

İMAR KOMİSYONU RAPORU

TOPLANTI TARİHİ :19/11/2013

KONU :Kartepe Planlama Bölgesi 1/1000 ölçekli uygulama imar plan hükmü değişikliğine yapılan itiraz,

KARAR :Belediyemiz Meclisinin 04/11/2013 tarih ve 8. gündem maddesi olarak görüşülerek rapor oluşturulmak üzere komisyonumuza havale edilen Plan ve Proje Müdürlüğünün 24/10/2013 tarih ve 369 sayılı yazısı incelendi.

Belediyemiz Meclisi'nin 02/07/2013 tarih, 68 sayılı kararı ve Kocaeli Büyükşehir Belediyesi tarafından 15/08/2013 tarih ve 510 sayılı kararı ile onaylanan, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8-b maddesi uyarınca tarafımızca 24/09/2013 - 23/10/2013 tarihleri arasında askıya çıkartılan Kartepe 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Hükümlerine yasal askı süresi içerisinde yapılan itiraz komisyonumuzca incelenmiş olup, yapılan incelemeler neticesinde;

Belediyemiz sınırları içerisinde;

1. Mehmet KARADUMAN, Uzunçiftlik Mevkii, 6039 nolu parselinde konut yapmak istediğini ancak askıya çıkartılan Kartepe 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Hükümlerindeki 2.8. maddede yer alan “*Demiryolu kamulaştırma hattından itibaren imar planında belirlenmiş ise 30 mt. yapı yaklaşma sınırı uygulanacaktır*” ifadesi gereği yapı yapamadığını belirterek söz konusu plan hükmünün kaldırılmasını talep etmektedir. Söz konusu itiraz, plan hükmünün kaldırılması suretiyle komisyonumuzca **uygun görülmektedir.**

Ayrıca Plan ve Proje Müdürlüğünce yapılan inceleme neticesinde Kocaeli Büyükşehir Belediyesi'nin 02.07.2013 tarih ve 2013/68 sayılı meclis kararı ile uygun görülen plan hükmü değişikliği ve ilavesi ile ilgili yapılan çalışmalar sonrası oluşturulan plan hükümlerine daha önceden onaylı hükümlerin ilave edilmemesi ve bölgenin ihtiyaçlarına tam manasıyla katkı sağlayamayacağı öngörüldüğünden teklif edilen uygulama imar planı hükmü değişikliği ve ilavesi;

KARTEPE PLANLAMA BÖLGESİ UYGULAMA İMAR PLANI PLAN HÜKÜMLERİ

1. GENEL HÜKÜMLER

1.1. Bu plan ve planın uygulama hükümlerinde yer almayan konularda konumu ve ilgisine göre yürürlükte bulunan kanun, üst ölçekli plan hükümleri, tüzük, tebliğ, yönetmelik ve standartlar geçerlidir. Bu plan ve planın uygulama hükümlerinde yer almayan konularda, bu planın onay tarihinden sonra, kanun, üst ölçekli plan hükümleri, tüzük, yönetmelik, tebliğ ve standartlarda olan değişiklikler ve yeni hukuki metinler de plan veya plan hükmü değişikliğine gerek kalmaksızın planlama alanında geçerli olacaktır. Planlama sınırı içinde özel kanunlarla belirlenmiş alanların bulunması halinde, bu alanlarda özel kanun hükümleri geçerlidir.

1.2. Uygulama imar planına esas olmak üzere hazırlanarak onaylanan jeolojik ve jeoteknik etüt raporları bu plan hükmünün bir parçası olup, bu raporda ifade edilen önlemlerin alınması zorunludur.

1.3. Bu plan hükümleri aksi belirtilmedi ise, özel kanunlarla belirlenen ve bu kapsamda planlanan alanlar dışında Kartepe ilçe sınırları içerisinde yer alan tüm uygulama imar planlı sahalarda geçerlidir.

2. ÖZEL HÜKÜMLER

2.1. İmar planında "ÖHB" (Özel Hüküm Bölgesi); olarak belirlenmiş konut alanlarında toplu yapılaşmayı teşvik etmek amacıyla;

2.1.1. 5000 m² ile 10.000 m² arasında yer alan alanlarda;

2.1.1.1. Meri uygulama imar planında TAKS değeri 0.40'ın altında ve kat adedi 2 ve daha az olan alanlarda toplam emsal değeri 0.80'i geçmemek üzere ilave 0.10 emsal verilebilir.

2.1.1.2. Meri uygulama imar planında kat adedi 3 ve daha fazla olan alanlarda ayrıntılı jeolojik ve jeoteknik etüt raporu hazırlanmak suretiyle emsal değeri 0.10, kat yüksekliği ise 1 kat ilave edilmek suretiyle artırılabilir.

2.1.2. 10.000 m² üstü alanlarda;

2.1.2.1. Kat adedi 3 ve daha fazla ise ayrıntılı jeolojik ve jeoteknik etüt raporu hazırlanmak suretiyle emsal değeri 0.20, kat adedi ise 2 kat ilave etmek suretiyle artırılabilir. Aynı alanlarda kat adedi 2 ve daha az ise toplam emsal değeri 0.80'i geçmemek üzere ilave 0.10 emsal verilebilir.

2.1.3. Yukarıda ifade edilen plan hükümlerine dayanılarak hazırlanacak uygulama imar planı değişiklik tekliflerinde uygulamada dikkate alınmak üzere; (2.1.1.) paragrafından yararlanılarak gerçekleştirilmek istenecek uygulamada min ifraz koşulunun 5.000 m², (2.1.2.) paragrafından yararlanılarak gerçekleştirilmek istenecek uygulamada min ifraz koşulu 10.000 m²'dir. Ayrıca İmar planında ÖHB(Özel Hüküm Bölgesi) olarak belirlenmiş konut alanlarında toplu yapılaşmayı teşvik etmek amacıyla avan projesi Büyükşehir Belediye Başkanlığı tarafından onaylanacaktır.

2.1.4. Uygulama alanı içerisinde yapılacak yapıların otopark ihtiyacı kendi alanları içerisinde karşılanır.

2.2. Taşkın alanlarda DSİ Bölge müdürlüğünce onaylı ıslah tesisleri uygulanmadan bu alanda kalan parsellere inşaat ruhsatı düzenlenemez. Ancak bu alanlarda yer alan mevcut yapı ve yapılaşmalar ruhsat aşamasında herhangi bir doğal felaket, taşkın, sel v.b. durumlarda sorumluluğun kendilerine ait olduğunu belirten bir taahhütname karşılığında ruhsata bağlanabilirler.

2.3. Cengiz Topel Hava Alanı Mânia kriterlerine uyulacak, uygulama esnasında ilgili idareden görüş alınacaktır.

2.4. En az ifraz şartı 1000 m² ve üzerinde belirlenen konut, ticaret, turizm ve tercihli kullanım alanlarında yapılacak ifrazlarda son parsel büyüklüğünü min. ifraz şartının %10 eksisine kadar belirlemeye belediyesi yetkilidir.

2.5. Eski Eşme, Uzuntarla Belediyeleri ile Rahmiye ve Yeşilkent Planlama bölgeleri sınırları dâhilinde kalan ve meri uygulama imar planı onaylanmadan önce inşa edilen mevcut yapılar planda belirtilen çekme mesafelerine bakılmaksızın ruhsatlandırılabilir.

2.6. TAKS değerine göre bulunan bina taban alanı bahçe mesafelerine uymak şartı ile parselin istenilen yerine yerleştirilebilir. Ancak bina konumu seçilirken komşu görüş mesafesini artırmaya dikkat edilir.

2.7. NATO Boru Hattı kamulaştırma sınırı içinde yapı yapılamaz.

2.8. Eski Sarımeşe Belediyesi sınırları dâhilinde plan üzerinde **TK** olarak gösterilen Tercihli kullanım alanlarında "karma kullanım fonksiyonları" yer alacaktır.

2.8.1. **TK** olarak gösterilen konut kullanımlarında Min parsel büyüklüğü 1000 m², TAKS=0.30 KAKS= 0.60 olarak düzenlenmiştir. Parselasyon aşamasında 1000 m²'yi sağlamayan parseller için - %10'a kadar Belediyesince min. parsel büyüklüğünün değiştirilmesine izin verilebilir. Konut kullanımı tercihinde; min: 5000 m² ifraz şartını sağlayan alanlar (A) notasyonlu yapılaşma şartlarına göre yapılaşabilirler. (A) notasyonlu konutlar ada ölçeğinde uygulama yapılmak üzere tek tapu haline getirilecek konut alanlarıdır. KAKS= 0.70 olarak düzenlenmiştir.

2.8.2. **TK** olarak gösterilen konut dışı kentsel çalışma alanı kullanımlarında Min parsel büyüklüğü 2000 m², TAKS= 0.35, KAKS=0,70, Kat yüksekliği max 8.00 m olarak düzenlenmiştir. Parselasyon aşamasında 2000 m²'yi sağlamayan parseller için - %5'e kadar Belediyesince min. parsel büyüklüğünün değiştirilmesine İzin verilebilir. Bu alanda daha yüksek standartlı kuruluşların yer almasını sağlamak amacı ile parsel büyüklüğü 10.000 m²'yi sağlayan parsellerde verilen KAKS'ı aşmamak kaydıyla TAKS= serbest olarak kullanılabilir.

2.9. Eski Uzunçiftlik Belediyesi sınırları dâhilinde plan üzerinde **Özel Proje Alanı** yazılan konut alanlarında binalar, alt yapı hatları(kanalizasyon, su, vs.) üzerine yerleştirilmeyecektir. Binalar altyapı hattına en fazla 3 m. yaklaşabilecektir. Bu alanlarda yoldan çekme mesafesi plan üzerinde verilmiş olup binalar arası mesafe ve bina ebatları için 3194 sayılı imar kanunu ve ilgili yönetmelikleri geçerlidir.

2.10. Eski Uzunçiftlik ve Uzuntarla Belediyesi sınırları dâhilinde yapıdan ayrı olarak yapılan müştemilatlar Kaks alanına dâhil değildir. Ancak bu şekilde yapılan müştemilat alanı parselin %5'ini geçemez.

2.11. Kartepe Kent Merkezi Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı olarak belirlenen ve bakanlar kurulu tarafından 16.01.2012 tarihinde kararlaştırılan 378 hektar alan içerisinde minimum parsel ifraz şartı büyüklüğü 2500 m²'dir. Plan onayından önce 3194 sayılı imar kanununun 15., 16. ve 18. Maddelerine göre imar uygulaması tamamlanan yapı adalarında minimum ifraz şartı büyüklüğü aranmaz.

3.KULLANIMLARA İLİŞKİN HÜKÜMLER

3.1. KONUT ALANLARI

3.1.1. Planda uzun mesafeli koruma alanı sınırları içerisinde belirlenmiş meskûn konut alanlarında 200 m²'den küçük parsellere yapı yapılamaz. İmar planlarındaki emsal değerlerine bakılmaksızın, yapı yaklaşma mesafeleri içerisinde kalmak koşuluyla emsale esas inşaat alanı, 200-300 m² arasındaki parsellerde 80 m², 301-400 m² arasındaki parsellerde 90 m², 401-500 m arasındaki parsellerde 100 m²'den fazla olamaz. Ayrıca parsellerde mesken amaçlı birden fazla bağımsız bölüm oluşturulamaz.

3.1.2. Eski Büyükderbent Belediyesi sınırları dâhilinde plan üzerinde belirlenmemişse yerleşik konut alanlarında minimum ifraz = 300m², gelişme konut alanlarında TAKS=0.25, KAKS= 0.50 ve TAKS= 0.20, KAKS= 0.40 olan yapı adalarında minimum ifraz 600 m², TAKS= 0.15, KAKS= 0.30 olan yapı adalarında minimum ifraz 1000 m² den az olamaz. Konut alanlarında yapılar genelde ayırık yapı düzeninde çözülecektir. Ancak gerek mevcut yapılaşma gerekse de mülkiyet düzeninden ötürü(Ayrık Nizam yapılamayacak kadar dar cepheli parsellerde) Blok Nizam yapı düzeni tertiplenebilir. Ancak blok boyu 3 (üç) parsel ve/veya 30 (otuz) metreyi geçemez. Ayrıca bloğu oluşturan parsellerde (binalarda) farklı kat yükseklikleri olamaz. Bina aralarındaki gerekli derz aralığı için yönetmeliğe uyulacaktır.

3.1.3. Eski Köseköy Belediyesi sınırları dâhilinde yer alan ve "TK" ile gösterilen konut adalarında, isteğe bağlı olarak yapılacak yapının tamamı ticaret fonksiyonuna ayrılabilir.

3.1.4. Eski Maşukiye Belediyesi sınırlarında yer alan seyrek ve orta yoğunluklu konut alanları içerisinde, turizm tesisleri; E: 0.40, H: 6.50 m ve imar adasının öngörülen bahçe mesafelerine uymak koşulları ile yapılabilir. Ancak; yapılacak tesislerde, "Turizm Teşvik Kanunu" ve "Turizm Yatırım Ve İşletmelerinin Niteliklerine İlişkin Yönetmelik" esaslarına uyulması ve Kültür ve Turizm Bakanlığı'ndan "Turizm Yatırım Belgesi" alınması zorunludur. Turizm tesislerinde; çevre karakteristiklerine uyularak, tesisin yer aldığı çevrenin doğal, tarihi ve kültürel kimliği korunacaktır.

3.1.5. Eski Sarımeşe Belediyesi sınırlarında yer alan konut alanlarında TAKS=0.30, KAKS= 0.60 olan yapı adalarında Min. parsel büyüklüğü 600 m²'dir. Parselasyon aşamasında 600 m²'yi sağlamayan parseller için %10'a kadar Belediyesince min. parsel büyüklüğünün değiştirilmesine izin verilebilir. Eski köy içi sınırlarında yer alan konut alanlarında TAKS=0.20, KAKS= 0.40 olan yapı adalarında minimum ifraz 500 m² dir.

3.1.6. Eski Uzuntarla Belediyesi sınırlarında yer alan parsellerde min. ifraz şartı TAKS:0.30 olan adalarda 400 m², TAKS: 0.25 olan adalarda 500 m², TAKS: 0.10 olan adalarda ise 1000 m² dir. Min. parsel cephesi 14m. dir.

3.1.7. Eski Uzunçiftlik Belediyesi sınırlarında yer alan parsellerde min. ifraz şartı TAKS:0.40 olan adalarda minimum 350 m², TAKS: 0.25-**0.30** olan adalarda minimum 500 m², TAKS: 0.15 olan adalarda minimum 1000 m², **TAKS: 0.05** olan adalarda minimum 2000 m²'dir. Min. Parsel cephesi 14 m. dir. Min. Bina Genişliği 6 m. dir. Mevcut parsellerde parsel genişliği min. bina genişliği olan 6 m. yi sağlayamıyorsa arka bahçe mesafesi 2 m. den az olmamak şartı ile bina genişliği 6 m. ye çıkartılabilir. Min. Bina derinliği 7 m. dir. Mevcut parsellerde parsel derinliği min. bina derinliği olan 7 m. yi sağlayamıyorsa arka bahçe mesafesi 2 m. den, ön bahçe mesafesi ise 3 m.den az olmamak şartı ile bina derinliği 7 m. ye çıkartılabilir. Bir parselde verilen Taks ile bulunan inşaat taban alanı 100 m²'den az ise çekme mesafelerine ve lejant hükümlerine uymak şartı ile 100 m²'ye kadar bina yaptırmak Belediyenin yetkisindedir.

3.1.8. Eski Suadiye Belediyesi sınırları dâhilinde plan üzerinde belirlenmemişse yerleşik konut alanlarında TAKS=0.40, KAKS= 1.20 olan yapı adalarında minimum ifraz 300 m², TAKS= 0.30, KAKS= 0.90 olan yapı adalarında minimum ifraz 500 m², TAKS=0.30, KAKS= 0.60 olan yapı adalarında minimum ifraz 500 m², TAKS=0.10, KAKS= 0.20 olan yapı adalarında minimum ifraz 1000 m²den az olamaz. Yeni oluşturulacak parsellerde parsel cephesi 15 metreden az olamaz. Yan bahçe mesafesi 5.00 m. olarak verilen yapı adalarında cephesi 15.00 metre veya daha küçük olan parsellerde yan bahçe mesafesi 3.00 m. olarak verilebilir.

3.1.9. Ketenciler Köyü sınırları dâhilinde yer alan konut alanlarında min. ifraz şartı yerleşik alanda 600 m² gelişme alanlarında 1000 m²'dir. Yeni parsel oluşturmamak koşulu ile mevcut parsellerde daha uygun şartlar sağlamak ve uygulamayı kolaylaştırmak amacı ile yapılacak sınır düzeltmesine yönelik ifraz ve tevhit işlemlerinde min. parsel büyüklüğü ve parsel cephesi şartı aranmaz. Bu alanlardaki mevcut yapıların ruhsatlandırılmasında yapılar arası uyum ve bütünlük sağlamak suretiyle ön, yan ve arka bahçe mesafelerini belirlemeye alanda yapılacak toplam inşaat alanını geçmemek koşulu ile Taks değerini arttırmaya, yan bahçe mesafelerinin 2.00 m. altına düşmesi durumunda komşu parselin muvafakatini almak suretiyle pencere açmaya Belediyesi yetkilidir. Planda belirlenmiş olan inşaat emsalinin korunması şartı ile bir parselde birden fazla yapı yapılabilir. Aynı parselde ikinci yapı yapılacağı zaman emsal dâhilinde kalması koşulu ile mevcut yapının ruhsatlı olması şartı aranmaz. Konut alanlarında binaların alt katında yer almamak ve çekme mesafeleri içerisinde kalmak koşulu ve hiçbir şekilde toplamı 100 m² yi geçmeyen ahır, ağıl, kümes vb. müstemilat yapıları yapılabilir. Bu yapılar emsale dâhil değildir ve iskân amaçlı kullanılamaz.

3.2. TİCARET ALANLARI

3.2.1. Ticaret alanlarındaki taramalar şematik olup parselin tamamını ifade eder.

3.2.2. Eski Büyükderbent Belediyesi sınırları dâhilindeki ticaret kullanımının olduğu imar adaları ile belediyenin gerekli gördüğü konut adalarında; birbirleri ile blok oluşturulacak parselleri belirleyen yan ve diğer çekmelerin nerelerden kaçar metre olacağını gösteren şematik kütleli 1/500 ölçekli kentsel tasarım projeleri ada bazında çözülmeyen imar durumu verilemez. Blok boyları en fazla 55 m.'yi aşmayacak şekilde ada içi blok düzenlemeleri belediye tarafından önceden yapılacaktır. Blok başlarının (yan bahçe) yan çekme mesafesi 3 m. dir.

3.2.3. Eski Sarımeşe Belediyesi sınırları dâhilindeki ticaret alanlarında;

3.2.3.1. İmar planı üzerinde belirtilmediyse Maximum kat yüksekliği 2 kat, **E:0.80**, hmax:8.00 m.'dir. Yapı çekme mesafeleri; ön bahçe çekme mesafesi min. 5 m., arka bahçe çekme mesafesi min. 3 m. olarak uygulanacaktır. Bu alanlarda min. parsel büyüklüğü 1000 m²'dir. Otel yapılmak istendiği takdirde min. parsel büyüklüğü 2000 m² olarak düzenlenecektir.

3.2.4. Eski Uzunçiftlik Belediyesi sınırları dâhilindeki merkezi ticaret alanı olarak planlanan alanlarda min. Parsel büyüklüğü 1000 m² dir. Kaks:1.20 hmax:9.50 m. dir. Zeminde otopark yönetmeliğine uygun miktarda otopark alanı bırakılacaktır. Komşu parselden çekme mesafesi min. 5m. dir. Planda belirtilen yoldan çekme mesafelerine uyulacaktır.

3.2.5. Eski Uzunçiftlik Belediyesi sınırları dâhilindeki ticaret alanı olarak planlanan alanlarda max. Kaks'ı aşmayacak ve bahçe mesafelerine uyulacak şekilde Taks'ı aşarak imar planı ile getirilen max. Kat adedi veya bina bina yüksekliği değeri altında noksan katlı bina inşa edilebilir. İmar planı kat yüksekliği sınırı altında noksan katlı projelendirilen ve bu koşula uygun bina yapılan parsellerde imar planı kararları ile getirilen max. Kat adedine veya bina yüksekliğine göre bina yapılması ancak mevcut noksan katlı binanın yıkılarak konumuna göre imar planı ve plan notları doğrultusunda yapının projelendirilmesi yolu ile olur. Hiç bir şekilde mevcut yapının üzerine ilave kat yapılamaz.

3.2.6. Ketenciler Köyü sınırları dâhilinde köy tüzel kişiliğin mülkiyetinde veya tescilsiz meydan alanlarında geleneksel olan ortak kullanımlı köy fırınları muhtarlığın talebi ile projesi Belediye tarafından onaylanmak sureti ile ruhsat aranmaksızın yapılabilir.

3.3. SANAYİ ALANLARI.

3.3.1. Yapılaşma koşulları planda verilmemiş sanayi alanı olarak ayrılmış alanlarda; idari ve sosyal tesis binalarında kat yüksekliği 9,50 m. olup, üretim yapılan binalarda yapılan üretimin teknolojik özelliklerine bağlı olmak üzere tek katta serbesttir.

3.3.2. Sanayi alanlarında; su, hava ve çevre kirliliği yaratmayan tesisler yer alabilir. Bu alanlarda yeni parselasyon için min parsel büyüklüğü 2000 m²'dir. Komşu parsellerden min çekme mesafesi 5 m'dir. Planda belirtilen yoldan çekme mesafelerine uyulacaktır.

3.3.3. Eski Uzuntarla Belediyesi sınırları dâhilinde kalan parsellerde planda "**T.S.**" sembolü verilme suretiyle işaretlenmiş sanayi alanlarında toprağa dayalı (toprağın işlendiği) çevreyi kirliletmeyen (toprağa dayalı olmasına rağmen çimento fabrikaları bu kapsam dışındadır) sanayi türünden başka üretime izin verilmeyecektir.

3.3.4. Eski Suadiye Belediyesi sınırları dâhilinde yer alan sanayi ve depolama alanlarında, sanayi ve depolama yapıları dışında yapılacak olan idari ve sosyal tesis binalarında, parsel bazında hazırlanacak olan ayrıntılı jeolojik-jeoteknik rapor doğrultusunda hmax:15.50 m. olarak uygulanır.

3.3.5. Eski Sarımeşe Belediyesi sınırları dâhilinde yer alan sanayi alanlarında; 35 mt.'lik I.derece taşıt yolundan minimum inşaat alanı çekmesi 15 metredir. 35 mt.'lik I. derece yol boyunca estetik bir doku yaratabilmek için; cephede otopark yeri ayrılamaz. Min parsel büyüklüğü 2500 m², Emsal = 0.80 olarak düzenlenmiştir. Parselasyon aşamasında 2500 m²'yi sağlamayan parseller için %10'a kadar Belediyesince min. parsel büyüklüğünün değiştirilmesine izin verilebilir.

3.4. DONATI ALANLARI

3.4.1. G.24.d.02.c.3.b., G.24.d.03.d.4.a. uygulama imar planı paftaları, 104 ada 1 nolu parsel ve 105 ada 1 nolu parselde yer alan Kültür Tesis Alanı'nda kat yüksekliği parselde yapılacak ayrıntılı jeolojik-jeoteknik etüt sonucuna göre belirlenecek olup hiçbir koşulda 4 katı geçmeyecektir.

3.4.2. G.24.D.2. ve G.24.D.08.B. nazım imar planı paftası, G.24.D.08.B.1.C. ve G.24.D.08.B.2.D. uygulama imar planı paftaları, orman alanı kullanımında kalan 2924 m²'lik alanda düzenlenen eğitim tesis alanı içerisindeki yapı yüksekliği hiçbir şekilde bodrum dahil 5 katı geçemez.

3.4.3. Eski Sarımeşe Belediyesi sınırlarında yer alan;

3.4.3.1. "Umumi Bina Alanı" olarak belirlenmiş alanlarda; Planda belirlenmemiş ise maximum kat yüksekliği 2 kat, hmax:8.00m'dir. Bu alanlarda planda belirtilmediyse yapı çekme mesafeleri; ön bahçe çekme mesafesi min. 5 m., arka bahçe çekme mesafesi min. 3 m. olarak uygulanacaktır. Bu alanlar ifraz edilemez. E:0.80 olarak düzenlenmiştir.

3.4.3.2. "Belediye Hizmet Alanı" olarak belirlenmiş alanlarda; Planda belirlenmemiş ise maximum kat yüksekliği 2 kat, hmax:6.50m'dir. KAKS: 0,60 olarak düzenlenmiştir.

3.4.3.3. "Spor Alanları" olarak belirlenmiş alanlarda; Planda belirlenmemiş ise hmax:5.50m'dir. KAKS: 0,10 olarak düzenlenmiştir. Yapılacak futbol sahası için her cepheden 5 m. çekilecektir.

3.4.3.4. "Sosyal Tesis Alanları" olarak belirlenmiş alanlarda; Planda belirlenmemiş ise maximum kat yüksekliği 2 kat, hmax:6.50m'dir. KAKS: 0,60 olarak düzenlenmiştir.

3.4.3.5. "Hipodrom Alanı" içerisinde hipodrom alanına ait ahırlar, bakım üniteleri, sosyal tesisler, günübirlik kullanıma açık tesisler, eğitim tesisleri (apranti okulu, meslek yüksek okulu v.s.) sağlık tesisleri ve atçılık ile ilgili her türlü tesisler yapılabilir.

3.5. ORMAN ALANLARI

3.5.1. Eski Maşukiye Belediyesi sınırlarında kalan ve plan üzerinde; I., II. ve III. Bölge olarak tanımlanan orman alanlarında orman alanlarının korunarak geliştirilmesi esastır. Orman ve Su İşleri Bakanlığı tarafından yürütülen ağaçlandırma ve kesim etkinlikleri dışında başka faaliyetlere izin verilmez. Bekçi kulübesi vb. gibi kamuya ait zorunlu hizmet tesisleri dışında yapılaşmaya gidilemez. Yol yapım, onarım, bakım, drenaj işlemleri Çevre ve Orman Bakanlığı'nın izniyle, Birlik'in gözetim ve denetiminde sürdürülür. Orman alanları içindeki mevcut yerleşmeler isterlerse projelerini usulüne uygun onaylatmak koşulu ile bir atık su arıtma sistemine bağlanacak kanalizasyon şebekesi inşa edebilirler.

3.5.2. Planlarda **I. BÖLGE** olarak gösterilen orman alanlarında kalan mevcut yerleşmeler isterlerse projelerine usulüne uygun olarak onaylatmak koşulu ile bir atık su arıtma sistemine bağlanacak kanalizasyon şebekesi inşa edebilirler.

3.5.3. Planlarda **II. VE III. BÖLGE** olarak gösterilen orman alanlarında farklı kullanım amacı ile yapılacak ön tahsisler için Orman ve Su İşleri Bakanlığı ile ilgili Valiliğin görüşü alınacak ve ilgili mevzuat uyarınca işlem yapılacaktır.

3.5.4. Orman alanları içinde özel mülkiyete konu olan alanlar ile orman olarak tapuda tescil edilmemiş ancak orman niteliğini gösteren ve planda orman ve ağaçlık alan olarak belirlenmiş alanlarda ifraz yapılamaz. Bu alanlarda sadece tarım ve hayvancılıkla ilgili yapılar yer alabilir. Bu amaçla yapılan yapılarda;

Emsal (en fazla) : 0.05

İnşaat alanı (en fazla) : 150 m²

Yükseklik (H) (en fazla) : 4.50 m'dir.

3.5.5. Plan üzerinde herhangi bir sınıflandırma yapılmayan orman alanlarında 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Hükümleri geçerlidir.

3.6. TARIMSAL NİTELİĞİ KORUNACAK ALANLAR

Planlarda;

3.6.1. II. BÖLGE olarak gösterilen **TNK Alanlarında;** kadastral bir yola cephesi bulunmak ve en az 5000 m² parsel büyüklüğü oluşturmak koşulu ile ifraz yapılabilir. Bu alanlarda tarım ve hayvancılık amaçlı yapı yapılabilir. Bu amaçla yapılan yapılarda;

Emsal : 0.03

İnşaat alanı : 150 m²

Yükseklik (H) (en fazla) : 4.50 m olacaktır.

3.6.2. III. BÖLGE olarak gösterilen **TNK Alanlarında;** konut amaçlı ifraz yapılamaz. Bu binaların hepsi tek ruhsata bağlanmak şartıyla birden fazla yapı yapılabilir. Binalar arasında minimum 6m mesafe olacaktır. Bu parseller üzerinde yatay kat mülkiyeti veya kat irtifakı tesis edilebilir. Bu alanlarda bir ailenin oturmasına mahsus konut amaçlı yapılan yapılarda;

Emsal : 0.02

İnşaat alanı (minimum) : 200 m²

Yükseklik (H) : 6.50 m. olacaktır.

Çekme mesafeleri: Yoldan 10 m, Komşu parsellerden 5m.

3.6.2.1.Bu alanlarda tarım ve hayvancılık amaçlı yapı yapılması halinde kadastral bir yola cephesi bulunmak ve en az 5000m² parsel büyüklüğü oluşturmak koşulu ile ifraz yapılabilir. Bu yapılarda;

Emsal (en fazla) : 0.03

İnşaat alanı (en fazla) : 150 m²

Yükseklik (H) (en fazla) : 4.50 m'dir.

3.6.3. Plan üzerinde herhangi bir sınıflandırma yapılmayan tarımsal niteliği korunacak alanlarda 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Hükümleri geçerlidir.

3.7. ÖZEL MAHSUL ALANLARI

Planlarda;

3.7.1. II. BÖLGE olarak gösterilen Özel Mahsul Alanlarında; kadastral bir yola cephesi bulunmak ve en az 5000 m² parsel büyüklüğü oluşturmak koşuluyla ifraz yapılabilir. Bu alanlarda tarımsal amaçlı yapılar yer alabilir. Bu alanlarda;

Emsal (en fazla) : 0.03

İnşaat alanı (en fazla) : 150 m²

Yükseklik (H) (en fazla) : 1 kat.

3.7.2. III. BÖLGE olarak gösterilen Özel Mahsul Alanlarında; kadastral bir yola cephesi bulunmak ve en az 5000 m² parsel büyüklüğü oluşturmak koşuluyla ifraz yapılabilir. Bu alanlarda tarımsal amaçlı yapılar yer alabilir. Bu alanlarda bir ailenin oturmasına mahsus konut amaçlı yapılan yapılarda;

Emsal (en fazla) : 0.02

İnşaat alanı (minimum) : 200 m²

Yükseklik (H) (en fazla) : 6.50 m'dir (2 kat).

Çekme mesafeleri: Yoldan 10 m, Komşu parsellerden 5m.

3.7.3. Bu alanlarda konut amaçlı ifraz yapılamaz. Bu binaların hepsi tek ruhsata bağlanmak şartıyla birden fazla yapı yapılabilir. Binalar arasında minimum 6 m. mesafe olacaktır. Bu parseller üzerinde yatay kat mülkiyeti veya kat irtifakı tesis edilebilir.

3.7.4. Bu alanlarda tarım ve hayvancılık amaçlı yapı yapılması halinde kadastral bir yola cephesi bulunmak ve en az 5000 m² parsel büyüklüğü oluşturmak koşulu ile ifraz yapılabilir. Bu yapılarda;

Emsal (en fazla) : 0.03

İnşaat alanı (en fazla) : 150 m²

Yükseklik (H) (en fazla) : 1 kat.

3.8. DİĞER TARIM ALANLARI

3.8.1. Diğer tarım alanları içerisinde, SKKY'nin 31. maddesinde yer alan sanayiler dışında, Gayri Sıhhi Müesseseler Yönetmeliği'nde yer alan III. Sınıf Gayri Sıhhi Müesseseler başlığı altında 19 ile 28. fıkraları arasındaki tarımsal ürünlerin bitkisel ve tarımsal mamul hale getirilmelerini sağlayan, entegre nitelikte olmayan yapılar yapılabilir. Bu tür yapılar için Tarım İl Müdürlüğü'nün görüşlerinin alınması zorunludur.

3.8.2. Mandıra, ahır, ağıl, su ve yem depoları, arıcılık, hububat depoları, sera vb. gibi tarımsal amaçlı yapılar, soğuk hava depoları, şoklama vb. tesisler, 5000 m² den küçük parsellerde, emsal en fazla 0.10 olmak koşulu ile yapılabilir. 5000 m² den büyük parsellerde ise; emsal 0.10 dan fazla olmamak koşulu ile 1/1000 ölçekli uygulama imar planı hazırlanarak izin verilebilir.

3.8.3. Planlarda **II. BÖLGE** olarak gösterilen Diğer Tarım Alanlarında; Bu madde kapsamında yapılan yapılar amaçları dışında kullanılamaz. Yapının ilgisinden, yapıların amacı dışında kullanılmayacağına dair, noterlikçe onaylı taahhütname alınır.

3.8.4. Planlarda III. BÖLGE olarak gösterilen Diğer Tarım Alanlarında;

3.8.4.1. Bir ailenin oturmasına mahsus konut amaçlı yapılan yapılarda;

Emsal (en fazla) : 0.02

İnşaat alanı (minimum) : 200 m²

Yükseklik (H) (en fazla) : 6.50 m.'dir (2 kat).

Çekme mesafeleri: Yoldan 10 m, Komşu parsellerden 5m.

3.8.4.2. Bu alanlarda konut amaçlı ifraz yapılamaz.

3.8.4.3. Binalar arasında minimum mesafesi 6 m. olmak ve binaların hepsi tek ruhsata bağlanmak şartıyla birden fazla yapı yapılabilir.

3.8.4.5. Bu parseller üzerinde yatay kat mülkiyeti veya kat irtifakı tesis edilebilir.

3.8.4.6. Bu alanlarda tarım ve hayvancılık amaçlı yapı yapılabilir. Bu kapsamda yapılan yapılar amaçları dışında kullanılamaz. Yapının ilgisinden, yapıların amacı dışında kullanılmayacağına dair, noterlikçe onaylı taahhütname alınır.

3.8.5. Plan üzerinde herhangi bir sınıflandırma yapılmayan diğer tarım alanlarında 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Hükümleri geçerlidir.

3.9. AĞAÇLANDIRILACAK ALANLAR

3.9.1. Plan üzerinde yer alan Ağaçlandırılacak alanlarda 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Hükümleri geçerlidir.

3.9.2. Eski Maşukiye Belediyesi sınırları dâhilinde yer alan özel mülkiyete konu olan ağaçlandırılacak alanlarda, plansız alanlar yönetmeliğindeki; bağ veya sayfiye evleri, eğlence veya turizm tesisleri Emsal 0.05'i, kat yüksekliği 6.50 metreyi ve toplam inşaat alanı 250 m²'yi geçmemek üzere yapılabilir.

3.10.KONUT DIŞI KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

3.10.1. Bu alanlar içerisinde motel ve lokantada bulunabilen akaryakıt satıő ve bakım istasyonları(yol geçiő izin belgesi alınması, sağlık koruma bantlarının sağlanması ve diğer fonksiyonlardan ayrılması halinde),őehirlerarası uluslar arası taőımacılık ile ilgili kargo, lojistik firmalarına ait tesisler, yanıcı parlayıcı patlayıcı mal içermeyen depolar, beton santralleri, resmi ve sosyal tesisler, dumansız, kokusuz, atık ve artık bırakmayan ve çevre sağlığı yönünden teklife arz etmeyen imalathaneler, çok katlı mağazalar ile bu kullanımları destekleyen teknik altyapı tesisleri yer alabilir. Bu alanlarda yeni parselasyon için min parsel büyüklüğü 2000m²'dir. Komşu parsellerden min çekme mesafesi 5 m'dir. Planda belirtilen emsal ve yoldan çekme mesafelerine uyulacaktır.

3.10.2. Eski Suadiye belediyesi sınırları dâhilinde K7 planlama bölgesinde bayındırlık ve iskân müdürlüğü tarafından 01.06.2007 tarihinde onaylanan "Suadiye Belediyesi İmar Planına Esas Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporu" sonuçları dikkate alınacaktır. Devlet Su İşleri görüşü doğrultusunda Okçapınar dere taşkın alanında D.S.İ. görüşünde yer alan dere ıslah kesitinde ıslah çalışmaları yapılmadan ve taban oyulmasını önleyecek gerekli tedbirler alınmadan yapılaşmaya gidilemez.

3.11.AÇIK VE YEŞİL ALANLAR

3.11.1. Planda yer alan park ve dinlenme alanlarında toplumun yararlanması için oyun bahçesi, çocuk bahçesi, dinlenme, gezinti, yürüyüş ve servis yolu düzenlenebilir. Ayrıca bu alanlarda Belediye meclis kararı alınması koşulu kalıcı olmayan, temelsiz, sökölüp takılabilir malzemeler kullanılması koşulu ile büfeler, havuzlar, pergolalar, açık çayhane ve wc den başka tesis yapılamaz. Kalıcı olmayan bu yapılardaki hmax:3.00 m.'yi ve emsal 0.04'ü ancak hiçbir koşulda toplam yapı alanı 200 m²'yi geçemez. Bu alanlarda ihtiyaç duyulması halinde açık spor tesisleri de yapılabilir.

3.11.2. Rekreasyon alanı olarak planlanan alanlarda kentin açık ve yeşil alan ihtiyacı başta olmak üzere eğlence, dinlenme, piknik ihtiyaçlarının karşılanabileceği lokanta gazino, kahvehane, çay bahçesi, büfe ve otopark gibi kullanımlar ile tenis, yüzme havuzu, mini golf, trafik eğitim pisti gibi her türlü sportif faaliyetler yer alabilir. Alanda uygulama belediyesince uygun görülecek vaziyet planı çerçevesinde gerçekleştirilecek olup bu vaziyet planında belirlenen sert zeminli alanlar günlük sabit olmayan Pazar kurulması için kullanılabilir. Ancak pazar alanı hiçbir şekilde rekreasyon alanının %15'ini aşamaz.

3.11.3. Kartepe Kent Merkezi Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı olarak belirlenen bölge içerisinde planlanan meydan alanı içerisinde; Büyükşehir Belediyesi'nce onaylanacak vaziyet planı sonrasında tek katlı ticari birimler yer alabilir. Ancak yapılacak yapıların toplamı hiçbir koşulda 250 m²'yi, yüksekliği 4.00 m.'yi geçemez.

4. YAPI/YAPILAŞMAYA İLİŞKİN HÜKÜMLER

4.1. YAPI/YAPILAŞMAYA İLİŞKİN TANIMLAR

4.1.1. Ekmek Fabrikaları ve Fırınlar: Bünyesinde unlu mamüllerin üretimi aynı zamanda satıőının da yapıldığı yapılardır. İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik hükümlerine ve ilgili diğer yönetmeliklere uymak şartıyla, Planda belirlenmiş olan Sanayi, küçük sanayi, kentsel çalışma ve konut dışı kentsel çalışma alanlarında, ticaret bölgeleri ile ticaret yollarında ekmek fırını açılabilir. Ancak bu işlem için parselin ayrık nizam yapılaşma koşuluna sahip olması ve binanın tamamının unlu mamüllerin imalat ve satıőı amacıyla müstakil olarak kullanılması zorunludur. Ancak, alışveriő merkezleri içinde bulunan 1000 m² ve üstü alana sahip hipermarket,

süpermarket, grossmarket ve megamarket gibi adlarla açılan işyerleri bünyesinde yer alan fırınlarda ayrı nizamda müstakil bina şartı aranmaz.

4.1.2. Döğün Salonları: Bünyesinde döğün, nişan vb. organizasyonların yapıldığı aynı zamanda diğler sosyal etkinliklerinde düzenlenebildiğı yapılardır. İmar planlarında tamamı ticaret, turizm, kentsel çalışma alanı, konut dışı kentsel çalışma alanı ve sosyo kültürel tesis alanı olan ada ve parsellerde giriş katında veya giriş katı ile irtibatlı en fazla bir kat aşağıda yapılabilir. Üst katlarda yapılması durumunda bitişik kısımlarda konut, hastane, yurt gibi bağımsız bölümler varsa bu kısımlarda yeterli ses yalıtımı yapılmalıdır. Sosyokültürel tesis alanlarında yapıldığında binanın tamamı bu fonksiyona ayrılabilir. Salon alanı en az 300 m² olacak olup, iç yüksekliklerinin 3.50 m' den az olmaması gerekmektedir.

4.1.3. Pergola: Bahçelerde, ön bahçe mesafesi içerisinde parsel sınırına 3.00 m' den fazla, yan ve arka parsel sınırına 2.00 m' den fazla yaklaşmamak koşulu ile en fazla 2.80 m net iç yüksekliğinde, gölge vermek, bitki sardırmak amacıyla hafif malzemedен yanları açık, üstü aralıklı güneş kesicilerle boşluklu olarak düzenlenen mekânlardır.

4.1.4.Kameriye: Yan ve arka bahçelerde, parsel sınırına 2.00 m' den fazla yaklaşmamak koşulu ile en fazla 2.80 m net iç yüksekliğinde, küçük köşk biçiminde yapılan, üstü kapalı, yanları açık veya kısmen kafeslerle örölü, yeşilliklerle sarılan süslü yapıdır.

4.1.5.Basit Tamir ve Tadil: Yapılarda binanın taşıyıcı sistemini değıştirmeyen veya etkilemeyen, diğler bağımsız bölümlere zararı dokunmayan ve kullanım amacını değıştirmeyen; Yapılarda derz, iç ve dış sıva, boya, badana, oluk, dere, doğrama, döşeme, duvar ve tavan kaplamaları işleri, Elektrik ve sıhhi tesisat tamirleri ile baca, saçak, çatı onarımı ve kiremit aktarımı işleri, İç dekorasyon işleri, zemin katta bulunan işyerlerinin imar durumuna aykırı olmayan vitrin değışikliği işlemleri, Bina cephesi izolasyonu ve mantolama işleri, Kendi bağımsız bölümü içerisindeki bölme duvarlarının kaldırılması işleri, Korkuluk, pergola, çardak, kameriye, derinliği 1,00 m' yi geçmeyen süs havuzları basit tamir ve tadillerdir.

4.1.6. Arsa Aplikasyon Krokisi: Kadastro Müdürlüklerince veya serbest çalışan Harita ve Kadastro Mühendisleri tarafından ekinde tescile esas belgesini bulundurmak koşuluyla hazırlanan belgedir. Arsa köşe koordinatlarının gerekli dönüşümler yapılarak ITRF sisteminde hesaplanması, röperlerinin alınması ve zemine aplike edilmesi zorunludur.

4.1.7. Yol ve Arsa Kotu Tutanağı (plankote): Serbest çalışan Harita ve Kadastro Mühendisleri tarafından hazırlanıp ilgili belediyesince onaylanan, parsellerin en az köşe, eğim değışim ve imar durumunda gösterilen ön, yan, arka bahçe mesafeleri kırık noktalarının, oluşmuş kaldırım ve yolların elipsoidal veya ortometrik sistemde kotlarının ve koordinatlarının gösterildiğı sayısal ve basılı olarak hazırlanan belgedir.

4.2. YAPI/YAPILAŞMAYA İLİŞKİN GENEL HÜKÜMLER

4.2.1. Bodrum katta yer alıp; zemin kattaki bir bağımsız bölüm veya bölümlerle irtibatlı olan ve ayrı bir bağımsız bölüm oluşturmayan kısımlar, son kattaki bağımsız bölüm ile irtibatlı olan ve ayrı bir bağımsız bölüm oluşturmayan çatı arası piyesler, Eğitim, sağık, konaklama, eğlence ve kültürel amaçlı inşa edilen yapıların bodrum katlarında yapılan ana fonksiyonun tamamlayıcısı olan ve servis niteliğı taşıyan üniteler, bodrum kat/katlarda yapılacak otoparklar ile her bağımsız bölüm için 4 m²' yi geçmeyen kömürlük ya da depo Kat alanı katsayısı (KAKS, EMSAL) alanına dahil edilmez.

4.2.2. İmar planlarında 12 m. ve daha az genişliğe sahip yollara cephe ticaret alanlarında ticaretin gelişme durumuna bakılarak zemin katın ticari veya konut amaçlı kullanım

kullanılmamasına ayrıca 12 m. ve üzeri yoldan cephe alan zemin veya bodrum katları konut olarak kullanılmaması ve ayrı bina girişi ve merdiveni olmak koşulu ile konut amaçlı kullanım kullanılmamasına karar vermeye Belediyesi yetkilidir.

4.2.3. Parsellerin Ön bahçe mesafesi içerisinde; Çıkma özelliği olmayıp zemine oturan, ön parsel sınırına 3.00 m' den fazla, yan ve arka parsel sınırına 2.00 m' den fazla yaklaşmamak koşulu ile yapılan sundurma ve teraslar, Sanayi tesisleri, okul, kamu yapıları ve kooperatif gibi toplu konut sitelerinde; 9 m² büyüklüğü aşmayan beki kulübeleri ile süs havuzları dışında herhangi bir yapı yapılamaz.

4.2.4. İmar planlarında ön bahçe mesafesi belirlenmemiş aynı yol güzergahı üzerindeki yapı adalarında mevcut yapılaşmaya göre istikamet hattı ile bitişik yapı düzeninde veya ayrık yapı düzeninde olup, ikili veya üçlü blok teşekkül etmiş yerlerde mevcut yapılaşmaya göre oluşan istikamet hattı esas alınır. İstikamet hattı İlgili Belediyesinin, İmar ve Harita birimlerince birlikte belirlenir. İstikamet hattı istikamet veren bina veya binalarla birlikte imar durumunda gösterilir. Mevzuata aykırı yapılmış yapılar istikamet hattına esas teşkil edemez. İmar ve İstikamet Hattı Tutanağındaki ruhsatlı binalar esas alınır.

4.2.5. İmar planında konut ve ticaret alanı kullanımında olup üst katları konut olarak kullanılan yapı adalarında arka bahçe mesafesi h/2 olarak belirlenir. Çekme mesafelerinin ayrılması sonrası bina derinliğinin 10 m' den az kalması halinde bina derinliği en çok 10 m olacak şekilde arka bahçe mesafesi 2 m' ye kadar azaltılabilir.

4.2.6. İmar planı ile farklı yükseklik, farklı kullanım kararı veya farklı yapı nizamı getirilmiş imar parselleri tevhid edilemez. Ancak konut ve ticaret bölgelerinde; belediyesinin uygun görmesi, en az parsel derinliklerinin sağlanamaması durumunda tevhidden sonra, tevhid öncesi yapılabilecek yapı inşaat alanını artırmamak koşulu ile parseller tevhid edilebilir.

4.2.7. İfraz-tevhid yolu ile imar yoluna cephesi olmayan parsel ihdası yapılamaz. Ancak ileride komşu parsellerle ifraz ve tevhid edilmek üzere yola cephesi olsun veya olmasın artık parsel oluşturulabilir. Ayrıca yapılaşmanın teşekkül ettiği bölgelerde herhangi bir yapının komşu parsel sınırına tecavüzlü olmasından dolayı yapılacak sınır düzeltmesine yönelik ifraz ve tevhid işlemlerinde parsel cephe şartı aranmaz.

4.2.8. Yürürlükte bulunan planlara uygun olarak 3194 sayılı İmar Kanununun 18.madde uygulaması yapılarak elde edilmiş parsellerin bulunduğu alanda, parsel sahiplerinin bilgisi dışında ilgili idarelerin tasarrufu ile yapılan plan değişikliği sonrası, yolun genişlemesi ve bedelsiz kamuya terk edilmesi durumunda söz konusu parsel için Emsal/ KAKS imar yolundan dolayı terkten önce sahip olduğu alan üzerinden verilir.

4.2.9. İmar planında yer alan bitişik nizamlı konut ve ticaret alanı kullanımına sahip yapı adalarında imar planında TAKS belirlenmemişse, çekme mesafelerinden sonra kalan alanın tamamı, blok boylarıyla alakalı ölçülere uymak suretiyle, TAKS olarak kullanılacaktır. Bu değer Emsal/KAKS belirlenmesi için kullanılmayacaktır.

4.2.10. İmar Planında Konut ve Ticaret Alanı kullanımları dışında yer alan kullanımlarda bina derinlikleri ve cephe boyları planda yer alan yapılaşma koşulları dışında herhangi bir sınırlandırmaya tabi değildir.

4.2.11. İmar planlarında yapılaşma koşulu Emsal değeri verilmek suretiyle belirlenen Konut ve Ticaret Alanlarında da bina derinlikleri ve cephe boyları konusunda herhangi bir kısıtlamaya gidilmeyecektir.

4.2.12. Köşe başı olmayıp iki yola cepheli parsellerde bina derinliği 20 metrenin altında olan parsellerde üst yoldan kotlandırma yapılır. Bina derinliği 20 metreden fazla olan parsellerde ilk 20 metre üst yoldan geriye kalan kısım 6 metreden az olmamak kaydıyla alt yoldan kotlandırılır. 6 m' den az olan kısım ilk 20 m' ye dahil edilir. İki yolun kot alınan noktaları arasında 3 m' den az kot farkı varsa, bina derinliğine bakılmaksızın kademe şartı aranmaz.

4.2.13. Arazinin meyilli olması durumunda, parselin tabii zemini yoldan yüksek ve ön bahçe mesafesi 8.00 m veya daha fazla veya parselin tabii zemini yoldan aşağıda ve ön bahçe mesafesi 10.00 m veya daha fazla ise tabii zeminden kot verilir.

4.2.14. Tabii zemin ortalaması alınarak kotlandırılacak yola göre yüksek olan parsellerde, tabii zemin kotu, o parseller için bordür seviyesinden verilecek kotu (3.00) m' den fazla geçemez. Ancak yapılaşmanın büyük oranda teşekkül ettiği yapı adalarında uygulanacak şekle belediyesi yetkilidir.

4.2.15. Bahçe duvarlarının yüksekliği binaların yol tarafındaki cephe hatlarının önünde 1.00 m yi, diğer cephelerde ise 1.50 metreyi geçemez. Ayrıca üzerine 1.00 metreyi aşmayan parmaklık yapılabilir.

4.2.16. Komşu parsel sınırlarında, hafriyattan dolayı kot farkının 1.50 m' yi aştığı kısımlarda istinat duvarı yapılması mecburidir. Bir parselde, yapı ruhsatı esnasında istinat duvarı yapılacak ise gerekli proje ve hesaplarının düzenlenerek, istinat duvarı için de ayrıca ruhsat alınması mecburidir.

4.2.17. Eğik Çatılarda çatı eğimi maksimum % 45 olacak ve her türlü çatı şeklinde mahya yüksekliği 5.50 m' yi geçmeyecektir.

4.2.18. Çatı eğimleri, son kat tavan döşeme kotu röper alınarak eğim verilen yönlerdeki en dış saçak ucundan başlatılacaktır. Çatı eğimi sadece tek cephesi bulunan yapılar hariç, en az iki yönde olacaktır. Bitişik Nizam uygulanan yerlerde, bitişik komşu tarafına çatı meyili verilemez.

4.2.19. Çatı arası piyeslerinde, asgari iç yükseklik şartı aranmaz. Ayrıca çatılarda taşıyıcı sistemin çözümünün statik projede gösterilmesi zorunludur.

4.2.20. Çatı aralarında bağımsız bölüm yapılamaz. Bu bölümlerde asansör kulesi, güneş kolektörleri, antenler, havalandırma sistemleri vb. gibi tesisler ile çatı eğimi içinde kalmak koşulu ile son kattaki bağımsız bölümlerle irtibatlı piyesler yapılabilir. Ancak hiçbir koşulda çatı arası piyeslerin kapalı alanları, bağlı bulunduğu bağımsız bölümün alanını aşamaz.

4.2.21. Binalarda yer alan son kattaki bağımsız bölümlerle irtibatlı piyeslerin aydınlatılması, havalandırılması ve önünde yer alan teraslara çıkışın sağlanması amacıyla çatı örtüsü üzerinde çıkma, çıkıntı yapılabilir. Bu çıkıntılar saçak ucundan itibaren minimum 2.00 m çekilerek başlatılacak, çıkıntılarının (mahya) yüksekliği hiçbir yerde ait olduğu döşeme üst kotundan 3.50 m' den fazla yükseltilemeyecektir. Bu çıkıntılarının toplam genişliği, ait olduğu cephenin 1/2 sini aşamaz. Ayrıca çatı piyeslerinde teras yapılabilir. Ancak yapılacak teraslar ait olduğu kat alanının %30'unu geçemez ve üzeri hiçbir şekilde kapatılamaz.

4.2.22. Kapalı çıkmalar Plan ve Yönetmelikte verilen yan ve arka bahçe mesafesi içine taşamaz. Ancak, arka bahçelerde çıkmalı olarak oluşmuş binaların bulunduğu yapı adalarında

yapılacak yeni binalarda, kapalı çıkımlar, arka cephe hattından sonra en çok 1.20 m olmak ve parselin arka hududuna yaklaşma mesafesi 3.00 m' den az olmamak kaydı ile yapılabilir.

4.2.23. 5.00 m ön bahçeli binalarda, kapalı çıkma hattından parselin yol sınırına olan mesafe en az 3.80 m olacaktır. 5.00 m' den az olan ön bahçeli binalarda bu mesafe civarındaki mimari ve yapılaşma durumuna göre Belediyesince tayin edilir. Ancak, yapılacak kapalı çıkma hiçbir şekilde 1.20 m' yi aşamaz.

4.2.24. Kapalı çıkmanın Bitişik nizamda, bitişik olduğu komşu parsel sınırına olan mesafesi en az 2.00 m olacaktır. Bitişik parselin dolu olması durumunda, bu mesafe Belediyesince bitişik olduğu komşu parsellerdeki yapılaşmaya uygun olarak belirlenir. Ancak, bitişik parselin boş olması durumunda, kapalı çıkımlar komşu parseli bitleştirilebilir ve cephe boyunca yapılabilir.

4.2.25. Açık çıkımlar parsel sınırlarına mesafe 2.00 m' den az olmamak kaydı ile arka ve yan bahçe mesafelerine 1.20 m taşabilir. Açık çıkımlar bitişik olmayan cephelerde cephe boyunca yapılabilir.

4.2.26. Ön bahçesi bulunmayan ya da yeterli olmayan teşekkül etmiş yapı adalarında yol, meydan, yeşil alan gibi kamu kullanımına ayrılmış yerler üzerinde parsel sınırı dışında, yasal açıdan korunan, imar mevzuatına uygun sayılan çıkmalı bina yapılmış ise, yeni yapılacak binalarda da açık veya kapalı çıkma yapılabilir.

4.2.27. Çıkma izni verilmesine esas olacak, teşekkül etmiş bölge şartı, her yapı adası için ayrı aranır. Bir yapı adasının bir kenarında bu fıkrada belirtilen şekilde çıkmalı bina var ise, adanın sadece o kenarı çıkmalı teşekkül etmiş sayılır.

4.2.28. Yola çıkma yapılacak ise, yol genişliği 10.00 m' den az olamaz.

4.2.29. Parselin bitişik olduğu komşu parsellerde, çıkmalı yapılaşma teşekkül etmiş ise, yaklaşma mesafeleri aynı koşullarda olmak üzere açık ve kapalı çıkma yapılabilir.

4.2.30. Evvelce yürürlükte olan mevzuata uygun olarak yapılmış ruhsatlı yapılara yeni mevzuat hükümlerine göre kat ilavesi yapılması halinde, mevcut açık ya da kapalı çıkma ölçüleri ilave katlar için de aynen uygulanabilir.

4.2.31. Birden çok yol, meydan yeşil alan vb. cephesi olan parsellerde çıkma izni, her cephe için adanın çıkmalı teşekkül etmiş olmasına bağlı olarak verilir. Bu hükme göre yapılacak açık ve kapalı çıkımlarda 4.2.22, 4.2.23, 4.2.24, 4.2.25, 4.2.26, 4.2.27, 4.2.28, 4.2.29 ve 4.2.30. maddelerde ifade edilen şartlara uyulur.

4.2.32. Kalorifersiz binalarda ayrılması zorunlu olan odunluk, kömürlük veya depo, varsa bodrum katların herhangi birinde, aksi takdirde zemin katta veya bahçede yapılacak müştemilatlarda tertiplenmesi gereklidir. Ayrıca aynı özelliklerde olmak ve ana koridor veya merdivenle irtibatı bulunmamak kaydı ile konut içinde de tertiplenmesi mümkündür.

4.2.33. Ortak merdiven ve sahanlık genişlikleri konut yapılarında 1.20 m' den, diğer yapılarda 1.50 m' den az olamaz. Çatıya ve bodrum katına ulaşan ortak merdivenlerde de bu ölçülere uyulur. Bu ölçüler iç merdivenler ile servis merdivenlerinde 1.00 m' ye indirilebilir. Bodrum katta bağımsız bölüm veya ortak alan bulunmaması durumunda, ortak merdivenin bodrum kata indirilmesi zorunlu değildir.

4.2.34. Zemin kata bağlı piyes olarak kullanılan bodrum katlar hariç, iskan edilen bodrum katlar ile birlikte kat adedi 5 ve daha fazla olan yapılarda, bodrumdan başlayan ve giriş dahil tüm

katlara hizmet veren asansör yapılması zorunludur. Asansör yapılması zorunlu olan kat adedi dışında kat adedine sahip yapılarda ayrıca asansör boşluğu bırakılması gerekmemektedir.

4.2.35. Binanın bodrum katında düzenlenen sığınak, kalorifer ve kapıcı dairesi gibi ortak yerlerden bağımsız bölüm girişi yapılamaz. Ayrıca bodrum kapısı tamamen tretuvar üzerinde kalan fazla meyilli yollar dışında yapılacak ön bahçesiz binalarda yol cephesinde bodrum girişi yapılamaz.

4.2.36. Konutların, toprağa dayalı ve iskan edilebilen bodrum katlarının zorunlu piyeslerinden olan, oturma odası ve bir yatak odasının pencere açılmak suretiyle, doğal aydınlatma ve havalandırmasının sağlandığı dış duvarları, en fazla 0,90 m zemine gömülebilir. Bodrum katlarının zemine bağlantılı piyes olarak düzenlenmesi halinde, oturma odası ve 1 yatak odasının zemin katta düzenlenmesi ve asgari mesken şartlarının sağlanması kaydıyla bodrum kattaki piyeslerinde en fazla 0.90 m zemine gömülme şartı aranmaz.

4.2.37. Bir binada kot alınan röper noktası veya noktalarına göre, arazi eğiminden dolayı, birden fazla bodrum kat kazanılamaz. Birden fazla bodrum kat yapılması zorunlu olduğu takdirde, binanın inşa tekniği nedeniyle oturacağı en düşük zemin seviyesindeki bodrum katın taban kotundan itibaren; iskan edilen toplam kat adedi: (İmar Planında belirtilmiş veya bu Yönetmeliğe göre verilecek kat adedi) + 1 katı (bodrum) geçemez.

4.2.38. Öncelikle binanın ihtiyacı olan otopark alanını karşılamak koşuluyla otopark yapmak üzere, Binanın otopark alanı ihtiyacı dışında kalan kısımlarında ticari amaçlı otopark yapmak üzere, Eğitim, sağlık, konaklama, eğlence ve kültürel amaçlı inşa edilen yapılarda ana fonksiyonun tamamlayıcısı olan ve servis niteliği taşıyan üniteler yapmak üzere, birden fazla bodrum kat yapılabilir.

4.2.39. Tamamı otopark olarak yapılacak binalar hariç otopark amacı ile kazanılan bodrum kat ortak alan niteliğinde olup, bağımsız bölüm teşkil edilemez. Bağımsız bölüm teşkil etmeyen zemin katla irtibatlı bodrum katlardan da giriş verilebilir.

4.2.40. Tüm binanın ihtiyacı olan hizmetlere ayrılan ortak alanlar (sığınak, kalorifer dairesi, kapıcı dairesi, kömürlük, su deposu, hidrofor, otopark vb) minimum ölçüleri aşmamak ve bağımsız bölüm oluşturmamak koşuluyla bodrum katların herhangi birinin tamamında ya da bir bölümünde yapılabilir.

4.2.41. 3.00 m veya daha fazla ön bahçeli binalarda bodrum katın otopark kullanımına tahsis edilmesi ve bina ön cephesinin en düşük zemin kotunda otopark girişi koşullarının sağlanması halinde, yol cephesinden otopark girişi yapılması mümkündür. Bodrum katlardan birinde düzenlenen bu otoparklara yol cephesinden %20 eğimi aşmamak kaydıyla hafriyat veya dolgu şeklinde rampa yapılabilir. Ayrıca maksimum %20 rampa eğimi ile ulaşılamayan durumlarda bağımsız bölüm oluşturmamak suretiyle 2.bodrum katlarda otopark zorunluluğu aranmaz.

4.2.42. Üzerinde mevcut binalar bulunan parsellerin ifrazında mevcut binaların K.A.K.S. değeri dikkate alınır. Ancak 17 Ağustos 1999 Marmara depreminden önce bir parselde birden fazla inşaat ruhsatlı binanın mevcut olduğu ve bu binaların bir veya bir kaçının deprem esnasında enkaz haline gelmesi veya ağır hasarlı raporu tanzim edilmesi sonucu yıkılması durumunda, imar planı veya yönetmelik değişikliği nedeniyle yıkılan kısımlardaki kat maliklerinin hak kaybına uğramamaları için yıkımla ilgili belgeleri ibraz etmeleri kaydıyla mevcut bina veya binaların bulunduğu parselde bu yönetmelikte yer alan minimum çekme mesafeleri ya da planda gösterilen mesafeleri ve TAKS değeri sağlandıktan sonra kalan kısım ifraz edilebilir.

4.2.43. İmar uygulamalarında mevcut yapılaşma veya kadastral yapıya uyulması durumunda yol aksını, yol genişliğini değiştirmemek koşuluyla 2 m. ye kadar değiştirmeye Belediyesi yetkilidir.

4.2.44. Konumuna göre imar planı ve uygulama hükümlerinde belirtilen max. Kat Alanı Kat Sayısını (KAKS) aşmayacak ve bahçe mesafelerine uyulacak şekilde imar planı ile getirilen max. kat adedi veya bina yüksekliği (h.max) değerinin altında Taban Alanı Kat Sayısını (TAKS) aşarak, noksan katlı bina inşa edilebilir.

İmar planı kat sayısı sınırı altında noksan katlı projelendirilen ve bu koşula uygun olarak bina yapılan parsellerde, imar planı kararları ile getirilen max kat adedine veya bina yüksekliğine (h.max) göre bina yapılması ancak mevcut noksan katlı binanın yıkılarak yeniden projelendirilmesi yolu ile olur. Noksan katlı projelendirilerek yapılmış yapının mevcut hali üzerine hiçbir şekilde ilave kat yapılamaz. Bu hüküm konumuna göre ikiz veya blok nizam uygulanacak konut alanlarında kalan parsellerde uygulanmaz.

4.2.45. Planda ticaret alanı olarak ayrılan yerlerde zemin katın haricindeki katlar konut olarak değerlendirilir.

4.2.46. Binaların ağaç dikimine müsait olan ön, yan ve arka bahçelerine yapı inşaat alanının her 50 m²'si için ve bir ağaca 10 m² yer ayrılmak sureti ile ağaç dikilmesi zorunludur.

Ağaç dikimine müsait bahçesi bulunmayan binalarda ise yapı inşaat alanının her 50 m²'si için bir ağaç olmak üzere belediyenin göstereceği kamu kullanımına ait (park, ağaçlandırma alanı vb.) Alanlara ağaç dikilecektir.

Bu maddenin uygulanmasına ilişkin işlemler ilgili belediyesince yapılır. Ağaç dikiminin gerçekleştirilmesine dair Park ve Bahçeler Müdürlüğünce düzenlenecek onaylı belge ibraz edilmeden yapılara yapı kullanma izni verilemez.

Bu maddede belirtilen uygulama, mutlaka ağaç dikme ve diktirme zorunluluğu şeklinde olup, hiçbir şekilde bedele dönüştürülemez.

4.2.47. Konut alanlarında, ayrı nizamda ön ve arka parsel cephelerinin ortalamasınının 14.00 m'nin altında olması veya komşu parselin muvafakati halinde, birkaç parseli birlikte mütalaa ederek blok düzenlemeye belediyesi yetkilidir. Blok nizam düzenlemelerinde imar mevzuatına aykırı yapılar dikkate alınmaz.

4.2.48. Binalarda, son kat üst döşemesi uzatılarak çatı saçakları; kendi bahçesi içindeki bina girişlerinde ve zemin kattaki dükkân, mağaza gibi bağımsız bölümlerde giriş saçakları varsa estetik kurul ilke kararlarına uyulmak koşuluyla yapılabilir. Saçak altları ve üstleri hiçbir şekilde kapalı alan haline dönüştürülemez.

Çatı saçakları: Genel olarak çatı saçak genişlikleri 1.20 m' yi geçemez. Binada çıkma yapılması halinde ise saçak genişliği çıkmadan itibaren 0.50 m' yi aşamaz.

Yapılaşma olduğu takdirde, mevcut binalarla uyum sağlaması için, saçak yapılıp yapılmayacağı ve saçak genişliği, ilgili belediyesince tayin olunur. Mevcut saçaklı yapılara kat ilavesi yapıldığı takdirde bu saçaklar, yönetmeliğin çıkmalar hakkındaki hükümlerine göre düzeltilmedikçe yapının devamına izin verilmez.

Giriş saçakları: Binaların esas giriş kapıları üzerine kendi parsel sınırları içinde kalmak, yüksekliği yol cephelerinde kapı hizasındaki en yüksek tretuvar seviyesinden, diğer cephelerde tesviye edilmiş en yüksek zeminden itibaren konutlarda 2.40 m'den az ve genişliği 1.50 m'den fazla olmamak koşuluyla giriş saçakları yapılabilir.

Diğer yapılarda giriş saçaklarının yükseklik ve genişliğini belirlemeye ilgili belediyesi yetkilidir.

Ön bahçesi bulunmayan veya yeterli olmayan parsellerin yol cephelerinde saçak yapılıp yapılmayacağını ve uygulanacak şekli takdire, yukarıdaki ölçülere uyulmak suretiyle ilgili belediyesi yetkilidir.

4.2.49. Akaryakıt servis ve LPG ikmal istasyonu bölgelerinde parsel genişliği 40.00 m'den, parsel derinliği 30 m'den, parsel büyüklüğü 1500 m²'den az olamaz. Bu ölçülerin tespitinde, köşe başına rastlayan parsellerde yol tarafındaki yan bahçe yerine, o yol için tayin edilmiş ön bahçe mesafesi alınır. Bu fonksiyonlardan sadece biri yapılmak istendiğinde de bu değer sağlanacaktır.

4.2.50. Bankamatik cihazlarının kullanımı nedeniyle yaya kaldırımları yaya sirkülasyonunu olumsuz yönde etkileyecek şekilde işgal etmesine izin verilmez. Bankaların bankamatik cihazlarının kullanımı ile ilgili her türlü sirkülasyonunu kendi mülkiyetleri içinde yola taşmayacak şekilde çözmeleri esastır. Binaların yol cephelerine tesis edilecek bankamatik cihazları için, binanın kendi mülkiyet sınırları içinde cephe boyunca en az 1.00 m geriye doğru çekilmek suretiyle yer ayrılması ve cephesi de çevresi ile uyumlu bir şekilde düzenlenerek kapatılması mecburidir. Ancak, bankamatik kurulacak binaların, ayrıca tali bir yola, parka veya yeşil alana cephesinin bulunması halinde, yaya kullanım alanlarını ve diğer bina girişlerini engellemeyecek şekilde kendi mülkiyetlerinin dışında düzenleme yapılmasına karar vermeye ve uygulanacak şekli takdire varsa estetik kurul ilke kararları doğrultusunda ilgili belediyesi yetkilidir. Evvelce yapılmış bankamatikler için de bu hüküm uygulanır.

4.2.51. Parselin köşe kotlarının ve cephe aldığı yol ve/veya yolların siyah kotlarını gösteren plankote, İlçe Belediyelerince veya İlgili Belediyesinin onaylaması koşulu ile serbest çalışan bir Harita ve Kadastro Mühendisi tarafından hazırlanır.

Mal sahibi tarafından tatbikat projelerine geçilmeden önce, İlgili Belediyesinden plankote alınması zorunludur.

Binalara kot verilmesinde, aşağıdaki esaslara uyulur. Yapılaşmanın tamamlandığı yerlerde aşağıdaki esaslardan hangisinin uygulanacağına ilgili Belediye kararı verir.

4.2.51.1. Tek Yola Cepheli Parsellerde Kotlandırma: Genel olarak, binaların cephe aldığı yolun tretuvar seviyesinden (bordür taşı üst seviyesinden) kot verilir.

Tretuvar seviyesi, yol seviyesinin 0.30 m üstü olarak kabul edilir. Henüz oluşmamış yollarda kot talebi halinde, bordür üst seviyesi, İlgili Belediye tarafından hazırlanan projesine göre en geç 20 gün içinde belirlenir.

Binalara kot verilirken parselin kot aldığı yol cephesinin orta noktası hizasındaki en yüksek tretuvar "röper" kabul edilir.

Parselin kot aldığı yol cephesinin köşe kotları arasında 3.50 m veya daha fazla kot farkı bulunması halinde, binanın oturacağı alan kademelendirilmek ve her kademenin orta noktasına rastlayan bordür taşı üst seviyesi (+ 0.00) kabul edilmek suretiyle kot belirlenir.

Ancak, her kademenin kendi hizasındaki en düşük bordür kotundan itibaren yüksekliği en çok 2.50 m olmak zorundadır. Kademeli kotlandırmada her kademe, cephe boyunca 6.00 m' den aşağı olamaz.

Son kademenin 6.00 m' den az olması durumunda, bir önceki kademe seviyesine uyulur. Ayrıca her kademedeki bina bölümü kendi (+ 0.00) kotuna göre, İmar Planı ile belirlenen saçak seviyesini geçemez. Köşe başı parsellerde kademeli kotlandırma yalnız, bina köşeleri arasındaki kot farkının en fazla olduğu yol cephesinde uygulanır.

Tabii zemin kotu yol kotu altında olan parsellerde de, binalara verilecek azami kot parselin cephe aldığı yol orta noktası hizasındaki en yüksek tretuvar seviyesidir.

4.2.51.2. Tabii zeminden kotlandırma: Arazinin meyilli olması durumunda, parselin tabii zemini yoldan yüksek ve ön bahçe mesafesi (8.00)m veya daha fazla veya parselin tabii zemini yoldan aşağıda ve ön bahçe mesafesi (10.00)m veya daha fazla ise tabii zeminden kot verilir.

Yola göre yüksek olan parsellerde, tabii zemin kotu, o parseller için bordür seviyesinden verilecek kotu (3.00) m' den fazla geçemez.

Bir yola cepheli veya birden fazla yola cepheli olup, üzerinde birden fazla yapı yapılması mümkün olan parsellerde kot, her binanın köşe kotlarının aritmetik ortalaması alınarak bulunur. Ancak, yola nazaran (3.00) m' den yüksek olan parsellerde, tabii zemin kotu ilgili belediyenin imar birimince yapı adasının tamamının bu madde hükümleri çerçevesinde etüdü sonucu belirlenir.

4.2.51.3. Köşe başı parsellerde kotlandırma: Köşe başı parsellerde kot, yolların farklı genişlikte olduğu durumda geniş yoldan ve parsel orta noktası hizasındaki bordür taşı üst seviyesinden verilir.

Yolların aynı genişlikte ve yollar arasındaki kot farkının en çok 1.50 m olduğu durumlarda yolların kesiştiği tretuvar üst seviyesinden kot verilir.

Aynı genişlikte yolların kesişmesi sonucu meydana gelen ve yollar arasında 1.50 m' den fazla kot farkı bulunan, İmar Planında ön cephesi işaretlenmeyen köşe başı parsellerde kot, yollar üzerindeki kat nizamı, bitişik parsellerin kot durumu, parsel cepheleri uzunlukları ile yapı yoğunluğu dikkate alınarak İlgili Belediyesince belirlenen parsel ön cephesinin orta noktası hizasındaki bordür taşı üst seviyesinden verilir.

Röper noktası ve parselin yol cephesine rastlayan köşe kotları arasında 3.50 m veya daha fazla kot farkı olması durumunda (A) bendi hükümleri doğrultusunda kademe yapılır.

4.2.51.4. Köşe başı olmayıp iki yola cephesi olan parsellerde kotlandırma: Bu maddenin yukarıdaki bentlerinde belirtilen genel hükümlere uyulmak koşuluyla aşağıdaki şekilde kot verilir.

4.2.51.4.1. Bina derinliği 20 m ve altında olan parsellerde üst yoldan kotlandırma yapılır.

4.2.51.4.2. Bina derinliği 20 m' den fazla olan parsellerde ilk 20 m üst yola göre kotlandırılır. Geri kalan kademe 3 m' den az olmamak kaydıyla alt yoldan kotlandırılır. 3 m' den az olan kısım ilk 20 m' ye dahil edilir.

4.2.51.4.3. İki yolun kot alınan noktaları arasında 3 m' den az kot farkı varsa, bina derinliğine bakılmaksızın kademe şartı aranmaz.

4.2.51.4.4. Kademe hattından itibaren çıkma yapılabilir. Ancak düşük yol bina cephesi arasındaki mesafe çıkma ucundan itibaren 3.00 m' den (kademe hattı ile düşük yol bina cephe hattı arasındaki mesafe 4.00 m' den) az olamaz.

4.2.51.4.5. Bina yol cephe hattının tanımı madde 14/6' da açıklanmış olup, yukarıda bahsedilen 4 üncü bendin uygulanması esnasında ön cephedeki çıkma hattı esas alınmaz.

4.2.52. Teknik gerekliliklerden dolayı, İmar planlarında ticaret ve eğitim tesisi alanı olarak ayrılan bölgelerde yapılacak binaların kat yüksekliklerine, mevcut yapılaşma da dikkate alınarak, belediyesince her kat için maksimum 0.50 m eklenebilir. Ancak, bu eklemeyen dolayı asma kat ve ilave kat oluşturulamaz.

5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 18/c maddesine göre Belediyemiz Meclisinde görüşülerek karar verilmek üzere iş bu rapor tarafımızca düzenlenmiştir.

Ercan AKÇİL
İmar Komisyon Başkanı

Yusuf ÖZDEMİR
İmar Kom.Bşk.Yrd.

Ramazan TANRIVERDİ
Üye

Orhan AKYÜZ
Üye

Necati GÜNAY
Üye

İMAR KOMİSYONU RAPORU

TOPLANTI TARİHİ :22/11/2013

KONU :Suadiye Mevkii, Meskun Konut Alanı kullanımlarının yoğunlukları ile ilgili 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği

KARAR :Belediyemiz Meclisinin 04/11/2013 tarih ve 9. gündem maddesi olarak görüşülerek rapor oluşturulmak üzere komisyonumuza havale edilen Plan ve Proje Müdürlüğünün 24/10/2013 tarih ve 370 sayılı yazısı incelendi.

Yapılan müzakere neticesinde;

Belediyemiz, Suadiye Planlama Bölgesi Meskun Konut Alanı kullanımı içerisinde, kalan bölgenin yoğunluk değerlerinin ve sosyal donatı alanlarının yeniden planlanması ile ilgili 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişiklik teklifinin hazırlandığı tespit edilmiştir.

Bahse konu bölgede bulunan konut alanlarının E=0.10 yapılaşma koşulunun yetersiz olması ve halktan gelen talep üzerine bölgeye ilişkin hazırlanan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği teklifi Kocaeli Büyükşehir Belediyesi Meclisinin 13/06/2013 tarih ve 375 sayılı kararı ile 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmeliğin 28. maddesinin 1. bendine uygun olduğu belirtilerek onaylanmıştır.

Teklif edilen 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinde E=0.10 ve Minimum İfraz 2000 m² yapılaşma koşuluna sahip Meskun Konut Alanlarının yapılaşma koşulu 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı doğrultusunda E=0.20 ve Minimum İfraz 1000 m² olarak düzenlenmiştir. Yapılan yoğunluk artışına bağlı olarak 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı kararları ve Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmeliğin Ek-1 tablosunda yer alan gerekli büyüklükte sosyal donatı alanlarının plan bütünlüğü çerçevesince uygun olarak düzenlendiği tespit edilmiştir.

Kartepe Planlama Bölgesi arazi kullanımı ve meri imar planı kararları ile örtüşen 1/1000 ölçekli Uygulama imar planı değişiklik teklifi Komisyonumuzca uygun görülmektedir.

5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 18/c maddesine göre Belediyemiz Meclisinde görüşülerek karar verilmek üzere iş bu rapor tarafımızca düzenlenmiştir.

Ercan AKÇİL
İmar Komisyon Başkanı

Yusuf ÖZDEMİR
İmar Kom.Bşk.Yrd.

Ramazan TANRIVERDİ
Üye

Orhan AKYÜZ
Üye

Necati GÜNAY
Üye

İMAR KOMİSYONU RAPORU

TOPLANTI TARİHİ :26/11/2013

KONU :Uzuntarla Mevkii, G24d.03b.3c imar paftasında 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği,

KARAR :Belediyemiz Meclisinin 04/11/2013 tarih ve 10. gündem maddesi olarak görüşülerek rapor oluşturulmak üzere komisyonumuza havale edilen Plan ve Proje Müdürlüğünün 24/10/2013 tarih ve 371 sayılı yazısı incelendi.

Yapılan müzakere neticesinde;

Uzuntarla mevkii G.24d.03b.3c paftası sınırları içerisinde, “Tali İş Merkezi” kullanımında bulunan 165 ada 281 nolu parselin “Bakım Akaryakıt ve LPG İstasyonu” olarak düzenlenmesi ve yapı çekme mesafelerinin yeniden planlanması ile ilgili hazırlanan 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişiklik teklifinin hazırlandığı tespit edilmiştir.

Hazırlanan 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinin Kocaeli Büyükşehir Belediyesi meclisinin 17/01/2013 tarih ve 41 sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği doğrultusunda hazırlandığı, 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Hükümleri doğrultusunda E:0.30, hmax:7.00 metre olarak belirlendiği ve D-100 Karayolunun kamulaştırma hattından 25 metreyi sağlayacak şekilde cephesi olan yanyoldan 15 metre “Servis ve Hizmet Binası için Yaklaşma Sınırı” ve 5 metre “Kanopi ve Pompa Tesisleri için Yaklaşma Sınırı” düzenlendiği tespit edilmiştir. Ayrıca Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Yönetmeliğinin 40.maddesinin a bendi gereği parselin ön cephesinin 40 metre şartı sağlanması için, parselin doğusunda yer alan 12.00 metre Taşıt Yolunun mülkiyet sınırları içerisinde doğu yönünde planlandığı tespit edilmiştir.

Kartepe Planlama Bölgesi arazi kullanımı ve meri imar planı kararları ile örtüşen 1/1000 ölçekli Uygulama imar planı değişiklik teklifi Komisyonumuzca uygun görülmektedir.

5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 18/c maddesine göre Belediyemiz Meclisinde görüşülerek karar verilmek üzere iş bu rapor tarafımızca düzenlenmiştir.

Ercan AKÇİL
İmar Komisyon Başkanı

Yusuf ÖZDEMİR
İmar Kom.Bşk.Yrd.

Ramazan TANRIVERDİ
Üye

Orhan AKYÜZ
Üye

Necati GÜNAY
Üye