

KBBMK:14.07.2015/389

GEBZE İLÇESİ UYGULAMA İMAR PLANI PLAN HÜKÜMLERİ

1. AMAÇ VE KAPSAM.

Yapı işlevleri, yapı yoğunlukları, yapılanma prensip ve biçimlerinin mekanda uygulanmasını sağlayacak, ölçek ve tekniği nedeni ile nazım planda belirtilmeyen, planlamaya ve yapılaşmaya ilişkin konularda açıklık getirecek ve tanımlayacak şekilde uygulama biçim ve koşullarını belirlemek amacıyla hazırlanan 1/1000 ölçekli Gebze Revizyon Uygulama İmar Planı Plan hükümleri Gebze Belediyesi sınırları içerisinde ayrıca bir düzenleme yapılmadı ise mevzi imar planları ve bu planların plan hükümlerinde belirtilmeyen hususlar da dahil olmak üzere tüm 1/1000 ölçekli uygulama imar planına sahip sahalarda geçerlidir.

KBBMK:11.11.2021/530

2.GENEL HÜKÜMLER.

2.1. 1/1000 ölçekli Gebze Revizyon Uygulama İmar Planı plan paftaları, plan açıklama raporu, alan için yaptırılan jeolojik ve jeoteknik etüd raporu ve uygulama hükümleri ile bir bütündür. Bu plan ve planın uygulama hükümlerinde yer almayan konularda konumu ve ilgisine göre; yürürlükte bulunan kanun, tüzük, tebliğ, yönetmelik ve standartlar ile Kocaeli 2025 yılı 1/50.000 ölçekli çevre düzeni planı ve plan hükümleri ile 1/25.000 ve 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve plan hükümleri geçerlidir. Ancak İSKİ sorumluluğunda yer alan su havzaları içerisinde kalan alanlarda, İSKİ İçmesuyu Havzaları Yönetmeliğinde su havzaları ile ilgili olarak getirilmiş yapılaşma koşullarına aykırı yapılaşma koşulu getirilemez ve plan hükümlerinin 5. maddesine göre işlem tesis edilir.

2.2. İmar planında yapı yapılacak alanın bir kısmı jeolojik sakıncalı ve yapı yasaklı alan sınırında bir kısmı ise önlemlili yada uygun alanda kalan parsellerde yapılaşma afet ve acil durum yönetimi başkanlığınca onaylatılacak jeolojik-jeoteknik etüd raporu sonrası gerçekleştirilecek plan değişikliği sonrası yapılabilir.

Ancak Jeolojik sakıncalı ve yapı yasaklı alanın tamamı yasal olan ön, yan ve arka bahçe çekme mesafelerinin içinde kalması durumunda alanda mevcut plan koşulları çerçevesinde yapılaşmaya müsaade edilecektir.

2.3. İSKİ havza sınırları dışında kalan eğitim, sağlık, konaklama, eğlence ve sosyokültürel amaçlı inşa edilen yapılarda ana fonksiyonun tamamlayıcısı olan ve servis niteliği taşıyan üniteler yapmak üzere, Emsal hesabına katılmamak suretiyle birden fazla bodrum kat yapılabilir. Ancak yatarak tedavi hizmeti veren kapsamlı sağlık tesis amaçlı inşa edilen yapılarda kottan dolayı açığa çıkan tevsili bodrum kat ile gömüde kalan tevsili birden fazla bodrum kat yapılabilir.

2.4. Basınç düşürme ve kompresör istasyonlarına minimum 400 m mesafeden daha yakın patlayıcı madde imal eden, bulunduran, kullanan tesisler yapılamaz.

2.5. Enerji nakil hatları altında yer alan imar parsellerinde yapı yapılmasına İlgili Kurumun uygun görüşü alınmak koşulu ile izin vermeye Belediyesi yetkilidir.

2.6. İmar uygulamalarında mevcut yapılanma ve kadastral yapıya uyulması zorunluluğu durumunda; yol genişliğini değiştirmemek koşulu ile 2 m'ye kadar düzeltme yapmaya belediyesi yetkilidir.

2.7. Çekme mesafeleri ile KAKS (EMSAL) verilip TAKS verilmeyen konut alanlarında maksimum TAKS %50'yi geçmemek şartıyla, çekme mesafelerine göre uygulama yapılır.

KBBMK:11.11.2021/530

KBBMK:10.03.2022/157

2.8. Yenilenebilir Enerji Santrallerinde yapılacak baca, silo, rüzgar türbini vb. gibi yapıların yapı yüksekliği, yapının teknolojik özelliğine göre belirlenecek ve İlgili Belediyesinin Avan Proje onayı ile ruhsatlandırılacaktır.

KBBMK:15.12.2022/708

3.ÖZEL HÜKÜMLER.

3.1. 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.

3.2. G22b.19a nazım, G22b.19a.3d uygulama imar planı paftası, 4778 ada 1 nolu parselde yapılacak meydan alanında ve 4784 ada 8 nolu parselde uygulanacak park alanında Otopark +00 kotunun altında düzenlenecektir.

KBBMK:12.04.2018/226

3.3. Kadıllı Merkez Mahallesi sınırları dâhilinde kalan 45, 46, 47, 48, 49 ve 58 nolu kadastral parsellere ilişkin bu plan ile getirilen “Rekreatif Ticaret Alanı” kullanım kararı ve “E:0.05 Hmaks:6.50” olarak belirlenen yapılaşma koşulları, söz konusu parsellerin rehabilite amaçlı doldurulması nedeniyle hiçbir koşulda değiştirilemez.

3.4. G22b.19c nazım, G22b.19c.3d uygulama imar planı paftası, 452 ada 6,7 ve 21 nolu parsellerde yer alan Özel Sağlık Tesis Alanında yapılaşma koşulları 20 mt’lik yola cepheli parselde 6 kat, 10 mt’lik yola cepheli parselde 4 katlı yapı yapılacaktır.

3.5. G22b.20d nazım, G22b.20d.4c ve G22b.20d.3d uygulama imar planı paftası, 82 ada 82,176, 186, 235, 240, 245 parseller ve 4475 ada 8 parselde yer alan Toptan Ticaret Alanında, ulaşım, yapılaşma ve yerleşim planı alanı Kocaeli Büyükşehir Belediyesi'nce onaylanacak avan proje doğrultusunda gerçekleştirilecektir.

3.6. Mimar Sinan Mahallesi sınırları dahilinde, G22b.18.c1c-2d uygulama imar planı paftaları “Konut Alanı” kullanımına sahip 3768 ada 1, 2, 3, 4 nolu parseller ile 3899 ada 2, 3, 4, 5 ve 6 nolu parsellerde yer alan mevcut yapılar üzerine ilave kat yapılamaz.

KBBMK:17.09.2015/513

3.7 Tatlıkuyu Mahallesi sınırları dahilinde, G22.b.1.c-1b uygulama imar planı paftaları, "Konut Alanı" kullanımına sahip 753 ada, 2,3,4,5,6,7,8,9,10,11 nolu,755 ada, 1,2 nolu, 756 ada, 2,3,13 nolu, 757 ada, 14,23,24,25,26 nolu parsellerde yer alan mevcut yapılar üzerine ilave kat yapılamaz.

KBBMK:15.10.2015/599

KBBMK:14.04.2016/226

3.8. G22b.19.c.1.c uygulama imar planı paftası 3345 ada 3 nolu parselde yalnızca ticari yapılar yer alacak olup hiçbir şekilde konut yapılmayacaktır.

KBBMK:17.03.2016/159

3.8. G22B18C1D pafta, 6364 ada 1 nolu parsel ile, G22B18C4A-18D3B pafta, 6365 ada 1 nolu parselde yapılacak toplam inşaat alanının %60'ından fazlasının konut amaçlı kullanılması durumunda emsale konu alanın %10'u kadar kapalı alanın özel eğitim alanı, özel sosyal ve kültürel tesis alanı ve teknik altyapı alanı olarak ayrılması zorunludur. Söz konusu özel eğitim alanı, özel sosyal ve kültürel tesis alanı ve teknik altyapı alanları ruhsat aşamasında, ruhsata esas projede belirtilecek olup, bu alanlar ileride ruhsat tadilatı yapılarak kesinlikle başka bir amaçla kullanılamaz.

KBBMK:14.04.2016/230

3.9. 4715, 4716, 4717 adalar üzerinde bulunan Belediye Hizmet Alanında otopark ihtiyacı yeraltında karşılanacaktır. Yeraltında bulunan otopark kapasitesi kaldırılan açık otopark kapasitesi ve binanın ihtiyaç duyduğu otopark kapasitesi toplamından az olamaz.

KBBMK:14.07.2016/388

3.10. G22b.19d nazım, G22b.19d.3a, 3b uygulama imar planı paftaları, 321 ada 34, 38, 83, 91, 308, 310, 311, 312, 313, 314, 321, 325, 493, 488, 489, 490 nolu parsellerde yer alan "Eğitim Tesisleri Alanı"nda, bu alanda yer alan ve yer alacak okulların öğrencilerinin yatılı barınmalarının sağlanması amacıyla yurt ve pansiyon binaları plan üzerinde verilen çekme mesafeleri ve bu plan notlarının 4.9.2 ve 2.2. maddelerinde belirtilen yapılaşma koşullarına uygun olacak şekilde yapılabilir.

KBBMK:14.07.2016/380

3.11. 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.

Bu hükümden istifade edebilmek için; imar adasının tamamında ya da en az 2000 m² alana sahip parselde uygulama yapmak zorunludur. Parsel ölçüğünde yapılacak uygulama esnasında uygulama yapılmak istenilen parselin yer aldığı ada içinde kalan parsellerin toplam alanı 2000m² 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 hükümünden 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:13.10.2016/546

KBBMK:14.12.2017/722

3.12. G.22.b.24.b.1.b uygulama imar planı paftası, 181 adada bulunan dini tesis alanında yapılaşma, Belediyesince onaylanacak avan projeye göre uygulama yapılacak olup, yükseklik hiçbir koşulda 3 katı geçmeyecektir. Parseldeki çekme mesafeleri çevredeki yapılaşma doğrultusunda Belediyesince belirlenecektir.

KBBMK:15.06.2017/347

3.13. G.22.b.17.c.2.b uygulama imar planı paftası, 4 ada 21 nolu parselde yer alacak Terminal Alanı içerisinde bölgenin ihtiyacını karşılayacak şekilde Açık Otopark Alanı düzenlenebilir.

KBBMK:15.06.2017/346

3.14. “Gebze ilçesi, Gebze Belediyesi, Gaziler Mahallesi, G22.b.19.d nazım, G22.b.19.d.2.c uygulama imar planı paftası, 6354 Ada 1 nolu parselin “Gebze – Darıca Hafif Raylı Sistem hattı” kapsamında “Meydan Alanı” ve “Metro Etkileşim Alanı” kullanımlarında kalan kısımlarının ayırma çapı ile ayrılmak suretiyle Kocaeli Büyükşehir Belediyesi’ne bedelsiz tahsis edilmesi ya da Kamuya terk edilmesi durumunda söz konusu parsel için Emsal/ KAKS ve TAKS terkten/tahrirden önce sahip olduğu alan üzerinden verilir.”

KBBMK:14.12.2017/724

3.14.1. Gebze – Darıca Hafif Raylı Sistem Hattı projesi kapsamında oluşturulan istasyon alanları kamulaştırılacak alanlardır. Kamulaştırma sınırı içerisinde kalmayan alanlarda meri imar planı hükümleri geçerlidir.

3.14.2. Yeraltında kalan hafif raylı sistem hattı güzergahı üzerindeki alanlarda meri plan hükümleri geçerlidir, ancak tünel etki alanı içerisinde yapılacak tüm uygulamalarda ilgili kurumun görüşü alınacaktır. Bu görüş çerçevesinde bodrum kat sınırlandırılabilir.

KBBMK:11.11.2021/530

3.14.3. Gebze – Darıca Hafif Raylı Sistem Hattı projesi kapsamında istasyon yeri olarak projelendirilen ve imar planlarında meydan, park alanı ve imar yolu olarak planlanan alanlarda kent bütünlüğüne hizmet etmek, hafif raylı sistem hattı kapsamında oluşturulacak duraklardaki yolcu dolaşımını sağlamak ve sembol oluşturmak amacı ile ihtiyaç halinde yapılacak yapılar dahil olmak üzere tüm düzenlemeler Büyükşehir Belediyesi tarafından onaylanacak avan projeye göre yapılacaktır.

3.14.4. Gebze – Darıca Hafif Raylı Sistem Hattı projesi kapsamında oluşturulan meydan, imar yolu ve park alanlarında +0.00 kotunun altında Büyükşehir belediyesi tarafından onaylanacak vaziyet planı doğrultusunda bölgeye hizmet etmek amacı ile otopark düzenlemesi yapılabilecektir.

KBBMK:15.06.2017/337

3.15. Cumhuriyet Mahallesi sınırları dahilinde, G22.b.17.c.2.b-2.c-2.d uygulama imar planı paftası, 4 ada, 40 nolu parselin "Rekreasyon Alanı" kullanımına sahip kısmında Projesi Kocaeli Kültür Varlıklarını Koruma Kurulu Müdürlüğü'nce onaylanmak şartıyla; otağ panaroması, okçuluk, cirit, güreş alanları, günübirlik turizm tesis alanları gibi tesisler yapılabilir.

KBBMK:13.06.2018/340

3.16.1 Denizli Göleti 132, 137, 138 ve 146 adalardaki plan sahasında, Su yüzeyi dahil tüm kamu alanları, kamu eline geçmeden ruhsat düzenlenemez.

3.16.2 Denizli Göleti 132, 137, 138 ve 146 adalardaki plan sahasında, Denizli Göleti Havzasının su kalitesinin korunması için yapılarda oluşacak atıksu ve yağmursularının ayrı ayrı projelendirilerek, İSU havza alanı dışına deşarjının sağlayacak atıksu ve yağmursuyu projeleri, İSU tarafından onaylanıp, imalatı bitirilmeden, bölgede ruhsat düzenlenemez.

3.16.3 Denizli Göleti 132, 137, 138 ve 146 adalardaki plan sahasında, göl su yüzeyi çevresindeki 50 metrelik koruma bandını kapsayan pasif yeşil alanlar tel çit ile çevrilmeden ruhsat düzenlenemez.

KBBMK:13.07.2023/381

3.17. Osmanyılmaz Mahallesi sınırları dahilinde G22b.24a.2c uygulama imar planı paftası, 2738 ada 6 parsel, 2469 ada 4 parsel, 2747 ada 6 parsel, 2749 ada 7 parsel ile 2748 ada 2 ve 7 parsellerde ve bu parsellere yönelik her türlü uygulama sonucunda oluşacak yeni parselde, tabi veya tesviye edilmiş zemin altında kalan ortak kullanım amaçlı bodrum katlar hariç, açık alan kullanımı toplam parsel alanının %40 ının altında olamaz. Mono blok yapı yapılamaz.

KBBMK:19.10.2023/531

3.18. Balçık Mahallesi, 377 ada 2 parselde yer alan özel spor alanında bölgenin sportif ihtiyaçlarına yönelik yapı ve tesisler ile birlikte konaklama tesisleri yapılabilir.

KBBMK: 13.06.2024/293

4.KULLANIMLARA İLİŞKİN HÜKÜMLER

4.1.KONUT ALANLARI.

4.1.1.Konut alanlarında zemin katta ticaret olarak belirtilmeyen alanlarda ticaret tesislerini en az 10 metrelik yoldan cephe almak veya kentsel sosyal altyapı alanlarından birine komşu olmak ve bağımsız giriş oluşturmak koşulu ile belirli bölgelerde ruhsatlandırmaya belediyesi yetkilidir. Ancak bu alanlarda hiçbir şekilde yanıcı, parlayıcı, patlayıcı ve benzeri gibi çevre sağlığı açısından olumsuz faaliyet gösterecek ticari tesis depolama ve imalathaneler yer alamaz.

4.1.2. İmar planında ön ve yan bahçe mesafeleri ile, TAKS-KAKS verilmemiş konut adalarında; Mevcutta planına göre yapılmış yapılar ada genelinde yada adanın bir yola cepheli kesiminde %50 oranında ruhsatlı yapılaşmasını tamamlamış ise, ön cephe hattını ilgili cephedeki ruhsatlı yapılara uygun olarak belirlemeye belediyesi yetkilidir. Bu alanlarda ön yan ve arka bahçeleri çekildikten sonra kalan alan da TAKS %0.40'dan çıkmalar 1.20m'den fazla olamaz.

4.1.3.Ayrık nizamlı yapı adalarında cephesi 14.00 metrenin altında olan parsellerde resen, cephesi 14.00 metrenin üstünde olan parsellerde muvafakat almak şartı ile ikiz yapılar yapılabilir. Köşe parsel tek kaldığında ya da parseller dar olduğunda ikiz üçlü bloğa dönüşebilir. Bu durumda blok cephesi her şartta 40 metreden fazla olmaz. Bu düzenlemelerde imar mevzuatına uygun yapılar dikkate alınarak uygulama yapılır.

KBBMK:11.11.2021/530

4.1.4.Parsel derinliği ve genişliği açısından yönetmelik hükümlerine uymayan imar parsellerinde; parsellerin birleştirme olanağı bulunmadığı durumlarda, adada ön cephe hattı mevcut yapılaşmaya uydurularak imar planı üzerinde belirtilmemişse bahçe mesafelerini 3 m.ye kadar düşürmeye belediyesi yetkilidir.

4.1.5. Mahallege Dönüşen Köylerin Meskun Konut Alanları

4.1.5.1. Yeni parsel oluşturmamak koşulu ile mevcut parsellerde daha uygun şartlar sağlamak ve uygulamayı kolaylaştırmak amacı ile yapılacak sınır düzeltmesine yönelik ifraz ve tevhit işlemlerinde minimum parsel büyüklüğü ve minimum parsel cephesi şartı aranmaz.

KBBMK:21.07.2022/377

4.1.5.2. Planda belirlenmiş olan inşaat emsalinin korunması şartı ile bir parselde birden fazla yapı yapılabilir. Aynı parselde ikinci yapı yapılacağı zaman emsal dahilinde kalması koşulu ile mevcut yapının ruhsatlı olması şartı aranmaz.

4.1.5.3. Meskun alanlarda yapı nizamı serbest olup, öneri kütleleri ve çekme mesafelerini, mevcut köy dokusunu gözeterek ayrık-ikiz-üçüz-blok düzenlemeye belediyesi yetkilidir.

4.1.5.4. Köy tüzel kişiliğın mülkiyetinde veya tescilsiz meydan alanlarında geleneksel olan ortak kullanımlı köy fırınları muhtarlığın talebi ile projesi belediye tarafından onaylanmak sureti ile ruhsat aranmaksızın yapılabilir.

4.1.5.5. Yeni oluşacak parsellerde ön bahçe mesafesi 5m olarak değerlendirilir. Ancak,

arazi meyili, fiili yapılaşmış alanlar, hissedarlık durumu, parsel ve ada formu, bölgenin karakteristik doku ve özellikleri baz alınarak ön bahçe mesafesinin 3m olarak değerlendirilmesinde idare yetkilidir.

KBBMK:13.07.2023/384

4.2.TİCARET ALANLARI

4.2.1.Bu alanlarda; bölgesel ticari faaliyetler, iş merkezleri, showromlar, banka merkezleri, alışveriş merkezleri, yönetim birimleri, kamu tesisleri, özel sosyo-kültürel ve spor tesisleri, turistik tesisler, bürolar ile bunları destekleyici ticari nitelikli yapılar yer alabilir. Bu alanlarda yanıcı parlayıcı, patlayıcı, duman vb. çevre sağlığı açısından olumsuz faaliyet gösterecek depolar ile imalathaneler yer alamaz.

4.2.2.Planda yol boyu ticaret olarak yapılan tarama şematik olup tarama olan yoldan cephe alan parselin tamamının ticaret olduğunu ifade eder.

4.2.3.İmar planında ön ve yan bahçe mesafeleri ile, TAKS-KAKS verilmemiş ticaret adalarında; mevcutta planına göre yapılmış yapılar ada genelinde ya da adanın bir yola cepheli kesiminde %50 oranında ruhsatlı yapılaşmasını tamamlamış ise, ön cephe hattını ilgili cephedeki ruhsatlı yapılara uygun olarak belirlemeye belediyesi yetkilidir. Bu alanlarda ön yan ve arka bahçeleri çekildikten sonra kalan alan da TAKS %0.40'dan çıkmalar 1.20m'den fazla olamaz.

4.2.4. Ayrık nizamlı yapı adalarında cephesi 14.00 metrenin altında olan parsellerde resen, cephesi 14.00 metrenin üstünde olan parsellerde muvafakat almak şartı ile ikiz yapılar yapılabilir. Köşe parsel tek kaldığında ya da parseller dar olduğunda ikiz üçlü bloğa dönüşebilir. Bu düzenlemede imar mevzuatına uygun yapılar dikkate alınarak uygulama yapılır.

KBBMK:10.03.2022/157

4.2.5.Parsel derinliği ve genişliği açısından yönetmelik hükümlerine uymayan imar parsellerinde; parsellerin birleştirme olanağı bulunmadığı durumlarda, adada ön cephe hattı mevcut yapılaşmaya uydurularak imar planı üzerinde belirtilmemişse bahçe mesafelerini 3m.ye kadar düşürmeye belediyesi yetkilidir.

4.2.6.Planda Tercihli Ticaret Alanı kararı getirilen ve "T1" lejantı ile gösterilen alanlarda, inşa edilecek binanın tamamı ticaret kullanımlı olmak koşuluyla kat yüksekliği 4 kattır. Bu alanlarda zemin katı ticaret, diğer katları konut kullanımlı inşa edilecek binalarda kat yüksekliği 3 katı geçemez.

4.2.7. Toptan Ticaret Alanları; Bu alanlar, bölgesel ölçekte hizmet vermek amacıyla oluşturulmuş ve içerisinde, toptan satış yapan işyerleri, sebze-meyve halleri, balık halleri, lojistik amaçlı tesisler, kargo şirketleri, perakende satış yapmayan ve üretim faaliyeti içermeyen ticari depolar, vb. işyerleri ile bu kullanımları destekleyen teknik altyapı tesislerinin bulunacağı alanlardır. İSKİ İçmesuyu Havzası sınırları haricinde kalan Toptan Ticaret Alanlarında E:0.80 Hmaks:12.50 yapılaşma koşulları, İSKİ İçmesuyu Havzası sınırları içerisinde kalan Toptan Ticaret Alanlarında ise E:0.25 Hmaks: 12.50 yapılaşma koşulları geçerlidir. Bu alanlarda emsal dahilinde toplam inşaat alanının maksimum 1/3'ü oranında idari ve servis mekanları oluşturulabilir. İdari ve sosyal tesislerde yükseklik 9.50 metreyi geçemez.

4.2.8. İSKİ havza sınırları dışında kalan ticaret alanlarında üst katlar konut olarak kullanılabilir. Ayrıca imar planlarında 12 m ve daha az genişliğe sahip yollara cepheli havza sınırları dışında kalan ticaret alanlarında ticaretin gelişme durumuna bakılarak zemin katın ticari veya konut amaçlı kullanıp kullanılmamasına karar vermeye ilgili belediyesi yetkilidir.

4.2.9. Rekreatif Ticaret Alanları; Bu alanlar rekreatif ve gastronomi amaçlı ticari faaliyetleri içeren alanlardır. Bu alan sınırları içerisinde zemini dolgu olmayan kısımlarda, sökülüp takılabilir malzemedен inşa edilmek koşuluyla E:0.05 ve Hmaks:6.50 yapılaşma koşullu ticari amaçlı yapılar inşa edilebilir. Bu alan içerisinde kalan ve zemini rehabilite edilen dolgu alanlarında hiçbir şekilde yapı inşa edilemez. Ancak dolgu alanlarında rekreatif amaçlı hobi bahçesi, yürüyüş parkuru, piknik alanı, botanik parkı vb. yapılaşma gerektirmeyen faaliyetler gerçekleştirilebilir.

E-5 KENARI ÖZEL PROJE ALANI

4.2.10. Özel Proje Alanında (T) Sembollü Ticaret Alanlarında; konut kullanımı yer alamaz, minimum ifraz şartı 1500 m²'dir. 1500 m²'nin altında yeni parsel oluşturulmasına müsaade edilmeyecektir.

KBBMK:11.05.2018/273

KBBMK:13.09.2018/511

KBBMK:16.01.2020/30

KBBMK:09.06.2022/316

4.2.11. Özel Proje Alanında (T) Sembollü Ticaret Alanlarında; bu plan ile getirilen kullanım kararı ile bütünleşme imkânı bulunmayan ve planda sosyal ve teknik altyapı alanı ile imar yolunda kalmayan ve daha önce yürürlükte yer alan plan ve plan hükümleri çerçevesinde yapı ruhsatı, yapı kullanım izni ve iş yeri açma ve çalışma ruhsatı almış ve hâlihazırda faaliyette olan tesislerin/kullanımların bulunduğu alanda çevresel açıdan gerekli tedbirleri almak, cephe ve çevre düzenlemelerine ilişkin projelerini hazırlamak suretiyle faaliyetlerini sürdürmesine ve teknolojik olarak yenilenmesine izin verilecektir.

KBBMK:09.06.2022/316

~~**4.2.12.** Hâlihazırda faaliyet gösteren ancak **4.2.11.** maddede ifade edilen şartları sağlayamayan tesislerin planların onayı sonrası bir yıl içinde **4.2.13.** madde de ifade edilen yapılaşma koşulları çerçevesinde eksiklerini tamamlaması için başvurması durumunda gerekli izinler verilecektir.~~

KBBMK:09.06.2022/316

4.2.13. 4.2.11. madde kapsamında kalan tesislere ilave tesis yapılmak istendiğinde toplamda E: 0.60 ı geçmemek şartıyla, en fazla kat yüksekliği 9.50 m. ve plan üzerinde yer alan yapı yaklaşma mesafesi, yapı yaklaşma mesafesi plan üzerinde yer almıyor ise tüm cephe hatlarından en az 10.00 m yapı yaklaşma mesafesi ayırmak suretiyle belirlenecek yapılaşma koşulu çerçevesinde yapılabilir. Tesislerin esaslı tamir ve tadilatlarında da yukarıda ifade edilen yapılaşma koşulları çerçevesinde hareket edilecektir.

KBBMK:11.11.2021/530

KBBMK:09.06.2022/316

~~**4.2.14.** **4.2.11.** ve **4.2.12.** maddeler kapsamında kalan tesislerin planların onayı sonrası iki yıl içerisinde cephe ve çevre düzenleme konusunda hazırlatacakları projelerini Kocaeli Büyükşehir Belediyesi Kent Estetiği Kuruluna ve Park, Bahçe ve Yeşil Alanlar Daire Başkanlığına onaylatması ve uygulaması zorunludur.~~

KBBMK:09.06.2022/316

4.2.15. Özel Proje Alanında (T) Sembollü Ticaret Alanlarında: her tür ticaret, çarşı, büro, iş hanı, ticari depolama, banka, sigorta, çok katlı mağaza ve eğlence yerleri, çok katlı taşıt parkı, otel ve günübirlik tesis alanı ve özel hastane ve özel eğitim kullanımları yer alabilir. Bu kullanımlardan bir ya da birkaçı aynı parsel içinde bulunabilir. Özel hastane ya da özel eğitim kullanımları ayrı bina (blok) olarak tanımlanması zorunludur ve bu bina içinde başka bir kullanım yer alamaz.

KBBMK:17.03.2016/157

KBBMK:09.06.2022/316

4.2.16. Özel Proje Alanında (T) Sembollü Ticaret Alanlarında; ticari kullanımda yer alan tüm mevcut yapılarda ve yapılacak ticari yapılarda yenilenebilir enerji kaynaklarının kullanılmasını teşvik etmek amacıyla, yenilenebilir enerji kaynakları kullanımı (güneş, rüzgâr,

vb) ile enerjisinin tamamını sağlayan binalarda imar planındaki emsal değeri 0,20 artırılır. Yenilenebilir enerji kaynakları kullanımı (güneş, rüzgâr, vb), su korunumu, atık depolanmasına yönelik mekânlar emsale dâhil değildir.

KBBMK:09.06.2022/316

~~4.2.17. Planda (T) sembolü ticaret alanları kapsamında yer alan tüm parsellerde atıkların ayrıştırılması, depolanması ve toplanması zorunludur. Binaların mimari projelerinde cam, kağıt, plastik, organik ve ev çöplerinin ayrıştırıldığı yeterli büyüklükte çöp odaları tasarlanacaktır.~~

~~4.2.18. Atık yağların diğer atıklardan ayrılarak toplanması ve depolanması için Planda (T) sembolü ticaret alanlarındaki tüm fonksiyon alanlarında binaların tesisat projelerinde "atık yağ gideri" tasarlanmalı, tüm binalarda veya parsellerde "atık yağ tankı" yer almalıdır.~~

~~4.2.19. Planda (T) sembolü ticaret alanları kapsamında yer alan tüm parsellerde yapılacak binalarda, gri suyun yeniden kullanılması ve yağmur suyunun toplanarak kullanılması zorunludur. Bina başına 2000 litreden az olmamak koşulu ile yağmur suyunun depolanmasını ve geri dönüşümünü sağlayan sistemler (yağmur tankları, sarnıçlar vs.) tasarlanacak olup, söz konusu düzenlemeler yapılmadan iskân müsaadesi verilemez.~~

~~4.2.20. Planda (T) sembolü ticaret alanları kapsamında yer alan tüm parsellerde avan proje Büyükşehir Belediyesince uygun görülmeden herhangi bir yapılaşmaya izin verilmeyecek olup, uygulama projesi aşamasında üç boyutlu tasarım projeleri hazırlatılarak Gebze Belediyesinin uygun görüşü doğrultusunda yapılaşma izni verilecektir.~~

KBBMK:17.11.2016/620

KBBMK:09.06.2022/316

~~4.2.21. Planda (T) sembolü ticaret alanları kapsamında yer alan tüm parsellerde yapılacak yapılarda statik stabilite sağlanmak koşulu ile çatı şekli, saçak, açık ve/veya kapalı çıkma şekli ve boyutu ile bina formu Avan projesinde belediyesince belirlenir.~~

KBBMK:1 3.09.2018/511

KBBMK:09.06.2022/316

4.2.22. İSKİ havzasında kalan "ticaret+konut" kullanımlarında gösterilen emsal değeri, konuttan kaynaklanacak olan yoğunluğun %60 karşılığını ifade eden değerdir. Ticaret+konut kullanımında parselin tamamının ticaret amaçlı kullanılması halinde emsal:0,25, parselin tamamının konut amaçlı kullanılması halinde emsal:0,15 değerini geçemez. Konut+ticaret kullanılması halinde toplam inşaat alanının en çok %60'ı konut alanı olarak kullanılabilir.

KBBMK:11.11.2021/530

4.3.SERBEST BÖLGE

Ülkemizde ihracat için yatırım ve üretimi artırmak, yabancı sermaye ve teknoloji girişini hızlandırmak, ekonominin girdi ihtiyacını ucuz ve düzenli şekilde temin etmek, dış finansman ve ticaret imkânlarından daha fazla yararlanmak üzere sınırları bakanlar kurulu kararı ile oluşturulan, 3218 sayılı serbest bölgeler kanunu ve ilgili yönetmeliklerine göre işlem gerçekleştirilen alanlardır.

4.4.PAZARLAMA ALANLARI

4.4.1.Bu alanlar öncelikle bölgesine hizmet götürmek amacıyla oluşturulmuş ve içerisinde perakende satış yapılan semt pazarlarının bulunacağı alanlardır.

4.4.2.Bu alanlarda idari, sosyal ve teknik hizmetlere ait birimler yer alabilir.

4.4.3.Bu alanlara ait yapılaşma koşulları, yakın çevresinde yer alan yapılaşma karakteri, zemin yapısı vb. durumlar göz önünde bulundurulmak suretiyle belediyesi tarafından belirlenebilir. Ancak en fazla inşaat alanı kat sayısı (E); 0,30'u geçemez.

4.5 DEPOLAMA ALANLARI

4.5.1. 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. Bu alanlarda yapılacak tesislerin çevresinin ağaçlandırılması zorunludur. Arıtma tesisi yapılması gereken depolama tesislerinde arıtma yapıp devreye girmeden yapı kullanma izni verilemez.

4.5.2. Bu Alanlarda 29.09.1987 gün ve 19589 Sayılı Resmi Gazete'de 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 için depolama binası yapılamaz. Bu alanlarda İlgili Mevzuat doğrultusunda, Depolama faaliyetlerini destekler mahiyette çevre ve insan sağlığını olumsuz yönde etkilemeyecek atığı ve artığı bulunmayan, entegre tesis niteliği taşımayan; montaj, demontaj, mal bölme, birleştirme, etiketleme, paketleme vb. hizmetler yer alabilir.

4.5.3. Bu alanlarda emsal dahilinde toplam inşaat alanının maksimum 1/3'ü oranında idari ve servis mekanları oluşturulabilir. İdari ve sosyal tesislerde yükseklik 9,50 metreyi geçemez. Depolama alanlarında yeni oluşturulacak parsel büyüklüğü 2000 m²den, cephesi 30 metreden derinliği 30 metreden az olamaz.

4.5.4. Bu alanlarda yapı yaklaşması imar planı üzerinde belirtilmemesi durumunda, yoldan en az 10 metre, komşu parsellerden ise en az 5 metre olacaktır.

KBBMK:11.11.2021/530

4.6. SANAYİ ALANLARI

4.6.1. Bu planda her türlü sanayi tesisleri için ayrılmış olan alanlardır. Bu alan içerisinde amaca göre hizmet görecektir diğer yapı ve tesislerde yer alabilir. Bu alanlarda benzer ve birbirini destekler nitelikte faaliyet gösteren tesislerin bir arada faaliyet göstermesi için esas alınabilir. Planda yer alan sanayi alanlarında, sanayi türlerine göre mülkiyet içerisinde ilgili mevzuat doğrultusunda, yetkili kurum tarafından belirlenecek "sağlık koruma bandı" mesafesi bırakılacaktır.

4.6.2. Bu alanlarda yapılacak tesislerin çevresinin ağaçlandırılması zorunludur. Arıtma tesisi yapılması yasa ve yönetmeliklerde zorunlu olan sanayi tesislerinde arıtma yapıp devreye girmeden yapı kullanma izni verilemez.

4.6.3. Bu alanlarda emsal dahilinde toplam inşaat alanının maksimum 1/3'ü oranında idari ve servis mekanları oluşturulabilir. İdari ve sosyal tesislerde yükseklik 9,50 metreyi geçemez. Sanayi alanlarında yeni oluşturulacak parsel büyüklüğü 2000 m²den, cephesi 30 metreden derinliği 30 metreden az olamaz.

4.6.4. Bu alanlarda yapı yaklaşması imar planı üzerinde belirtilmemesi durumunda, yoldan en az 10 metre, komşu parsellerden ise en az 5 metre olacaktır

4.6.5. K sembolü getirilen sanayi alanlarında, imar planında aksi belirtilmedi ise yapı yaklaşma mesafeleri içerisinde kalmak koşulu ile yapılaşma blok nizamında olup yapı yaklaşma mesafesi sadece yollardan en az 5 m. olacaktır.

4.6.6. İmar planında kat yüksekliği belirtilmemiş Sanayi alanlarında kat yüksekliğini belirleme adına hazırlanacak vaziyet planı sonrası, civarın kat yüksekliği, yapının teknolojik özelliği ve üretimin gerektirdiği ihtiyaç esas alınarak kat yüksekliğini belirlemeye Belediyesi

yetkilidir. Ancak alan büyüklüğü 10000 m² ve üstü alanlarda bu işlem Büyükşehir Belediyesinin de uygun görüşünün alınması sonrası gerçekleştirilecektir.

KBBMK:11.11.2021/530

4.7.KONUTDIŐI KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI, AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONLARI, TERMİNAL (OTOGAR) ALANLARI

4.7.1.Konut dışı kentsel çalışma alanlarında karayolu servis alanları, 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, kirletici etkisi ve atığı olmayan imalathaneler, çok katlı mağazalar ile bu kullanımları destekleyen teknik altyapı tesisleri yer alacaktır.

4.7.2. Konut dışı kentsel çalışma alanlarında imar planında ayrıca düzenleme yapılmadı ise en fazla Emsal: 0.60 yapı yüksekliği (h max.) ise en fazla 9.50 m olarak uygulanacaktır. Bu alanlarda yapı yaklaşması komşu parsellerden en az 5 metre olacaktır.

KBBMK:21.07.2022/377

4.7.3.Akaryakıt ve servis istasyonlarında emsal ve yapı yaklaşma sınırları ile ilgili TSE standartlarında belirtilen mesafelere uymak şartı ile; benzin istasyonu, lpg ikmal istasyonu, motel, kamping, lokanta gibi tesisler ile teşhire ve ticarete yönelik mağazalar, resmi ve sosyal tesisler ile spor tesisleri yer alabilir. Ancak alanda “lpg ikmal istasyonu” ile kalabalık grupların yararlanmasına yönelik sosyal ve ticari tesisler (düğün salonu, çok amaçlı salonlar, büyük marketler vb. tesisler) her ikisi birden yer alamaz.

4.7.4.Akaryakıt ve Servis istasyonlarında imar planında ayrıca düzenleme yapılmadı ise en fazla Emsal: 0.30 yapı yüksekliği (h max.) ise en fazla 7.00 m olarak uygulanacaktır.

4.7.5.Terminal alanlarında şehirler arası yada kırsal yolcu taşıyan otobüs, midibüs vb. Araçların sevk ve idare edildiği, yolcu indirme ve bindirme hizmetlerinin görüldüğü ve bu hizmetlere yönelik bekleme salonları, yazıhaneler, lokanta, ticari satış üniteleri, otel tesisi, dinlenme, tamirhane, idari ve sosyal tesisler ile bunların gerektirdiği diğer üniteler yer alacaktır.

4.7.6.Terminal (otogar) alanlarında imar planlarında ayrıca düzenleme yapılmadı ise en fazla Emsal: 1.00, yapı yüksekliği (hmax); 9.50 metre’ dir.

KBBMK:11.11.2021/530

4.8.KÜÇÜK SANAYİ ALANI

4.8.1.Bu alanlar küçük ölçekte benzer nitelik taşıyan imalatlar (marangoz, demirci, oto tamircisi vb.) zararlı yan etkileri olmayan faaliyetler ile el sanatları biçiminde imalat yapan işletmelerin yer aldığı alanlardır.

4.8.2.Bu alanlarda yapılar çekme mesafeleri içerisinde kalmak, mevcut yapılaşmış alanda yer alıyor ise mevcut yapılaşma kriterlerine uymak, planda belirtilmedi ise Hmax.=8,50 m’yi geçmemek ve iki kat olmak koşulu ile gerçekleştirilecektir. Hmax =8,50 m olan yapılarda 3.00 m zemin 2.50 m asma kat ve 3.00 m son kat yapılabilir.

4.8.3.Bu alanlarda yapılar çekme mesafesinin plan üzerinde belirtilmemesi durumunda yollardan en az 5.00 m çekme mesafesi ayrılması zorunludur.

KBBMK:11.11.2021/530

4.9.KAMU KULLANIM ALANLARI.

4.9.1.Bu alanlarda resmi kurum alanları, belediye hizmet alanları, karakol ve askeri

alanlar ile kentin ihtiyacı olan diğer kamu tesisleri yer alabilir.

4.9.2.Askeri sahalarda, askeri güvenlik bölgelerinde, askeri yasak bölgelerde ve askeri hizmetler için kamulaştırılacak sahalarda yapılanma koşulları için ilgili komutanlığın görüşü alınacaktır.

KBBMK:11.11.2021/530

4.10.SOSYAL ALT YAPI ALANLARI.

4.10.1.Bu alanlarda sağlık, eğitim, sosyo kültürel tesisler, dini ve spor tesisleri ile kentin ihtiyacı olan diğer kamu/özel tesisler yer alabilir.

KBBMK:11.11.2021/530

4.11. AÇIK VE YEŞİL ALANLAR.

4.11.1.Park ve rekreasyon alanlarında; bu alanlar için gerekli başka tesisler gösterilmemişse, bu alanlarda kalıcı olmayan, temelsiz, sökülüp takılabilir malzemeler kullanılması ve belediye encümen kararı alınması koşulu ile büfeler, havuzlar, pergolalar, açık çayhane ve wc den başka tesis yapılamaz. Kalıcı olmayan bu yapılarıdaki maksimum yükseklik Hmax:3.00 m.yi ve maksimum emsal E (Emsal):0,04'ü ancak hiç bir koşulda toplam yapı alanı 200 m²'yi geçemez. Özel rekreasyon alanlarında; bodrum katlar dahil yapı inşaat alını %5'i geçmeyen, kat adedi 2'den ve bina yüksekliği 7.50 metreden fazla olmayan çok amaçlı salon, mescit, lokanta, kahvehane, çay bahçesi, büfe ve wc den başka tesis yapılamaz.

4.11.2.Yapı yasaklı alan kapsamında yer almayan 5000 m² ve üstü park alanlarının altı kapalı otopark alanı olarak değerlendirilebilir.

4.11.3.Ağaçlandırılacak alanlar; tarımsal açıdan meyvelik alanları, fidecilik alanları ile jeolojik sebepler nedeniyle plan hükümlerinde ağaçlandırılması önerilen alanları kapsar. Jeolojik açıdan yapılaşmasında sakınca bulunmayan ağaçlandırılacak alanlarda Gebze planlama bölgesi 1/25.000 ölçekli nazım imar planı plan hükümlerinde "diğer tarım alanları" için öngörülmüş olan yapılaşma koşullarından tarımsal amaçlı yapı dışında tanımlı diğer yapılaşma koşulları çerçevesinde yapılaşmaya müsaade edilir.

4.11.4. Açık ve yeşil alanlarda ilgili kurumlardan uygun görüş alınmak ve ilgili yönetmeliğe uygun olmak şartı ile helikopter pisti yapılabilir.

4.11.5. Mezarlık alanlarında kullanımın tamamlayıcısı niteliğinde olan ibadet tesisi gasilhane, morg, idari tesis vb. tesisler yer alabilir. Söz konusu kullanımın tamamlayıcısı niteliğinde olan tesislere ilişkin yapılar, alanın %4 ünden fazla olamaz.

KBBMK:10.03.2022/157

4.11.6.Millet Bahçesi: 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, yürüyüş, koşu ve bisiklet yolları, her yaş ve yetenekte bireyler için spor alanları (okçuluk, tenis, 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:17.12.2020/521

KBBMK:11.11.2021/530

4.12.TIR, KAMYON, MAKİNE PARKI VE GARAJ ALANI

4.12.1.Yük taşımak üzere kullanılan kamyon, römorkör, dorse vb. araçların park etmesi ve servis alması için oluşturulmuş alanlardır. Söz konusu alanda alanı kullanacak araçların yıkama-yağlama vb. İhtiyaçlarının karşılanacağı üniteler ve bu araçları kullanan personelin konaklama vb. İhtiyaçlarını karşılayacak üniteler ile alanda görülen hizmetlere yönelik idari tesis, yazıhane vb. Tesisler yer alabilir.

4.12.2.Bu alanlarda imar planlarında ayrıca düzenleme yapılmadı ise alanın %2 sinden fazla yapı yapılamaz. Yapılacak yapıların yüksekliği en fazla 6.50m dir.

KBBMK:11.11.2021/530

4.13. ORMAN ALANLARI

Bu plan ile Orman Alanı olarak belirlenmiş alanlarda meri 1/5000 ölçekli “Gebze Otoyol Kuzeyi Nazım İmar Planı Plan Hükümleri” çerçevesinde uygulama yapılır.

KBBMK:11.11.2021/530

4.14. AĞAÇLANDIRILACAK ALANLAR

Bu plan ile Ağaçlandırılacak Alan olarak belirlenmiş alanlarda meri 1/5000 ölçekli “Gebze Otoyol Kuzeyi Nazım İmar Planı Plan Hükümleri” çerçevesinde uygulama yapılır.

KBBMK:11.11.2021/530

4.15.TİCARET-TURİZM ALANLARI

4.15.1.Planlama alanı bütününde, ticaret-turizm alanlarında, bu plan ile getirilen kullanım kararı ile bütünleşme imkânı bulunmayan ve planda sosyal ve teknik altyapı alanı ile imar yolunda kalmayan ve daha önce yürürlükte yer alan plan ve plan hükümleri çerçevesinde yapı ruhsatı, yapı kullanım izni ve iş yeri açma ve çalışma ruhsatı almış ve halihazırda faaliyette olan tesislerin/kullanımların, bulunduğu alanda çevresel açıdan gerekli tedbirleri almak suretiyle faaliyetlerini sürdürmesine ve teknolojik olarak yenilenmesine izin verilecektir.

4.15.2.Hâlihazırda faaliyet gösteren ancak **5.14.1.** maddede ifade edilen şartları sağlayamayan tesislerin planların onayı sonrası bir yıl içinde **5.14.3.**madde de ifade edilen yapılaşma koşulları çerçevesinde eksiklerini tamamlaması için başvurması durumunda gerekli izinler verilecektir.

4.15.3. **4.15.1** madde kapsamında kalan tesislere ilave tesis yapılmak istendiğinde toplamda **E: 0.60** ı geçmemek şartıyla, en fazla kat yüksekliği 9.50 m. ve plan üzerinde yer alan yapı yaklaşma mesafesi, yapı yaklaşma mesafesi plan üzerinde yer almıyor ise tüm cephe hatlarından en az 10.00 m yapı yaklaşma mesafesi ayırmak suretiyle belirlenecek yapılaşma koşulu çerçevesinde yapılabilir. Tesislerin esaslı tamir ve tadilatlarında da yukarıda ifade edilen yapılaşma koşulları çerçevesinde hareket edilecektir.

KBBMK:10.03.2022/157

4.15.4. **4.15.1** ve **4.15.2** maddeler kapsamında kalan tesislerin planların onayı sonrası iki yıl içerisinde cephe ve çevre düzenleme konusunda hazırlatacakları projelerini Kocaeli Büyükşehir Belediyesi Kent Estetiği Kuruluna ve Park, Bahçe ve Yeşil Alanlar Daire Başkanlığına onaylatması ve uygulaması zorunludur.

4.15.5.Ticaret-Turizm Alanlarında minimum parsel büyüklüğü 3000 m² dir. 3000 m² nin altındaki parsellerde yapılaşmaya müsaade edilmeyecektir.”

4.15.6.Bu alanlarda; alanın çevresinde yer alan Fuar alanı ile üniversite ve kamu tesis alanlarını destekleme adına alışveriş merkezleri, eğlence yerleri, her türlü ticaret ve turizm tesisleri, şirketlerin yönetim merkezleri, kongre, toplantı ve gösteri salonları yer alabilir.

KBBMK:11.11.2021/530

4.16. GÜNÜBİRLİK TESİS ALANI

4.16.1.Kamping ve konaklama ünitelerini içermeyen, duş, gölgelik, soyunma kabini, wc, kafe-bar, pastane, lokanta, çayhane, açık spor alanları, spor tesisleri, golf alanları, açık gösteri eğlence alanları, lunapark, fuar su oyunları parkı ve özellik taşıyan el sanatları ürünlerinin 20 m²' yi geçmeyen sergi ve satış ünitelerini içeren yapı ve tesislerdir.

KBBMK:11.11.2021/530

4.17. FUAR, PANAYIR VE FESTİVAL ALANLARI

4.17.1.Ulusal yada uluslararası nitelikte ticari maddelerin yada hizmetlerin periyodik süreli yada süresiz sergilendiği alanlardır. bu alanlarda konumları ve büyüklükleri vaziyet planında belirlenecek prestij yapıları, gösteri ve sergi yapıları ile geniş servis mekanları, konaklama tesisleri, ibadet tesisleri ile alanda yer alacak faaliyetlerin ihtiyacı olan ticari faaliyetler yer alabilir.

4.17.2.Bu alanlarda plan üstünde belirtilmemiş ise Emsal değeri 0,50' yi geçemez.

KBBMK:16.06.2016/329

4.17.3. “Pelitli ve Mollafenari Mahallelerinde planlanan fuar alanı sınırlarında her türlü üretim/imalat, depolama/lojistik, sanayi/osb, küçük sanayi faaliyetlerine atölye olsa bile izin verilmeyecektir. Bu alanda bütün sektörlere hitap edecek şekilde sergi salonu ve fuar düzenlenebilecektir.”

4.17.4. Pelitli ve Mollafenari Mahallerinde planlanan fuar alanında otopark ihtiyacı mimari vaziyet planı ile çözümlenecektir.

KBBMK:12.10.2015/564

KBBMK:11.11.2021/530

4.18. OTOPARK ALANLARI

4.18.1. İmar uygulaması ile açık otopark alanına cephe parseller oluşturulabilir. Bu şekilde parsellere cephe veren otopark alanları projelendirilirken parsel giriş çıkış durumu göz önünde bulundurulur.

KBBMK:21.07.2022/377

5.İSKİ'YE BAĞLI İÇMESUYU HAVZALARINDA KALAN YERLERLE İLGİLİ HÜKÜMLER

5.1. GK-1, GK-2, GK-3, GK-4, GK-11, GK-12, GK-13, GK-14, GK-15, Balçık Köyü, Cumaköy Köyü, Akviran (Mollafenari) Köyü, Denizli Köyü gelişme konut bölgeleri ile GK-24, GK-26, GK-27, GK-28, GK-29 kentsel çalışma alanları ve şile yolu güneyi bölge numaralı depolama alanı İSKİ havzasında kalmaktadır.

5.2.İçme suyu havzasında kalan yerlerde planda aksine bir hüküm bulunsa dahi aşağıdaki hususlara uyulur:

5.2.1.Plan sınırları içerisinde bulunuyor ise mutlak tarım alanları, askeri alanlar ve orman alanları plana dair yoğunluk hesabına dâhil edilemez. Planın havzada kalan kısmında 25 kişi/ha ortalama yoğunluk değeri aşılamaz. Plan açıklama raporunda yer alan yoğunluk hesap tablosundaki kapasite inşaat alanlarını, yapı yoğunluklarını ve nüfus değerlerini arttırıcı herhangi bir işlem tesis edilemez.

5.2.2.Konut dışı yapılaşmalarda, kamu hizmeti için ayrılan sosyal ve teknik donatı yapıları ile özel sağlık, özel eğitim ve özel sosyal kültürel tesis alanları hariç, KAKS 0,25 değeri aşılamaz. Özel sağlık, özel eğitim ve özel sosyal kültürel tesis alanlarında ise KAKS 0.40 değeri aşılamaz.

İSKİ havza sınırı içerisindeki kamusal veya özel donatı alanlarında inşa edilen yapıların bodrum kat/katlarda yapılacak ortak alanlar (depo, atölye, laboratuvar, konferans salonları, derslik, spor, toplantı amaçlı mahaller ve otoparklar kat alanı katsayısı (KAKS,EMSAL) alanına dahil edilmez.

KBBMK:15.12.2022/708

5.2.3.İSKİ görüşüne uygun olarak onanmış imar planında konut, ticaret+konut alanına ayrılan alanlarda meri planda verilen yapılaşma değerlerinde artış olmaması kaydıyla özel eğitim, özel sağlık, özel sosyal kültürel tesis alanları yapılabilir.

5.2.4.Uzun mesafeli koruma alanlarında, tuz ile metal sertleştirme, metal kaplama, asitle yüzey temizleme, tekstil boyama ve emprime baskı, hurda plastik yıkama, liftli yıkama-yağlama, yanıcı, parlayıcı, patlayıcı kimyasal madde depoları, imalatından sanayi atıksuyu kaynaklanan kimyasal madde üretim tesisleri, hurda kâğıttan kâğıt imal tesisleri, ham deri işleme, asit imal ve dolun yerleri, zirai mücadele ilacı imal ve dolun yerleri, pil, batarya, akü imal yerleri, gres yağ fabrikaları, domuz çiftlikleri, ilaç sentez fabrikaları, ağır metal tuzu üretimi, cam yıkama, yün yıkama, endüstriyel ve evsel katı atık nihai depolama merkezleri, kimyevi madde depoları ve akaryakıt dolun tesisleri, imar planında önerilemez ve bu fonksiyonlara ait yapılara izin verilemez.

5.2.5.İçmesuyu havzasında kalan ve İçmesuyu Havzaları Yönetmeliği'nde adı geçen derelerin, orman alanları ve tarımsal niteliği korunacak alanlar dışında kalan kısımlarında; ıslah projesine uygun olarak bu derelerin ıslah kesitinin her iki yanında; temizlik, bakım ve onarımlarının yapılabilmesi amacıyla imar planlarında en az 10'ar metrelik dere işletme bandı ayrılır. Dere ıslah alanı ile dere işletme bantlarında herhangi bir yapılaşmaya izin verilmez.

5.2.6.Onaylı plan bütününde, yürürlükteki içmesuyu havzaları yönetmeliğinde ve/veya onaylı planda verilen yoğunluk (yapı, nüfus vb.) değerlerinin yüksek olanını aşan tadilat yapılamaz. Yoğunluk azaltıcı plan tadilatı yapılabilir.

5.2.7.Yapılarda KAKS'a dahil edilecek veya edilmeyecek alanlar hususunda yapının bulunduğu büyükşehir belediyesince uygulanan meri imar yönetmelikleri hükümlerine uyulur.

5.2.8.Açıklanmayan hususlarda ise yürürlükteki İSKİ İçmesuyu Havzaları Yönetmeliği hükümleri geçerlidir.

KBBMK:11.11.2021/530

5.2.9.Plan paftalarına sehven çizilen taramalarla plan notlarının tutmaması halinde plan notları geçerlidir.

6.YAPI/YAPILAŞMAYA İLİŞKİN HÜKÜMLER

6.1.YAPI/YAPILAŞMAYA İLİŞKİN TANIMLAR.

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

6.1.2.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.

6.1.3.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 sardırma amacıyla hafif malzemedен yanları açık, üstü aralıklı güneş kesicilerle boşluklu olarak düzenlenen mekânlardır.

6.1.4.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 örölü, yeşilliklerle sarılan süslü yapıdır.

6.1.5.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.

6.1.6.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.

6.1.7.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.

6.1.8. 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.

6.1.9. 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.

6.1.10.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.

6.1.11.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.

6.1.12.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 çıkmalar emsal alanına dahil edilmez.

6.1.13.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.

6.1.14.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.

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

KBBMK:10.03.2022/157

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

6.1.17.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 çıkmalar 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.

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

6.1.19.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.

6.1.20.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. İşhanı, büro yönetim binası gibi umumi binalarda yukarıdaki sosyal mekânlarla ilgili zorunluluk aranmaz.

6.1.21.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 gasilhane, şadırvan ve hela gibi müştemilatların, açık veya zemin altında kapalı otoparkın da yapılabilirdiği, ayrıca ilgili İl Müftülüğünden uygun görüş alınması şartıyla çay ocağı, kitap satış, sergi salonu vb. sosyal mekanların yapılabilirdiği alanlardır.

6.2.YAPI/YAPILAŞMAYA İLİŞKİN GENEL HÜKÜMLER

6.2.1Bodrum 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.

6.2.2.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.

6.2.3.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.

6.2.4.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.

6.2.5.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.

6.2.6.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 yapıp yapılamayacağına karar vermeye Belediye yetkilidir.

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

6.2.8.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.

6.2.9.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.

6.2.10. İmar planında konut ve ticaret alanı kullanımındaki yapı adalarında arka bahçe mesafesi en az 3.00 metredir. Arka bahçe mesafeleri; su basman kotu altında kazanılan bağımsız olarak kullanılan konut amaçlı iskan edilen bodrum katları da dâhil, dörtten fazla katlı binalarda 4 katın üzerindeki her kat için 0.50 metre artırılır. Bu hüküm parsellerin park alanına komşu cephelerinde uygulanmaz. 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.

KBBMK:11.11.2021/530

KBBMK:21.07.2022/377

6.2.11.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.

6.2.12.İmar planlarında ön bahçe mesafesi belirlenmemiş aynı yol güzergâhı 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.

6.2.13. 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 tevhidten sonra, tevhid öncesi yapılabilecek yapı inşaat alanını artırmamak koşulu ile parseller tevhid edilebilir.

6.2.14. 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.

6.2.15. 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.

6.2.16. 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.

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

6.2.18. 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.

6.2.19. 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.

6.2.19.1. 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.

6.2.19.2. Köşe başı parsellerde kot, bina köşeleri hizasındaki en yüksek tretuvar seviyesinden verilir.

KBBMK:15.12.2022/708

6.2.19.3. 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.

6.2.19.4. 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 metreden daha fazla ise tabii zeminden kot verilir.

6.2.19.5. 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 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.

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.

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

6.2.19.7. 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 Belediyenin 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.

6.2.20.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.

6.2.21. Zemin kat taban seviyeleri, binaların kot aldığı cephesinde (Kamu Kurumlarına ait yapılar hariç) (+ 0.00) kotunun (röper noktası) altına düşmez 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.

KBBMK:15.10.2020/383

6.2.22. Yol cephelerinden giriş alan binalarda, girişin hizasındaki bordür taşı üst seviyesinin altında giriş yapılamaz. Ancak yol cephesinden giriş alan binaların zemin kat taban kotunun veya bina giriş kotunun tabii zeminden minimum 0.50 m yükseklikte kalmak koşulu ile kot aldığı (+0.00) kotunun altında olmasına ve tretuvar altından giriş yapılmasına 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.

KBBMK:15.12.2022/708

6.2.23.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.

6.2.24.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.

6.2.25.Binalara girişi sağlayan kopru ve giriş şeridi ile yaya kaldırımını ve bina girişi arasında kot farkı olduğu durumlarda ve binalara girişin merdivenlerle sağlanması zorunlu olduğu hallerde, merdivenlerin yanı sıra, ozrullerinin de kullanımını sağlamak amacıyla standardına uygun rampa yapılması zorunludur. Ayrıca, doşeme kaplamalarında kaymayı onleyen, tekerlekli sandalye ve koltuk değneği hareketlerini guleştirmeyen standardına uygun malzeme kullanılması zorunludur.

6.2.26.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 uzere) şekilde genişliği (3.00) m' den fazla, tabii zeminden yüksekliliği hiçbir noktada (5.00) m' den az olmamak ve geçiş dışında başka amaçla kullanılmamak koşulu ile kopru geçişler yapılabilir. Büyükşehir Belediyesi Ulaşım Daire Başkanlığı ve Estetik Kurulu' nun goruşu doğrultusunda, arasından yol geçen parsellerde bulunan binalar arasında yapılacak bu geçişlerin genişliği en fazla (4.00) m, en yüksek yol kotundan kiriş altı net yüksekliliği (5.00) m' den az olmayacaktır. Yapılacak bu geçişler başka amaçla kullanılmayacak olup uzerleri şeffaf malzeme ile kapatılabilir.

Arasından yol geçen parsellerde, ilgili altyapı kurumlarının uygun gorusu alınmak kaydıyla ve idare tarafından gelecekte yapılacak altyapı yatırımlarına engel olması halinde, ilgisinin hiçbir hak iddia edilmeksizin kaldıracanı taahhut etmesi şartıyla, yol altından da benzer şekilde geçişler yapılabilir. Yol altından veya stunden düzenlenecek olan geçişler, Ulaşım Daire Başkanlığı ve Alt Yapı ve Koordinasyon Daire Başkanlığı gerekli gorduğu yerlerde, aynı zamanda kamunun da kullanacağı şekilde alt veya st geçit olarak düzenlenecektir.

6.2.27. Bahçe duvarlarının yüksekliliği binaların yol tarafındaki cephe hatlarının önünde 1.00 m yi, diğer cephelerde ise 1.50 metreyi geçemez. Ayrıca zerine 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, kkk sanayi vb. bölgelerinde yapılacak bahçe duvarları bu madde hükmüne tabii olmayıp, yapım şeklini takdire varsa Estetik Kurul ilke kararları doğrultusunda Belediye yetkilidir.

Tabii zemini yoldan yüksek ve meyilli parsellerin n bahçelerinde civarın karakterine uygun olarak yapılacak bahçe duvarı yksekliliğini ve n bahçe dolgu miktarını belirlemeye belediye yetkilidir.

6.2.28. 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 gormesi 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.

6.2.29. Binalarda, son kat st 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.

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

6.2.30. 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.

6.2.31. 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.

6.2.32. 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 piyese 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 piyese faydalanabilir. Bu piyeslerin adetlerinin artması halinde, 4' den fazla her piyese için ışıklık veya hava bacası ölçüsü aynı nispette artırılır.

6.2.33.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.

6.2.34.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.

6.2.35.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.

6.2.36. Kat mülkiyetine göre tek bağımsız bölüm teşkil edilen (dubleks, tripleks...vb.) yapılarda ve işyerlerinde bulunan balansmanlı merdivenlerde **6.2.34** ve **6.2.35** maddelerinde belirtilen koşullar aranmaz.

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

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

6.2.39.Binalardaki tüm merdivenlerin basamak ve sahanlık ölçüleri ile korkuluk ve küpeştelere tasarım esasları ve buralarda kullanılacak malzeme seçimi ile ilgili diğer hususlarda, "Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik" hükümleri geçerlidir.

6.2.40.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.

6.2.41. 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.

6.2.42. 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.

6.2.43. 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.

6.2.44. 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.

6.2.45. 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.

6.2.46. 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.

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

6.2.48. 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.

6.2.49. 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.

6.2.50. 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, **6.2.42, 6.2.43, 6.2.44, 6.2.45, 6.2.46, 6.2.47, 6.2.48 ve 6.2.49** maddelerinde ifade edilen şartlara uyulur.

6.2.51. 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.

6.2.52. 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.

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

6.2.54.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 (1.85) m. ve alanı (3.60) 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.

6.2.55.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.

6.2.56.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.

6.2.57.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.

6.2.58.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.

6.2.59.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.

6.2.60.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.

6.2.61.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.

6.2.62. 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.

6.2.63. 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.

6.2.64.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.

6.2.65. 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.

6.2.66Bodrum katlarla ilgili olarak getirilmiş düzenlemeler ve muafiyetler, İSKİ havzası için geçerli değildir. Bu alanlarda bodrum kat, ana binanın izdüşümünü aşmayacak şekilde düzenlenecektir.

6.2.67.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.

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

6.2.69. 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.

6.2.70. Binaların ağaç dikimine müsait olan ön, yan ve arka bahçelerine yapı inşaat alanının her 50 m²'si için ve bir ağaca 10 m² yer ayrılmak sureti ile ağaç dikilmesi zorunludur. Ağaç dikimine müsait bahçesi bulunmayan binalarda ise yapı inşaat alanının her 50 m² 'si için bir ağaç olmak üzere belediyenin göstereceği kamu kullanımına ait (park, ağaçlandırma alanı vb.) Alanlara ağaç dikilecektir.

Bu maddenin uygulanmasına ilişkin işlemler Belediyesince yapılır. Ağaç dikiminin gerçekleştirilmesine dair park ve bahçeler müdürlüğünce düzenlenecek onaylı belge ibraz edilmeden yapılara yapı kullanma izni verilemez.

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

6.2.71. 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.

6.2.72. 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 taşımayacak 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.

6.2.73. 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.

6.2.74.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.

6.2.75. 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.

6.2.76.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:13.10.2016/546

KBMK:11.11.2021/530