sinema ve tiyatro kullanımınının duvarları, dekoratif elemanları ve asma tavanları yanmaz malzemedir yapılacaktır.

e) Bu tür kullanımlarda, acil çıkış için, salon ve balkon kotlarındaki bütün bölümlerden yangın merdivenlerine güvenli ulaşım sağlanacaktır.

B-Bölüm ve Bölüm İçi Ölçüleri:

a) Salon ve Balkon Mekanı:

1- Mekan ve Yükseklik Düzenlemesi: Salon ve balkonlarda sahne arkası hariç, kişi başına en az 5.00 m³ hacim isabet etmesi şarttır. Sahneden en uzak seyirci sırasında dahi, yükseklik net 2.40 m.den az olamaz.

2- Salon ve Balkon Mekanlarında Kot Farkı: Her sıra arasında en az 0.12 m. kot farkı bulunacak ve sahne ve perde görüşünü engellemeyecek şekilde düzenlenecektir.

3-Oturma Sıralarının Düzenlenmesi: Oturma sıralarının düzenlenmesi konusunda "Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik" hükümlerine uyulacaktır.

Sinemalarda, en ön oturma yeri arkasının perdeye mesafesi 3.00m.nin altına düşmemek kaydıyla, perde genişliğinin yarısından az olamaz ve perde ortası diki ile en fazla 45 derece açı teşkil edecek tarzda çizilen iki doğrunun dışında kalan kısımlara oturacak yer konulmaz. Salonlarda, sıra başlarında, engelli araçları için 2' den az olmamak üzere, koltuk sayısının % 2 oranında yer ayrılacaktır.

4- Salon ve Balkon Mekanları İçindeki Dolaşım Alanları: Oturma yerleri arasında sahneye dik ve paralel olarak bırakılan genişlikler, bir seans çıkışında tabii akımla kesitten geçebilecek en fazla seyirci sayısına göre 125 kişiye en az 1.00 metrelik genişlik isabet edecek tarzda hesaplanacak ve 125 kişiden sonra ise her 100 kişi için 0.50 m arttırılacaktır.

b) Kapılar: Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik" hükümlerine uyulacaktır. Ancak her koşulda Kapı genişlikleri net 1.00 m.den az olmayacak ve çıkış yönüne doğru açılacaktır.

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

Fuaye yüksekliği en az 3.50 metredir. Fuayenin kademeli tertiplenmesi halinde bu yükseklik, alanının 1/3'ünden fazla olmamak şartıyla 2.60 metreye kadar indirilebilir.

d) Koridor ve Çıkış Geçitleri: Seyirci ile ilgili koridor ve çıkış geçitlerinin en az genişlikleri salon içi geçitler gibi hesap edilir. Çıkış geçitlerinde 4 den az basamak yapılamaz, bu durumda rampa yapılması zorunludur ve düzenlenen rampaların eğimi % 6'yı, çıkıntılar 0.15 m.yi geçemez.

e) Merdivenler: Döner merdiven yapılamaz. Her salon, balkon ve fuaye için ayrı bir merdiven gerekir. Seyirci ile ilgili bu merdiven genişlikleri 1.60 metreden az olmamak üzere, bir seans çıkışında merdivenden geçmesi gereken seyirci sayısına ve salon iç geçitleri için kabul olunan esaslara göre hesaplanır. Geniş merdivenlerde yapılacak korkulukların arası en fazla 2.00 metre olacaktır. Yangın merdiveni ve yangın çıkışları düzenlenecek ve bu çıkışlar panik bar sistemi ile donatılacaktır.

f) WC' ler: Her 50 kişiye en az bir kadın, bir erkek olmak üzere WC ve lavabo yapılacaktır. WC ve lavabo aynı mekanda bulunmayacaktır. Bekleme salonunun fuayelerle irtibatı yoksa bu kısma da en az 1 erkek ve 1 kadın WC'si konulacaktır.

Bu tip binalarda ayrıca bedensel özürülülerin kullanımına uygun en az bir lavabo ve WC yapılması zorunludur. Yapılacak olan bu mekanlar TSE normlarına uygun olacaktır.

g) Makine Dairesi: Sinemaların makine dairesi; bir makine odasını ihtiva edecek ve havalandırması sağlanacaktır. Makine odasının genişliği en az 2.00 m. ve alanı en az 10.00 m²'dir. Makine dairesinde net yükseklik 2.80 m.dir.

h)Tesisat Projeleri: Yangın Söndürme, Algılama ve Tahliye projeleri ile klima havalandırma projeleri istenecektir. Elektrik kesintilerinde devreye girecek aydınlatma tesisatı yapılacaktır.

Açık Hava Sinemaları

Madde 82- Açık hava sinemaları; imar planların bu amaçla ayrılmış alanlarda veya sosyal-kültürel tesis alanı, fuar, rekreasyon alanı olarak ayrılan yerlerdeki imar parsellerinde yapılabilir. İmar parseli büyüklüğü 2500 m²'den az olmayacaktır.

Yapılanma koşullarına uygun imar parselinde, komşu parsel sınırlarından en az 3.00 metre geri çekilmek şartı ile ayrık yapı nizamında tertiplenebilirler. En yakın konut alanına 100.00 metreden, hastane, huzurevi, yatılı okul ve yurt gibi gürültüden korunmuş olması gereken yapılara en az 500.00 metreden daha yakın mesafede yapılmayacaktır.

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

Hamam Ve Sıhhi Banyolar

Madde 83-

a) Yapım Koşulları: Hamam ve sıhhi banyolar konut bölgelerinde yer alamaz. Ancak müstakil yapı niteliğinde olan mevcut hamam ve banyolar gerekli önlemleri almak kaydıyla kullanılmaya devam olunur. Tercihli ticaret bölgelerinde müstakil yapı niteliğinde yapılabilir. Konut dışı kullanım alanlarında ise zemin katta, normal katta veya giriş ve çıkışların sağlandığı kattan en fazla bir kat aşağıda yapılabilir. Müştemilatları 2.bodrum katta yapılabilir.

b) İç Yükseklik: Kat yüksekliği net 3.50 metreden az olamaz.

c) Merdiven: Bu gibi yerlerde ahşap ve/veya döner merdiven yapılamaz. Merdiven kolu genişliği net 1.60 metreden az olamaz. Basamak yüksekliği 0.16 metreden fazla, genişliği 0.30 metreden az olamaz. Merdiven tanziminde en fazla 16 rıht'dan sonra merdiven kolu genişliği kadar ara sahanlık bırakılacaktır. (*İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 09.12.2003 tarih ve 05/296 sayılı kararı ile değişmiştir.*)

d) Kapılar: Bu gibi yerlerde bulunan hacimlere ait bütün kapılar mutlaka dışa açılır şekilde tertiplenecektir. Tüm dışa açılan kapılar en az kanat genişliği veya büyük olan kanat genişliği kadar içeriden yapılacaktır. Aynı nitelikte ikinci bir yangın çıkışı düzenlenecek ve panik bar sistemi ile donatılacaktır.

e) Gerekli Mekanlar: İdari bölüm, personel odası, meşrubat- servis - çay ocağı, yeteri kadar WC, pisuar ve lavabo teşkil edilecektir. Emanet kasa, yatma ve soyunma odaları, çamaşır yıkama, kurutma ve ütüleme üniteleri yapılacaktır. Hamam ve sıhhi banyolarda insan sayısının yarısı için dinlenme bankları olacaktır.

f) Koridor: Genel kullanıma açık koridor genişlikleri 1.60 metreden az olamaz.

g) Tesisat Projeleri: Bu gibi tesisler kendine özgü teknik ve sağlık koşullarına göre projelendirilecektir. Isıtma tesisatında kullanılan bacalar müstakil olacaktır.

Madde 84- Dini Tesisler

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

b) Yapım Koşulu: İmar planlarında aksine bir hüküm olmadığı takdirde, bu tür alanlarda sadece dini tesis ve müştemilatı yer alabilir. Ticaret, konut, eğitim v.b fonksiyonlar yer alamaz. Yapılanma koşullarına uygun imar parselinde, parsel sınırlarına en az 10.00 metre mesafe bırakılma şartı ile ayrık yapı nizamında tertiplenebilirler. TAKS en çok %60 olabilir. Bina yükseklikleri serbesttir. WC, şadırvan gibi tesisler müştemilat kapsamında yapılabilir.

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

Fırınlara

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 istiklak sınırına 25 m.den fazla yaklaşılması, 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 tesisi kaldıracağına dair noter tasdik taahhütnameleri istenecektir.

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

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

h) Bu tür müracaatlarda; a)Tapu, b)Ebatlı tapu aplikasyonu, 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 itibaren 30/01/1987 tarih, 8 sayılı meclis kararı ile kabul edilen ve 08/02/1987 tarihli Yeni Asır gazetesinde yayınlanan İzmir Büyükşehir Belediyesi imar Yönetmeliği ve değişiklikleri yürürlükten kaldırılmıştır.

Geçici Hükümler

Geçici Madde 1- Bu yönetmeliğin yürürlüğe girmesinden önce , inşaat ruhsatı alıp süresi içerisinde inşaatına başlanmış yapılar mahallinde tetkik edilir. Ruhsat ve eklerine uygun olarak gabarisinde tamamlanmış olan yapılar eski yönetmelik hükümlerine tabi olup, yapı kullanma iznine esas olarak ruhsat yenilemesi yapılır. Eksik katlı yapılmış inşaatlar ise, yürürlükte bulunan Afet Yönetmeliğine göre değerlendirilerek uygun olması halinde ruhsat yenileme yapılarak gabarisinde veya statüğünün müsaade ettiği gabaride teşekkül etmesine izin verilir. Bu durumda ilk ruhsatın alındığı tarihte yürürlükte bulunan Afet Yönetmeliği dışındaki mevzuat hükümleri uygulanır.

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.