

BAŞİSKELE İLÇESİ UYGULAMA İMAR PLANI PLAN HÜKÜMLERİ.

1.GENEL HÜKÜMLER

1.1. Bu plan ve planın uygulama hükümlerinde yer almayan konularda konumu ve ilgisine göre yürürlükte bulunan kanun, üst ölçekli plan hükümleri, tüzük, tebliğ, yönetmelik ve standartlar geçerlidir. Bu plan ve planın uygulama hükümlerinde yer almayan konularda, bu planın onay tarihinden sonra, kanun, üst ölçekli plan hükümleri, tüzük, yönetmelikler, 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. Plan ve plan hükümlerinde belirtilen hususlara uyulacaktır. Plan ve plan notlarında belirtilmeyen hususlarda Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği 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 Başiskele ilçe sınırları içerisinde yer alan tüm uygulama imar planlı sahalarda geçerlidir.

2. ÖZEL HÜKÜMLER.

2.1. İmar planı üzerinde yapılanma düzeni E (Emsal) değeri verilerek belirlenmiş konut alanlarında ifraz işlemi, maksimum kat yüksekliği ve sayısı ile ayrık nizam yapılanma koşulları göz önünde bulundurularak minimum 500 m² olacak şekilde yapılır.

2.2. 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.

2.3.G23.c.04.d nazım, G23.c.04.d.2.c-2.d uygulama imar plan paftaları, turizm yapılarını teşvik amacıyla imar planında "Tercihli İmar Durumu (TİD)" hakkı verilen 219 ada 2 nolu parselde 4 veya 5 yıldızlı otel yapılmak istenildiği takdirde;

2.3.1.Uygulama Kocaeli Büyükşehir Belediyesinde onaylanacak mimari avan projeye göre yapılacaktır.

2.3.2.Alanın otopark ihtiyacının parsel içerisinde karşılanması zorunludur.

2.3.3.Alanda deprem riski, rezonans, zemin büyütme etkileri ile her türlü durumda gerekli inşai önlemler dikkate alınarak binalar inşa edilecektir.

KBBMK:11.09.2014/530

2.4. G23c.05c.1c uygulama imar planı paftası, 664 nolu imar adasının batısında tescil harici alanın kuzeyinde düzenlenen teknik altyapı alanında yapılacak su deposu gerekli drenaj ve yalıtım tedbirleri alınmak suretiyle toprağa gömülü şekilde yapılacaktır. Söz konusu su deposu tabii zemin altında kalmak koşulu ile bitişiginde yer alan park alanına doğru genişletilebilir.

KBBMK:12.03.2015/125

2.5. G23c.05.d.1.a uygulama imar planı paftası, 220 ada 12 no.lu parselde maksimum T.A.K.S (Taban Alanı Kat Sayısı) 0.25'i geçemez. İfraz yapılması halinde Kat Yüksekliği Maksimum 3 Kat olarak uygulanacaktır.

2.6. Körfez Mahallesi, G23.c.04.d nazım, G23.c.04.d.3.a, 3.b, 3.c, 3.d uygulama imar plan paftaları, 567 ada 13 no.lu parselde Uygulama Kocaeli Büyükşehir Belediyesinde onaylanacak mimari avan projeye göre yapılacaktır.

2.7. Karşıyaka Mahallesi sınırları dâhilinde, G23c.03c.2c, G23c.03c.2d ve G23c.03c.3a, G23c.03c.3b uygulama imar planı paftalarında yer alan Kentsel Çalışma Alanı kullanımından Ticaret Alanı kullanımına dönüştürülen yapı adalarında bulunan mevcut yapılar üzerine ilave kat yapılamaz.

KBBMK:17.03.2016/144

2.8. 2863 s. Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanununun 8. maddesine göre Koruma Bölge Kurulunca belirlenen koruma alanlarında kalan parsellerde yapılacak inşaatlarla ilgili müracaatlarda ve tevhit, ifraz, imar uygulaması vb. işlemler öncesinde Koruma Bölge Kurulu'nun görüşü alınacaktır. Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu'nun 05.11.1999 tarih ve 644 sayılı sayılı İlke Kararları doğrultusunda Koruma Alanı belirlenmemiş sit alanı dışındaki tescilli parsellerde, bu parsellere komşu olan veya aralarından yol geçse dahi bu parselde cephe veren parseller Koruma Alanı olarak kabul edilecek olup, yukarıdaki hüküm doğrultusunda uygulama yapılacaktır.

KBBMK:17.03.2016/148

2.9. Küçük sanayi alanı içerisinde, alanı kullanacakların ihtiyaçlarının karşılanabilmesi amacıyla yerleri yapılacak avan projede belirlenmek suretiyle ticari, idari ve dini yapılar emsal değeri aşılmamak koşulu ile yapılabilir. Bu alanlarda yapılacak idari ve ticari yapılar için Hmax=3 kat, dini yapılar için Hmax=12.5 m olarak uygulanacaktır.

KBBMK:14.04.2016/214

2.10. 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 üzeri, KAKS/EMSAL değeri 0.90 ve üstünde yer alan ayırık yapılaşma nizamına tabii konut veya ticaret alanı kullanımına sahip alanlarda; jeolojik ve jeoteknik etüt raporlarında bir kısıtlama bulunmaması, 2004 yılı sonrasında 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. Ancak bu hükümden faydalanarak 1 kat ilave edilen yapılarda hiçbir koşulda çatı piyesi(katı) yapılamaz.

KBBMK:16.07.2020/212

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 tevhit 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.

KBBMK:15.12.2016/679

KBBMK:15.03.2018/138

2.11. Damlar Mahallesi, G.23.c.09.a.2.c-2.d uygulama imar planı paftalarında; "Özel Eğitim Tesis Alanı" ve "Kültürel Tesis Alanı" kullanımına sahip 634 ada 3 no.lu parselde, plan üzerinde yer alan kullanıma, blok nizama ve yapılaşma koşullarına uygun olacak şekilde Kültür Tesis Alanı ve Özel Okul Alanı fonksiyonlarını bir arada içeren tek bir bina yapılabilir. Ancak alanda hiçbir koşulda çatı katı yapılamaz.

2.12. Yeniköy Merkez Mahallesi'nde, G23C08B2C Uygulama İmar Planı paftası kapsamında 811 ve 851 no.lu imar adaları üzerinde planlı Günübirlik Tesis Alanı'nda, bölgeden çıkan yeraltı kaynak suyunun kullanımını amacı ile yapılacak termal sağlık ve turizm tesisinde uygulama Kocaeli Büyükşehir Belediyesince onaylanacak avan projeye göre yapılacaktır.

2.13. Her türlü imar planı değişikliği ve revizyonu ile kat artışı getirilen alanlarda mevcut yapılara hiçbir şekilde ilave kat yapılmasına müsaade edilmez. Kat artışı ancak yapının yıkılıp yeniden yapılması durumunda kullanılabilir.

KBBMK:22.08.2019/291

2.14. Fatih ve Paşadağ Mahalleleri'nde, G23C10B1A-1B-1C-1D-2A ve G23C10A2C uygulama imar planı paftaları kapsamında, 497600-499300 yatay ve 4506100-4507300 dikey koordinatları arasında yer alan yaklaşık 52.6 hektarlık alanda yer alan Yükseköğretim Tesisleri ve Kampüs Alanında yapılaşma ve yerleşim planı Kocaeli Büyükşehir Belediyesince onaylanacak avan proje doğrultusunda gerçekleştirilecektir.

KBBMK:12.10.2017/553

2.15. Serdar Mahallesi'nde G23C04C3A Uygulama İmar Planı Paftası kapsamında 'İlköğretim Tesisi Alanı' olarak düzenlenen 304 ada 1 parsel üzerinde yer alan mevcut yapının zemin katındaki ticari faaliyetlerini sürdüren bağımsız bölümlerde; söz konusu taşınmazın 'Ticaret Alanı' olarak planlı

2.16.5. Termal Su Kaynağının Korunmasına ilişkin 1. 2. ve 3. Derece koruma zonları imar planı üzerinde belirtilmiş olup; bu alanlarda alınması gereken tedbir ve öneriler termal su kaynağına ilişkin hazırlanan Kaynak Koruma Alanı Etüt Raporunda aşağıdaki gibi belirtilmiştir:

2.16.5.1. I. ZON

2.16.5.1.1. 24.09.2013 tarih ve 28775 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan Yönetmelik değişikliğine göre, yapılaşmaya ilişkin kısıtlama ve yasaklar yer alabilir ve bunlar imar planlarından esas alınır. Ancak jeotermal suyun alınması ve depolanması amacına yönelik yapı ve tesisler ile, umumi amaçlara yönelik termal turizm ve sağlık tesislerinin yapılmasına, doğal çıkışlardan 50 metre kuyudan ise 30 metre çapında dairesel alanı ile akışkan taşıyan aktif kırıklar ve jeotermal sistemde kirlenmeye açık, kirlilik açısından zayıf zonları oluşturacak bol kırıklı, çatlaklı yapıya sahip litolojik zonların çevresinde 50 metrelik sınır hariç olmak üzere, jeotermal rezervuardan yapılan üretimin veya reenjeksiyonun yer altı suyu seviyesinde meydana getirebileceği değişimlerin binalarda oturma, şişme veya tasmaya neden olmayacağı bilimsel ve teknik çalışmalarda belirlenen MTA'nın teknik görüşü alındıktan sonra ilgili idarece onaylanan alanlarda 5 kata kadar atıklarını hijyenik şekilde 3. Zon dışına taşımaları koşuluyla sınırlı şekilde izin verilebilir.

2.16.5.1.2. Alanda yer alan yerleşim bölgeleri ve diğer yapıların atıkları, gübreleri, çöpleri açıkta kalmamalı, özellikle yağışlı mevsimlerde sızdırmaz platformlarda toplanmalıdır. Yağmur ve dere sularının birikinti yapması önlenmeli, çöp ve moloz yığını bulunmamalıdır. Alan içerisinde yapılacak olan tarımsal faaliyetlerde, kirliliğe sebep olacak kimyasal içerikli gübre vb. unsurların kullanımına izin verilmemelidir. Alanda yer alan sondajdan alınan su örneklerinin kimyasal ve kirlilik analizleri periyodik olarak yapıp kontrol edilmelidir. Alan içerisinde dinamit vb. patlayıcıların kullanılmasının zorunlu olduğu kum ocağı, taş ocağı, yarma, kanal kazı vb. faaliyetin olması durumunda söz konusu faaliyetlere kuyu ve kaynaklara zarar vermeyecek şekilde kontrollü olarak izin verilebilir.

2.16.5.1.3. Sondaj çevresine hayvanların girmesine izin verilmemeli, etrafı tel çitle çevrilmelidir. Yapılan testler neticesinde rezervuarın korunması amacıyla testlerde belirlenen miktarların üzerinde akışkan üretimi yapılmamalıdır.

2.16.5.2. II. ZON

2.16.5.2.1. Rezervuarın kirlenmesine neden olmayacak şekilde jeotermal tesis ve bina inşa edilebilir.

2.16.5.2.2. Alandaki su birikintileri ve kirli sular iyi tecrit edilmiş kapalı borularla alan dışına sevk edilmelidir.

2.16.5.2.3. Kanalizasyon ve kirli su iletim sistemleri çok iyi izole edilmiş tesislerin yapımına izin verilebilir.

2.16.5.2.4. Alan içerisinde yapılacak olan tarımsal faaliyetlerde, kirliliğe sebep olacak kimyasal içerikli gübre vb. unsurların kullanımına izin verilmemelidir.

2.16.5.2.5. Alan içerisinde dinamit vb. patlayıcıların kullanılmasının zorunlu olduğu kum ocağı, taş ocağı, yarma, kanal kazı vb. faaliyetin olması durumunda söz konusu faaliyetlere kuyu ve kaynaklara zarar vermeyecek şekilde kontrollü olarak izin verilebilir.

2.16.5.3. III. ZON

2.16.5.3.1. Alan içerisinde çöp biriktirilmesine, gübre yığınlarına, kirlenmeye izin verilmemelidir.

2.16.5.3.2. Derece zon içinde yer alan tesisler ve yapıların atıkları sızdırmaz borularla alan dışına çıkarılmalıdır.

2.16.5.3.3. Gübresi etkilemeyecek şekilde her türlü tarım yapılabilir.

KBBMK:16.03.2023/154

3.KULLANIMLARA İLİŞKİN HÜKÜMLER.

3.1.TİCARET ALANLARI

3.1.1. İmar planları ile belirlenen ticaret alanları üzerinde, imar planı ve plan notları ile getirilen yapılaşma kararları doğrultusunda; inşaat ve bayındırlık işleri, toptan ve perakende satış yapan işyerleri, lokanta ve oteller, ulaştırma ve haberleşme hizmetleri yürüten iş yerleri, mali kurumlar, sigorta, taşınmaz mallara ait işler ve yardımcı iş hizmetleri sunan işyerleri, tıbbi hizmetler, sosyal, eğlence ve kültür hizmetleri sunan işyerleri ve kişisel hizmetler sunan işyerleri yapılabilir.

3.1.2. Ticaret alanlarında kamu ve özel mülkiyete konu olan parsellerde parsel alanının tümü otopark yapılmak istendiğinde avam projesi ve yeri Belediye tarafından uygun bulunmak ve UKOME kararı alınmak koşulu ile plan değişikliğine gerek kalmaksızın otopark yapılabilir. Plan lejantında belirtilen Emsal(E) değeri içerisinde kalmak şartı ile katlı otopark yapılabilir. Kapalı ve katlı otoparkların ilgili mevzuat hükümlerine uygun olması gereklidir.

3.2.KENTSEL AKTİF YEŞİL ALANLAR

3.2.1. Kentte yaşayanların yeşil bitki örtüsü ile dinlenme ihtiyaçlarına cevap veren alanlardır. İmar planında park alanlarının içerisinde park için gerekli başka tesisler gösterilmemişse, bu alanlarda kalıcı olmayan, temelsiz, söküp takılabilir malzemeler kullanılması ve belediye meclis kararı alınması koşulu ile sadece büfeler, havuzlar, pergolalar, açık çayhane ve wc yapılabilir. Kalıcı olmayan bu yapılardaki maksimum yükseklik $H_{max}=3.00$ m.yi ve maksimum emsal $E=0,04$ 'ü aşamaz ve hiçbir koşulda toplam yapı alanı 200 m^2 'yi geçemez.

3.2.2. Yapı yasaklı alan kapsamında yer almayan 5000 m^2 ve üstü park alanlarının altı kapalı otopark alanı olarak değerlendirilebilir.

3.3.AĞAÇLANDIRILACAK ALANLAR

3.3.1.Bu alanlar içerisinde yer alan ve imar planında belirtilen Mevcut Mezarlık Alanlarında 3998 sayılı Mezarlıkların Korunması Hakkındaki Kanun ve 1593 sayılı Umumi Hıfzısıhha Kanunu ile uygulama yönetmeliklerinin ilgili maddelerine uyulacaktır.

3.3.2.Bu alanların Jeolojik ve Jeoteknik Nedenlerle Sakıncalı Alan sınırları içerisinde yer alan kesimlerinde yapı yapılamaz. Yeni inşaat ve ilaveler yapılmasına ve mevcut yapıların esaslı tamir ve tadillerine izin verilmez.

3.4.ORMAN ALANLARI

3.4.1.Bu alanlarda 6831/3373 Sayılı Orman Kanunu'nda belirtilen; ormanların bakımı, korunması, geliştirilmesi ve işletilmesi amaçlı tesisler dışında hiçbir tesis yapılamaz.

3.4.2.Orman Alanlarından tahsis edilecek alanlar konusunda Tarım ve Orman Bakanlığının görüşü alınacaktır.

3.5.REKREASYON ALANLARI

3.5.1.Bu alanlarda kamping ve konaklama ünitesi içermeyen, wc, kafe-bar, pastane, lokanta, çayhane, açık spor alanları, gösteri ve eğlence alanları, özellik taşıyan ürünlerin sergi ve satış üniteleri ve bunun gibi günübirlik kullanıma ait yapı ve tesisler yapılabilir. $E:0.05$, $H_{max}:5.50$ m. (1 kat) yi geçemez.

3.5.2.Kamu eline geçmiş bir yola en az 25 metre cephesi bulunmak ve **5000 m²** den küçük olmamak şartı ile ifraz yapılabilir.

3.6.SANAYİ ALANLARI

3.6.1.Bu planda her türlü sanayi tesisleri için ayrılmış olan alanlardır. Bu alan içerisinde amaca göre hizmet görecek diğer yapı ve tesislerde yer alabilir.

3.6.2.İmar planında Sanayi Alanı olarak ayrılmış alanlarda idari binalarda ve sosyal tesis binalarında Hmax:9.50 m, üretim binalarının birden fazla katlı olması halinde Hmax:9.50 m. olacaktır.

3.7.KONUT DIŞI KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

3.7.1.Bu alanlarda, servis istasyonları (yol geçiş izin belgesi alınması, sağlık koruma bantlarının sağlanması ve diğer fonksiyonlardan ayrılması halinde) şehirlerarası, uluslararası taşımacılık ile ilgili kargo, lojistik firmalarına ait tesisler, yanıcı parlayıcı patlayıcı mal içermeyen depolar, beton santralleri, kirlenici etkisi ve atığı olmayan imalathaneler, çok katlı mağazalar ile bu kullanımları destekleyen teknik altyapı tesisleri yer alacaktır.

3.7.2.Bu alanlarda yapılacak fonksiyonuna uygun idari bina, sosyal tesis ve üretim binaları, depo ve işyerlerinde Yençok = 9.50 m olacaktır.

3.8.DEPOLAMA ALANLARI

3.8.1.Resmi Gazetenin 11.1.29.09.1987 gün ve 19589 sayısında yayımlanan “Tekel Dışı Bırakılan Patlayıcı Maddeler ve Av Malzemesi ve Benzerlerinin Üretim, İthal, Taşınması, Saklanması, Depolanması, Satışı, Kullanılması, Yok Edilmesi, Denetlenmesi Usul Esaslarına İlişkin Tüzüğü”nde belirtilen her türde ve çevresel olumsuz etkisi bulunan malzemeler haricinde sanayi üretimi ve ticari faaliyet ile ilişkili her türlü ara ve ana malın depolandığı ve düzenlendiği alanlardır.

3.8.2.Bu Alanlarda açık ve kapalı depolama ve stok alanı, yükleme ve boşaltma alanları, açık ve kapalı otoparklar, garajlar, altyapı tesisleri ile depolama ile irtibatlı olan paketleme vb işlemlere yönelik imalatlar yer alabilir.

3.8.3.Depolama türlerine göre mülkiyet içerisinde “Sağlık Koruma Bandı” bırakılacaktır.

3.8.4.Depolama Tesislerinin türlerini belirlemede bulunacağı alanın kullanımına ve ihtiyaca göre Belediyesi yetkilidir.

3.9.TOPLU İŞYERLERİ ALANLARI

3.9.1.İmar planlarında, her türlü ticari yapılar, konaklama tesisleri, özel ya da resmi sağlık, eğitim, spor, sosyal ve kültürel tesisler, ibadet yerleri, idari ve sosyal tesisler ile teknik alt yapı alanları için ayrılmış olan alanlardır.

3.9.2.Bu alanlarda çevre sağlığı açısından tehlike ya da olumsuzluk arz eden, görüntü, gürültü, hava kirliliği oluşturan imalathaneler yer alamaz.

3.9.3.Bu alanlarda parsel genişliği ve derinliği 40.00 m'den, büyüklüğü 2000 m²'den az olamaz.

3.9.4. Kentin girişinde olması dolayısıyla ve bulunduğu konum itibariyle özellik arz eden 242 ada 1, 14, 15 ve 17 parsel no.lu taşınmazlarda en az 50.000 m² parsel büyüklüğünde uygulama yapmak ve planda yer alan emsal değerinin %10 luk kısmını sosyo-kültürel amaçlı tesis (kongre merkezi, sinema, tiyatro, konser salonu vb.) yapmak koşulu ile; emsal değerinde bir artış yapılmamak, ayrıntılı jeolojik ve jeoteknik etüt raporu yapılmak suretiyle hazırlanacak avan

projenin Kocaeli Büyükşehir Belediyesi tarafından uygun görülmesi sonrası avan projede belirlenen ve uygun görülen kat yüksekliği çerçevesinde yapı yapılmasına müsaade edilir. Bu alanlarda avan proje Kocaeli Büyükşehir Belediyesi tarafından uygun görülmediği takdirde mevcut yapılaşma koşulları çerçevesinde uygulama yapılır.

3.10. ÖZEL EĞİTİM VE ÖZEL SAĞLIK TESİS ALANLARI

Bu alanlar Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinde tanımlanan Kentsel, Sosyal ve Teknik Alt yapı alanlarına dahil değildir. Ancak bu alanların büyüklükleri adı geçen Yönetmeliğin “Farklı Nüfus Gruplarında Asgari Sosyal Ve Teknik Altyapı Alanlarına İlişkin Standartlar Ve Asgari Alan Büyüklükleri Tablosu”nda belirtilen alan büyüklüklerinin altına düşemez.

3.11. BELEDİYE HİZMET ALANI

Bu alanlarda Belediye Kanunu'nda tanımlanan Belediye Hizmetlerine yönelik her türlü idari, sosyal, kültürel tesisler ve mülkiyeti belediyede kalmak kaydı ile belediyeye gelir getirici nitelikte özel sağlık tesisleri, toptancı ve perakendeci halleri, otobüs terminali, mezbaha, toptan ve perakende satış yapan işyerleri, büro, iş hanı, çarşı gibi çok katlı mağazalar, moteller ve lokantalar, sosyal, eğlence, kültür ve kişisel hizmetler sunan işyerleri yapılabilir.

3.12. MİLLET BAHÇESİ

Yapısal ve bitkisel unsurların bulunduğu ve bölgenin coğrafyasına özgü değerleri kapsayan ve gelecekte şehirlerin kültürel peyzaj kimliği ile markasını temsil edecek özgünlükte dinlenme ve eğlenme alanlarının bulunduğu estetik ve ekolojik değeri yüksek açık yeşil alanlardır. Bu alanlarda Emsal: 0,03'tür. Bu alan içerisinde millet kıraathanesi ile ibadethane, kütüphane, sergi alanı, el sanatları merkezi, sanat atölyeleri ile çay bahçesi, büfe, terapi, kafe ve restoran yapıları, yürüyüş, koşu ve bisiklet yolları, her yaş ve yetenekte bireyler için spor alanları (okçuluk, tenis, futbol, basketbol, voleybol... vb.), açık hava tarih parkı, sebze bahçeleri (hobi), tematik bahçeler, meydanlar, toplanma alanları, çeşmeler, açık hava sinema ve gösteri alanları yer alabilir. Bu yapı ve tesisler, ilgili idaresince onaylanacak avan projeye göre yapılacaktır. Bu alanlarda, ibadet alanı (cami vb.) hariç olmak üzere, yapılacak yapı ve tesislerde yükseklik en fazla 6.50 metredir. Ayrıca, emsale dahil olmamak üzere, tamamen zemin altında kalmak ve hiçbir şekilde açığa çıkmamak suretiyle kamu kullanımına ait olmak üzere otopark yapılabilir.

KBBMK:13.07.2023/402

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, toplu işyerleri 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 sardırarak amacıyla hafif malzemedeki 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 buldurmak 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 elipsoidale 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 taşmayacak, arka tarafta bulunan bina cephelerini kapatmayacak ve binaların girişini engellemeyecek şekilde söz konusu yerin karakterini muhafaza etmek şartı ile Posta Teşkilatının görüşü değerlendirilerek konulmalıdır. Büyükşehir uhdesine rast gelen yerlerde Büyükşehir Belediyesi, diğer yollarda ise 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 taşmayan, 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 çıkımlar 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 kullanımını 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. İşhane, 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 müstemilatların, 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 bekçi 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 uygulamayılacaktır.

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 ayrık 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 imarparselleri tevhid edilemez. Ancak konut ve ticaret bölgelerinde; belediyesinin uygun görmesi, en azparsel derinliklerinin sağlanamaması durumunda tevhidden sonra, tevhid öncesi yapılabilecek yapıinşaat 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-ıfraz 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 ve ticaret alanlarında, ayırık nizamda ön ve arka parsel cephelerinin ortalamasının 14.00 m'nin altında olması veya komşu parselin muvafakati halinde, birkaç parseli birlikte mütalaa ederek blok düzenlemeye belediye yetkilidir. Blok nizam düzenlemelerinde imar mevzuatına aykırı yapılar dikkate alınmaz.

KBBMK:24.05.2021/221

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 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.

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 kaldırımını 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 yapılır.

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.

Tabii 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 yapılamayacağına 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. Mutfaklarda 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 **4.2.35. ve 4.2.36.**, 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 küpeşterlerin 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 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 açılabilir. 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 eksiltilmesi 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 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 işletelecektir. 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 nizam 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.

KBBMK:15.12.2016/679