

İMAR KOMİSYONU RAPORU

TOPLANTI TARİHİ : 24/02/2015

KONU : Köseköy mevki, uygulama imar planı değişikliği,

KARAR :Belediyemiz Meclisinin 05/01/2015 tarih ve 15. gündem maddesi olarak görüşülerek rapor oluşturulmak üzere komisyonumuza havale edilen Plan ve Proje Müdürlüğünün 29/12/2015 tarih ve 538 sayılı yazısı incelendi.

Yapılan müzakere neticesinde;

Belediyemiz Köseköy mevki, G24a.21d.3c pafta, 362 ada 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23 ve 24 nolu “Tali İş Merkezi Alanı” kullanımında kalan parsellerin bölgenin konaklama ihtiyacının sağlanması amacıyla “Tercihli İmar Durumu” olarak düzenlenmesi ile ilgili Kocaeli Büyükşehir Belediyesince onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planına uygun hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği konusu ile ilgili çalışmalara devam edildiğinden, 1 aylık ek süre talebinde bulunulması komisyonumuzca uygun görülmektedir.

Salih AYDIN
İmar Komisyonu Başkanı

Ercan AKÇİL
Komisyon Başkan Vekili

Kemal BAYRAKTAR
Üye

Orhan AKYÜZ
Üye

Nilay MERTTÜRK
Üye

İMAR KOMİSYONU RAPORU

TOPLANTI TARİHİ : 24/02/2015

KONU :Kartepe planlama bölgesi 1/1000 ölçekli uygulama imar planı hükümleri değişikliği

KARAR :Belediyemiz Meclisinin 03/02/2015 tarih ve 17. gündem maddesi olarak görüşülerek rapor oluşturulmak üzere komisyonumuza havale edilen Plan ve Proje Müdürlüğünün 29/01/2015 tarih ve 59 sayılı yazısı incelendi.

Yapılan müzakere neticesinde;

Kocaeli Büyükşehir Belediyesi tarafından Kocaeli İli genelinde uygulanan yönetmelik çalışmaları doğrultusunda İmar Yönetmeliği'nin yürürlükten kalkması sonrasında tüm İlçelerin Uygulama İmar Planları Plan Hükümlerinde değişiklikler yapılmıştır.

26.01.2015 ve 11611 sayılı Kocaeli Büyükşehir Belediyesi'nin yazısı ile geçen süre içerisinde Uygulama İmar Planı Hükümlerindeki "yapı/yapılaşmaya ilişkin hükümler" kısmında bazı değişiklik ve ilaveler yapılması gerektiği bildirilmektedir.

Plan ve Proje Müdürlüğünce yapılan inceleme neticesinde;

Belediyemiz İmar ve Şehircilik Müdürlüğü ile Yapı Kontrol Müdürlüğü'nden alınan görüşler dikkate alınarak Kocaeli Büyükşehir Belediyesi'nin 13.02.2014 tarih ve 2014/146 sayılı meclis kararı ile onayladığı plan hükmüne daha önceden onaylı hükümlerin ilave edilmemesi ve bölgenin ihtiyaçlarına tam manasıyla katkı sağlayamayacağı düşünüldüğünden bazı tanım ve maddelerin değişikliği ve ilavesi öngörülmüştür. Ayrıca Kocaeli Büyükşehir Belediyesi'nin 26.01.2015 ve 11611 sayılı yazısı ile teklif edilen değişiklikler ve ilaveler sonrasında plan hükümleri yeniden düzenlenmiştir.

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, avan projesi Büyükşehir Belediye Başkanlığı tarafından onaylanması koşuluyla;

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.

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. Planda ifraz şartı 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 H 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. Maşukiye sınırları dahilinde, G24d.09a nazım imar planı, G24d.09a.1b uygulama imar planı paftasında planda yapı yaklaşma mesafesi belirlenmiş olan 1457 nolu parselin Karayolları kamulaştırma sınırından "Kanopi ve Pompa Tesisleri için Saçak Ucu Yaklaşma Sınırı" 5.00m, "Servis ve Hizmet Birimi Yapı Yaklaşma Sınırı" 25.00m, doğu ve batı cephesinden komşu parsellerden 5.00m, güney cephesinden ise nato boru hattından 5.00m yapı yaklaşma mesafesi uygulanacaktır.

KBBMK:15.05.2014/301

2.12. Bina yapılacak olan parselde komşu parseldeki binanın tecavüzü var ise, bu parsellerde tevhid - ifraz yapılması esastır. Ancak parseline tecavüz edilen parsel sahibinin de noter onaylı taahhütname ile mevcut durumu kabul etmesi ve ileride yapılacak tevhid – ifraza itirazda bulunmayacağını beyan ve taahhüt etmesi halinde inşaat izni verilebilir.

KBBMK:14.08.2014/511

2.13. Uzunbey sınırları dahilinde G24.a.21.c-22.d nazım imar planı G24.a.21.c.2.b-22.d.1a uygulama imar planı paftalarında yer alan 701 ada 1 nolu parselin sanayi alanı kullanımında kalan bölümünde plan üzerinde yer alan yapılaşma koşulları çerçevesinde sanayi, depolama ve lojistik faaliyetleri ile bunlara ait tesisler bir arada veya ayrı ayrı yapılabilir.

KBBMK:11.12.2014/738

2.14. G24.d.01.c nazım, G24.d.01.c.3.d uygulama imar plan paftası, 501 nolu parselde 'Halı Saha' yapılmamak koşulu ile plan üzerindeki kullanım türü ve yapılaşma koşullarına göre uygulama yapılabilir.

KBBMK:13.11.2014/668

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.

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 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 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.

3.1.6. Eski Uzunçiftlik Belediyesi sınırlarında yer alan parsellerde min. ifraz şartı TAKS:0.40 olan adalarda minimum 350 m², TAKS: 0.30 olan adalarda minimum 500 m², TAKS: 0.15 olan adalarda minimum 1000 m², TAKS: 0.05 olan adalarda minimum 2000 m²dir. Min. Parsel cephesi 14 m. dir.

3.1.7. 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.

3.1.8. Eski Sarımeşe Belediyesi sınırlarında yer alan konut alanlarında TAKS=0.30, KAKS= 0.60 olan yapı adalarında Min. parsel büyüklüğü 600 m²dir. 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.

KBBMK:14.08.2014/511

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.

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 m²dir. 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. Planda belirtilmemişse Kaks:1.20 h: 3 kat m. dir. Komşu parselden çekme mesafesi min. 5m. dir.

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 m²dir. 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 verilmek 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 35 mt'lık imar yoluna cepheli sanayi alanlarında; yapı yaklaşma mesafesi belirtilmemişse komşu adalarda belirtilen yapı yaklaşma mesafelerine uyulacaktır. 35 m.'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, tribün, kule, verici, eğitim tesisleri (apranti okulu, meslek yüksek okulu v.s.) sağlık tesisleri ve atçılık ile ilgili her türlü tesisler yapılabilir. Ancak tribün, kule ve verici gibi özellikli yapılarda hmax yükseklik şartı aranmaz.

KBBMK:15.05.2014/297

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 kulübü 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.

3.6. 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.

3.7. 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, Gayrı Sıhhi Müesseseler Yönetmeliği'nde yer alan III. Sınıf Gayrı 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.

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

3.8.4.5. 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.

3.9. AĞAÇLANDIRILACAK ALANLAR

3.9.1. 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. 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.

3.10.2. Bu alanlarda yeni parselasyon için min parsel büyüklüğü 2000m²'dir. KDKÇA imar planında belirtilmemişse komşu parsellerden min. çekme mesafesi 5 m.dir.

KBBMK:14.08.2014/511

4. YAPI/YAPILAŞMAYA İLİŞKİN HÜKÜMLER

4.1. YAPI/YAPILAŞMAYA İLİŞKİN TANIMLAR.

İmar Planı Önceliği ve İstisnalar: İmar Planı ve Plan hükümleri öncelikli olup, burada yer almayan unsurlarda ilgili yönetmelikler geçerlidir.

4.1.1. Düğün Salonları: Bünyesinde düğün, nişan vb. organizasyonların yapıldığı aynı zamanda diğer sosyal etkinliklerinde düzenlenebildiği 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.

4.1.2. Pergola: Bahçede, bina cephelerini değiştirmemek kaydıyla terasta, hafif yapı malzemelerinden dikme ve sık kirişleme ile yapılan ve üzerine yeşil bitki örtüsü sardırılan, etrafı açık, gölgelik amaçlı, yapı ruhsatı olmaksızın inşa edilebilen yapılardır.

4.1.3.Kameriye: Bahçelerde, ön bahçe mesafesi içerisinde parsel sınırına 3.00 m' den fazla, 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 örülü, yeşilliklerle sarılan süslü yapıdır.

4.1.4.Ortak Alanlar: Binaların giriş holleri, ışıklıklar, hava bacaları, saçaklar, tesisat galerileri, açık ve kapalı merdivenler, yangın merdivenleri, asansörler, kalorifer dairesi, kapıcı dairesi, kömürlük, çatılar, sığınak ve otopark gibi ortak kullanıma açık alanlardır.

4.1.5.Sundurma: Yağmur ve güneşten korunmak için bir duvar önüne bitişik veya müstakil olarak yapılan ve bitişik olduğu bina ile birlikte kullanılan örtü elemanıdır. Sundurma binanın cephesinde ön bahçe mesafesi içerisinde parsel sınırına 3.00 m' den fazla, yan ve arka parsel sınırına 2.00 m' den fazla yaklaşmamak koşulu ile, taşıyıcı eleman (hafif malzeme) üzerine, çatıyla örtülü en az iki tarafı açık olmak şartıyla yapılabilir. Sundurmalar, duvar vb. elemanlarla bölünemez ve etrafı kapatılamaz. Genişliği 7.00 m' den fazla olamaz. Her halükarda ait olduğu binanın taban alanının %15' ini geçemez. Ayrıca Taks alanına dahil edilemez.

4.1.6. Kargomatikler : İlçe Belediyelerinin sorumluluk ve tasarrufundaki kamu malı olarak terkinli yerlerde ancak tarihi ve doğal dokuyu bozmayacak, yaya ile taşıt trafiğini olumsuz yönde etkilemeyecek, yol ve yeşil alanları işgal etmeyecek, yaya kullanım alanlarına taşmayacak, arka tarafta bulunan bina cephelerini kapatmayacak ve binaların girişini engellemeyecek şekilde söz konusu yerin karakterini muhafaza etmek şartı ile Posta Teşkilatının görüşü değerlendirilerek konulmalıdır. Büyükşehir uhdesine rast gelen yerlerde Büyükşehir Belediyesi, diğer yollarda ise ilçe Belediyesinin Kent Estetiği biriminden görüş alarak öngörülen yerlere konulabilir. Kargomatikler ruhsata tabi değildir. Ebatları ise (4.00 x 2.00) m olmalıdır.

4.1.7. Alışveriş merkezleri: Bir yapı veya alan bütünlüğü olan, içinde büyük mağaza ve/veya beslenme, giyinme, eğlenme, dinlenme, kültürel ve benzeri ihtiyaçların bir kısmının veya tamamının karşılandığı diğer işyerleri bulunan, merkezî bir yönetime ve ortak kullanım alanları ile yönetmelikle belirlenen diğer niteliklere sahip işletmedir. Alışveriş merkezlerinde, acil tıbbi müdahale ünitesi, ibadet yeri, bebek bakım odası, mescit, çocuk oyun alanı gibi ortak kullanım alanları oluşturulur. Alışveriş merkezlerinde, satış alanının en az binde beşine tekabül eden alanın sosyal ve kültürel etkinliklerin düzenlenmesi amacıyla ayrılması zorunludur. Bakanlık, bu oranı bir katına kadar artırmaya veya yarısına kadar azaltmaya yetkilidir.

4.1.8.Basit Tamir ve Tadil: Yapılarda binanın taşıyıcı sistemini değiştirmeyen veya etkilemeyen, diğer bağımsız bölümlere zararı dokunmayan ve kullanım amacını değiştirmeyen; 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 değişikliği 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. Basit tamir ve tadilatlar ruhsata tabi değildir. Bu işlerden iskele kurmayı gerektirenler için belediyeye yazılı bilgi verilmesi zorunludur.

4.1.9.İmar Durumu : Belediyesi tarafından Kocaeli Büyükşehir Belediyesi'nin belirlediği norm ve standarda uygun olarak düzenlenen; uygulamaya esas olmak üzere, parselin imar planı, plan hükümleri ve yönetmelik hükümlerine göre yapılanma şartlarını gösterir belgedir. İmar şartlarında bir değişiklik olmadığı takdirde geçerlilik süresi 1 yıldır. İdareye başvuru tarihinden itibaren imar durum belgesi ve onaylı jeolojik ve jeoteknik etüt raporunun ilgili kısmının bir örneğini en geç iki iş günü içinde verir. İmar durumunun süresi dolduktan sonra, mal sahibinin talep etmesi halinde, imar

planlarında değişiklik yoksa, imar durumu vizesi yapılarak süresi 1 yıl daha uzatılır. Böyle durumlarda imar durumu harcının maximum 1/5' i kadar vize ücreti talep edilir.”

4.1.10. Arsa Aplikasyon Krokisi: Kadaströ Müdürlükleri, lisanslı harita büroları veya lisanslı harita büroları bulunmuyor ise serbest çalışan Harita ve Kadastro Mühendisleri tarafından ekinde tescile esas belgesini bulundurmak koşuluyla hazırlanan belgedir. Arsa köşe koordinatlarının gerekli dönüşümler yapılarak ITRF sisteminde hesaplanması ve zemine applike edilmesi zorunludur.

4.1.11. Yol ve Arsa Kotu Tutanağı (Plankote): Serbest çalışan Harita ve Kadastro Mühendisleri tarafından hazırlanıp belediyesince onaylanan, parsellerin en az köşe, eğim değişim 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. Bu belgenin Kocaeli Büyükşehir Belediyesi'nin belirlediğı norm ve standarda uygun olarak hazırlanması zorunludur.

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 ortak alan depolar, otoparklar ile her bağımsız bölüm için 4 m²' yi geçmeyen kömürlük ya da depo Kat alanı katsayısı (KAKS, EMSAL) alanına dahil edilmez. Binanın ihtiyacı dışında bodrum katlarda ticari otoparklar 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 kullanıp 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 kullanıp kullanılmamasına karar vermeye belediyesi yetkilidir.

4.2.3. Planda ticaret alanı olarak ayrılan yerlerde zemin katın haricindeki katlar konut olarak değerlendirilebilir.

4.2.4. Parsellerin ön bahçe mesafesi içerisinde; çıkma özelliğı 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, trafolar, jeneratörler, süs havuzları ile sanayi tesisleri, okul, kamu yapıları ve kooperatif gibi toplu konut sitelerinde; 9 m² büyüklüğü aşmayan bekcü kulübeleri dışında herhangi bir yapı yapılamaz.

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. Bodrum katlarda iskan edilen katlar da dahil, 4 kata kadar (4 kat dahil) olan binalarda yan bahçe mesafeleri en az 3.00 m' dir. 4 kattan fazla her kat için ve su basman kotu altında kazanılan konut amaçlı kullanılan her kat için, yan bahçe mesafesi 0.50 m artırılır.

4.2.7. İmar planlarında ön bahçe mesafesi belirlenmemiş aynı yol güzergahı üzerindeki yapı adalarında mevcut yapılaşmaya göre istikamet hattı esas alınır. 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 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.

4.2.8. 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.

4.2.9. 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.

4.2.10. Konut alanlarında, ayırık nizamda ön ve arka parsel cephelerinin ortalamasının 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.

4.2.11. Yürürlükte bulunan planlara uygun olarak 3194 sayılı İmar Kanununun 15., 16. ve 18.madde uygulaması yapılarak elde edilmiş parsellerin bulunduğu alanda, parsel sahiplerinin bilgisi dışında idarelerin tasarrufu ile yapılan plan değişikliği sonrası, yolun genişlemesi ve bedelsiz kamuya terk ettirilmesi durumunda söz konusu parsel için Emsal/ KAKS ve TAKS imar yolundan dolayı terkten önce sahip olduğu alan üzerinden verilir.

4.2.12. 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.

4.2.13. İmar Planında Konut ve Ticaret Alanı (umumi bina hariç) kullanımları dışında yer alan kullanımlarda bina derinlikleri, yükseklikleri ve cephe boyları planda yer alan yapılaşma koşulları dışında herhangi bir sınırlandırmaya tabi değildir.

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

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

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

4.2.15.1. 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, Belediye tarafından hazırlanan projesine göre en geç 20 gün içinde belirlenir.

Binalara kot verilirken parselin kot aldığı yol cephesinin bina köşeleri hizasındaki en yüksek tretuvar seviyesi "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.

4.2.15.2. Köşe başı parsellerde kot, yolların farklı genişlikte olduğu durumda geniş yoldan ve bina köşeleri hizasındaki en yüksek tretuvar 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 Belediyesince belirlenen parsel ön cephesindeki bina köşeleri hizasındaki en yüksek tretuvar seviyesinden verilir.

Röper noktası ve parselin yol cephesine rastlayan köşe kotları arasında 3.50 m veya daha fazla kot farkı olması durumunda **4.2.15.1** maddesi hükümleri doğrultusunda kademe yapılır.

4.2.15.3. Köşe başı olmayıp iki **veya daha fazla** yola cepheli ve yoldan kotlandırma yapılan 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.

4.2.15.4. 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.

4.2.15.5. 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.

4.2.15.6. Bir yola cepheli veya birden fazla yola cepheli olup, üzerinde birden fazla yapı yapılması mümkün olan parsellerde kot, her bina için kotlandırma maddelerinin hangisinin uygulanacağı ayrı ayrı değerlendirilir. Ancak, yola nazaran (3.00) m' den yüksek ya da yola nazaran (3.00) m' den alçak olan parsellerde, tabii zemin kotu belediyenin imar birimince yapı adasının tamamının bu madde hükümleri çerçevesinde etüdü sonucu belirlenir.

Tabii zeminden kotlandırma yapılan parsellerin tesviyesi:

Ön bahçelerin tesviyesi:

a) Tabii zemini yol eğimi %15'den az olan parsellerde: Parsel sınırı ile bina cephesi arası tesviye edilebilir.

b) % 15'den daha fazla yol eğimli parsellerde : İlgili Belediyesinin kontrolünde doğal eğimi bozmadan Peyzaj çalışmasına izin verilebilir.

c) Köşe başı parsellerin yol cepheleri bina cephe hattı boyunca, komşu parsel sınırına kadar yaya kaldırımı eğimince tesviye edilir.

Arka bahçelerin tesviyesi:

a) Tabii zemini (± 0.00) kotunun üstündeki arka bahçe zemininin bu kota kadar kazılması esastır. Ancak, kayalık zeminlerde veya parsel arka sınırındaki ortalama tabii zeminin (+2.00) kotundan yukarıda olması halinde, gerekli önlemler alınarak bina arka cephesinden itibaren (3.00) m.'lik şeridin tesviyesi ile yetinilir. İstinad duvarı ile gerekli önlemler alınır.

b) Tabii zemin kotu (± 0.00) kotunun altında kalan arka bahçelerde bina köşelerinden en düşük kottakinin seviyesinin en fazla (0.50) m. altına kadar kazı yapılabilir. Ancak hiçbir şekilde parselin arka köşelerine isabet eden en düşük kotun altına inilemez.

c) Arka bahçenin bina dışındaki diğer kısımlarında arazinin doğal eğimine uygun olarak tesviye yapılabileceği gibi teraslama da yapılabilir. Ayrıca, arka bahçelerde (2.00) m.'den fazla olmamak ve (± 0.00) kotunu geçmemek koşuluyla dolgu yapılabilir.

Yan bahçelerin tesviyesi:

a) (± 0.00) kotunu aşan yan bahçelerde, zeminin bu kota kadar kazılması esastır. (± 0.00) kotunun altındaki yan bahçeler, arka bahçe tesviye kotunun altına inilmemek suretiyle kazı yapılabilir ve tesviye edilebilir. Tabii zemini arka bahçe tesviye kotunun da altında kalan yan bahçeler arka bahçe tesviye kotuna kadar doldurulur.

Parsel köşe ve bina köşelerinden en az birine isabet eden tabii zemin kotu, (+ 0.00) kotunun altında ise, arka ve yan bahçede en düşük parsel kotuna kadar kazı yapılabilir.

Site Yapılaşmalarında ise;

Komşu parsel sınırı ile yapı yaklaşma arasında kalan ve birden fazla bina yapılan parsellerde; iki bina arasında kalan bahçe mesafelerinde (± 0.00) kotu veya parselin en düşük kotuna kadar kazı ve teraslama yapılabilir.

4.2.16. Parsel köşe ve bina köşelerinden en az birine isabet eden tabii zemin kotu , (+ 0.00) kotunun altında ise, arka ve yan bahçede en düşük parsel kotuna kadar kazı yapılabilir.

4.2.17. Zemin kat taban seviyeleri, binaların kot aldığı cephesinde (+ 0.00) kotunun (röper noktası) altına düşemez ve (+ 1.00) kotunun üzerine çıkamaz. Bitişik yapı nizamına tabi yerlerde ön bahçe mesafesinin azami %20'lik eğimle bodrum kata girişe müsait olmaması durumunda bodrum katta öncelikle otopark yapmak koşulu ile ve bodrum tamamının ortak alan olarak kullanılması koşulu ile zemin kat taban kotu +2 kotuna kadar yükseltilebilir.

4.2.18. Yol cephelerinden giriş alan binalarda, girişin hizasındaki bordür taşı üst seviyesinin altında giriş yapılamaz. Ancak Belediyesinin uygun görmesi halinde yol cephesinden giriş alan binaların zemin kat taban kotunun tabii zeminden minimum 0.50 m yükseklikte kalmak koşulu ile yol kotunun altında olmasına izin verebilir.

4.2.19. Ön bahçeleri parsel kenarında set teşkil eden ya da meyilinden dolayı tabii zemini düşük parsellerin ön bahçelerinde civar teşekkülüne bakılmaksızın köprülü bina girişi yapılabilir. Yola göre ön bahçeleri az meyilli parsellerde, köprülü giriş ancak civar teşekkülde varsa yapılabilir. Bina dışında tertiplenen köprü ve merdivenler, umumi bina giriş kapısından maksimum 1/3 oranında geniş yapılabilir. Köprülerin altı ve üstü hiçbir şekilde kullanılamaz. Merdivenlerin her iki tarafında da engellilerle ilgili TSE standartlarına uygun korkuluk ve küpeşte yapılması, ayrıca sahanlık ve merdiven döşemelerinde ve kaplamalarında da TSE standartlarına uyulması zorunludur.

4.2.20. Yan cepheden köprü şeklindeki geçitlerle yola bağlanma zorunluluğu olan hallerde, köprü genişliği en fazla 1.80 m olacaktır. Bu köprülerin bina yan yüzüne yapışik ve konsol olarak inşa edilmeleri mecburidir.

4.2.21. Binalara girişi sağlayan köprü ve giriş şeridi ile yaya kaldırımı ve bina girişi arasında kot farkı olduğu durumlarda ve binalara girişin merdivenlerle sağlanmasının zorunlu olduğu hallerde, merdivenlerin yanı sıra, özürülülerin de kullanımını sağlamak amacıyla standardına uygun rampa yapılması zorunludur. Ayrıca, döşeme kaplamalarında kaymayı önleyen, tekerlekli sandalye ve koltuk değneği hareketlerini güçleştirmeyen standardına uygun malzeme kullanılması zorunludur.”

4.2.22. Konut dışı alanlarda, aynı parselde yada komşu parsellerde bulunan binalar arasında en az 5 kata hizmet edecek (her 5 kat için en fazla bir adet olmak üzere) şekilde genişliği (3.00) m' den fazla, tabii zeminden yüksekliği hiçbir noktada (5.00) m' den az olmamak ve geçiş dışında başka amaçla kullanılmamak koşulu ile köprü geçişler yapılabilir. Büyükşehir Belediyesi Ulaşım Daire Başkanlığı ve Estetik Kurulu' nun görüşü doğrultusunda, arasından yol geçen parsellerde bulunan binalar arasında yapılacak bu geçişlerin genişliği en fazla (4.00) m, en yüksek yol kotundan giriş altı net yüksekliği (5.00) m' den az olmayacaktır. Yapılacak bu geçişler başka amaçla kullanılmayacak olup üzerleri şeffaf malzeme ile kapatılabilir. Arasından yol geçen parsellerde, ilgili altyapı kurumlarının uygun görüşü alınmak kaydıyla ve idare tarafından gelecekte yapılacak altyapı yatırımlarına engel olması halinde, ilgisinin hiçbir hak iddia edilmeksizin kaldıracağını taahhüt

etmesi şartıyla, yol altından da benzer şekilde geçişler yapılabilir. Yol altından veya üstünden düzenlenecek olan geçişler, Ulaşım Daire Başkanlığı ve Alt Yapı ve Koordinasyon Daire Başkanlığı gerekli gördüğü yerlerde, aynı zamanda kamunun da kullanacağı şekilde alt veya üst geçit olarak düzenlenecektir.

4.2.23. 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. Yerleşik alanlarda dikenli tel kullanılmaz.

Okul, hastane, cezaevi, ibadet yerleri, elçilik, sefarethane, açık hava sineması ve benzeri gibi özellik arz eden bina ve tesislerin bahçe duvarları ile sanayi, konut dışı kentsel çalışma alanı, küçük sanayi vb. bölgelerinde yapılacak bahçe duvarları bu madde hükmüne tabi olmayıp, yapım şeklini takdire varsa Estetik Kurul ilke kararları doğrultusunda Belediyesi yetkilidir.

Tabi zemini yoldan yüksek ve meyilli parsellerin ön bahçelerinde civarın karakterine uygun olarak yapılacak bahçe duvarı yüksekliğini ve ön bahçe dolgu miktarını belirlemeye belediyesi yetkilidir.

4.2.24. Dik, eğimli ve tehlike arz eden; tabii zemini yoldan aşağıda veya tabii zemini yola göre yüksek olan parseller ile özellik arz eden durumlarda ve herhangi bir sebeple Belediyesinin gerekli görmesi halinde, öncelikle parselin yola cephe aldığı kısımlarında, statik proje ve hesaplara dayalı olarak istinat duvarı yapılması ve yapılacak olan istinat duvarının ruhsatlandırılması zorunludur. Parselde yapılması gereken istinat duvarı tamamlanmadan, esas binaya başlanamaz. İstinat duvarları, zemin özellikleri göz önünde bulundurularak gerekli drenaj ve çeşitli tahkiklerin yapılması sonucunda meri mevzuat hükümlerine uygun olacak şekilde, ilgili Belediyesinin de onayının alınması sonucu projelendirilecektir.

4.2.25. 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. Giriş saçaklarının 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, belediyesince tayin olunur. Mevcut saçaklı yapılara kat ilavesi yapıldığı takdirde bu saçaklar, yönetmeliğin çıkmalar hakkındaki hükümlerine göre düzeltilmedikçe yapının devamına izin verilmez.

Ayrıca, zemin katta ve dış cephelerde bina sahasına dahil edilmeyen boşluklar oluşturularak yapılan binalarda bu boşluklar üzerine yapılacak saçak uçlarının arası 1,20 m veya daha az ise bu saçaklar birleştirilebilir..

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 belediyesi yetkilidir.

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

4.2.26. Binalarda eğik veya teras çatı yapılmasına; civarın karakterine, mevcut yapılaşmaya, binanın durum ve ihtiyacı da dikkate alınarak, çatı örtüsü malzemesinin cinsini ve şeklini tayin etmeye, varsa öncelikle Estetik Kurul ilke kararları doğrultusunda Belediyesinin teknik birimleri yetkilidir. Evvelce yapılmış yapılar için de bu yetki kullanılır.

Binaların eğik veya teras çatı planları mimari proje ile birlikte, Belediyesine sunulacaktır. Bu planlarda asansör kulesi, merdiven evi, güneş kolektörü, anten, hava ve duman bacaları, havalandırma sistemleri, vb. elemanlar gösterilecek, çatı ve teras meyiller ile tüm bitiş malzemelerinin renk, cins ve niteliği ayrıca belirtilecektir.

Ayrıca çatılarda taşıyıcı sistemin ve çözümünün statik projede gösterilmesi zorunludur.

Çatıların tasarımı, çatılarda kullanılacak malzemelerin seçimi vb. hususlarda, “Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik” hükümlerine uyulması zorunludur.

4.2.27. Eğik Çatılarda çatı eğimi maksimum % 45 olacak ve her türlü çatı şeklinde mahya yüksekliği 5.50 m’ yi geçmeyecektir. Çatı arası piyeslerinde asgari iç yükseklik şartı aranmaz.

Çatı eğimleri, son kat tavan döşeme kotu röper alınarak 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.

Çatı eğimine göre Afet Yönetmeliğine ve TSE standartlarına uygun kalkan duvar yapılacaktır.

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. Ayrıca çatı arası piyesi ile birlikte bağımsız bölüm oluşturan kullanımlara bağımsız bölüm girişi tek olarak oluşturulacak olup, bu giriş istenildiği takdirde çatı arasından da verilebilir.

Son kat tavan döşemesi ile çatı örtüsü arasında kalan bu hacimler ilave kat döşemeleri yapılmak sureti ile bölünemezler.

Son kattaki bağımsız bölümlerle irtibatlı piyeslerin aydınlatılması, havalandırılması ve önünde yer alan teraslara çıkışın sağlanması amacıyla çatı örtüsü üzerinde çıkma, çıkıntı yapılabilir. Bu çıkıntılar her iki yöndeki saçak uçlarından itibaren minimum 2.00 m çekilerek başlatılacak, birden fazla çıkıntı yapılması halinde iki çıkıntı arasındaki mesafe en az 1.00 m’den az olmayacak, çıkıntıların (mahya) yüksekliği hiçbir yerde ait olduğu döşeme üst kotundan 3.50 m’ den fazla yükseltilemeyecektir. Bu çıkıntıların toplam genişliği, ait olduğu cephenin 1/2’ sini aşamaz. Ayrıca çatı piyeslerinde teras yapılabilir.

4.2.28. Merdiven evi, ışıklıklar ve hava ve duman bacaları, güneş kolektörleri, havalandırma tesisleri, anten gibi tesisler çatı mahyasını 0.50 m’ den fazla aşamaz. Sadece asansör kulelerinin yüksekliği ilgili T.S.E. standartlarının gerektirdiği ölçülerde yapılabilir. Ayrıca, Ticari amaçlı yapılan binalarda klima santrallerini ve ünitelerini ilgili TSE standartlarına veya diğer teknik standartlara aykırı olmadığını belgelendirilmek kaydıyla yaptırmaya belediyesi yetkilidir. Tescilli yapılar, anıtlar, kamu yararına yapılan yapılar ile dini yapıların çatı örtüleri ile bunların esaslı tamir veya tadil işlemleri bu kayıtlara tabi değildir.

4.2.29. Eğik ve/veya teras çatılarda, binanın bitişik olmayan cephelerinde 0.90 m yüksekliğinde uygun malzemeyle parapet duvarı ya da korkuluk yapılması, bitişik nizamda ise, bitişik bina tarafına 0.90 m’ den az olmamak üzere tekniğine uygun duvar yapılması zorunludur. Teras çatılarda tekniğine uygun ısı ve su izolasyonu yapılacaktır.

Teras çatının üzeri, hiçbir şekilde kapatılamaz.

4.2.30. Tüm binalarda merdivenlerin basamak yüksekliği 0,175 m.’ den fazla olamaz.

Basamak genişliği $2a + b = 60$ ila 64 formülüne göre hesaplanır. Formüldeki ; a= yükseklik, b= genişliktir. Ancak bu genişlik 0.27 m.’ den az olamaz.

4.2.31. Umumi ve resmi binalar ile işyeri yapılarında bulunan balansmanlı merdivenlerde basamak genişliği en dar kenarda 0.15 m (Birden fazla bağımsız bölümü bulunan konut yapılarında basamak genişliği en dar kenarı 0.10 m’ ye kadar indirilebilir.) basamak ortasında 0.27 m’ den az olamaz.

4.2.32. Kat mülkiyetine göre tek bağımsız bölüm teşkil edilen (dubleks, tripleks...vb.) yapılarda ve işyerlerinde bulunan balansmanlı merdivenlerde **4.2.31. ve 4.2.32.,** maddelerinde belirtilen koşullar aranmaz.

4.2.33. Çatı arası piyesi bulunan, birden fazla bağımsız bölümü olan binalarda ortak merdivenin çatıya ulaşması gerekmektedir. Ayrıca kat mülkiyetine göre tek bağımsız bölüm teşkil

eden (dubleks, tripleks, vb.) yapılarda merdiven evlerinin çatıya ve bodruma ulaştırılması zorunlu olmayıp, çatıya çıkışı sağlayacak gemici merdiveni bulunması yeterlidir. Özellik arz eden otel, işyeri vb. yapılarda ise ortak merdiven çatıya ulaşmalıdır.

4.2.34. İç merdivenler ile servis merdivenlerinde basamak yüksekliği en çok 0,175 m, basamak genişliği minimum 0.25 m yapılabilir.

4.2.35. Evvelce yürürlükte olan mevzuata uygun olarak yapılmış yapılara Yönetmelik hükümlerine göre kat ilavesi yapılması halinde, mevcut merdiven ölçüleri ilave katlar için de aynen uygulanabilir.

4.2.36. Binalardaki tüm merdivenlerin basamak ve sahanlık ölçüleri ile korkuluk ve küpeşterelerin tasarım esasları ve buralarda kullanılacak malzeme seçimi ile ilgili diğer hususlarda, “Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik” hükümleri geçerlidir.

4.2.37. Ortak merdiven ve sahanlık genişlikleri konut yapılarında 1.20 m’ den, diğer yapılarda 1.50 m’ den az olamaz. Ancak kat alanı 100 m² ve bodrum hariç 4 katı geçmeyen işyeri yapılarında merdiven kolu ve bina giriş koridoru 1.20 m. yapılabilir. 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. Kat mülkiyetine göre tek bağımsız bölüm teşkil edilen (dubleks, tripleks, vb.) yapılarda merdiven evlerinin çatıya ve bodruma ulaştırılması zorunlu olmayıp, çatıya çıkışı sağlayacak gemici merdiveni bulunması yeterlidir.

4.2.38. Yangın merdiveni, kitle içinde ya da komşu parsel sınırına 1.50 m’ den daha fazla yaklaşmamak kaydıyla dışında, “Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik” esaslarına uygun olarak düzenlenir. Ön bahçeli veya bahçesiz parsellerdeki binaların yol cephelerinde kitle dışına ve/veya çıkma hattı dışına taşan yangın merdiveni tertiplenemez. Binalara Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzni verilmeden önce, yapı ruhsatına esas projeler, Binaların Yangından Korunması Hakkındaki Yönetmelik hükümlerine göre kontrol edilerek belediyesince onaylanacaktır.

4.2.39. Arka cephe hattından sonra en çok 1.20 m olmak ve parselin arka hududuna yaklaşma mesafesi 3.00 m’ den az olmamak kaydı ile kapalı çıkma yapılabilir

4.2.40. 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.

4.2.41. Açık 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.

4.2.42. Açık çıkmalar parsel sınırlarına mesafe 2.00 m’ den az olmamak kaydı ile arka ve yan bahçe mesafelerine 1.20 m taşabilir. Açık çıkmalar bitişik olmayan cephelerde cephe boyunca yapılabilir. Ancak yapılacak açık çıkma hiçbir şekilde 1.20 m’ yi aşamaz.

4.2.43. 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.

4.2.44. 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.

4.2.45. Genişliği 10 metrenin altında olan yollarda çıkma parsel sınırı dışına, yola taşamaz.

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

4.2.47. 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.

4.2.48. 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 çıkmalarda, **4.2.39, 4.2.40, 4.2.41, 4.2.42, 4.2.43, 4.2.44. ve 4.2.45, 4.2.46, 4.2.47,** maddelerinde ifade edilen şartlara uyulur.

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

4.2.50. Konut kullanımlı olup bağımsız bölüm sayısı 30'dan fazla olan ve katı yakıt kullanan kaloriferli veya kalorifersiz binalar için bir adet kapıcı dairesi veya site yönetim odası yapılması zorunludur. Birden fazla yapı bulunan ve toplam bağımsız bölüm sayısı 30'dan fazla olan parsellerde de bu hüküm uygulanır, ancak bağımsız bölüm sayısının 75'i aşması halinde ikinci bir kapıcı dairesi veya site yönetim odası yapılır. Ayrıca, birden fazla yapının bulunduğu parsellerde 60'dan fazla bağımsız bölümü olan her bir bina için mutlaka ayrı bir kapıcı dairesi veya site yönetim odası yapılır.

Yakıt olarak akaryakıt veya doğalgaz kullanılan konut kullanımlı binalar için bağımsız bölüm sayısının 50'den fazla olması halinde bir, 150'den fazla olması halinde 2 kapıcı dairesi veya site yönetim odası yapılması zorunludur. İlave her 150 daire için ek bir kapıcı dairesi veya site yönetim odası yapılır.

4.2.51. Site Yönetim Odaları; bina içerisinde veya dışında en az 15 m² büyüklüğünde ve hava alabilecek şekilde düzenlenecektir.

4.2.52. Zemin kata bağlı piyes olarak kullanılan bodrum katlar hariç, iskan edilen bodrum katlar ile birlikte kat adedi 5 ve daha fazla olan konut amaçlı 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. Binalarda tesis edilecek asansörlerde TSE standartlarına uyulması zorunludur.

4.2.53. 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 n bahçesiz binalarda yol cephesinde bodrum girişi yapılamaz.

Bağımsız bölüm teşkil etmeyen zemin katla irtibatlı bodrum katlardan da giriş verilebilir.

4.2.54. Konutlarda zemin kata bağlı tesis edilen kapalı piyes alanları hiçbir koşulda, bağlı bulunduğu bağımsız bölümün alanını aşamaz. Ancak ortak merdivenin bodruma inmediği durumlarda bağımsız bölüm kat alanı merdiven alanı kadar aşılabilir. İşyerlerinde ise bağlı bulunduğu piyes alanını aşabilir.

4.2.55. Konutların, toprağa dayalı ve iskân 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.

4.2.56. 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 Yönetmeliğe göre verilecek kat adedi) + 1 katı (bodrum) geçemez.

4.2.57. 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.

4.2.58. Tabii zemini yoldan aşağıda olup arazi eğimi %20'den fazla olan az yoğunluklu konut alanlarında, Belediyesi İmar Birimince inceleme yapılarak birden fazla bodrum kat yapılmasına izin verilmeyecektir.

4.2.59. Tamamı otopark olarak yapılacak binalar hariç otopark amacı ile kazanılan bodrum kat ortak alan niteliğinde olup, bağımsız bölüm teşkil edilemez.

4.2.60. 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.

4.2.61. 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 ve genişliği maksimum 5.00 m olan rampa yapılabilir. Ayrıca maksimum %20 rampa eğimi ile ulaşılamayan durumlarda bağımsız bölüm oluşturmamak suretiyle 2.bodrum katlarda otopark zorunluluğu aranmaz.

4.2.62. Bodrum katlarla ilgili olarak getirilmiş düzenlemeler ve muafiyetler, İSKİ havzası için geçerli değildir. Bu alanlarda bodrum kat, ana binanın izdüşümünü aşmayacak şekilde düzenlenecektir.

4.2.63. 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 yönetmelikte yer alan minimum çekme mesafeleri ya da planda gösterilen mesafeleri ve TAKS değeri sağlandıktan sonra kalan kısım ifraz edilebilir.

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

4.2.65. 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.

4.2.66. Bitişik nizam konut alanları dışında, imar planlarında belirtilen bina yüksekliği sınırına uyularak kat yüksekliklerini artırmak suretiyle noksan katlı bina yapılabilir. Ancak, temel ve statik hesapları ile bahçe mesafeleri, merdiven, ışıklık vs. gibi kat adedi veya bina yüksekliği ile ilgili elemanları, plan ve yönetmelikte gösterilen azami yüksekliğe göre hesaplamak ve projelerini düzenlemek koşulu ile yapı denetim hizmeti için sadece fiilen yapılacak kat adedine göre hizmet sözleşmesi hazırlanması şartı ile daha az katlı inşaat yapılabilir. Ayrıca, ayırık ya da blok yapı nizamına tabi 4 veya daha az katlı bölgelerde eksik katlı bina yapılabilir. Bunların projeleri eksik katlı olabileceği gibi binanın inşa edilmesi istenen kat adedi şartlarına göre de düzenlemeye Belediyesi yetkilidir.

4.2.67. 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 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.

4.2.68. Akaryakıt servis, CNG 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.

4.2.69. 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 belediyesi yetkilidir. Evvelce yapılmış bankamatikler için de bu hüküm uygulanır.

4.2.70. Bir parselin bulunduğu yapı adasında yer alan diğer parsellerde imar planı ve yönetmelik hükümlerine uygun bina bulunması halinde, bu parselde yapılacak olan yapıların yapı derinliği ve buna bağlı çekme mesafeleri diğer parsellerdeki mevcut yapıların derinlikleri ve çekme mesafeleri ile ahenk teşkil edecek şekilde Belediyesince tespit edilir.

4.2.71. Bir parselde aynı anda veya ayrı ayrı zamanlarda, yönetmelikteki hükümlere uyulması ve hepsinin tek bir ruhsata bağlanması koşulu ile birden fazla yapı yapılabilir. Ancak binaların birbirine olan mesafeleri, İmar Planı, planda yoksa Yönetmelikte her bina için ayrı ayrı belirlenen bahçe mesafelerinin toplamından az olamaz. Bir parselde birden fazla yapı yapılacaksa yapılardan en az birine başlanmış olması yapıların 2 yıl içinde başladığı anlamına gelir.

4.2.72. Bu plan notlarının uygulanması sırasında, Belediye Başkanlığınca tereddüt edilen hususlarda Büyükşehir Belediyesi'nin görüşüne başvurulur. Bu gibi durumlarda; Büyükşehir Belediyesi'nin verdiği görüş doğrultusunda uygulama yapılır.

Yukarıda teklif edilen Kartepe planlama bölgesi 1/1000 ölçekli uygulama imar planı hükümleri Komisyonumuzca uygun görülmektedir.

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

Salih AYDIN
İmar Komisyonu Başkanı

Ercan AKÇİL
Komisyon Başkan Vekili

Kemal BAYRAKTAR
Üye

Orhan AKYÜZ
Üye

Nilay MERTTÜRK
Üye