

**Ödemiş Belediye Meclisi**

Karar Tarihi : 06/06/2011

Karar Sayısı : 100

**T.C. Çevre, Orman ve Şehircilik  
Bakanlığı'na gönderilen yazının;**

Tarihi : 14/06/2011

Sayısı : 1076

Yayın ve Yürürlük Tarihi : 15/06/2011

**T.C.**  
**ÖDEMİŞ BELEDİYESİ**  
**PLANLI ALANLAR TİP İMAR YÖNETMELİĞİNE**  
**İLAVE İMAR YÖNETMELİĞİ**

**BİRİNCİ BÖLÜM**

**Amaç, Kapsam ve Dayanak**

**Amaç**

**Madde 1-** (1) Bu yönetmelik, yapıların sıhhi ve fenni gereklere uygun olarak yapılarak sağlıklı yaşam alanları yaratmak amacıyla, mevcut ve yeni yapılacak yapıların dış cephe tasarımları ile boya ve kaplamaları, çatıların eğim, malzeme ve şeklini belirlemek, inşaat ruhsat taleplerinde eklenecek mimari, elektrik, sıhhi tesisat ve statik projelerinde istenecek ilave bilgilerle ilgili esaslar oluşturmak amacıyla düzenlenmiştir.

**Kapsam**

**Madde 2-** (1) Bu yönetmelik, Ödemiş Belediye sınırları ile mücavir alan sınırları içindeki Kentsel Sit Alanı içi ve Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Bölge Kurulu iznine tabi yapılar hariç bütün meskûn sahalar ve gelişme alanlarını kapsamaktadır. Özelliği olan turizm, sanayi, eğitim, spor tesisleri ile kamuya ait yapılar bu yönetmeliğin kapsamı dışındadır. Mahallin karakterine uygun olmak şartıyla hazırlanacak resmi yapılara ait projeler için, belediye imar biriminden ön izin alınması zorunludur.

**Dayanak**

**Madde 3-** (1) Bu yönetmelik, 03/05/1985 tarih ve 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21, 32, 40, 41 ve 42 inci maddeleri ile Tip İmar Yönetmeliği'nin 3, 6, 10, 11 ve 35 inci maddeleri, 29/06/2004 tarih ve 5237 Sayılı Türk Ceza Kanunu'nun Çevreye Karşı Suçları düzenleyen III üncü Kısım, II inci Bölümdeki 181, 182, 183 ve 184 üncü maddelerine dayanılarak hazırlanmıştır. Bu yönetmelikte yer almayan hususlarda sırasıyla, konumu ve ilgisine göre, üst ve alt ölçek imar plan kararları, 03/05/1985 tarih ve 3194 Sayılı İmar Kanunu ve 29/06/2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetim Kanunu, ilgili yönetmelikleri ve Bakanlık genelgeleri uygulanır.

(2) Belediye, yukarıdaki mevzuata göre yasal yetkilerine dayanarak gerek mevcut gerekse yeni yapılacak yapıların çevreyle uyumunu sağlamaya; dış cephe boya ve kaplamaların renk ve malzemesini belirlemeye ve yenilenmesini yapı sahibinden istemeye; sıvasız binaların sıva ve boyalarını yaptırmaya, çatı malzeme ve şeklini belirlemeye; cephelere uygunsuz yerleştirilen klima, çamaşırılık ve benzerleri ile çatı üzerine kurulan her tür TV anteni, güneş enerji panelleri, su depoları ve

benzeri tesislerin görünümlerinin düzenlenmesini istemeye, yıkık viran ve ya bitmemiş yapılarla ilgili önlemler alınmasını istemeye; bahçe duvarları, tabela, pergola, sundurma, tente ve benzerlerinin şekillerini belirlemeye, görüntü kirliliği yaratan açık çıkma, kapalı çıkma, pencere, panjur ve diğer tüm elemanlarıyla cephelerin ıslahı ve yenilenmesi için gerekli gördüğü her tür önlemi almaya ve yaptırma yetkilidir.

## İKİNCİ BÖLÜM

### Tanımlar

#### Tanımlar

**Madde 4-** (1) Bu yönetmelikte geçen deyimlerden;

a) Ayrık nizam: Hiç bir yanından komşu binalara bitişik olmayan yapı nizamını,

b) Basit tamir ve tadil: Yapılarda derz, iç ve dış sıva, boya, badana, oluk dereyi, doğrama, döşeme ve tavan kaplamaları, elektrik ve sıhhi tesisat tamirleri ile çatı onarımı ve kiremit aktarılması işlemlerini,

c) Bina derinliği: Binanın ön cephe hattı ile arka cephe hattının en uzak noktası arasındaki en fazla yaklaşabileceği sınırı,

ç) Bina yüksekliği: Binanın kot aldığı noktadan saçak seviyesine kadar olan mesafesidir. İmar planı ve yönetmelikte öngörülen yüksekliği,

d) Bitişik nizam: Bir veya birden fazla komşu parsellerdeki binalara bitişik olan yapı nizamını,

e) Blok nizam: İmar planı veya bu Yönetmelikte cephe uzunluğu, derinliği ve yüksekliği belirlenmiş tek yapı kitlesinin bir veya birden fazla parsel üzerine oturduğu bahçeli yapı nizamını,

f) Bodrum kat: Zemin katın altındaki katları,

g) Esaslı tadilat: Esaslı tadil, ruhsata tabidir. Yapılarda taşıyıcı unsuru etkileyen ve/veya inşaat alanını ve ruhsat eki projelerini değiştiren işlemleri,

h) Kat alanı kat sayısı (KAKS) (Emsal): Yapının bütün katlardaki alanları toplamının parsel alanına oranından elde edilen sayıdır. Katlar alanı bodrum kat, asma kat, çekme ve çatı katı ve kapalı çıkmalar dâhil kullanılabilen bütün katların ışıklıklar çıktıktan sonraki alanları toplamıdır. Açık çıkmalar, iç yüksekliği 1.80 metre'yi aşmayan ve yalnızca tesisatın geçirildiği tesisat galerileri ve katları, ticari amacı olmayan ve yapının kendi ihtiyacı için otopark olarak kullanılan bölüm ve katlar, yangın merdivenleri, asansörler, kalorifer dairesi, kömürlük, sığınak, su deposu ve hidrofor bu alana katılmazlar. 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 alanları,

ı) Kat yüksekliği: Binanın herhangi bir katının döşeme üstünden bir üstteki katının döşeme üstüne kadar olan mesafeyi,

i) Normal kat: Zemin ve bodrum katların dışında kalan kat veya katları,

j) Ortak alanlar: Binaların giriş holleri, ışıklıklar, hava bacaları, saçaklar, tesisat galerileri, açık ve kapalı merdivenler, yangın merdivenleri, asansörler, kalorifer dairesi, kapıcı dairesi, kömürlük, sığınak ve otopark gibi ortak kullanıma açık alanları,

k) Resmi Bina: Genel, katma ve özel bütçeli idarelerle, il özel idaresi ve belediyeye veya bu kurumlarca sermayesinin yarısından fazlası karşılanan kurumlara, kanunla veya kanunun verdiği yetki ile kurulmuş kamu tüzel kişilerine ait bina ve tesisleri,

l) Saçak seviyesi: Binaların son kat tavan döşemesi üst kotu,

m) Son kat: Çatı altında bulunan normal katların en üstte olan katı,

n) Taban alanı: Yapının parselde oturacak bölümünün yatay, izdüşümünde kaplayacağı alandır. Bahçede yapılan eklenti ve müstemilat taban alanı içinde sayılır.

o) Taban alanı kat sayısı (TAKS): Taban alanının imar parseli alanına oranını,

ö) Yapı inşaat alanı: Işıklıklar ve asansör boşluğu hariç, bodrum kat, asma kat, çatı arasında yer alan kullanılabilen alanlar ve diğer ortak alanlar dâhil, yapının inşa edilen tüm katlarının toplam alanı,

p) Yapı yaklaşma sınırı: Planda ve yönetmelikte belirtilmiş olan yapının komşu parsellere en fazla yaklaşabileceği sınırı,

r) Zemin kat: İmar planı ve yönetmelikte öngörülen kat adedine göre alttaki katı,

ifade eder.

## ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

### Uygulamalar

#### Bodrum katlar

**Madde 5-** (1) Ödemiş İlçesinin I inci derece deprem bölgesinde olması göz önüne alınarak binaların temel tabanının aynı kota oturtulması esastır. Ancak; bitişik nizam yapı adalarında inşaat kazı alanının bitişiğinde olup da kazıdan dolayı yıkılma riski olan bina inşaatlarında kısmi dolgu oluşması için iki mühendisin teknik raporu doğrultusunda ödemiş Belediyesinin onayı ile kademeli temele izin verilebilir. Dilatasyonlu binalarda her bir temel ayrı olarak değerlendirilecektir.

(2) Ayrık nizam konut adalarında arka, ön ve yan bahçe mesafeleri içine, blok nizam yapı adalarında ise ön ve yan bahçe mesafeleri içine bodrum yapılamaz.

(3) Kazan dairelerinde dış cepheden ve bina ortak alanına açılan çift giriş yapılmalıdır.

#### Kömürlükler

**Madde 6-** (1) Her daire için bodrum veya katlarda bir adet olmak kaydı ile kömürlük yapılması zorunludur. Merkezi sistem ısıtılmalı binalarda her bağımsız bölüm için kömürlük yapılması zorunluluğu yoktur. Aynı şekilde kat kaloriferi, doğalgaz ve kombi ile ısıtılan binalarda kömürlük yapılması zorunluluğu olmamakla birlikte mimari proje ve tesisat projesinde yakıt tankı ve kazanın konulacağı yerin gösterilmesi şarttır.

(2) Kömürlüklerin en dar kısmı 1.10 metre'den aşağı yapılamaz.

(3) Kömürlüklerin katlarda çözülmesi durumunda; girişin daire içinden verilmesi şarttır. Minimum 2,5 metrekare, maksimum 4.50 metrekare alan ayrılması gerekir.

(4) Daire içerisinde yapılan kömürlükler ya dışarıdan direkt havalandırılacak, ya da en az 60x60 santimetre ebadında havalandırma bacası ile havalandırılacaktır. Bodrum katlarda yapılan kömürlük ve sığınaklarda doğrudan havalandırma yapılması şarttır.

(5) Bodrum katta bulunan kömürlüklerde baca ve maksimum 4,50 metre kare şartı aranmaz. Bodrum katlarda yapılan iç bölmelerin tamamında beton yüzeyler hariç sıva yapılması gerekmektedir. Her eklentinin kapısının yapı kullanım izninden önce takılması mecburidir. Bodrum katta çözülecek kömürlük girişinin ortak merdivenden veya girişten sağlanması zorunludur.

(6) Daire içinden bağlantılı olarak kullanılan bodrum katlar KAKS'a dahil edilir.

### **Bacalar**

**Madde 7-** (1) Duman bacaları ve tesisat bacaları;

a) Duman Bacaları:

1) Konut amaçlı binaların her bağımsız bölümünde mutfak ve iki odasında baca yapılması mecburidir.

2) Kömürlüklerin daire içerisinde yapılması durumunda; konut amaçlı kullanılan her bağımsız bölüm için kömürlükte baca yapılması zorunludur.

3) Merkezi sistem ısıtılmalı binalarda; bodrumdan çatıya kadar ulaşan ve kalorifer hesabına göre uygun çıkan ebatta iki baca (havalandırma ve duman bacası) yapılması zorunludur.

4) Merkezi sistem ısıtılmalı binalarda yapılacak bacalarla ilgili olarak bu yönetmeliğin 7 inci maddesi 1 nolu bendinde yer alan hükümler geçerlidir.

5) Bacalar bina dış cephesinde yer alamaz.

6) Yeni yapılan tüm binalarda doğal gazla çalışacak cihaz için doğrudan havalandırılabilen mekânların birinde baca yapılması zorunludur. Bu baca şönt baca olarak yapılabilir. Yeni yapılacak yapıların mimari projelerinde şönt baca detayı verilmesi gerekmektedir.

b) Tesisat Bacaları:

1) İçinden tesisat geçen bacaların tabanları kapatılmaz. Bacalar kiriş vb. herhangi bir yapı elemanı ile daraltılmaz.

c) Çöp Bacaları:

1) Dörtten fazla bağımsız bölüme sahip binalarda çöp bacası yapılması durumunda, çöp bacası ile ilgili detaylar ve çöpün binadan tahliyesi amacıyla yapılacak rampa ve ya benzeri çıkışların mimari projede gösterilmesi gerekmektedir.

### **Teraslar**

**Madde 8-** (1) Binaların zemin katında yer alan teraslar ve çatı katı teraslar;

a) Binaların Zemin katında yer alan teraslar:

2) Binaların zemin katlarında yapılan teraslar, ön parsel sınırından 3.00 metre ön bahçesi olanlarda 1.20 metre ve 5.00 metre ön bahçesi olanlarda 2.00 metre'den fazla parsel sınırına yaklaşamaz.

3) Dört ve daha fazla kat imarı olan parsellerin arka bahçelerinde yapılan teraslar otopark girişine ve araç parkı yapılmasına engel olmayacak şekilde imar hattından 2.50 metre'yi aşmamak ve arka parsel sınırına 3.50 metre'den fazla yaklaşmamak kaydıyla yapılabilir.

4) Dört Kattan daha az olan yapılarda arka bahçe mesafesi içinde arka cephe hattından 2.00 metre'yi aşmamak kaydıyla teras yapılabilir. 4 kattan daha az olan ve bahçe mesafesi h/2'den fazla olan yapılarda yapılacak arka teraslarda bu yönetmeliğin 21 inci maddesindeki koşullar aranır.

5) Balkonlarda ve zemin katta yapılacak teraslarda komşu parseli yaklaşabilmesi için komşu parsel maliklerinin noterden muvaffakatının alınması şarttır.

b) Çatı Katı Teraslar;

1) Genel merdivenden direkt ulaşılan ortak teras, binanın oturduğu kapalı alanın %20'inden az olamaz.

2) Merdiven evinden ortak terasa direkt çıkış olması durumunda kapı yüksekliği 2.00 metre olacak şekilde teras bırakılması şarttır.

3) Çatı arasında bulunan eklentilerin önündeki teras mesafesi; her yönden öndeki parapet duvarı dışından uzaklığı 5 metre'den az olamaz.

#### **Balkonlar**

**Madde 9-** (1) Açık balkonlar, ayrık nizam ya da blok (üç tarafı bahçeli olan) nizam yapıların toplam cephe uzunluğunun 2/3'ünü geçemez.

#### **Çatılar**

**Madde 10-** (1) Çatı eğimleri iç bahçe mesafesi de dâhil olmak üzere parselin tüm cephelerine verilmesi gerekir. Ancak köşe başına rastlayan parsellerde mahya yüksekliği 2,50 metre'yi geçmemek şartıyla iç bahçe mesafesine eğim verilmeyebilir. Mahya yüksekliğinin 2.50 metre'yi geçmesi halinde iç bahçe mesafesine de dahil olmak üzere parselin tüm cephelerine çatı eğimi verilmesi zorunludur.

a) Konut adalarında çatı örtüsü malzemesi olarak sac, PVC ve benzeri malzeme kullanılamaz.

b) Bitişik nizam ve blok nizam yapı adalarında bulunan binaların çatılarında asansör makine dairesinin iki yönden havalandırmasının ve kuyu bacasının yukarıya çıkmasının sağlanması gerekmektedir.

c) Binaların son kat tavan betonlarında çıkmalardan sonra maksimum 20 santimetre saçak yapılabilir.

ç) Çatı aralarında ve teras çatılarda kömürlük yapılamaz.

#### **WC - Lavabo**

**Madde 11-** (1) Zemin katlarda bulunan 40 metrekare ve üzerindeki işyerlerinde WC ve Lavabo konulması şarttır. 40 metrekare altındaki işyerlerinde lavabo konulması zorunludur. Ticaret adalarında her katta müşterek WC ve lavabo konulması şartı ile zeminde bulunan işyerlerine WC yapılmayabilir.

#### **Muvakkat inşaatlar**

**Madde 12-** (1) Muvakkat inşaatlarda yan veya arka bahçeden ve komşu çekme mesafesine uymak şartıyla dışarıdan merdiven yapılabilir.

**Madde 13-** (1) Zemin kat bina girişi net 1.50 metre'den az olamaz. Bina cephesinden, merdiven boşluğuna kadar olan bölümün genişliği net 1.50 metre'den aşağı yapılamaz.

#### **Doğal gaz tesisatı**

**Madde 14-** (1) Yeni yapılacak tüm yapıların ruhsat eki mekanik tesisat projelerinde doğal gaz sistemi için binaya giriş ana hattı borusu gösterilecektir.

#### **Dış görünüm**

**Madde 15-** (1) İşyerlerinin vitrin ve diğer eklentileri bina cephe hattından dışarıya taşamaz.

(2) Bitişik nizam cephelerinin, yanında bina olmaması durumunda, eski yapılmış binaların yan cephelerinin sokak, cadde düzenlenmesi durumunda sıva ve boya yapması hususunda Ödemiş Belediyesi yetkilidir.

**Merkezi TV Antenleri, elektrik dağıtım kurumu ve telefon hattı, klimalar, bina içi tesisatları**

**Madde 16-** (1) Yeni yapılacak tüm yapıların ruhsat eki mekanik tesisat projelerinde klima dış ünitelerinin su tahliyesi ve gaz borusu gösterilecektir.

(2) Yeni yapılacak tüm yapıların ruhsat eki mimari projelerinde de bina cephelerinde klima dış ünitelerinin yapılacağı yerler mimari proje tekniği ile belirlenir. Dış ünite, uygulama sırasında belirtilen yere yerleştirilecektir.

(3) Yeni yapılacak tüm yapıların ruhsat eki elektrik projelerinde klima gücü hesabı bulunacak ve projede yeri gösterilecektir.

(4) Yeni yapılacak tüm yapıların ruhsat eki elektrik tesisat projelerinde, merkezi TV anteni tesisatı ve/ veya uydu anteni tesisatı ve benzerleri ile telefon dağıtım tesisatı projeleri istenecektir.

(5) Mevcut yapılarda klima tesisatı ilave edilmesi halinde, klima dış ünitelerinin yerleri ve klima dış ünitelerinin su tahliyesi konusunda Ödemiş Belediyesi yetkilidir.

(6) Merkezi klima sistemi yapılması durumunda çatıya konulan klima dış ünitesi için mimari ve tesisat projesinde yer gösterilmesi ve gelecek yükün statik proje hesabına dahil edilmesi gerekir.

**Güneş enerji sistemleri, su depoları ve sıhhi tesisat**

**Madde 17-** (1) Yeni yapılacak yapıların ruhsat eki mekanik projelerinde bina güneş enerji sistemi gösterilecektir.

(2) Yeni yapılacak yapıların ruhsat eki mimari projelerinde, güneş enerji sistemi kolektörleri ve su depolarının yerleri görüntü kirliliği yaratmayacak şekilde belirlenecektir.

(3) Çatı üzerine güneş enerjisi deposu ve ya su deposu konulamaz.

(4) Yeni yapılacak yapıların kiremit çatılı olanlarında güneş enerji sistemi kolektörleri, çatı eğimine paralel olacak şekilde ve kiremit örtüsünden 0.30 metre yüksekliği geçmemek kaydıyla yerleştirilecek, sıcak- soğuk su ve yedek su depoları çatı üstünde olmayacaktır. Teras çatılı olanlarında ise kolektör ve su depoları parapet duvarı yüksekliğini aşmayacak şekilde düzenlenecektir.

(5) Mevcut yapıların güneş enerji sistemi yenilenirken yeni yapılacak yapılardaki şartlar aranacaktır.

**Saçak**

**Madde 18-** (1) Ön bahçesiz nizama tabi parsellerde bina cephesinden itibaren genişliği 1.20 metre'yi geçmemek, konsol olmak bina giriş ve dükkân önü saçakları düzenlenebilir. Ancak bu saçakların en alçak noktası tretuvar üst seviyesinden en az 2.80 metre yükseklikte olabilir ve genişliği tretuvar genişliğini aşamaz.

(2) Ön bahçeli nizama tabi parsellerde ise, civara ve binanın karakterine uygun olmak ve konsol olmak koşulu ile giriş saçakları düzenlenebilir. Bu saçak genişlikleri bu yönetmeliğin 21 inci maddesinde yer alan ön bahçe teras mesafelerini geçemez.

(3) Saçaklarda sac ve sacdan mamul malzeme kullanılmayacaktır.

**Madde 19-** (1) Binanın ana su ve elektrik panoları ve sayaç panoları yerleri mimari proje, sıhhi tesisat ve elektrik projelerinde gösterilmesi zorunludur.

**Madde 20-** (1) Sıhhi tesisat projelerinde gösterilen kanalizasyon ara rögarının ön ve ya yan bahçeli arsalarda bahçesinde, bahçesi olmayan arsalarda kaldırımında çözülmesi kaydıyla yapılması zorunludur. Yapı kullanım izin belgesi

verilmesi sırasında Kanalizasyon Müdürlüğü'nden uygunluk yazısının istenmesi gerekmektedir.

## **DÖRDÜNCÜ BÖLÜM**

### **Ceza ve Yaptırımlar**

#### **Ceza ve yaptırımlar**

**Madde 21-** (1) Yönetmelik hükümlerinden herhangi birinin yerine getirilmediği binalara yapı kullanım izin belgesi verilmez. Herhangi bir bağımsız bölüme ait yapı kullanma izni verilebilmesi için tüm müşterek alanların tamamlanmış olması şarttır.

## **BEŞİNCİ BÖLÜM**

### **Son Hükümler**

#### **Yürürlük ve Uygulama**

**Madde 22-** (1) Bu Yönetmelik Ödemiş Belediye Meclisinin onayını ve 3011 sayılı Resmi Gazete'de Yayımlanacak Olan Yönetmelikler Hakkında Kanun hükümlerine göre yapılacak ilanı müteakip 1 Temmuz 2011 gününde yürürlüğe girer.

#### **Yürütme**

**Madde 23-** (1) u yönetmelik hükümlerinin, Belediye Başkanı yürütür.

