

İMAR KOMİSYONU RAPORU

TOPLANTI TARİHİ :29.03.2017

KONU :Dumlupınar Mahallesi G.24.a.21d.2c ve G.24.a.21d.2d paftaları sınırları içerisinde hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği

KARAR :Belediyemiz Meclisinin 02.03.2017 tarih ve 14. gündem maddesi olarak görüşülerek rapor oluşturulmak üzere komisyonumuza havale edilen Plan ve Proje Müdürlüğünün 20.02.2017 tarih ve 69 sayılı yazısı incelendi.

Yapılan müzakere neticesinde;

Dumlupınar Mahallesi G.24.a.21d.2c ve G.24.a.21d.2d paftaları sınırları içerisinde bulunan 672 ada 1 parsel, 673 ada 1 parsel, 674 ada 1 parsel, 675 ada 1 parsel ve 676 ada 1 parseller ile ilgili 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişiklik teklifinin hazırlandığı tespit edilmiştir.

Belediyemiz, G.24.a.21d.2c ve G.24.a.21d.2d paftaları sınırları içerisinde bulunan "Konut Alanı" kullanımında kalan 672 ada 1 parsel, 673 ada 1 parsel, 674 ada 1 parsel ve 676 ada 1 parsel ile "Resmi Kurum Alanı" kullanımında kalan 675 ada 1 parseller, Kartepe Genel Plan Revizyonu kapsamında Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 16.02.2017 tarih ve 107 sayılı kararı ile onayladığı 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı'nda 672 ada 1 parsel "Resmi Kurum Alanı" kullanımı olarak, 673 ada 1 parsel, 674 ada 1 parsel, 675 ada 1 parsel ve 676 ada 1 parseller ise "Konut Alanı" kullanımı olarak planlanmıştır. Bu kapsamda 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu çalışmalarının uzaması nedeni ile söz konusu parsellerde yapılacak olan yatırımın hızlandırılması amacıyla plan değişikliği teklif edilmiştir.

Hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişiklik teklifinde Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisi tarafından onaylanan 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı kararları doğrultusunda 672 ada 1 parsel, "Resmi Kurum Alanı" kullanımı olarak planlanmış olup yapılaşma koşulu E:1.00 hmax:3 kat belirlenmiştir. 673 ada 1 parsel, 674 ada 1 parsel, 675 ada 1 parsel ve 676 ada 1 parsel ise "Konut Alanı" kullanımı olarak planlanmış olup 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı yoğunluk değerlerine uygun olacak şekilde E:1.20 hmax:4 kat olarak planlanmıştır.

Ayrıca 673 ada ile 674 ada arasında kalan 10.00 metre imar yolu ile 675 ada ile 676 ada arasında kalan 10.00 metre imar yollarının ada bütünlüğünü sağlamak amaçlı kaldırıldığı tespit edilmiştir. Daha önceden konut alanı kullanımında kalan adalardaki yapılaşma koşullarının 2 kattan 4 kata çıkartılması ile ilgili olarak Kocaeli Büyükşehir Belediyesi'nden alınan kurum görüşü doğrultusunda kat artışına yönelik zemin etüdü yaptırılması talep edilmemiştir.

Sonuç olarak Kartepe Planlama Bölgesi sınırında bulunan Nazım İmar Planına esas yapılan planlama alanı içerisinde hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği 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

Erol YILMAZ
Komisyon Başkan Vekili

Nebahat KILIÇ
Üye

Tahsin VAROL
Üye

Nilay MERTTÜRK
Üye

İMAR KOMİSYONU RAPORU

TOPLANTI TARİHİ :29.03.2017

KONU :Kartepe Planlama Bölgesi ile ilgili onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı doğrultusunda hazırlanan Kartepe 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonunun X:4.511.900-4.515.500 ile Y:502.000-507.900 koordinatları arasında kalan 1 No'lu Planlama Bölgesi

KARAR :Belediyemiz Meclisinin 02.03.2017 tarih ve 3. gündem maddesi olarak görüşülerek rapor oluşturulmak üzere komisyonumuza havale edilen Plan ve Proje Müdürlüğünün 20.02.2017 tarih ve 56 sayılı yazısı incelendi.

Yapılan müzakere neticesinde;

İlçemiz sınırları içerisinde "Kartepe Genel Plan Revizyonu" kapsamında hazırlanan 1/50000 ölçekli Revizyon Çevre Düzeni Planı, 1/25000 ve 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı ve Plan Hükümleri Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 16.02.2017 tarih ve 107 sayılı kararı ile onaylanmıştır.

Kartepe Planlama Bölgesi ile ilgili onaylanan 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı doğrultusunda "Kartepe 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonunun" X:4.511.900-4.515.500 ile Y:502.000-507.900 koordinatları arasında kalan "1 Nolu Planlama Bölgesi" ile ilgili olarak 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonunun hazırlandığı tespit edilmiştir.

Yapılan Uygulama İmar Planı Revizyonu ile planların ıtrf 96 koordinat sisteminde, onaylı hâlihazır haritalar ve güncel kadastrolar üzerine Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'ndeki kriterler doğrultusunda çizildiği ve eski planların birleştirilerek bütüncül tek bir plan haline getirildiği tespit edilmiştir.

Söz konusu Planlama Bölgesi Kartepe Planlama Bölgesinin kuzeyinde yer alan konut ve özellikle sanayi kullanımların ağırlıklı olduğu alanları kapsamaktadır. Planlama alanı kuzeyde Kuzey Marmara Otoyolu, batıda Tem Otoyolu, güneyde D-100 Karayolu ile doğuda Akmeşe Yolu ve tarım alanları ile sınırlanmaktadır.

1 Nolu Planlama Bölgesi içerisinde 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu ile yapılan değişikliklerin;

-Karayolları 1.Bölge Müdürlüğü'nden gelen görüş doğrultusunda "Kuzey Marmara Otoyolu" bağlantı kavşağının planlara aktarıldığı,

-Nazım İmar Planlarında "K 13" olarak adlandırılan, daha önceden 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planları bulunmayan "Küçük Sanayi Alanı" kullanımının 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarının yapıldığı, yapılaşma koşulunun E:1.00 hmax:9.50 m olarak planlandığı,

-Nazım İmar Planı Revizyonu ile "Ticaret Alanı" kullanımından "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı" kullanımı olarak planlanan G.24a.22.d.4.a nolu pafta sınırları içerisinde kalan bölgenin üst ölçekli plan kararları doğrultusunda "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı" kullanımı olarak planlandığı, yapılaşma koşulunun E:0.70 hmax:12.50 m olarak belirlendiği,

-Üst ölçekli plan kararları doğrultusunda alınan 4769, 6097, 6098, 6099 nolu parsellerin olduğu bölgenin Orman Bölge Müdürlüğü'nden gelen kurum görüşü doğrultusunda "Orman Alanı" kullanımından çıkartılarak "Ticaret Alanı" kullanımı olarak planlandığı, yapılaşma koşulu E:1.50 hmax:4 kat olarak belirlendiği,

-TCDD tarafından gelen kurum görüşü doğrultusunda Adapazarı-İstanbul Kuzey geçişini sağlayan Hızlı Tren projesinin planlara aktarıldığı,

-Tem Otoyolu ile Hızlı tren Kuzey geçişi arasında kalan 267, 268, 269 ve 270 nolu adalar ile 5567 nolu parsellerin olduğu bölgenin üst ölçekli plan kararları doğrultusunda Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı kullanımı olarak planlandığı, yapılaşma koşulunun E:0.70 hmax:12.50 m olarak belirlendiği,

-Uzunbey (eski Kirazođlu) Mahallesi sınırları içerisinde G.24.a.22.c.3.a, G.24.a.22.c.3.d, G.24.a.22.c.4.c, G.24.a.22.c.4.d nolu paftaların sınırları içerisinde “konut alanı” kullanımında kalan bölgenin yapılaşma koşulunun E:0.30 hmax:2 kat olarak belirlendiği,

-Üst ölçekli plan kararları doğrultusunda D-100 Karayoluna cepheli “Ticaret Alanı” kullanımı olarak planlanan bölgelerde yapılaşma koşulunun E:1.50 hmax:4 kat olarak belirlendiği tespit edilmiştir.

Sonuç olarak Kartepe Planlama Bölgesi Kartepe Nazım Planı Revizyonuna esas yapılan planlama alanı içerisinde hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı revizyonu 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

Erol YILMAZ
Komisyon Başkan Vekili

Nebahat KILIÇ
Üye

Tahsin VAROL
Üye

Nilay MERTTÜRK
Üye

İMAR KOMİSYONU RAPORU

TOPLANTI TARİHİ :29.03.2017

KONU :Kartepe Planlama Bölgesi ile ilgili onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı doğrultusunda hazırlanan Kartepe 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonunun X:4.510.700-4.514.800 ile Y:499.300-506.200 koordinatları arasında kalan 2 No'lu Planlama Bölgesi

KARAR :Belediyemiz Meclisinin 02.03.2017 tarih ve 4. gündem maddesi olarak görüşülerek rapor oluşturulmak üzere komisyonumuza havale edilen Plan ve Proje Müdürlüğünün 20.02.2017 tarih ve 57 sayılı yazısı incelendi.

Yapılan müzakere neticesinde;

İlçemiz sınırları içerisinde "Kartepe Genel Plan Revizyonu" kapsamında hazırlanan 1/50000 ölçekli Revizyon Çevre Düzeni Planı, 1/25000 ve 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı ve Plan Hükümleri Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 16.02.2017 tarih ve 107 sayılı kararı ile onaylanmıştır.

Kartepe Planlama Bölgesi ile ilgili onaylanan 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı doğrultusunda hazırlanan "Kartepe 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonunun" X:4.510.700-4.514.800 ile Y:499.300-506.200 koordinatları arasında kalan "2 Nolu Planlama Bölgesi" ile ilgili olarak 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonunun hazırlandığı tespit edilmiştir.

Yapılan Uygulama İmar Planı Revizyonu ile planların ıtrf 96 koordinat sisteminde, onaylı hâlihazır haritalar ve güncel kadastrolar üzerine Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'ndeki kriterler doğrultusunda çizildiği ve eski planların birleştirilerek bütüncül tek bir plan haline getirildiği tespit edilmiştir.

Söz konusu Planlama Bölgesi Kartepe Planlama Bölgesi'nin kuzeyinde yer alan ağırlıklı konut alanlarını kapsamaktadır. Batısında Köseköy Muharebe Hizmet Komutanlığı, güneyde hızlı tren hattı, kuzeyde tem otoyolu ile doğuda Cengiz Topel Havaalanı ile sınırlanmaktadır.

2 Nolu Planlama Bölgesi sınırları içerisinde 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu ile yapılan değişikliklerin;

-Nazım İmar Planı Revizyonu ile Konut Alanı kullanımlarda yapılan Yoğunluk artışına yönelik düzenlemeler doğrultusunda İstasyon(Eski Tepecik) Mahallesi sınırları içerisinde "Konut Alanı" kullanımında kalan bölgedeki E:0.80 yapılaşma koşulu E:0.90 olarak planlandığı, D-100 Karayolu ile Tem Otoyolu arasında kalan Konut Alanlarındaki 0.40/0.80 yapılaşma koşulunun 0.40/1.20 olarak planlandığı, İzmit Belediyesine yakın sınırlarda plan bütünlüğünü sağlamak amacıyla 0.25/0.50 yapılaşma koşulu 0.30/1.20 olarak planlandığı,

-D-100 Karayoluna cepheli "Ticaret Alanı" kullanımındaki A-3,0.40/1.20 yapılaşma koşulunun mevcut yapılaşmalar doğrultusunda B-4 olarak belirlendiği,

-TCDD tarafından gelen kurum görüşü doğrultusunda Adapazarı-İstanbul Kuzey geçişini sağlayan Hızlı Tren projesinin planlara aktarıldığı,

- Nazım İmar Planı Revizyonu ile "Kültürel Tesis Alanı" kullanımdan "Konut Alanı" kullanımına dönüştürülen 637 ada 22 nolu parselin "Konut Alanı" kullanımı olarak planlandığı yapılaşma koşulunun eski plan kararları doğrultusunda E:1.00 hmax:4 kat olarak belirlendiği,

-Üst ölçekli plan kararları doğrultusunda D-100 Karayoluna cepheli “Ticaret Alanı” kullanımı olarak planlanan bölgelerde yapılaşma koşulunun E:1.50 hmax:4 kat olarak belirlendiği tespit edilmiştir.

Sonuç olarak Kartepe Planlama Bölgesi Kartepe Nazım Planı Revizyonuna esas yapılan planlama alanı içerisinde hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı revizyonu 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

Erol YILMAZ
Komisyon Başkan Vekili

Nebahat KILIÇ
Üye

Tahsin VAROL
Üye

Nilay MERTTÜRK
Üye

İMAR KOMİSYONU RAPORU

TOPLANTI TARİHİ :29.03.2017

KONU :Kartepe Planlama Bölgesi ile ilgili onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı doğrultusunda hazırlanan Kartepe 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonunun X:4.511.500-4.513.800 ile Y:498.800-502.300 koordinatları arasında kalan 3 No'lu Planlama Bölgesi

KARAR :Belediyemiz Meclisinin 02.03.2017 tarih ve 5. gündem maddesi olarak görüşülerek rapor oluşturulmak üzere komisyonumuza havale edilen Plan ve Proje Müdürlüğünün 20.02.2017 tarih ve 58 sayılı yazısı incelendi.

Yapılan müzakere neticesinde;

İlçemiz sınırları içerisinde "Kartepe Genel Plan Revizyonu" kapsamında hazırlanan 1/50000 ölçekli Revizyon Çevre Düzeni Planı, 1/25000 ve 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı ve Plan Hükümleri Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 16.02.2017 tarih ve 107 sayılı kararı ile onaylanmıştır.

Kartepe Planlama Bölgesi ile ilgili onaylanan 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı doğrultusunda hazırlanan "Kartepe 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonunun" X:4.511.500-4.513.800 ile Y:498.800-502.300 koordinatları arasında kalan "3 Nolu Planlama Bölgesi" ile ilgili olarak 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonunun hazırlandığı tespit edilmiştir.

Yapılan Uygulama İmar Planı Revizyonu ile planların ıtrf 96 koordinat sisteminde, onaylı hâlihazır haritalar ve güncel kadastrolar üzerine Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'ndeki kriterler doğrultusunda çizildiği ve eski planların birleştirilerek bütüncül tek bir plan haline getirildiği tespit edilmiştir.

Söz konusu Planlama Bölgesi Kartepe Planlama Bölgesi'nin batısında yer alan ağırlıklı olarak "Sanayi ve Lojistik alan" kullanımlarını kapsamaktadır. Planlama Bölgesi Batısında Başiskele İlçesi, kuzeyde D-100 Karayolu ile güney ve doğuda Yerleşik Konut Alanları ile sınırlanmaktadır.

3 Nolu Planlama Bölgesi sınırları içerisinde 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu ile yapılan değişikliklerin;

-Nazım İmar Planı Revizyonu ile Sanayi Alanı kullanımlarında herhangi bir değişiklik yapılmadığı buna bağlı olarak ta yapılaşma koşulları Meri 1/1000 Plan kararları doğrultusunda planlandığı,

-Üst ölçekli Plan kararları ve TCDD tarafından alınan kurum görüşü doğrultusunda "Lojistik Merkez" alanının planlandığı,

- Nazım İmar Planı Revizyonu ile "Konut Alanı" kullanımdan "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı" kullanımına dönüştürülen 2077,2078,2079 ve 2120 nolu parsellerin "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı" kullanımı olarak planlandığı yapılaşma koşulunun E:0.60 hmax:12.50 m olarak belirlendiği,

Sonuç olarak Kartepe Planlama Bölgesi Kartepe Nazım Planı Revizyonuna esas yapılan planlama alanı içerisinde hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı revizyonu 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

Erol YILMAZ
Komisyon Başkan Vekili

Nebahat KILIÇ
Üye

Tahsin VAROL
Üye

Nilay MERTTÜRK
Üye

İMAR KOMİSYONU RAPORU

TOPLANTI TARİHİ :29.03.2017

KONU :Kartepe Planlama Bölgesi ile ilgili onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı doğrultusunda hazırlanan Kartepe 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonunun X:4.509.600-4.512.600 ile Y:499.100-504.800 koordinatları arasında kalan 4 No'lu Planlama Bölgesi

KARAR :Belediyemiz Meclisinin 02.03.2017 tarih ve 6. Gündem maddesi olarak görüşülerek rapor oluşturulmak üzere komisyonumuza havale edilen Plan ve Proje Müdürlüğünün 20.02.2017 tarih ve 59 sayılı yazısı incelendi.

Yapılan müzakere neticesinde;

İlçemiz sınırları içerisinde "Kartepe Genel Plan Revizyonu" kapsamında hazırlanan 1/50000 ölçekli Revizyon Çevre Düzeni Planı, 1/25000 ve 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı ve Plan Hükümleri Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 16.02.2017 tarih ve 107 sayılı kararı ile onaylanmıştır.

Kartepe Planlama Bölgesi ile ilgili onaylanan 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı doğrultusunda hazırlanan "Kartepe 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonunun" X:4.509.600-4.512.600 ile Y:499.100-504.800 koordinatları arasında kalan "4 Nolu Planlama Bölgesi" ile ilgili olarak 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonunun hazırlandığı tespit edilmiştir.

Yapılan Uygulama İmar Planı Revizyonu ile planların ıtrf 96 koordinat sisteminde, onaylı hâlihazır haritalar ve güncel kadastrolar üzerine Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'ndeki kriterler doğrultusunda çizildiği ve eski planların birleştirilerek bütüncül tek bir plan haline getirildiği tespit edilmiştir.

Söz konusu Planlama Bölgesi Kartepe Planlama Bölgesi'nin merkezinde yer alan ağırlıklı olarak "Sanayi ve Lojistik alan" kullanımlarını kapsamaktadır. Planlama Bölgesi Batısında Başiskele İlçesi, kuzeyde Lojistik alan ve Hızlı Tren Güzergâhı, güneyde Kurutma Kanalı, doğuda ise Suadiye Caddesi ile sınırlanmaktadır.

4 Nolu Planlama Bölgesi sınırları içerisinde 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu ile yapılan değişikliklerin;

-Nazım İmar Planı Revizyonu ile Konut Alanı kullanımlarda yapılan Yoğunluk artışına yönelik düzenlemeler doğrultusunda Köseköy Mahallesi sınırları içerisinde "Konut Alanı" kullanımında kalan bölgedeki 5/A-2/3, 0.25/0.50 yapılaşma koşulu 5/A-2/3, 0.40/0.80 olarak planlandığı, G.24.d.01.a.2.a ve G.24.d.01.a.1.b paftaları sınırları içerisinde kalan Konut Alanlarındaki 0.25/0.50 yapılaşma koşulunun 0.40/1.20 olarak planlandığı yine Kartepe Kent Merkezi Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı içerisindeki toplu yapılaşmayı cazip hale getirmek için E:0.40 ve E:0.50 yapılaşma koşullu konut alanlarının E:0.60 olarak planlandığı,

- Nazım İmar Planı Revizyonu ile Sarımeşe Mahallesi sınırları içerisindeki "Konut Alanı" kullanımdan "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı" kullanımına dönüştürülen 117, 118, 121, 122, 125 ve 126 nolu adaların "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı" kullanımı olarak planlandığı yapılaşma koşulunun E:0.70 hmax:12.50 m olarak belirlendiği,

-Yine Nazım İmar Planı Revizyonu ile Konut Alanı kullanımlarda yapılan Yoğunluk artışına yönelik düzenlemeler doğrultusunda Rahmiye(Eski Yeşilkent) Mahallesi sınırları

içerisinde “Konut Alanı” kullanımında kalan bölgedeki 5/A-2/3 0.25/0.50 yapılaşma koşulu E:0.90 hmax:3 kat olarak planlandığı tespit edilmiştir.

Sonuç olarak Kartepe Planlama Bölgesi Kartepe Nazım Planı Revizyonuna esas yapılan planlama alanı içerisinde hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı revizyonu 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

Erol YILMAZ
Komisyon Başkan Vekili

Nebahat KILIÇ
Üye

Tahsin VAROL
Üye

Nilay MERTTÜRK
Üye

İMAR KOMİSYONU RAPORU

TOPLANTI TARİHİ :29.03.2017

KONU :Kartepe Planlama Bölgesi ile ilgili onaylanan 1/1000 ölçekli Nazım İmar Planı doğrultusunda hazırlanan Kartepe 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonunun X:4.504.700-4.509.900 ile Y:499.800-506.600 koordinatları arasında kalan 5 No'lu Planlama Bölgesi

KARAR :Belediyemiz Meclisinin 02.03.2017 tarih ve 7. gündem maddesi olarak görüşülerek rapor oluşturulmak üzere komisyonumuza havale edilen Plan ve Proje Müdürlüğünün 20.02.2017 tarih ve 60 sayılı yazısı incelendi.

Yapılan müzakere neticesinde;

İlçemiz sınırları içerisinde "Kartepe Genel Plan Revizyonu" kapsamında hazırlanan 1/50000 ölçekli Revizyon Çevre Düzeni Planı, 1/25000 ve 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı ve Plan Hükümleri Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 16.02.2017 tarih ve 107 sayılı kararı ile onaylanmıştır.

Kartepe Planlama Bölgesi ile ilgili onaylanan 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı doğrultusunda hazırlanan "Kartepe 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonunun" X:4.504.700-4.509.900 ile Y:499.800-506.600 koordinatları arasında kalan "5 Nolu Planlama Bölgesi" ile ilgili olarak 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonunun hazırlandığı tespit edilmiştir.

Yapılan Uygulama İmar Planı Revizyonu ile planların Itrf 96 koordinat sisteminde, onaylı hâlihazır haritalar ve güncel kadastrolar üzerine Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'ndeki kriterler doğrultusunda çizildiği ve eski planların birleştirilerek bütüncül tek bir plan haline getirildiği tespit edilmiştir.

Söz konusu Planlama Bölgesi Kartepe Planlama Bölgesi'nin güneyinde yer alan ağırlıklı olarak "Meskûn ve Gelişme Konut" ile "Tarımsal Niteliği Korunacak Alan" kullanımlarını kapsamaktadır. Planlama Bölgesi Batısında Başiskele İlçesi, kuzeyde Kurutma Kanalı, güneyde orman alanları, doğuda ise sanayi alanları ve yerleşik konut alanları ile sınırlanmaktadır.

5 Nolu Planlama Bölgesi sınırları içerisinde 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu ile yapılan değişikliklerin;

-Nazım İmar Planı Revizyonu ile Rahmiye Mahallesi merkezinden geçen 20.00 metre Kent İçi Yolun yeniden planlanarak 15.00 metre olarak düzenlendiği,

-Karayolları 1.Bölge Müdürlüğü tarafından alınan kurum görüşü doğrultusunda İlçemiz sınırları içerisinde planlanan İzmit-Yalova Otoyolu ve kavşağı ile ilgili kısmın planlara aktarıldığı, yol projesinin geçtiği güzergâh üzerinde ulaşım çözümlerinin yapıldığı,

-Nazım İmar Planında K14 ve K1 olarak planlanan Gelişme Konut Alanlarının üst ölçekli plan kararlarında belirlenen kriterler doğrultusunda 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarının yapıldığı, Nazım İmar Planında gösterilen sosyal ve teknik altyapı alanlarının konum ile büyüklüklerinin Nazım İmar Planı kararları doğrultusunda planlandığı, ulaşım sisteminin düzenlendiği,

-Nazım İmar Planında K14 olarak planlanan bölgede bulunan konut alanlarında üst ölçekli planlarda belirlenen nüfus doğrultusunda Konut Alanlarında yapılaşma koşulu 5/A-3/3, 0.20/0.60 olarak planlandığı,

- Nazım İmar Planında K1 olarak planlanan bölgede bulunan konut alanlarında üst ölçekli planlarda belirlenen nüfus doğrultusunda Konut Alanlarında yapılaşma koşulu 5/A-2/3, 0.20/0.40 olarak planlandığı,

-Eski Rahmiye, Arslanbey ve Suadiye Planlama Bölgelerindeki Konut Alanlarındaki yapılaşma koşullarının Meri 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında gibi aynı kaldığı,

-Nazım İmar Planı Revizyonu ile Çepni Caddesine cepheli “Konut Alanı” kullanımdan “Ticaret Alanı” kullanımına dönüştürülen adaların “Ticaret Alanı” kullanımı olarak planlandığı ve yapılaşma koşulunun 5/A-3/3, 0.40/1.20 olarak planlandığı,

Sonuç olarak Kartepe Planlama Bölgesi Kartepe Nazım Planı Revizyonuna esas yapılan planlama alanı içerisinde hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı revizyonu 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

Erol YILMAZ
Komisyon Başkan Vekili

Nebahat KILIÇ
Üye

Tahsin VAROL
Üye

Nilay MERTTÜRK
Üye

İMAR KOMİSYONU RAPORU

TOPLANTI TARİHİ :29.03.2017

KONU :Kartepe Planlama Bölgesi ile ilgili onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı doğrultusunda hazırlanan Kartepe 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonunun X:4.507.200-4.510.900 ile Y:502.600-506.600 koordinatları arasında kalan 6 No'lu Planlama Bölgesi

KARAR :Belediyemiz Meclisinin 02.03.2017 tarih ve 8. gündem maddesi olarak görüşülerek rapor oluşturulmak üzere komisyonumuza havale edilen Plan ve Proje Müdürlüğünün 20.02.2017 tarih ve 61 sayılı yazısı incelendi.

Yapılan müzakere neticesinde;

İlçemiz sınırları içerisinde "Kartepe Genel Plan Revizyonu" kapsamında hazırlanan 1/50000 ölçekli Revizyon Çevre Düzeni Planı, 1/25000 ve 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı ve Plan Hükümleri Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 16.02.2017 tarih ve 107 sayılı kararı ile onaylanmıştır.

Kartepe Planlama Bölgesi ile ilgili onaylanan 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı doğrultusunda hazırlanan "Kartepe 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonunun" X:4.507.200-4.510.900 ile Y:502.600-506.600 koordinatları arasında kalan "6 Nolu Planlama Bölgesi" ile ilgili olarak 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonunun hazırlandığı tespit edilmiştir.

Yapılan Uygulama İmar Planı Revizyonu ile planların Itrf 96 koordinat sisteminde, onaylı hâlihazır haritalar ve güncel kadastrolar üzerine Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'ndeki kriterler doğrultusunda çizildiği ve eski planların birleştirilerek bütüncül tek bir plan haline getirildiği tespit edilmiştir.

Söz konusu Planlama Bölgesi Kartepe Planlama Bölgesi'nin güneyinde yer alan ağırlıklı olarak "Sanayi Alanı" ile "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı" kullanımlarını kapsamaktadır. Planlama Bölgesi Batısında 25.00 metre genişliğinde planlanan Arslanbey-Kent Merkezi Bağlantı Yolu, kuzeyde Kurutma Kanalı ile Sapanca Yolu, güneyde yerleşik konut alanları, doğuda ise gelişme konut alanları ile sınırlanmaktadır.

6 Nolu Planlama Bölgesi sınırları içerisinde 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu ile yapılan değişikliklerin;

-Nazım İmar Planı Revizyonu ile Kartepe'nin Doğu-Batı yönündeki ulaşım bağlantısını sağlayan Kanal boyu 30.00 metre Kent İçi İmar Yolunun düzenlendiği,

-Karayolları 1.Bölge Müdürlüğü tarafından alınan kurum görüşü doğrultusunda İlçemiz sınırları içerisinde planlanan İzmit-Yalova Otoyolu ile ilgili kısmın planlara aktarıldığı, yol projesinin geçtiği güzergâh üzerinde ulaşım çözümlerinin yapıldığı,

-Nazım İmar Planı Revizyonu ile Sanayi Alanı kullanımlarında herhangi bir değişiklik yapılmadığı buna bağlı olarak ta yapılaşma koşulları Meri 1/1000 Plan kararları doğrultusunda planlandığı,

-Nazım İmar Planında "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı" kullanımı olarak planlanan bölgenin yapılaşma koşulundaki yüksekliğin mevcut yapılar dikkate alınarak planın bütününde hmax:12.50 m olarak belirlendiği,

-Yine Nazım İmar Planında "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı" kullanımı olarak planlanan G.24.d.2.a.4.c-3.d nolu pafta sınırları içerisinde kalan bölgenin yapılaşma koşulundaki planın bütünü dikkate alınarak E:0.60, hmax:12.50 m olarak belirlendiği,

-Planlama Sınırı içerisinde Arslanbey Organize Sanayi Bölgesine ait sınırın gelen kurum görüşü ve üst ölçekli planlar doğrultusunda planlara aktarıldığı,

-Nazım İmar Planı Revizyonu ile Sapanca Yolu ile Tem Otoyolu arasında kalan bölgenin “Kentsel Çalışma Alanı” kullanımından “Ticaret Alanı” kullanımına dönüştürülen adaların “Ticaret Alanı” kullanımı olarak planlandığı ve yapılaşma koşulunun E:0.60 hmax:6.50 m olarak planlandığı tespit edilmiştir.

Sonuç olarak Kartepe Planlama Bölgesi Kartepe Nazım Planı Revizyonuna esas yapılan planlama alanı içerisinde hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı revizyonu 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

Erol YILMAZ
Komisyon Başkan Vekili

Nebahat KILIÇ
Üye

Tahsin VAROL
Üye

Nilay MERTTÜRK
Üye

İMAR KOMİSYONU RAPORU

TOPLANTI TARİHİ :29.03.2017

KONU :Kartepe Planlama Bölgesi ile ilgili onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı doğrultusunda hazırlanan Kartepe 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonunun X:4.505.300-4.512.300 ile Y:504.600-509.800 koordinatları arasında kalan 7 No'lu Planlama Bölgesi

KARAR :Belediyemiz Meclisinin 02.03.2017 tarih ve 9. gündem maddesi olarak görüşülerek rapor oluşturulmak üzere komisyonumuza havale edilen Plan ve Proje Müdürlüğünün 20.02.2017 tarih ve 62 sayılı yazısı incelendi.

Yapılan müzakere neticesinde;

İlçemiz sınırları içerisinde "Kartepe Genel Plan Revizyonu" kapsamında hazırlanan 1/50000 ölçekli Revizyon Çevre Düzeni Planı, 1/25000 ve 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı ve Plan Hükümleri Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 16.02.2017 tarih ve 107 sayılı kararı ile onaylanmıştır.

Kartepe Planlama Bölgesi ile ilgili onaylanan 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı doğrultusunda hazırlanan "Kartepe 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonunun" X:4.505.300-4.512.300 ile Y:504.600-509.800 koordinatları arasında kalan "7 Nolu Planlama Bölgesi" ile ilgili olarak 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonunun hazırlandığı tespit edilmiştir.

Yapılan Uygulama İmar Planı Revizyonu ile planların Itrf 96 koordinat sisteminde, onaylı hâlihazır haritalar ve güncel kadastrolar üzerine Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'ndeki kriterler doğrultusunda çizildiği ve eski planların birleştirilerek bütüncül tek bir plan haline getirildiği tespit edilmiştir.

Söz konusu Planlama Bölgesi Kartepe Planlama Bölgesi'nin güneyinde yer alan ağırlıklı olarak "Tarımsal Niteliği Korunacak Alan" ile "Gelişme Konut Alanı" kullanımlarını kapsamaktadır. Planlama Bölgesi, Batısında İzmit –Yalova Güney Marmara Otoyolu, kuzeyde D-100 Karayolu, güneyde orman alanları, doğuda ise yerleşik konut alanları ile sınırlanmaktadır.

7 Nolu Planlama Bölgesi sınırları içerisinde 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu ile yapılan değişikliklerin;

-Nazım İmar Planı Revizyonu ile Kartepe'nin Doğu-Batı yönündeki ulaşım bağlantısını sağlayan Kanal boyu 30.00 metre Kent İçi İmar Yolunun düzenlendiği, bu yolun İzmit-Yalova Güney Marmara Otoyolu ile projelendirilen yerel yol bağlantısı ile birleştirildiği,

-Karayolları 1.Bölge Müdürlüğü tarafından alınan kurum görüşü doğrultusunda İlçemiz sınırları içerisinde planlanan İzmit-Yalova Güney Marmara Otoyolu güzergâhının, D-100 Karayolu ve Tem Otoyolu bağlantı kavşaklarının planlara aktarıldığı, yol projesinin geçtiği güzergâh üzerinde ulaşım çözümlerinin yapıldığı,

-TCDD tarafından gelen kurum görüşü doğrultusunda Hızlı Tren projesinin planlara aktarıldığı,

- Derbent Mahallesi sınırları içerisinde Nazım İmar Planı Revizyonunda alınan kurum görüşleri neticesinde "Spor Alanı" kullanımı olarak planlanan alanın planlara aktarıldığı ve yapılaşma koşulu olarak E:0.05, hmax:6.50 m olarak belirlendiği,

-Nazım İmar Planında K3 ve K4 olarak planlanan Gelişme Konut Alanlarının üst ölçekli plan kararlarında belirlenen kriterler doğrultusunda 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarının yapıldığı, Nazım İmar Planında gösterilen sosyal ve teknik altyapı alanlarının

konum ile büyüklüklerinin Nazım İmar Planı kararları doğrultusunda planlandığı, ulaşım sisteminin düzenlendiği,

-Nazım İmar Planında K3 olarak planlanan bölgede bulunan konut alanlarında üst ölçekli planlarda belirlenen nüfus doğrultusunda Konut Alanlarında yapılaşma koşulu E:0.20 min ifraz:1000 m², hmax:2 kat olarak planlandığı, sosyal donatıların erişebilirlik ve kullanılabilirlik kriterleri doğrultusunda planlandığı,

-Nazım İmar Planında K4 olarak planlanan bölgede bulunan konut alanlarında üst ölçekli planlarda belirlenen nüfus ve Kartepe 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Hükümleri doğrultusunda Konut Alanlarında yapılaşma koşulu E:0.25 min ifraz:1000 m², hmax:2 kat olarak planlandığı, sosyal donatıların erişebilirlik ve kullanılabilirlik kriterleri doğrultusunda planlandığı,

-Nazım İmar Planında K12 olarak planlanan Günübürlük Tesis Alanı kullanımının üst ölçekli plan kararlarında belirlenen kriterler doğrultusunda 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarının yapıldığı, üst ölçekli plan kararları doğrultusunda Günübürlük Tesis Alanında yapılaşma koşulu E:0.30 min ifraz:1000 m², hmax:2 kat olarak planlandığı tespit edilmiştir.

Sonuç olarak Kartepe Planlama Bölgesi Kartepe Nazım Planı Revizyonuna esas yapılan planlama alanı içerisinde hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı revizyonu 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

Erol YILMAZ
Komisyon Başkan Vekili

Nebahat KILIÇ
Üye

Tahsin VAROL
Üye

Nilay MERTTÜRK
Üye

İMAR KOMİSYONU RAPORU

TOPLANTI TARİHİ :29.03.2017

KONU :Kartepe Planlama Bölgesi ile ilgili onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı doğrultusunda hazırlanan Kartepe 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonunun X:4.505.800-4.512.700 ile Y:508.100-514.200 koordinatları arasında kalan 8 No'lu Planlama Bölgesi

KARAR :Belediyemiz Meclisinin 02.03.2017 tarih ve 10. gündem maddesi olarak görüşülerek rapor oluşturulmak üzere komisyonumuza havale edilen Plan ve Proje Müdürlüğünün 20.02.2017 tarih ve 63 sayılı yazısı incelendi.

Yapılan müzakere neticesinde;

İlçemiz sınırları içerisinde "Kartepe Genel Plan Revizyonu" kapsamında hazırlanan 1/50000 ölçekli Revizyon Çevre Düzeni Planı, 1/25000 ve 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı ve Plan Hükümleri Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 16.02.2017 tarih ve 107 sayılı kararı ile onaylanmıştır.

Kartepe Planlama Bölgesi ile ilgili onaylanan 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı doğrultusunda hazırlanan "Kartepe 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonunun" X:4.505.800-4.512.700 ile Y:508.100-514.200 koordinatları arasında kalan "8 Nolu Planlama Bölgesi" ile ilgili olarak 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonunun hazırlandığı tespit edilmiştir.

Yapılan Uygulama İmar Planı Revizyonu ile planların Itrf 96 koordinat sisteminde, onaylı hâlihazır haritalar ve güncel kadastrolar üzerine Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'ndeki kriterler doğrultusunda çizildiği ve eski planların birleştirilerek bütüncül tek bir plan haline getirildiği tespit edilmiştir.

Söz konusu Planlama Bölgesi Kartepe Planlama Bölgesi'nin doğusunda yer alan ağırlıklı olarak "Meskûn Konut Alanı" kullanımını kapsamaktadır. Planlama Bölgesi Batısında Cengiz Topel Havaalanı ile Tarımsal Niteliği Korunacak Alanlar, kuzeyde ve güneyde orman alanları, doğuda ise Sapanca Gölü ile sınırlanmaktadır.

8 Nolu Planlama Bölgesi sınırları içerisinde 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu ile yapılan değişikliklerin;

-Eski Uzuntarla, Derbent ve Maşukiye Planlama Bölgelerindeki Konut Alanlarındaki yapılaşma koşullarının Meri 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında gibi aynı kaldığı,

-Nazım İmar Planı Revizyonu ile Konut Alanı kullanımlarda yapılan Yoğunluk artışına yönelik düzenlemeler doğrultusunda Acısu Mahallesi sınırları içerisinde "Konut Alanı" kullanımında kalan bölgedeki 0.10/0.20 yapılaşma koşulunun E:0.25 olarak planlandığı,

-Derbent Mahallesi sınırları içerisinde Ahmet Lütfü Arat Caddesine cepheli "Ticaret Alanı" kullanımındaki B-2 yapılaşma koşulunun mevcut yapılaşmalar doğrultusunda B-3 olarak belirlendiği,

-Nazım İmar Planı Revizyonu ile Derbent Mahallesi içerisinde mevcut Üniversite alanının bulunduğu 376 nolu parselin tamamının üst ölçekli plan kararları doğrultusunda Üniversite Alanı olarak planlandığı,

-İsu'dan alınan kurum görüşleri doğrultusunda mevcut ve planlanan projelerin planlara aktarıldığı,

-Nazım İmar Planı Revizyonu ile Uzuntarla Mahallesi içerisinde 114 ada 1 nolu parselin tamamının üst ölçekli plan kararları doğrultusunda Spor Alanı olarak planlandığı,

-Maşukiye Mahallesi sınırları içerisinde Belediyemizce yapılması planlanan Meydan Projesi kapsamında Maşukiye Girişinin planlarda Meydan alanı kullanımı olarak planlandığı,
-Derbent Mahallesi sınırları içerisinde 110 ada 1 nolu parselde yer alan “Turizm Tesis Alanı” kullanımı içerisinde üst ölçekli planlar doğrultusunda “Teleferik İstasyonu” ve güzergâhının planlara aktarıldığı tespit edilmiştir.

Sonuç olarak Kartepe Planlama Bölgesi Kartepe Nazım Planı Revizyonuna esas yapılan planlama alanı içerisinde hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı revizyonu 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

Erol YILMAZ
Komisyon Başkan Vekili

Nebahat KILIÇ
Üye

Tahsin VAROL
Üye

Nilay MERTTÜRK
Üye

İMAR KOMİSYONU RAPORU

TOPLANTI TARİHİ :29.03.2017

KONU :Kartepe Planlama Bölgesi ile ilgili onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı doğrultusunda hazırlanan Kartepe 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonunun X:4.510.600-4.511.900 ile Y:512.100-520.400 koordinatları arasında kalan 9 No'lu Planlama Bölgesi

KARAR :Belediyemiz Meclisinin 02.03.2017 tarih ve 11. gündem maddesi olarak görüşülerek rapor oluşturulmak üzere komisyonumuza havale edilen Plan ve Proje Müdürlüğünün 20.02.2017 tarih ve 64 sayılı yazısı incelendi.

Yapılan müzakere neticesinde;

İlçemiz sınırları içerisinde "Kartepe Genel Plan Revizyonu" kapsamında hazırlanan 1/50000 ölçekli Revizyon Çevre Düzeni Planı, 1/25000 ve 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı ve Plan Hükümleri Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 16.02.2017 tarih ve 107 sayılı kararı ile onaylanmıştır.

Kartepe Planlama Bölgesi ile ilgili onaylanan 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı doğrultusunda hazırlanan "Kartepe 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonunun" X:4.510.600-4.511.900 ile Y:512.100-520.400 koordinatları arasında kalan "9 Nolu Planlama Bölgesi" ile ilgili olarak 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonunun hazırlandığı tespit edilmiştir.

Yapılan Uygulama İmar Planı Revizyonu ile planların Itrf 96 koordinat sisteminde, onaylı hâlihazır haritalar ve güncel kadastrolar üzerine Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'ndeki kriterler doğrultusunda çizildiği ve eski planların birleştirilerek bütüncül tek bir plan haline getirildiği tespit edilmiştir.

Söz konusu Planlama Bölgesi Kartepe Planlama Bölgesi'nin doğusunda yer alan ağırlıklı olarak "Meskûn Konut Alanı" kullanımını kapsamaktadır. Planlama Bölgesi Batısında ve kuzeyinde Diğer Tarım Alanları, güneyde Sapanca Gölü, doğuda ise Adapazarı ile sınırlanmaktadır.

9 Nolu Planlama Bölgesi sınırları içerisinde 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu ile yapılan değişikliklerin;

-Eski Eşme Planlama Bölgesindeki Konut Alanlarındaki yapılaşma koşullarının Meri 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında gibi aynı kaldığı,

-Nazım İmar Planı Revizyonu ile Bağdat Caddesine cepheli "Konut Alanı" kullanımlarının bir kısmının mevcut ihtiyaçlar doğrultusunda "Ticaret Alanı" kullanımı olarak planlandığı, yapılaşma koşulunun ise üst ölçekli plan kararları doğrultusunda E:0.40 hmax:9.50 m olarak planlandığı,

-İsu'dan alınan kurum görüşleri doğrultusunda mevcut ve planlanan projelerin planlara aktarıldığı,

- İmar Planı Revizyonu ile bölge içerisinde Kent İçi İmar Yolları ile İmar Yollarının mevcut eğim dikkate alınarak üst ölçekli plan kararları doğrultusunda yeniden düzenlendiği tespit edilmiştir.

Sonuç olarak Kartepe Planlama Bölgesi Kartepe Nazım Planı Revizyonuna esas yapılan planlama alanı içerisinde hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı revizyonu 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

Erol YILMAZ
Komisyon Başkan Vekili

Nebahat KILIÇ
Üye

Tahsin VAROL
Üye

Nilay MERTTÜRK
Üye

İMAR KOMİSYONU RAPORU

TOPLANTI TARİHİ :29.03.2017

KONU :Kartepe 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Plan Revizyonu Plan Hükümleri

KARAR :Belediyemiz Meclisinin 02.03.2017 tarih ve 12. gündem maddesi olarak görüşülerek rapor oluşturulmak üzere komisyonumuza havale edilen Plan ve Proje Müdürlüğünün 20.02.2017 tarih ve 55 sayılı yazısı incelendi.

Yapılan müzakere neticesinde;

İlçemiz sınırları içerisinde "Kartepe Genel Plan Revizyonu" kapsamında hazırlanan 1/50000 ölçekli Revizyon Çevre Düzeni Planı, 1/25000 ve 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı ve Plan Hükümleri Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 16.02.2017 tarih ve 107 sayılı kararı ile onaylanmıştır.

Onaylanan Nazım İmar Planı doğrultusunda hazırlanan "Kartepe 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu" ile ilgili olarak "Kartepe Planlama Bölgesi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu 1,2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 ve 9 Nolu Plan Hükümleri" adı altında yeniden düzenlenmiştir.

Yapılan düzenlemeler ile "Genel Hükümler, Özel Hükümler ve Kullanımlara İlişkin Hükümler" başlığı altında değişikliklerin yapıldığı, "Yapı/Yapılaşmaya Yönelik Hükümler" başlığı altında değişiklik yapılmadığı tespit edilmiştir.

Ayrıca söz konusu plan hükümlerindeki kullanımların "Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği" kapsamında düzenlendiği, kullanılmayan bazı hükümlerin çıkarıldığı, eski planlardan gelen plan hükümlerinin ilave edildiği ve yapılan revizyon gereği bazı hükümlerin ilave edildiği tespit edilmiştir.

KARTEPE PLANLAMA BÖLGESİ UYGULAMA İMAR PLANI REVİZYONU 1,2,3,4,5,6,7,8,9 NOLU PLANLAMA BÖLGELERİ 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. Planda (ÖHB) Özel Hüküm Bölgesi olarak sınırları belirlenmiş alanlarda 14.07.2015 tarihinden önce yürürlükte yer alan plan hükümleri geçerlidir. Planda ÖHB olarak sınırları belirlenmiş alanların büyütülmesine yönelik uygulama yapılamaz.

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 ve Rahmiye, Balaban, Şirinsulhiye, Nusretiye, Tepetarla ve Karatepe 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. Kartepe Planlama Bölgesi sınırları dâhilinde Kartepe Kent Merkezi Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı sınırları içerisinde, minimum 5000 m² ifraz şartını sağlayan konut alanlarında Emsal değerine 0.10 ilave edilir. Eski Sarımeşe Belediyesi sınırları kapsamında da 5000 m² ve üzeri alana sahip parsellerde bu madde çerçevesinde uygulama yapılabilir.

2.9. Kartepe Planlama Bölgesi sınırları dâhilinde Eski Köseköy ve Uzunçiftlik Belediyesi sınırları dâhilinde yer alan plan üzerinde "**TK(Ticari Kullanım)**" ile gösterilen konut adalarında, isteğe bağlı olarak yapılacak yapının tamamı ticaret fonksiyonuna ayrılabilir.

2.10. Kartepe Planlama Bölgesi sınırları dâhilinde plan üzerinde "**M(Mevcut Yapılar)**" olarak gösterilen kullanım alanlarında meri uygulama imar planı onaylanmadan önce inşa edilen mevcut yapılar planda belirtilen yapılaşma koşullarına ve çekme mesafelerine bakılmaksızın ruhsatlandırılabilir.

2.11. Maşukiye Mahallesi 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.

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.

2.13. Uzunbey Mahallesi 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.

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

2.15. Planlama alanının güneyinde yer alan Maşukiye Yerleşimden Karatepe Yerleşimine kadar uzanan, Nusretiye, Balaban, Suadiye, Çepni, Şevkatiye, Arslanbey ve Karatepe Mahallesi sınırları içerisinde planlarda mevcut ve gelişme konut alanı olarak planlanan alanlarda konut kullanımının yanı sıra, turizm tesisleri, günübirlik tesisler ve turizm faaliyetleri ile ilintili ticari tesisler yer alabilir. Bu alanlardaki yapılaşma koşulu hmax:3 kat, emsal değeri ise mevcut emsal değerine 0.20 ilave edilir. Ayrıca Sapanca Gölü Havzası Koruma Alanı içerisine giren Eşme, Acısu, Maşukiye, Derbent, Şirinsulhiye ve Nusretiye Mahallesi sınırları içerisinde mevcut ve gelişme konut alanı olarak planlanan alanlarda da konut kullanımının yanı sıra, turizm tesisleri, günübirlik tesisler ve turizm faaliyetleri ile ilintili ticari tesisler yer alabilir. Bu alanlardaki yapılaşma koşulu Emsal:0.40 hmax:3 kat uygulanır. Ancak; ev pansiyonculuğu hariç 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; Kartepe'nin karakteristiklerine uyularak, tesisin yer aldığı çevrenin doğal, tarihi ve kültürel kimliği korunacaktır.

2.16. Binaların konumlanacağı parsellerde/adalarda tabanda daha az alan kullanımı sağlayarak betonlaşmanın önüne geçmek ve daha yeşil bir yaşam alanı oluşturabilmek amacıyla; meri imar planında 3 ve daha fazla kat yüksekliğine sahip, Taks değeri:0,30 ve üstünde yer alan ayrık yapılaşma

nizamına tabii konut veya ticaret alanı kullanımına sahip alanlarda; jeolojik ve jeoteknik etüt raporlarında bir kısıtlama bulunmaması, 2004 yılı sonrasında ada ve parsel ölçeğinde hiçbir şekilde kat adedine ilişkin plan değişikliğinden faydalanmamış olması koşuluyla Kaks değeri arttırılmaksızın, taks değeri azaltılarak, kat adedi değeri; uygulama imar planı değişikliğine gerek kalmaksızın 1 kat ilave edilmek suretiyle arttırılır.

Bu hükümden istifade edebilmek için; imar adasının tamamında ya da en az 2000 m² alana sahip parselde uygulama yapmak zorunludur. Parsel ölçeğinde yapılacak uygulama esnasında uygulama yapılmak istenilen parselin yer aldığı ada içinde kalan parsellerin toplam alanı 2000 m² nin altında kalması durumunda kalan kısımlar tevhid edilmek koşuluyla kat ilavesi adanın tamamında uygulanır.

Kat ilavesi sonrasında yan/arka bahçe mesafeleri yeni oluşan kat sayısı esas alınmak suretiyle belirlenir. Bu plan hükmünden mevcut yapılar hiçbir koşulda istifade edemez. Yürürlükte yer alan plana esas jeolojik ve jeoteknik etüt raporlarının kat ilavesi için yeterli bilgi içermemesi durumunda yeni etüt yapılacaktır. Kat ilavesi taleplerinde ayrıca sosyal ve teknik altyapı alanı ayrılması talep edilmez.

2.17. Kartepe Kent Merkezi Kentsel Gelişim ve Proje Alanı tespit edilen 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 73. Maddesine göre Bakanlar Kurulu'nca 16.01.2012 tarihinde kararlaştırılan 378 hektarlık alan içerisinde minimum parsel ifraz şartı büyüklüğü 2500 m²'dir. Kent Merkezi Planı onayından önce 3194 sayılı İmar Kanununun 18.madde uygulaması tamamlanan yapı adalarında minimum ifraz şartı 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 m² 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 Uzuntarla Belediyesi sınırlarında bir parselde; verilen Taks ile bulunan İnş. Taban alanı 75m² den küçük ise, çekme mesafelerine uymak şartı ile 75 m²'ye kadar yapı yaptırmaya belediyesi yetkilidir.

3.1.4. 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.

3.1.5. 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 m²'dir. Min. Parsel cephesi 14 m. dir.

3.1.6. 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 m²'den az olamaz. Yeni oluşturulacak parsellerde parsel cephesi 15 metreden az olamaz.

3.1.7. 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.

3.2. TİCARET ALANLARI

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

3.2.2. Karayollarına cepheli Ticaret Alanlarında yan yollardan cephe almak koşulu ile “alt katı ticaret üst katı konut yapılmak” istenildiğinde Karayolları 1.Bölge Müdürlüğü’nün 20.08.2015 tarih ve 165981 sayılı yazı ile belirtilen görüşü doğrultusunda karayolları kamulaştırma sınırı olan çekme mesafesinin parselin imar hattından itibaren 5 metre olacak şekilde uygulanabilir.

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 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.

3.4. 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. “Park ve Yeşil Alanlar” olarak planlanmış alanlarda, kentte yaşayanların yeşil bitki örtüsü ile dinlenme ihtiyaçlarına cevap veren alanlardır. İmar planında park alanlarının içerisinde park için gerekli baska tesisler gösterilmemişse, bu alanlarda kalıcı olmayan, temelsiz, sökülüp takılabilir malzemeler kullanılması ve belediye meclis kararı alınması koşulu ile büfeler, havuzlar, pergolalar, muhtarlık, mahalle konağı, açık çayhane ve wc den başka tesis yapılamaz. Ayrıca 5000 m² ve üzeri park alanlarında Belediyesince uygun görülen vaziyet planı doğrultusunda günlük pazar alanı kurulması için kullanılabilir. Kalıcı olmayan bu yapılardaki maksimum yükseklik h=6.50 m.yi ve maksimum emsal e=0,04'ü ancak hiç bir koşulda toplam yapı alanı 200 m²'yi geçemez.

3.4.4.“Spor Alanı” olarak belirlenmiş alanlarda Spor ve oyun ihtiyacı karşılanmak, spor faaliyetleri yapılmak üzere imar planı kararı ile kent, bölge veya semt ölçeğinde ayrılan açık ve kapalı tesis alanlarıdır. Bu alanlarda açık veya kapalı otoparklar ile seyirci ve sporcuların ihtiyacına yönelik, büfe, lokanta, pastane, çayhane ve spor faaliyetlerine ilişkin ticari üniteler yer alabilir. Ayrıca Derbent Mahallesi sınırlarında yer alan “Spor Alanı” kullanımında kalan alanda yukarıda ifade edilenlerin yanı sıra eğlence, dinlenme, amfi tiyatro, piknik alanları ile tenis, yüzme, mini golf, otokros gibi her tür sportif faaliyetler yer alabilecektir.

3.4.5. “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.

3.4.6. “Meydan Alanı” olarak belirlenmiş alanlarda hazırlanan vaziyet planı doğrultusunda uygulama yapılacaktır.

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.

3.6. 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, 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.

3.8.4.4. 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.KONUT DIŞI KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

3.9.1. 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.

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

4. YAPI/YAPILAŞMAYA İLİŞKİN HÜKÜMLER

4.1. YAPI/YAPILAŞMAYA İLİŞKİN TANIMLAR.

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

4.1.2. 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.

4.1.3.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 malzemenin yanları açık, üstü aralıklı güneş kesicilerle boşluklu olarak düzenlenen mekânlardır.

4.1.4.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.

4.1.5.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.

4.1.6. 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 ve zeminin durumunu gösterir belgedir. İmar şartlarında bir değişiklik olmadığı takdirde geçerlilik süresi bir yıldır. İdareye başvuru tarihinden itibaren imar durum belgesi en geç iki iş günü içinde verilir. İmar durumunun süresi dolduktan sonraki herhangi bir zamanda ilgisinin talep etmesi halinde, imar planlarında ve zemin durumunda değişiklik yoksa, imar durumu vizesi yapılarak süresi bir yıl daha uzatılır. Böyle durumlarda imar durumu harcının maksimum 1/5' i kadar vize ücreti talep edilir. Zemin durumu ile ilgili gerekli bilgiler imar durumunda gösterilecektir ve bunun için ayrı bir zemin durum belgesi talep edilmeyecektir.

4.1.7. Arsa Aplikasyon Krokisi: Kadastro 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.

4.1.8.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 gösterildiği sayısal ve basılı olarak hazırlanan belgedir. Bu belgenin Kocaeli Büyükşehir Belediyesi'nin belirlediği norm ve standarda uygun olarak hazırlanması zorunludur.

4.1.9.Ortak Alanlar: Binaların giriş holleri, ışıklıklar, hava bacaları, saçaklar, tesisat galerileri, açık ve kapalı merdivenler, yangın merdivenleri, asansörler, kalorifer dairesi, kapıcı dairesi, kömürlük, çatılar, çatı kaplama yüzeyleri (çatı arası piyes olan binalarda) sığınak ve otopark gibi ortak kullanıma açık alanlardır.

4.1.10.Sundurma: Yağmur ve güneşten korunmak için bir duvar önüne bitişik veya müstakil olarak yapılan ve bitişik olduğu bina ile birlikte kullanılan örtü elemanıdır. Konut ve ticari yapılarda 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. Diğer yapılarda çekme mesafesi içinde yapılamaz. Sundurmalar, duvar vb. elemanlarla bölünemez ve etrafı kapatılamaz. Genişliği konut ve ticari yapılarda 7.00 m' den, diğer yapılarda 12 m.den fazla olamaz. Her halükarda ait olduğu binanın taban alanının konutlarda %20 sini, konut dışı binalarda %25'ini geçemez. Ayrıca TAKS alanına dahil değildir.

4.1.11.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 taşınmayacak, 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 İlçe Belediyesinin Kent Estetiği biriminden görüş alarak öngörülen yerlere konulabilir. Kargomatikler ruhsata tabi değildir. Ebatları ise PTT Kurumunun standartlarına uygun olarak yapılacaktır.

4.1.12.Motif Çıkma: Yapıların cephesinde söve, niş gibi dekoratif hareketlilik ve estetiği sağlamak amacıyla yapılan, hiç bir şekilde kullanım alanını artırmayan, zemin katta kendi parsel hududu dışına taşınmayan, hangi kata yapılırsa yapılsın 0.30 m'yi geçmeyen mimari bir öğedir. Motif çıkımlar emsal alanına dahil edilmez.

4.1.13.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.

4.1.14. Yapı denetimli olarak yapılacak yapıların yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgeleri ile ilgili belediyeler tarafından yapılacak işlemlerde yapı denetim kuruluşlarının ilgili teknik elemanlarınca takip edilmesi zorunludur.

4.1.15.Yapı ruhsatı ve yapı kullanma izni aşamasında Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinde belirtilen bilgi, belge ve formlar dışında belediye tarafından başka bir ek belge talep edilemez.

4.1.16.Parsel sayısı aynı kalmak koşulu ile sınır ve alan düzenlemesi için yapılacak ifraz tevhit işlemlerinde minimum parsel büyüklüğü ve cephe şartı koşulu aranmaz.

4.1.17. Emsal Hesabı Tanımı: Kata ait Emsal hesabı yapılırken; katın brüt inşaat alanından, Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğindeki doğrudan düşülen kullanımlar (asansör boşlukları, yangın merdiveni, yangın güvenlik hollerinin 6 m² si ve ışıklıklar, çöp, atık ayrıştırma, hava, tesisat shaft ve bacalar vb.) çıkarıldıktan sonra, kalan alanın %20 si hesaplanır. Hesaplanan kat alanında yer alan % 20 lik (sökülür-takılır-katlanır cam panellerle kapatılmış olanlar dâhil olmak üzere balkonlar, açık çıkmalık ile kat bahçe ve terasları, kış bahçeleri, iç bahçeler, tesisat alanı, yangın güvenlik koridoru, bina giriş holleri, kat holleri, asansör önü sahanlıkları, kat ve ara sahanlıkları dahil açık veya kapalı merdivenler) minhalar toplanır. Çıkan sonuç kat alanının % 20 sinden büyük ise, %20 ye tekabül eden kısmı kadarı emsal hesabından düşülerek katın emsale dahil alanı bulunur. Çıkan sonuç kat alanının % 20 sinden küçük ise tamamı emsal alanından düşülerek katın emsale dahil alanı bulunur.

4.1.18. Bina derinliği: Binanın ön cephe hattı ile arka cephe hattı arasındaki ortalama dik mesafedir.

4.1.19. Kat Bahçesi: Binalarda yeşil bir görünüm elde etmek ve bina içinde yeşil doku ile iç içe yaşanmasını sağlamak amacıyla, ortak alan veya bağımsız bölüme ait olmak üzere binanın cephe veya cephelerinde uzunluğu 3 m den az olmamak şartı ile her biri en fazla 10 m² olan, binanın katlarında yer alan ve aynı zamanda kış bahçesi olarak da kullanılabilen bahçe düzenlemeleridir.

4.1.20. Sosyal mekanlar: Yapı ve tesislerde kullanıcıların, çalışanların veya müşterilerin yapı ve tesisin genel kullanımı dışında günlük sosyal ihtiyaçlarının karşılandığı mekanlardır. Alışveriş merkezi ve benzeri ticari kullanımlı binalarda, resmi binalarda, düğün salonu, lokanta, gazino, sinema, tiyatro, müze, kütüphane ve kongre merkezi, yurt binaları, spor tesisleri gibi sosyal ve kültürel yapı ve tesislerde, eğitim yapılarında, hastane ve benzeri sağlık tesislerinde, havaalanı, liman, terminal, tren garı, metro istasyonu gibi ulaşım yapı ve tesislerinde, oteller ve benzeri turizm tesislerinde, kullanıcıların, çalışanların veya müşterilerin ihtiyaçlarının karşılanması amacıyla mescit, bebek emzirme yeri, çocuk bakım ve oyun alanı, yetmiş beşten fazla bağımsız bölümü bulunan konut parsellerinde mescit ve çocuk oyun alanı, milli park, tabiat parkı, bölge parkı, mesire alanı, piknik alanı, açık spor alanları gibi yerlerde ise mescit, bebek emzirme yeri ve umumi hela için gerekli mekan ayrılır. Bu mekânların tamamlayıcısı olan; abdest alma mekânları ile diğer gerekli mekânların, kolay ve erişilebilir bir yerde bu mekânlarla birlikte yer alması zorunludur. İşhanı, büro yönetim binası gibi umumi binalarda yukarıdaki sosyal mekânlarla ilgili zorunluluk aranmaz.

4.1.21. İbadet Yeri: İbadet etmek ve dini hizmetlerden faydalanmak amacıyla insanların toplandığı, dini tesis ve külliyesinin, dinî tesisin mimarisi ile uyumlu olmak koşuluyla dini tesise ait; lojman, kütüphane, aşevi, dinlenme salonu, taziye yeri, yurt ve kurs yapısı, spor ve oyun yapısı, yönetim odası ile gashane, şadırvan ve hela gibi müştemilatların, açık veya zemin altında kapalı otoparkın da yapılabildiği, ayrıca ilgili İl Müftülüğünden uygun görüş alınması şartıyla çay ocağı, kitap satış, sergi salonu vb. sosyal mekanların yapılabildiği alanlardır.

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, sağlık, konaklama, eğlence ve kültürel amaçlı inşa edilen yapıların bodrum katlarında yapılan ana fonksiyonun tamamlayıcısı olan ve servis niteliği 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. Ayrıca bodrum katlarda yer alıp açığa çıkan otoparklar TAKS ve KAKS alanına dahil edilmez. Zemin ve normal katlarda yer alan kömürlük ve depo hiçbir koşulda 4 m²'den fazla yapılamaz.

Binanın ihtiyacı karşılandıktan sonra, çekme mesafeleri dışına taşmamak kaydıyla bodrum katlarda yapılan ticari otoparklar TAKS ve emsal alanına dahil edilmez. Bu şekilde yapılacak olan ticari otoparklar için tapuya ticari otopark kullanılması amacıyla şerh düşülmek suretiyle ayrı bağımsız bölüm oluşturulabilir.

4.2.2. Meskûn konut alanlarında genişliği 10.00 m ve üzerinde yer alan imar yollarına cepheli parsellerde yapılacak binaların zemin üstü katları konut olarak kullanılmak kaydıyla, zemin katlarında dükkân ve sıhhi müesseseler yapılabilir. Bu fonksiyonlar verilirken ses, gürültü, duman, atık üretmemesi ve imalathane fonksiyonu içermemesi ön koşulu aranacaktır. Konut alanlarında Kat Mülkiyeti Kanunu hükümleri saklıdır. Genişliği 10.00 m nin altında yer alan yollara cepheli parseller üzerinde yapılacak yapıların zemin katları da dahil tamamı konut amaçlı kullanılacaktır.

4.2.3. İmar planlarında ve/veya mevcut teşekkülatta 12 m ve daha az genişliğe sahip yollara cepheli ticaret alanlarında, ticaretin gelişme durumuna bakılarak zemin katın ticari veya konut amaçlı kullanıp kullanılmamasına karar vermeye belediyesi yetkilidir.

4.2.4. Kat yüksekliği: Binanın herhangi bir katının döşeme üstünden bir üstteki katının döşeme üstüne kadar olan mesafesidir. Kat yükseklikleri uygulama imar planında daha fazla belirlenmemiş ise genel olarak; ticaret bölgelerinde ve zemin kat ticaret olarak belirlenen yerlerde zemin katlarda 4.50 m, asma katlı zemin katlarda 6.50 m, bodrum katlarda 4.80 m, diğer katlarda 3.80 m; konut bölgelerinde ise zemin katlarda 4.00 m, asma katlı zemin katlarda 6.50 m, bodrum katlarda 4.80 m diğer katlarda 3.50 m kabul edilerek uygulama yapılabilir.

Bu bentte belirtilen kat yükseklikleri dikkate alınmadan bina yüksekliği verilen planlarda bu bende göre değerlendirme yapıp bina yüksekliği revize edilinceye kadar uygulamalar bu bentte belirtilen kat yükseklikleri ile plandaki veya planda belirlenmemişse yönetmelikle belirlenen kat adedinin çarpılması sonucu bulunan bina yüksekliğine göre gerçekleştirilebilir. Ancak bir adada aynı yoldan yüz alan parsellerin dörtte üçünün yürürlükteki planın kat adedine göre yapılaşmış olması halinde mevcut teşekkül dikkate alınır.

4.2.5. Binaların bitişik olarak yapılması durumunda her bir bina için bırakılacak minimum derz boşluğu, 6 m yüksekliğe kadar en az 3 cm olacak ve bu değere 6 m den sonraki her 3 m lik yükseklik için en az 1 cm eklenecektir.

4.2.6. Asma Kat: İç yüksekliği en az 5.50 m ve en fazla 6.50 m olan, ait olduğu bağımsız bölümü tamamlayan ve bu bölümden bağlantı sağlanan kattır. Asma katlar, iç yüksekliği 2.40 m den az olmamak, yola bakan cephe veya cephelere 3.00 m den fazla yaklaşmamak üzere yapılabilirler. İmar planlarında konut alanı olarak gösterilen yerlerde aynı yol güzergâhındaki mevcut yapılaşmaya bakılarak asma kat yapılıp yapılamayacağına karar vermeye Belediye yetkilidir.

4.2.7. Konutlarda bağımsız bölüm net alanı 50 m² den az olamaz. Ancak, küçük parsellerdeki yapılaşmalarda kat alanının bu koşullara elverişli olmadığı durumlarda bu koşul aranmaz.

4.2.8. Planda ticaret alanı olarak ayrılan yerlerde zemin katın haricindeki katlar konut olarak değerlendirilebilir. İmar Planında konut kullanımına ayrılmış olan konut alanlarında ilgili standartlarına ve mevzuatlara uyulmak koşulu ile binanın tamamı anaokulu veya kreş yapılabilir.

4.2.9. 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, trafolar, jeneratörler, süs havuzları ile sanayi tesisleri, okul, kamu yapıları ve kooperatif gibi toplu konut sitelerinde 9 m² büyüklüğü aşmayan beğçi kulübeleri dışında herhangi bir yapı yapılamaz. Zemin teraslarının konutlarda taban alanının %20 si diğer kullanımlarda ise %25'i TAKS a dahil edilmez.

4.2.10. 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.

h/2nin kullanımında;

* 1 (bir) katlı yapılar için 3 m

* 2 (iki) katlı yapılar için 3.25 m

* 3 (üç) katlı yapılar için 4.75 m

* 4 (dört) katlı yapılar için 6.25 m

* 4 (dört) katın üzerindeki yapılarda her kat için 6.25 m nin üzerine 1.50 m eklenerek uygulama yapılacaktır.

4.2.11. 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 bağımsız olarak kullanılan konut amaçlı her kat için, yan bahçe mesafesi 0.50 m artırılır.

4.2.12. İmar planlarında ön bahçe mesafesi belirlenmemiş aynı yol güzergahı üzerindeki yapı adalarında mevcut yapılaşmaya göre istikamet hattı esas alınır. Bitişik yapı düzeninde veya ayrıık yapı düzeninde olup, ikili veya üçlü blok teşekkül etmiş yerlerde mevcut yapılaşmaya göre oluşan istikamet hattı esas alınır. İstikamet hattı Belediyesinin, İmar, Planlama 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.

4.2.13. 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.

4.2.14. 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.

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.

4.2.15. Konut alanlarında, ayrıık nizamda ön ve arka parsel cephelerinin ortalamasının 14.00 m'nin altında olması veya komşu parselin muvafakatı halinde, birkaç parseli birlikte mütalaa ederek blok düzenlemeye belediye yetkilidir. Blok nizam düzenlemelerinde imar mevzuatına aykırı yapılar dikkate alınmaz.

4.2.16. 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.

4.2.17. 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.

4.2.18. İmar Planında Konut kullanımı dışında yer alan kullanımlarda bina derinlikleri, yükseklikleri ve cephe boyları planda yer alan yapılaşma koşulları dışında herhangi bir sınırlandırmaya tabi değildir.

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

4.2.20. 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 karar verir.

4.2.20.1.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 veya binaların köşeleri hizasındaki en yüksek tretuvar seviyesi “röper” kabul edilir. Ayrıca yola bakmayan binaların köşe kotlarının aritmetik ortalaması alınarak her bina için +0,00 kotu bulunur.

Ayrık yapı nizamına tabi yerlerin dışında kalan parsellerin kot aldığı yol cephesinin köşe kotları arasında 4,50 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 3,50 molmak zorundadır. Kademeli kotlandırmada her kademe, cephe boyunca 8.00 m’ den aşağı olamaz.

Son kademenin 8,00 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.

4.2.20.2. 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 **4.2.20.1** maddesi hükümleri doğrultusunda kademe yapılır.

4.2.20.3. Köşe başı olmayıp iki 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 8 metreden az olmamak kaydıyla alt yoldan kotlandırılır. 8 m den az olan kısım ilk 20 m ye dahil edilir. İki yolun kot alınan noktaları arasında 3,5 m den az kot farkı varsa, bina derinliğine bakılmaksızın kademe şartı aranmaz.

4.2.20.4. 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.

4.2.20.5. 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 şekilde belediye yetkilidir.

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 belediyenin imar birimince yapı adasının tamamının bu madde hükümleri çerçevesinde etüdü sonucu belirlenir.

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 belediye yetkilidir.

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 belediyenin imar birimince yapı adasının tamamının bu madde hükümleri çerçevesinde etüdü sonucu belirlenir.

Yoldan yüksek ve köşe başı parsellerde herhangi bir yoldan 8.00 m ve üstü çekilerek tabii zemin ortasından kot verilebilmesine belediyesi yetkilidir.

Yoldan yüksek ve yol cephesi kırıklı olan parsellerde bina köşeleri yoldan minimum 8.00 m olmak ve hiçbir noktasında yola olan mesafesi 5.00 m nin altına düşmemek koşuluyla tabii zeminden kotlandırma yapılabilir.

4.2.20.6. Üzerinde birden fazla yapı yapılması mümkün olan parsellerde her bina için kotlandırma maddelerinin hangisinin uygulanacağı ayrı ayrı değerlendirilir.

4.2.20.7. Tabii zeminden kotlandırma yapılan parsellerin tesviyesi:

Ön bahçelerin tesviyesi:

a) Yol eğimi %15'den az olan parsellerde: Parsel sınırı ile bina cephesi arası yol seviyesine kadar 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.

d) Arka bahçe tesviye kotu seviyesinde tesviye edilerek bina ön bahçe hizası ile kot farkı oluşan parsellerde ön bahçe ile bağlantıyı sağlayan merdiven ve rampa veya merdivene bitişik dar kenarı en az (0,90) m ve alanı en az (1,20) m² engelli asansörü yeri bırakılır veya mekanik platform yapılıır.

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.

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.

4.2.21.Yoldan kotlandırma yapılan parsellerde 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.

4.2.22.Zemin kat taban seviyeleri, binaların kot aldığı cephesinde (+ 0.00) kotunun (röper noktası) altına düşemez ve (+ 1.00) kotunun üzerine çıkamaz. Bina ön bahçe mesafesinin azami %20'lik eğimle bodrum kata girişe müsait olmaması durumunda bodrum katta öncelikle otopark yapmak koşulu ile ve bodrum katın tamamının ortak alan olarak kullanılması koşulu ile zemin kat taban kotu (+2.00) kotuna kadar yükseltilebilir.

4.2.23.Yol cephelerinden giriş alan binalarda, girişin hizasındaki bordür taşı üst seviyesinin altında giriş yapılamaz. Ancak yol cephesinden- giriş alan binaların zemin kat taban kotunun tabii zeminden minimum 0.50 m yükseklikte kalmak koşulu ile kot aldığı (+0.00) kotunun altında olmasına izin verilir. Bitişik nizama tabi yerlerde ise Belediyenin uygun görmesi halinde bu madde hükmü uygulanır. Tesviye kotlarının uygun olması durumunda bodrum katlardan bina girişi yapılabilir.

4.2.24.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.

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

4.2.26.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.

4.2.27.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.

4.2.28. 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 Belediye yetkilidir.

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

4.2.29. 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.

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 Karayolları Genel Müdürlüğü'nün istinat duvarları ile ilgili mevzuatı ve diğer meri mevzuat hükümlerine uygun olacak şekilde, ilgili Belediyesinin de onayının alınması sonucu projelendirilecektir.

4.2.30. Binalarda, son kat üst döşemesi uzatılarak çatı saçakları; kendi bahçesi içindeki bina girişlerinde ve zemin kattaki dükkan, 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. Çatı saçakları parsel sınırına 1.50 m' den fazla yaklaşamaz.

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 belediye yetkilidir.

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

4.2.31. 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, Belediyeye sunulacak olup Belediyenin uygun görmesi halinde uygulanacaktır. Ayrıca çatı piyesleri ile bağlantılı terasların yapılıp yapılmayacağına belediye tarafından karar verilecektir. 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.

4.2.32. 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 en dış saçak ucundan başlatılacaktır. Çatı eğimi sadece tek cephesi bulunan yapılar hariç, en az iki yönde olacaktır. %45'lik eğimin içerisinde kalmak ve üstü örtülmemek koşulu ile piyesin üstünde teras çatı yapılabilir. 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 en dıştaki 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. Konut yapılarında yapılacak teraslar ait olduğu kat alanının % 30'unu geçemez. Diğer yapılarda bu koşul aranmaz.

Çatı üzerinde birden fazla çıkıntı yapılması halinde iki çıkıntı arasında mesafe şartı aranmaz. Birden fazla bağımsız bölümü olan binalarda teraslar arasındaki mesafe şartı olmayıp, uygun güvenlik önlemleri alınması esastır.

4.2.33. Merdiven evi, ışıklıklar ve hava bacaları çatı mahyasını 0.50 m' den fazla aşamaz.

Sadece asansör kuleleri, duman bacaları, güneş kolektörleri, havalandırma ve anten gibi tesislerin yüksekliği ilgili T.S.E. standartları ve Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik'in gerektirdiği ölçülerde yapılabilir. Ayrıca, Ticari amaçlı yapılan binalarda klima santrallerini ve ünitelerini ilgili TSE standartlarına veya diğer teknik standartlara aykırı olmadığını belgelendirilmek kaydıyla yaptırmaya belediye yetkilidir. Tescilli yapılar, anıtlar, kamu yararına yapılan yapılar ile dini yapıların çatı örtüleri ile bunların esaslı tamir veya tadil işlemleri bu kayıtlara tabi değildir.

Otel, pansiyon, iş hanı ve benzeri binalarda odalar gerektiğinde ışıklığa açılabilir. Her türlü binada hava bacalarının asgari ölçüsü 2 piyese kadar (0.45 m x 0.45 m), 2' den fazla piyes olması durumunda bir kenarı 0,45 m' den az olmamak üzere 0,36 m²' den az olamaz. Hava bacası gerektiren her piyeste ayrı hava bacası yapılabilir.

Hava bacalarını şönt baca tipinde düzenlemek mümkün değildir. Mutfaqlarda Doğal yol ile havalandırmanın mümkün olmadığı durumlarda kokuları uzaklaştırmak için havalandırma bacası ya da standartlarına uygun olmak kaydıyla mekanik havalandırma sistemi yapılması zorunludur.

Doğal gaz ile çalışan her cihazın havalandırılması için ilgili kurumun onaylayacağı doğalgaz tesisat projesi doğrultusunda uygulama yapılması zorunludur.

Asgari ölçüde bir ışıklık veya hava bacasından her katta en çok 4 piyes faydalanabilir. Bu piyeslerin adetlerinin artması halinde, 4' den fazla her piyes için ışıklık veya hava bacası ölçüsü aynı nispette artırılır.

4.2.34. Teras çatılarda, binanın bitişik olmayan cephelerinde 0.90 m yüksekliğinde uygun malzemeye 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.

4.2.35. 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.

4.2.36.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.

4.2.37. Kat mülkiyetine göre tek bağımsız bölüm teşkil edilen (dubleks, tripleks...vb.) yapılarda ve işyerlerinde bulunan balansmanlı merdivenlerde **4.2.34. ve 4.2.35.,**maddelerinde belirtilen koşullar aranmaz.

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

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

4.2.40.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.

4.2.41.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.

4.2.42.Yangın merdiveni, kitle içinde ya da komşu parsel sınırına 1.50 m' den daha fazla yaklaşmamak kaydıyla “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.

4.2.43. Yan ve 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.

4.2.44.5.00 m ön bahçeli binalarda, açık ve 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 açık ve kapalı çıkma hiçbir şekilde 1.20 m' yi aşamaz.

4.2.45.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.

4.2.46.Açık çıkmalar parsel sınırlarına mesafe 2.00 m' den az olmamak kaydı ile arka ve yan bahçe mesafelerine 1.20 m taşabilir. Ancak yan bahçelerde yapılacak açık çıkmalar binanın yan cephesinin 1/2'sini aşamaz. Açık çıkmalar hiçbir şekilde 1.20 m'yi aşamaz.

4.2.47.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. Ancak hiçbir koşulda 10 m.nin altındaki yollarda parsel sınırı dışına, yola çıkma yapılamaz.

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

4.2.49. Ön bahçe mesafesi 5,00 metrenin altında olan parsellerde bitişik olduğu komşu parsellerde, çıkmalı yapılaşma teşekkül etmiş ise, yaklaşma mesafeleri aynı koşullarda olmak üzere açık ve kapalı çıkma yapılabilir.

4.2.50.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.

4.2.51.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, **4.2.43, 4.2.44, 4.2.45, 4.2.46, 4.2.47, 4.2.48, 4.2.49 ve 4.2.50** maddelerinde ifade edilen şartlara uyulur.

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

4.2.53.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.

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

4.2.55.Zemin kata bağlı piyes olarak kullanılan bodrum katlar hariç, iskan edilen bodrum katlar ile birlikte kat adedi 5 ve daha fazla olan umumi binalar dışındaki 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.

Tek asansörlü olup asansör yapılması zorunlu olan binalarda; asansör boşluğu dar kenarı (1,60) m. ve alanı (3,00) m² den, kapı genişliği ise (0,90) m den az olamaz. Verilen ölçüler min. ölçü olup binaların kullanım amacına göre TSE Standartlarına uyularak ölçülendirme yapılacaktır.

Türk Standartları Enstitüsü standartlarının yukarıdaki ölçü ve miktarlardan küçük olması halinde bu madde hükümleri geçerlidir. Asansör yapılması zorunlu olmayan binalarda asansör ölçüleri bu madde hükümlerine tabii değildir. Engelli ve servis amaçlı yapılan taşıyıcı liftlerde asansör ölçülerinin standartlara uygunluğu aranmaz. Ancak, yapılacak mekanik tasarım ile ilgili kendi ölçüleri aranır.

4.2.56.Yeni binalarda uygulanacak ısıtma sisteminin tayini için Binalarda Enerji Performansı Yönetmeliği'nin 13. Maddesinin 3. Bendinde sınır değer olarak verilen 2000 m² toplam kullanım alanına bodrum ve zemin katı ticaret olup, farklı bir ısıtma sistemi kullanmak ve ısı kaybını önleyecek

gerekli tedbirleri almak kaydıyla konut kullanımlı binaların bodrum ve zemin kat ticaret alanları dahil edilmeyecektir.

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

4.2.58.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.

4.2.59.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.

4.2.60.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. Birden fazla bodrum katın iskan edilmesi istendiğinde üst katlardan kat eksiltmesi zorunludur.

4.2.61.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. Bu tür kullanımlarda üst katlardan kat eksiltme zorunluluğu aranmaz. Parsel alanı içinde genel otopark ihtiyacının karşılanması durumunda bodrum katlarda ayrıca otopark yapılması koşulu aranmaz.

4.2.62.Tamamı otopark olarak yapılacak binalar ile bodrum katlarda ticari amaçlı yapılan otoparklar dışındaki otoparklar ortak alan niteliğinde olup, bağımsız bölüm teşkil edilemez. Binanın otopark ihtiyacını karşılamak amacıyla bodrum katlarda yapılacak otoparklarda yan ve arka bahçelerde tabii zeminin altında gömülü olma şartı aranmaz. Açığa çıkan otoparklar TAKS ve KAKS hesabına dahil edilmeyecek olup, komşu parselde bakan cephelerde duvar örülmesine karar vermeye belediye yetkilidir.

4.2.63. İmar Planlarında açık otopark olarak tanımlı olan alanlarda UKOME görüşü almak, İlgili Belediyesinden vaziyet planı onayı ve yapılacak yapı ile ilgili gerekli (statik, mimari, tesisat v.b. gibi.) tüm projelerini hazırlayarak ruhsat almak ve üstü hiç bir koşulda kapatılmamak koşulu ve civarındaki yapılaşma koşullarının ön gördüğü hmax yüksekliği kadar mekanik otoparklar yapılabilir.

4.2.64. Katlı otopark alanı, Ticaret alanı ve 10,00 metre ve üzerindeki yollara cepheli Konut alanı kullanımına sahip en az 500 m² taban alanlı yapı yapılabilecek parsellerde ticaret amaçlı kullanılan zemin katın dışında kalan diğer katların tamamı otopark yapılmak koşuluyla; Kocaeli Büyükşehir Belediyesi, Ulaşım Daire Başkanlığı'nın uygun görüşü alınmak suretiyle meri imar planında yer alan kat yüksekliğine plan değişikliğine gerek kalmaksızın bir kat ilave edilir. Bu plan hükmü ile ilave alınacak kat için meri planda yer alan KAKS/Emsal değeri bir katı karşılayacak şekilde yine plan değişikliğine gerek kalmaksızın artırılır.

Ancak yukarıda ifade edilen şekilde elde edilen kat ile yapılan yapılar zemin kat dışında hiçbir surette otopark amacı dışında kullanılamaz. Bu durum söz konusu yapının yer aldığı parselin tapu kütüğüne işletilecektir. Bu plan hükmüne dayanılarak yapılan yapıların cepheleri ile ilgili tasarımlar Kocaeli Büyükşehir Belediyesi Kent Estetiği Kurulu'nun uygun göreceği proje çerçevesinde gerçekleştirilecektir.

Ayrıca mekanik katlı otopark sistemi yapılmak istendiğinde; Kocaeli Büyükşehir Belediyesi, Ulaşım Daire Başkanlığı'nın uygun görüşü alınmak suretiyle, taban alanı kısıtlaması gözetilmeksizin, çekme mesafeleri ihlal edilmemek şartıyla meri planda yer alan kat yüksekliğine ve KAKS/Emsal değerine bakılmaksızın, bitişik olarak yapılacağı yapının saçak kotu yüksekliğini geçmeyecek şekilde yapılmasına müsaade edilecektir.

Ayrık olarak yapılacak mekanik katlı otoparklarda ise kat yüksekliği bitişğinde yer alan parsellerde ki en yüksek yapının saçak kotu esas alınarak belirlenecek olup, bu tür durumlarda çekme mesafeleri ihlal edilmemek şartıyla KAKS/Emsal değeri aşılabılır. Bu yapıların da cepheleri ile ilgili tasarımlar Kocaeli Büyükşehir Belediyesi Kent Estetiği Kurulu'nun uygun göreceği proje çerçevesinde gerçekleştirilecektir.

4.2.65.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.

4.2.66. 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.

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

4.2.68.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 ya da yapı ruhsatı alıp bir kısmının yapılması veya 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.

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

4.2.70.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 bitişik nizama tabi konut alanlarında uygulanmaz. Bir parselde birden fazla bina yapılacaksa ise; bu hükmün tüm binalar için uygulanma zorunluluğu yoktur.

4.2.71. 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 gerçekleştiğine 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.

4.2.72.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.

4.2.73.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 ve UKOME görüşü doğrultusunda belediye yetkilidir. Evvelce yapılmış bankamatikler için de bu hüküm uygulanır.

4.2.74. 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.

4.2.75.İmar planlarında ticaret bölgesi olarak gösterilen bitişik nizam yapı adalarında yapılacak binaların gece ve gündüz ikamete ayrılmayan, sadece işyeri olarak kullanılan zemin katları, bodrumları ile birlikte ön ve yan bahçe mesafelerine tecavüz etmemek kaydı ile, arsa derinliğince yapılabilir. Şu kadar ki; meyilli arsalarda bu yüksekliğin, arka komşu sınırında tabii zeminden itibaren (8.50) m' yi geçmesi halinde, bu miktarı aşan kısmı arka komşu sınırından en az (3.00) m geriden başlatılır.

4.2.76. 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.

4.2.77.Bu plan notlarının uygulanması sırasında, tereddüt edilen hususlarda Büyükşehir Belediyesi'nin görüşüne başvurulur. Bu gibi durumlarda; Büyükşehir Belediyesi'nin verdiği görüş doğrultusunda uygulama yapılması zorunludur.

Yukarıda teklif edilen Kartepe 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Plan Revizyonu Plan 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

Erol YILMAZ
Komisyon Başkan Vekili

Nebahat KILIÇ
Üye

Tahsin VAROL
Üye

Nilay MERTTÜRK
Üye

İMAR KOMİSYONU RAPORU

TOPLANTI TARİHİ :29.03.2017

KONU :Derbent Mahallesi G.24.d.08.a.2c-2d-3a-3b-3d, G.24.d.08.d.2a-2d-3a-3d ve G.24.d.13a.2a pafta sınırları içerisinde hazırlanan “Teleferik Projesi” ne ait 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı

KARAR :Belediyemiz Meclisinin 02.03.2017 tarih ve 13. gündem maddesi olarak görüşülerek rapor oluşturulmak üzere komisyonumuza havale edilen Plan ve Proje Müdürlüğünün 20.02.2017 tarih ve 54 sayılı yazısı incelendi.

Yapılan müzakere neticesinde;

Derbent Mahallesi G.24.d.08.a.2c-2d-3a-3b-3d, G.24.d.08.d.2a-2d-3a-3d ve G.24.d.13a.2a pafta sınırları içerisinde “Teleferik Projesi” kapsamında söz konusu projeye ait hat ve istasyonların 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı teklifinin hazırlandığı tespit edilmiştir.

Derbent Mahallesi Hikmetiye mevki ile Kuzuyayla Tabiat Parkı arasında projesi hazırlanan yaklaşık 4.7 km uzunluğundaki Teleferik Hattının planlara işlenmesine ait 1/50000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı, 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı değişikliğinin Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisinin 16.02.2017 Tarih ve 106 Sayılı kararı ile uygun görülerek onaylandığı tespit edilmiştir.

Hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı teklifinde söz konusu “Teleferik Hattı” ile Hikmetiye 110 ada 1 parselde yer alan başlangıç ve Kuzuyayla Tabiat Parkı sınırları içerisinde yer alan bitiş noktalarında bulunan istasyon yapıları, Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisi tarafından onaylanan üst ölçekli plan kararları doğrultusunda planlanmıştır.

Ayrıca Hikmetiye mevkiinde planlanan istasyonun meri planlarda “Turizm Tesis Alanı” kullanımında kaldığı ve istasyon yapımı sonrasında meri plandaki yapılaşma koşulunun yetersiz kalması nedeniyle ve Teleferik ile ilintili tesislerin yapımına olanak sağlaması için “Turizm Tesis Alanı” kullanımındaki E:0.50 olan yapılaşma koşulunun E:1.00 olarak düzenlendiği ve Teleferik Projesi ile ilgili kullanım kararlarına yönelik plan hükümlerinin ilave edildiği tespit edilmiştir.

Sonuç olarak Kartepe Planlama Bölgesi sınırında bulunan Nazım İmar Planına esas hazırlanan “Teleferik Projesi”ne ait 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı ve Plan Hükümü 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

Erol YILMAZ
Komisyon Başkan Vekili

Nebahat KILIÇ
Üye

Tahsin VAROL
Üye

Nilay MERTTÜRK
Üye

