



KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ

MESKUN VE GELİŞME KIRSAL KONUT ALAN YERLEŞİMLERİ TASARIM REHBERİ

2017

1. Genel Hükümler

1.1.Kapsam

Bu rehber Kocaeli 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı Plan Hükümlerine ilave olarak, Kocaeli' nin meskun ve gelişme kırsal konut alanlarında geçerli olmak üzere hazırlanmıştır. İmar durumunun ekinde verilecektir.

Bu rehberde yer alan uygulanması zorunluluk arz eden hususlara uyulmadıkça yeni yapılan yapılara yapı ruhsatı ve yapı kullanma izni verilemez.

1.2.Amaç

Kırsal bölgeler; doğal kaynakları, özellikle geniş yeşil alan ve ormanları ile kentlerin nefes alan bölgeleridir. Küresel bir sorun olan doğal kaynakların yok olma sürecinde, insanların doğaya olan eğilimlerinin artması ve kalabalık şehir ortamlarından uzaklaşma isteği, kırsal yerleşmelerin önemini gündeme getirmektedir.

Bu rehber ile; Kocaeli' nin meskun ve gelişme kırsal konut alanlarında inşa edilecek yeni yapılarda, mimari geleneklerin günümüz konfor şartları ile nasıl uyumlu hale getirileceğine ilişkin usul ve esasların belirlenerek, yapılaşmanın yöresel dokuya ve doğal şartlara, yöre halkının kültürel özelliklerine, yaşam koşullarına ve alışkanlıklarına uygun, estetik anlayışa sahip, düzenli ve güvenli olması amaçlanmaktadır.

1.3. Mevcut Tipoloji

Kocaeli' nin meskun ve gelişme kırsal konut alanlarında, geleneksel yöntemle inşa edilerek günümüze ulaşan yapılar, himiş ve bağdadî teknikle yapılmış örneklerdir. Genel olarak doğal taş zemin üzerine yükselen beden duvarları, ahşap hatıl-destekler arasına düz ve/veya balıksırtı örgüyle dolu tuğla ve çamur harçlı sıva doldurulmasıyla "ahşap çatki arası dolgu" tekniğinde inşa edilmiştir. Yapıların çoğu tek ya da iki katlıdır. Eğimli bölgelerdeki yapıların genellikle ahır olarak kullanılan bodrum katları yığma taştır. Kimi yapıların dış cephesi ahşap ile kaplanmıştır. Yapıların üst katında, giriş kapısı üzerinde, bir kısmı (en fazla 50 cm) çıkmalı bir kısmı içe doğru girintili balkon veya cumba şeklinde kapalı çıkmalılar (en fazla 50 cm) mevcut olup, tüm cephelerinde kapalı çıkma(en fazla 25 cm) yapılmış olan yapılar da mevcuttur. Yapılarda özgün ahşap pencere ve kapı detayları görmek mümkündür. Pencereelerde 1/1 ve 1/2 oranları ağırlıklıdır. Giriş kapıları çift kanatlıdır. Çatıların bir kısmı kırma, bir kısmı beşik çatıdır. Çatı örtü malzemesi olarak alaturka kiremit kullanılmıştır. Çatı saçakları en fazla 50 cm dir.



Kocaeli'nin meskun ve gelişme kırsal konut alanlarında yer alan geleneksel yapı örnekleri

1.4. Yapılarda Uygulanacak Genel Esaslar

Kocaeli' nin meskun ve gelişme kırsal konut alanlarında yeni yapılacak olan yapılarda, bu rehber doğrultusunda hazırlanacak mimari avan proje ile, ilgili Belediyesine başvuru yapılacak ve Belediyesi tarafından uygunluk görüşü verildikten sonra uygulama projelerine geçilecektir.

Yeni yapılacak olan yapılar betonarme, çelik veya ahşap karkaslı olarak inşa edilebilir. Yapıların; kat adetleri, iç yükseklikler, cephe kaplama malzemeleri, pencereler, kapılar, çıkmalar, çatılar ve saçaklar, bahçe duvarları, bacalar ile, binaların dış görünüşlerini etkileyecek tüm hususlarda mevcut yerel dokuya uygunluk esas alınacaktır.

Ana yapı dışında yapılacak olan müştemilat yapılarının da ana bina ile bütünlük sağlaması zorunludur. Yeni yapılacak site türü yapılarda ve ilgili idareler tarafından inşa edilecek tüm kamu yapılarında, bu rehberde yer alan usul ve esaslara uyulması gerekmektedir.

2. Özel Hükümler

2.1. Kat adetleri: Yeni yapılacak olan tüm yapılar, mevcut dokuya uygun olarak;

- Tek katlı,
- Bodrum kat+Zemin katlı,
- Zemin kat+1 Normal katlı,
- Bodrum kat+Zemin kat+1 Normal katlı

olacaktır.

CEPHE KAPLAMA ÖRNEKLERİ



Örnek-1: Tek katlıdır.

Cephede doğal taş veya doğal taş-tuğla görünümlü kaplama malzemesi kullanılır.

CEPHE KAPLAMA ÖRNEKLERİ



Örnek-2: Tek katlıdır.
Cephede sıva üzeri boya kullanılır.

CEPHE KAPLAMA ÖRNEKLERİ



Örnek-3: Zemin kat+1 normal katlıdır.

Binanın zemin katında doğal taş veya doğal taş-tuğla görünümlü cephe kaplama malzemesi, 1.normal katında sıva üzeri boya kullanılır.

CEPHE KAPLAMA ÖRNEKLERİ



Örnek-4: Zemin kat+1 normal katlıdır.

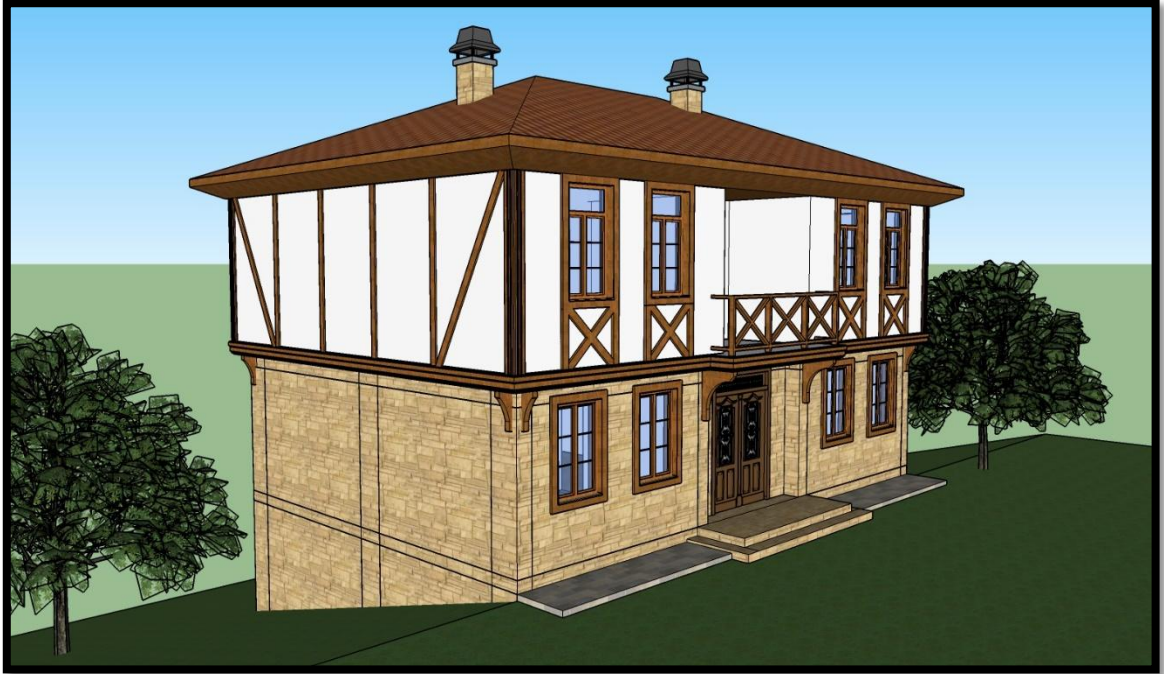
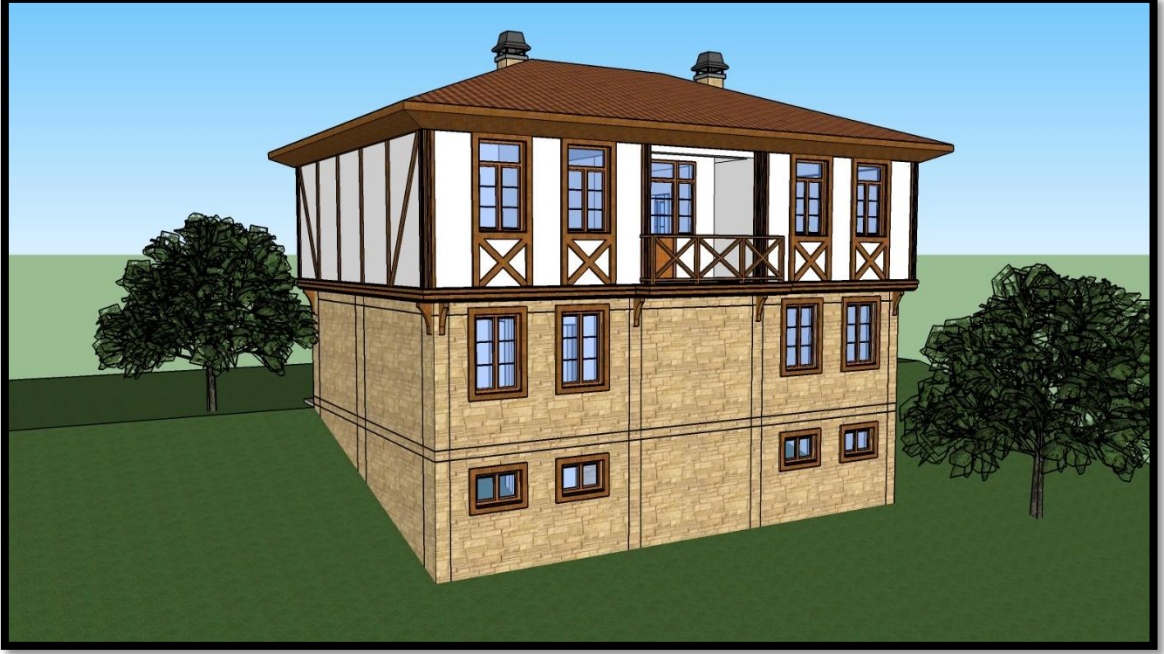
Cephede her iki katta da doğal taş veya doğal taş-tuğla görünümlü kaplama malzemesi kullanılır.

CEPHE KAPLAMA ÖRNEKLERİ



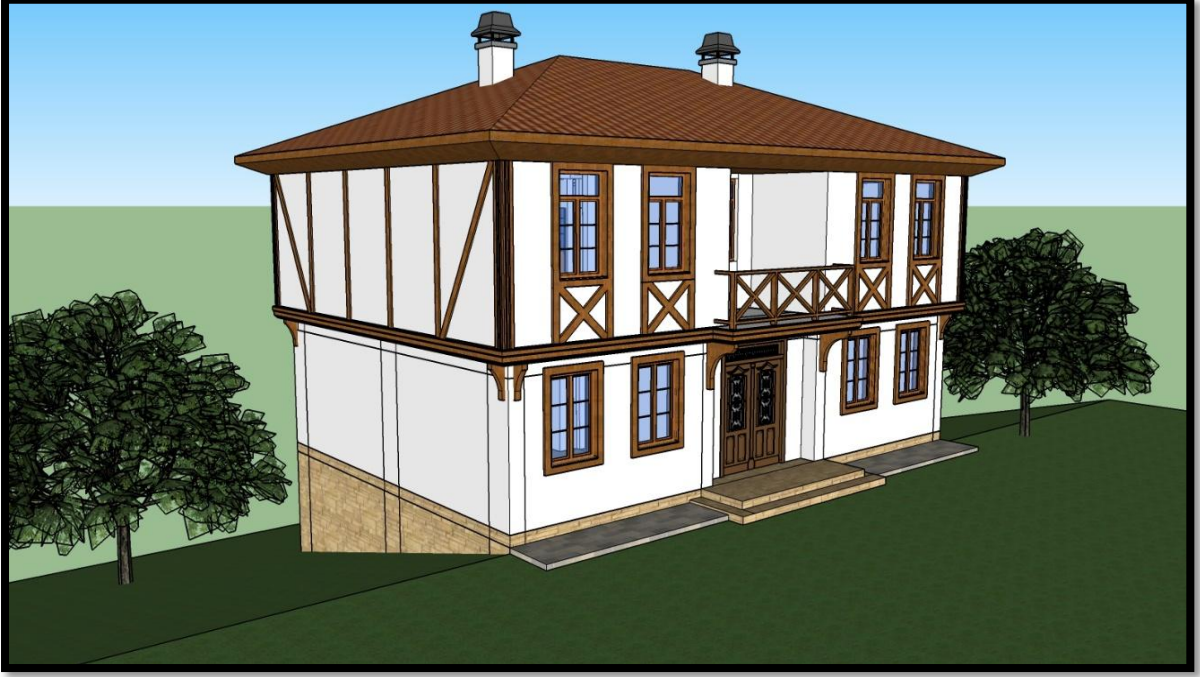
Örnek-5: Zemin kat+1 normal katlıdır.
Cephede her iki katta da sıva üzeri boya kullanılır.

CEPHE KAPLAMA ÖRNEKLERİ



Örnek-6 : Bodrum kat+zemin kat+1 normal katlıdır. Binanın bodrum ve zemin katlarında doğal taş veya doğal taş-tuğla görünümlü kaplama malzemesi,1. normal katında sıva üzeri boya kullanılır.

CEPHE KAPLAMA ÖRNEKLERİ

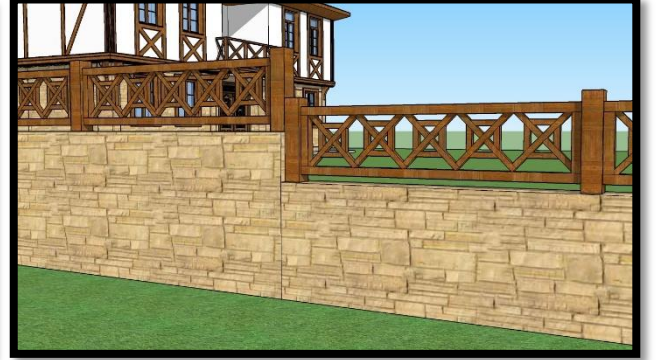
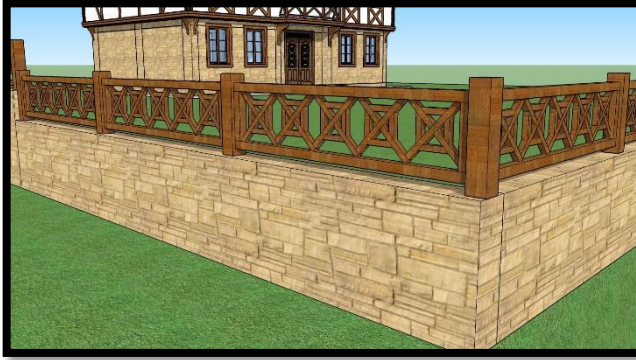


Örnek-7: Bodrum kat+zemin kat+1 normal katlıdır.

Binanın bodrum katında doğal taş veya doğal taş-tuğla görünümlü kaplama malzemesi, zemin ve 1. normal katlarında sıva üzeri boya kullanılır.

2.2. İç Yükseklikler: Yeni yapılacak konut yapılarında iç yükseklik, taban döşemesinden tavan döşeme üstüne kadar 2.80 m den az, 3.50 den fazla olamaz.

2.3. Bahçe Duvarları: Bahçe duvarlarının yüksekliği tüm cephe hatlarının önünde parmaklıksız 80 cm' i aşamaz. Ayrıca üzerine en fazla 1 metrelik, ferforje, ahşap veya ahşap görünümlü profil parmaklık yapılarak toplam yükseklik en fazla 1.80 metreye çıkarılabilir. Bahçe duvarları, doğal taş, dekoratif tuğla veya doğal taş-tuğla görünümlü dekoratif dış cephe duvar kaplama malzemesi ile kaplanacaktır.



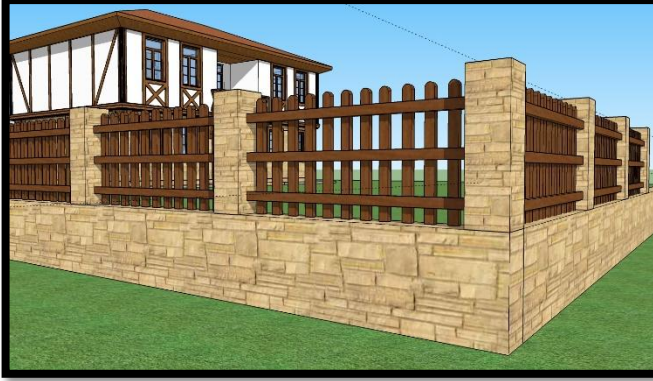
Bahçe Duvarı-Örnek-1



Bahe Duvarı-Örnek-2



Bahçe Duvarı-Örnek 3



Bahçe Duvarı-Örnek 4



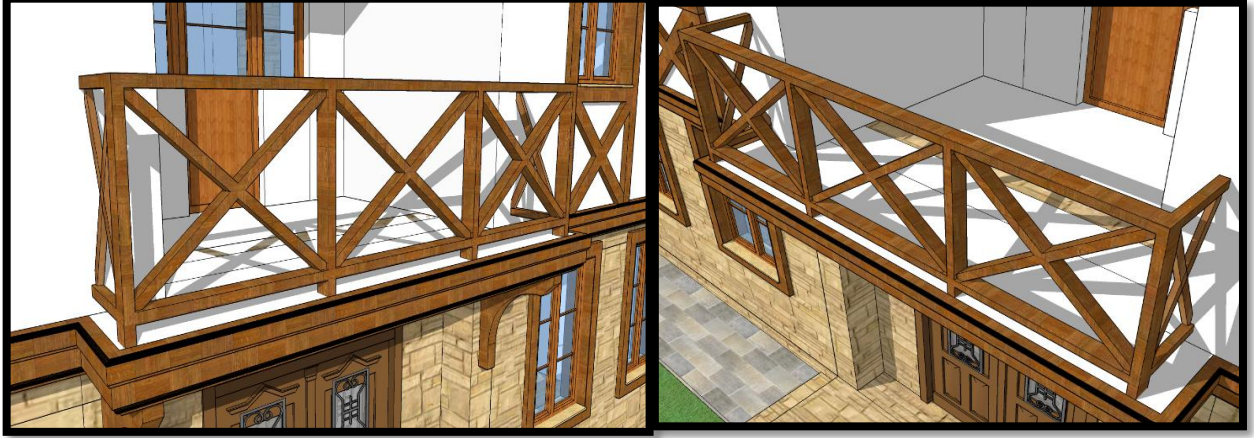
Bahçe Duvarı-Örnek 5



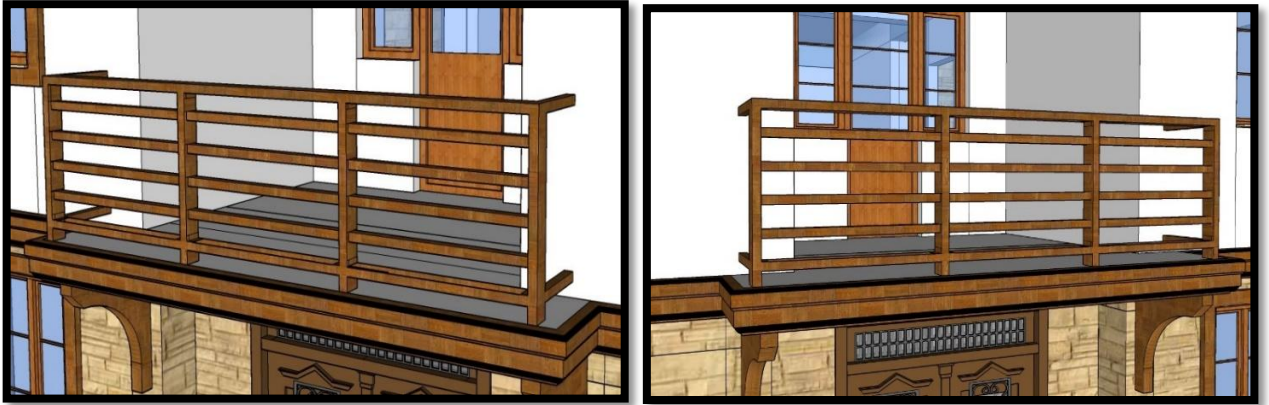
Bahçe Duvarı-Örnek 6

2.4. Bahçe Kapıları: Bahçe kapılarının genişliği 3.00 metreyi geçemez. Bahçe kapıları, İstenilen desende ahşap, ahşap görünümlü profil veya ferforjeden yapılabilir.

2.5. Çıkmlar ve Balkonlar: Bina cephelerinde yöresel mimari dokuya uygun olacak şekilde motif çıkma etkisi bırakmak amacı ile, 1. normal katta yapılacak kapalı çıkmlar minimum 25 cm, maksimum 50 cm olacaktır. Açık ve kapalı çıkmların tabii zeminden veya tesviye edilmiş zeminden çıkma altına kadar en yakın şakûli mesafesi en az 2.40 m. olacaktır. Balkon korkuluklarında masif veya ahşap görünümlü profil kullanılacaktır.



Balkon Korkuluđu-Örnek 1



Balkon Korkuluđu-Örnek 2

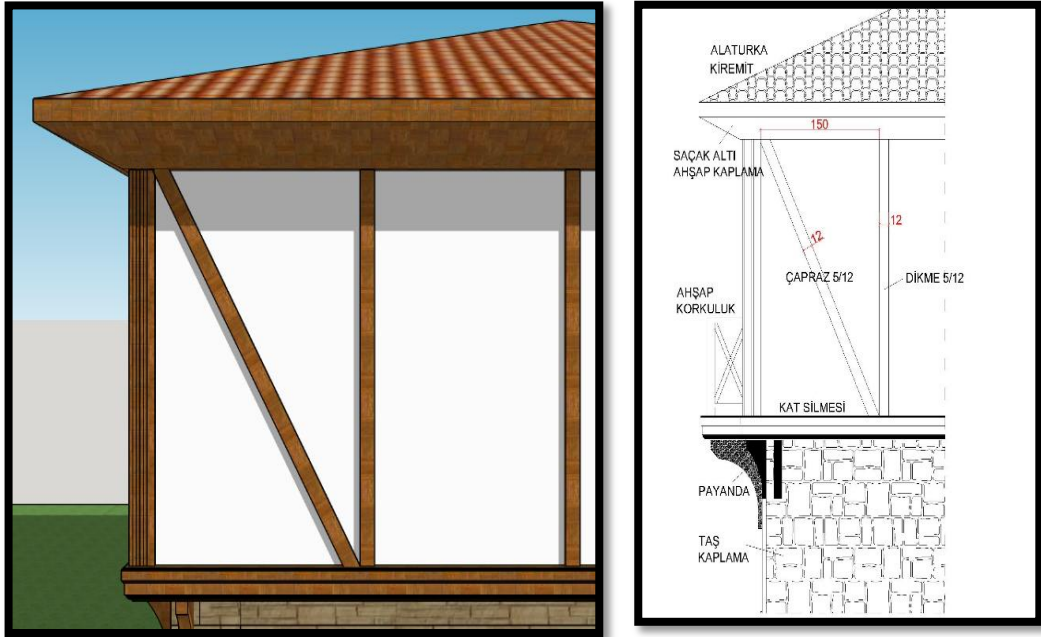


Balkon Korkuluđu-Örnek 3

2.6. Cephe Kaplaması: Yapıların dış yüzeylerinde, doğal taş veya doğal taş-tuğla görünümlü dekoratif dış cephe duvar kaplama malzemesi, ahşap veya ahşap görünümlü dış cephe kaplama malzemeleri veya belirlenen renkler (Uluslararası RAL Renk kataloğundaki RAL9001-RAL9002-RAL9003) dışında olmamak koşuluyla sıva üzeri tercihen tekstürlü dış cephe boyası kullanılacaktır. Sıva üzeri boya tercih edilen cephelerde; köşelerde, pencere söve ve lentolarında ve çapraz kayıtlarda, geleneksel ahşap karkas çatkı etkisi vermek üzere yerel özelliklere uygun masif ahşap veya ahşap görünümlü profiller kullanılacaktır. Zemin katta bina girişi ve köşelerinde masif ahşap veya ahşap görünümlü payanda(guse) profili kullanılacaktır. Zemin kat ile 1. normal kat arasına masif ahşap veya ahşap görünümlü profilden kat silmesi yapılacaktır.

RAL 9001 Krem	
RAL 9002 Gri Beyaz	
RAL 9003 Sinyal Beyaz	

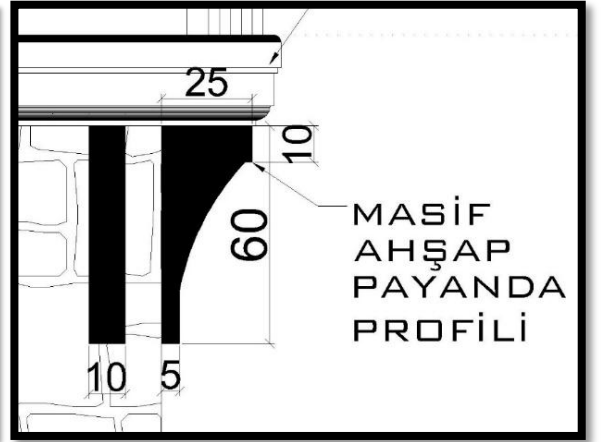
Cephede tercihen kullanılacak RAL Renkleri



Çapraz, Dikme Profil Örneği



Kat Silmesi Örneği



Payanda(Guse) Profili Örneği

2.7. Pencereleler: Pencere boyutlarında genişliğin yüksekliğe oranı en az (kısa kenar/uzun kenar oranı)1/1.4; en çok (kısa kenar/uzun kenar oranı) 1/1.7 olarak belirlenecek, tüm yapıda aynı oran kullanılacaktır. Ayrıca pencerelerde dar kenar (genişlik) 80 cm. den küçük, uzun kenar (yükseklik) 200 cm. den büyük yapılamaz. Pencerelerin denizlik kotu, zemin döşemesinden en az 80 cm yukarıda projelendirilir. İçeride, gerekli emniyet tedbirlerini almak koşuluyla denizlik kotu 50 cm' e düşürülebilir. Pencerelerde ısı yalıtımlı ahşap veya ahşap görünümlü PVC doğrama kullanılacaktır. Pencerelerin camları yatay ahşap veya ahşap görünümlü PVC çıtalı olacaktır. Pencere etrafına; masif ahşap veya ahşap görünümlü pencere söve profili kullanılacaktır. Denizlik cepheyle uyumlu renkte mermer olacaktır.

Pencere Ölçü ve Tipleri;

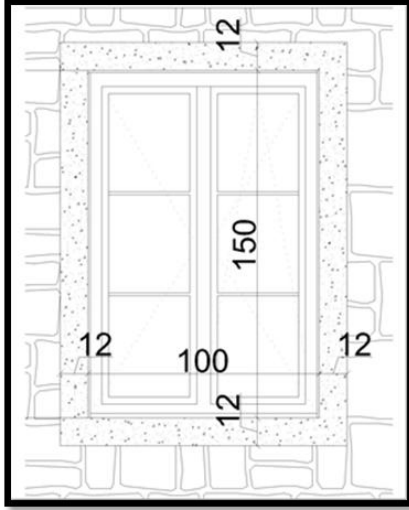
Örnek-1

Pencere genişliği 100 cm, yükseklik 170 cm, isteğe bağlı olarak üstte 40 cm sabit yükseklik, 50*130 cm açılır kanat olacaktır. Pencereler yatay ahşap çıtalı olacaktır.



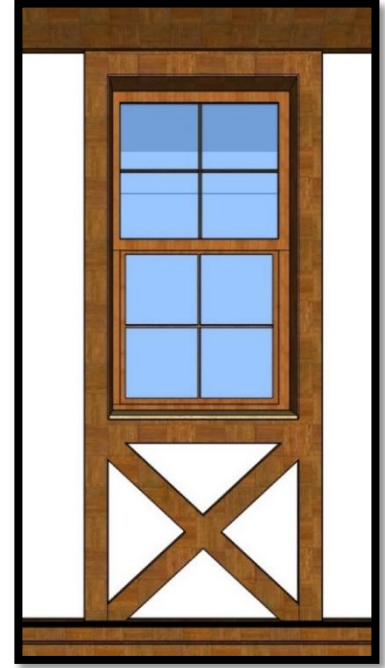
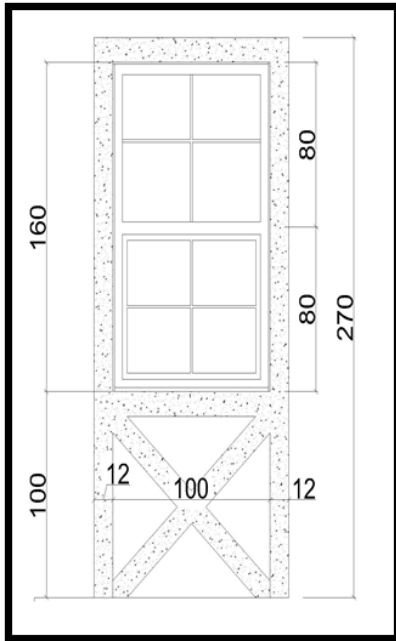
Örnek- 2

Pencere boyutları genişlik 100 cm, yükseklik 150 cm ve 50*150 açılır kanat olacaktır. Pencereler yatay ahşap çitalı olacaktır.



Örnek- 3

Giyotin pencere sisteminde genişlik 100 cm, yükseklik 160 cm, üstte 80 cm sabit yükseklik, 80*100 cm yukarıya doğru açılır kanat olacaktır. Pencereler yatay ahşap çitalı olacaktır



Örnek- 4

Giyotin tipi pencere sisteminde genişlik 100 cm, yükseklik 140 cm, üstte 70 cm sabit yükseklik, 70*100 cm yukarıya doğru açılır kanat olacaktır.



2.8. Kapılar: Konut Giriş kapısı olarak masif ahşap kapı kullanılacaktır. Tek kanatlı ve çift kanatlı olmak üzere 2 tip yapılabilir. Çift kanatlı kapı genişliği en az 180 cm, tek kanatlı kapı genişliği en az 100 cm, kapı yüksekliği en az 210 cm olacaktır. Kapı üzerinde sabit 40 cm kapı üzeri pencere kullanılabilir.

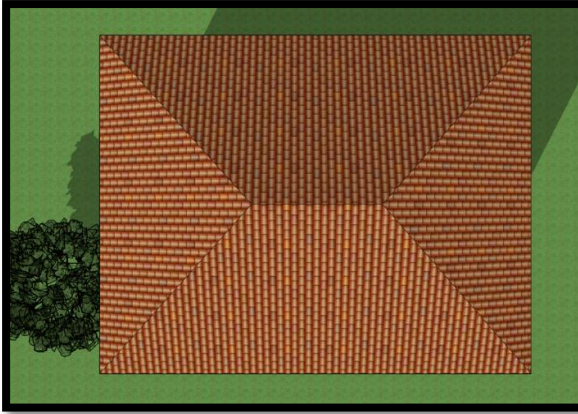


Örnek-1

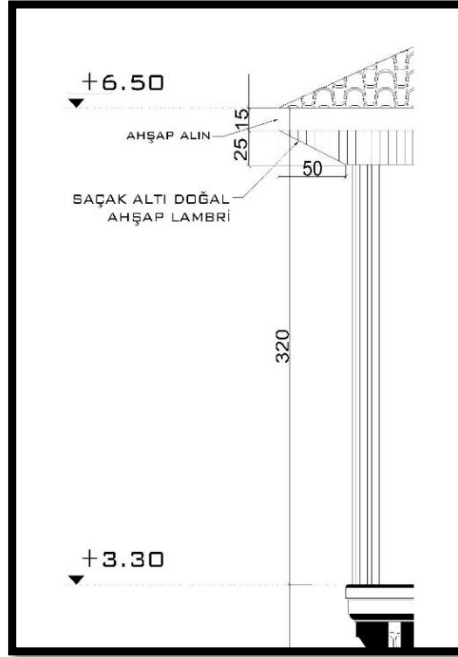
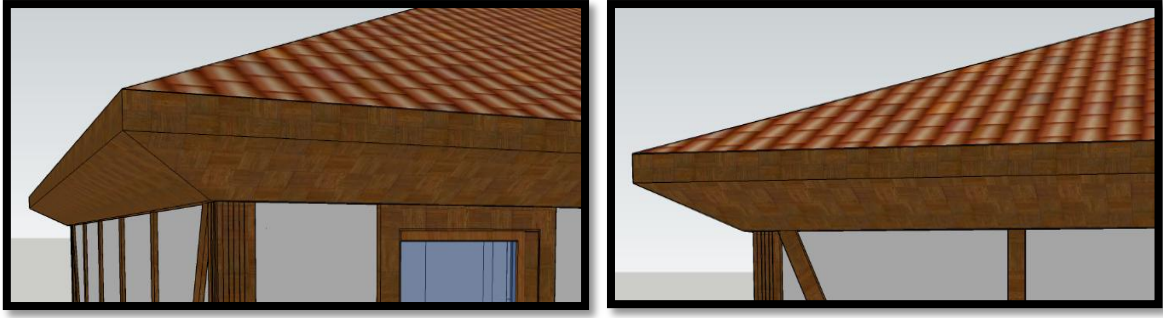


Örnek-2

2.9. Çatılar: Her türlü yapıda çatı yapmak zorunludur. %33 eğimli, kırma veya beşik çatı yapılacaktır. Çatı örtüsü olarak alaturka kiremit kullanılacaktır. Çatı arası kat veya piyes yapılamaz. Çatıya dıştan çıkan merdiven yapılamaz.



2.10. Çatı Saçakları: Çatı saçak genişlikleri 50 cm olacaktır. Saçak ucu son kat döşeme seviyesini geçemez. Saçak altları cephede kullanılan ahşap kaplama malzemeleri ile aynı renk olacak şekilde eğik veya yatay ahşap lambri malzeme ile kaplanacaktır.



Çatı Saçak Örneği

2.11. Bacalar: Sac borudan baca yapılamaz. Bacalar bina içinde tekniğine uygun yapılacaktır. Bacalar hangi malzeme ile yapılırsa yapılsın sıvanacak ve üzeri binada kullanılan malzeme ile kaplanacaktır.

2.12. Klima ve Güneş Enerjisi Aparatları: Binaların yol cephelerinde ısıtma ve soğutma sistemlerinin aparatları yer alamaz. Bu tür aparatlara bahçe içinde veya diğer cephelerde cephe kaplama malzemesi ile uyumlu bir kaplama malzemesi ile kapatılacaktır. Güneş enerjisi ile ısıtma sistemi konulmak istendiğinde, çatı yüzeyinde güneş kolektörleri dışında hiçbir aparat görünmeyecek şekilde sistem, çatı ile uyumlu olarak kapatılacaktır.

2.13. Mevcut Yapılarda Tadilat: Mevcut yapıların dış cephe tadilatlarında, bu rehberde belirtilen malzeme ve renklerin kullanılması zorunludur.