

İMAR YÖNETMELİĞİ

Belediye Ve Mücavir Alan Sınırları İçinde Ve Dışında İmar Planı Bulunmayan Alanlarda Uygulanacak İmar Yönetmeliği

Esaslı Tamirler

Madde 40 - Binanın plan ve görünüşüne statik bünyesine tesir etmeyen esaslı tamirler ruhsata tabi olup;bunlar için plan,proje resim ve hesap istenmez.

Adi Tamir

Madde 41 - Derz ,iç ve dış sıva, badana ,boya, oluk,dere,doğrama,döşeme ve tavan kaplamaları, elektrik, sıhhi tesisat,korkuluk,paratoner,pergole ve benzerlerinin tamirleri ile bölme duvarı,bahçe duvarı,baca ve saçak ve benzeri elemanların tamiri ve yoldan görünmeyen küçük ve basit kümes yapılması ruhsata tabi değildir.

İskele Kurulması

Madde 42- Cadde ve kaldırım üzerine iskele kurulması gerektiren hallerde ilgili idareye iskele kurulması için yazı ile müracaat edilmesi zorunludur ve yeterlidir.

Çatılar Ve Dış Görünüm

Madde 35 - (Değişik:12/8/1987 tarih ve 19542 sayılı R.G'de yayınlanan yönetmelikle değişik şekli.)Çatıların,civarındaki cadde ve sokakların karakterine göre yapılacak binanın durum ve ihtiyacına uygun olması şarttır.Çatı meyilleri kullanılacak çatı malzemesi ile yörenin özelliği ve iklim şartları dikkate alınarak belediyenin tasvibi ile tayin edilir.

Çatı aralarında bağımsız bölüm yapılmaz.Bu kısımlarda ancak su deposu, asansör kulesi ve son kattaki bağımsız bölümlerle irtibatlı piyesler yapılabilir; ancak üst kat tavan döşemesi ile çatı örtüsü arasında kalan bu hacimler,ilave kat döşemeleri yapılmak suretiyle bölünemezler.Özelliği olan binalarda,ancak bakanlık görüşü doğrultusunda işlem yapılır.

Merdiven evi ve ışıklar,çatı gabarisini(0.50)m. aşabilir.

Teras çatılarda yapılacak en çok(0.90)m .yüksekliğinde kagir korkuluk,bina yüksekliğine dahil değildir. Belediye mahallin ve çevrenin özelliklerine göre yapılar arasında uyum sağlamak,güzel bir görünüm elde etmek amacı ile dış cephe boya ve kaplamaları ile çatının malzemesini ve rengini tayin etmeye yetkilidir.Evvelce yapılmışolan olan yapılar içinde bu yetki kullanılır.

Binalarda Yangın Önlemleri

Madde 44 - (Değişik:2/9/1999 tarih ve 23804 sayılı R.Gazete) Binalarda alınması gereken yangın önlemleri aşağıda belirtilmiştir.

a)(Değişik:13/7/2000 tarih ve 24108 sayılı R.Gazete) Yangın merdivenleri

Kat alanı 150 m2'den fazla ve birden fazla katı olan umumi binalarda,kat adedi 4'ten fazla olan tüm yapılarda yangın merdiveni yapılması zorunludur.Yapı sahibince istenirse daha az

katlı yapılarda da yangın merdiveni yapılır.

Yangın merdiveni kitle içinde veya dışında komşu parsel sınırına (1.50)m. den daha fazlayaklaşmamak kaydıyla açık veya kapalı,yüksek katlı binalarda tamamen kapalı olarak düzenlenir.Ancak,ilgili idarenin izni alınarak açık da yapılabilir. Kargir veya betonarme olarak ilgili standartlara uygun,yangına dayanıklı ve kaygan olmayan malzemeden inşa edilen yangın merdivenleri kitle içinde tertiplendiğinde ısıya ve dumana karşı yalıtılmış,kapalı bir hacimde düzenlenir.Yangın merdivenleri,çatı ve tabi zemine ulaşacak ve kaçış emniyetini sağlayacak şekilde tesis edilir. Yangın merdiveninin,genişliği,umumi ve yüksek katlı binalarda (1.20)m'den, diğer binalarda (0.90)m'den az olamaz.

Basamak genişliği(0.25)m'den az,yüksekliği (0.18)m'den fazla olamaz Merdiven basamaklarının her iki tarafında yangına dayanıklı malzemeden yapılmış korkuluk ve küpeşte bulunur.

b) Kaçış yolları

Yapıda tahliye anında yangın merdivenine ve çıkışa ulaşılmasını sağlayan yüksek katlı ve umumi binalarda herhangi bir genel çıkıştan ayrı olarak düzenlenen,ışıklı ve sesli yönlendirme elemanlarının bulunduğu kaçış yolları tesis edilmesi zorunludur. Yangın merdivenlerine yapının en uzak noktasından ulaşım mesafesi 30 m.yi geçemez. Yangın merdiveni yapılması zorunlu olmayan umumi binalarda da kaçış yolları tesis edilir.

c) Kapılar

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

d)(Değişik:13/7/2000 tarih ve 24108 sayılı R.Gazete) Yangın dolabı

Kat alanı 150 m2'den fazla ve birden fazla katı olan umumi binalarda ve iskan edilsin veya edilmesin bodrum katlar dahil 5 ve daha fazla katlı binalarda her katta yangın musluğu ve donatısı olan bir yangın dolabı yapılması zorunludur.Kat alanı(800)m2'nin üzerindeki binalarda ise her katta en az 2 yangın dolabı olacaktır.

Yangın muslukları,hacimleri 50 nci maddede belirlenen su depoları ile irtibatlıdır.

e) Diğer önlemler

Bina dışında ana caddeden ulaşılabilir en uygun yerde itfaiyenin kendi aracından su bağlantısı yapabileceği boru sistemi tesis edilir. Umumi binalar ve tüm yüksek katlı binalarda özürlü, yaşlı ve çocukların yangından kaçışını sağlayan ısıya dayanıklı malzemeden imal edilmiş yangın kaçış hortumu ve bu gibi önlemler alınır.

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

Bu maddede yer almayan teknik hususlarda 4/11/1995 tarihli ve 22453 sayılı resmi gazetede" kamu binalarının yangından korunması hakkında yönetmelik" hükümlerine uyulur.

Korkuluklar

Madde 46 - Her türlü binada:

Balkon ve teras etrafında,5 den fazla basamağı bulunan açık merdivenlerde kotu (0.90)m.den

az olan pencere boşluklarında,döşeme kotundan itibaren en az (0.90)m.yüksekliğe kadar,fenni icaplara uygun olarak korkuluk yapılması mecburidir.

Su depoları ve sıhhi tesisler ve fosseptikler

Madde 50 - (Değişik:12/8/1987 tarih ve 19542 sayılı R.Gazete)
(Değişik:13/7/2000 tarih ve 24108 sayılı R.Gazete) Bu yönetmelikte belirtilen umumi yapılarda ve yüksek katlı yapılarda 15 m³'altında olmamak üzere, yapının kullanma amacı,günlük su ihtiyacı,seçilen yangın söndürme sistemi gibi kriterlere ve ulusal ve uluslararası standartlara uyulmak ve gerekli drenaj ve yalıtım tedbirleri alınmak şartıyla hacmi belirlenen su deposu bulun durulması zorunludur.Diğer konut tipi binalarda ise yeterli büyüklükte su deposu ve hidrofor yeri ayrılır,yapı sahibinin isteğine bağlı olarak mekanik tesisat projelerine işlenerek tesis edilir.Su depoları,gerekli drenaj ve yalıtım tedbirleri alınarak binanın bodrum yada çatı katında tertipleneceği gibi,aynı koşulları taşımak şartıyla,bina alanı dışında ön,yan ve arka bahçelerde toprağa gömülü şekilde de yerleştirilebilir.