

KÖRFEZ İLÇESİ UYGULAMA İMAR PLANI PLAN HÜKÜMLERİ**1.GENEL HÜKÜMLER**

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

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

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

2. ÖZEL HÜKÜMLER

2.1. Planda Blok nizam verilen adalarda; imar yönetmeliğine bağlı kalmak şartıyla, ikişerli üçerli veya daha fazla blok tipi oluşturacak şekilde cephe düzenlemeye; ayrıık yapılaşmaya da müsait parsellerde mevcut yapılar dikkate alınarak ayrıık nizam düzenlemeye Belediyesi yetkilidir.

2.2. Planda K1 olarak sembollenen adalar eski köy yerleşim alanının bulunduğu ve yoğun şekilde yapılaşmış alanlardır. Bu alanlarda; boş veya yıkılarak yeniden yapılacak binaların bulunduğu parsellerde, parsellerin tüm cephe hatlarından 3'er metre yapı yaklaşma mesafesi belirlenecektir. Diğer durumlarda, plan üzerinde belirtilmemişse ön, yan ve arka bahçe mesafelerini, mevcut yapılar göz önünde bulundurulmak ve yapılar arasında uyum ve bütünlük sağlamak suretiyle belirlemeye, alanda yapılacak toplam inşaat alanını geçmemek koşuluyla taks değerini artırmaya, alanda yapılacak yada mevcut yapıların ruhsatlandırılmasında yan bahçe mesafelerinin 2 metrenin altına düşmesi durumunda komşu parselin muvafakatini almak suretiyle pencere açmaya belediyesi yetkilidir.

KBBMK:14.08.2014/515

2.3.Planda (ÖHB) Özel Hüküm Bölgesi olarak sınırları belirlenmiş alanlarda 14.07.2015 tarihinden önce yürürlükte yer alan plan hükümleri geçerlidir. Planda ÖHB olarak sınırları belirlenmiş alanların büyütülmesine yönelik uygulama yapılamaz.

2.4. TCDD mülkiyet sınırları içerisinde kalan, kullanımı TCDD'ye tahsis edilen ve halihazırda demiryolu güzergahı olarak belirlenmiş alanlar "TCDD alanı (TCDD koridoru)" olarak ayrılmıştır.

2.4.1. TCDD koridorunun 25 metreden geniş olduğu yerlere komşu parsellerde yapılacak, yanıcı, parlayıcı ve patlayıcı maddelerle ilgili can ve mal güvenliği açısından tehlike oluşturacak tesislerde, mülkiyet sınırından itibaren örtülü veya yer altı tankları için 10 metre, yerüstü tankları için 15 metre güvenlik mesafesi oluşturulacaktır.

2.4.2. TCDD koridorunun 25 metren dar olduğu yerlere komşu parsellerde yapılacak, yanıcı, parlayıcı ve patlayıcı maddelerle ilgili can ve mal güvenliği açısından tehlike oluşturacak tesislerde, planlama ile öngörülen 25 metre koridor genişliğinden itibaren örtülü veya yer altı tankları için 10 metre, yerüstü tankları için 15 metre güvenlik mesafesi oluşturulacaktır.

2.5. BOTAŞ, NATO, vb. Boru hatlarının mülkiyetleri yada irtifak hakkı tesis edilmiş güzergâh şeritleri üzerinde kesinlikle hiçbir yapılaşmaya izin verilmeyecektir. Boru hatları ve çevresindeki uygulamaya dönük çalışmalarda ilgili idarelerce belirlenen planlama koşullarına ve BOTAŞ ça öngörülen güvenlik kriterlerine uyulacaktır.

2.6. Yüksek basınçlı doğal gaz boru hattının yakınına patlayıcı, parlayıcı, yanıcı, yakıcı, aşındırıcı madde bulunan, imal edilen, kullanılan atölye, depo, ardiye, imalathane, fabrika gibi tesisler

LPG, CNG ve akaryakıt tesis istasyonları gibi tesislerinde en fazla boru hatlarına yaklaşım mesafesi 50 metre olarak uygulanacaktır.

2.7. TEM Otoyolu'nun kuzey bölümünde kalan iskan alanlarında harita mühendisince parsel ölçeğinde zeytin ağacı tespiti yapıp, mevcut zeytin ağacı dokusunu koruyacak biçimde yapı yaklaşma mesafeleri düzenlendikten sonra yapı ruhsatı verilecektir.

2.8. Hacıosman Mahallesi sınırları dahilinde, Belediye Hizmet Alanı kullanımına sahip G23.a.25.b.4.c uygulama imar planı paftası 701 ada 31 nolu parselde kotlandırma Tabii zemin ortalamasına göre yapılacaktır.

KBBMK:14.05.2015/290

2.9. Binaların konumlanacağı parsellerde/adalarda tabanda daha az alan kullanımı sağlayarak betonlaşmanın önüne geçmek ve daha yeşil bir yaşam alanı oluşturabilmek amacıyla; meri imar planında 3 ve daha fazla kat yüksekliğine sahip, Taks değeri:0,30 ve üstünde, KAKS/EMSAL değeri: 0,90 ve üstünde yer alan ayrık yapılaşma nizamına tabii konut veya ticaret alanı kullanımına sahip alanlarda; jeolojik ve jeoteknik etüt raporlarında bir kısıtlama bulunmaması, 2004 yılı sonrasında hiçbir şekilde kat adedine ilişkin plan değişikliğinden faydalanmamış olması koşuluyla Kaks değeri arttırılmaksızın, taks değeri azaltılarak, kat adedi değeri; uygulama imar planı değişikliğine gerek kalmaksızın 1 kat ilave edilmek suretiyle arttırılır. Bu hükümden istifade edebilmek için; imar adasının tamamında ya da en az 2000 m2 alana sahip parselde uygulama yapmak zorunludur. Parsel ölçeğinde yapılacak uygulama esnasında uygulama yapılmak istenilen parselin yer aldığı ada içinde kalan parsellerin toplam alanı 2000 m2'nin altında kalması durumunda kalan kısımlar tevhid edilmek koşuluyla kat ilavesi adanın tamamında uygulanır. Kat ilavesi sonrasında yan/arka bahçe mesafeleri yeni oluşan kat sayısı esas alınmak suretiyle belirlenir. Bu plan hükmünden mevcut yapılar hiçbir koşulda istifade edemez. Yürürlükte yer alan plana esas jeolojik ve jeoteknik etüt raporlarının kat ilavesi için yeterli bilgi içermemesi durumunda yeni etüt yapılacaktır. Kat ilavesi taleplerinde ayrıca sosyal ve teknik altyapı alanı ayrılması talep edilmez.

KBBMK:13.10.2016/585

KBBMK:11.05.2018/293

2.10. Hacıosman Mahallesi, G23.b.21.d.1.b uygulama imar planı paftası, 309 ada 3 nolu parselde yapılacak Okul projesinin, Körfez Belediyesince onaylanacak vaziyet planında belirtilen yapı yaklaşma mesafelerine uyulacaktır.

KBBMK:13.07.2017/441

2.11.“Derince-Körfez Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı”

Çevre ve Şehircilik Bakanlığının 17/7/2012 tarih ve 747 sayılı yazısı üzerine, 5393 sayılı Belediye Kanununun 73. maddesine göre, 25/7/2012 tarih ve 2012/3509 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile kentsel dönüşüm ve proje alanı ilan edilen “Derince-Körfez Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı” içerisinde;

2.11.1.Yapı yoğunluk hesabında kişi başına düşen kapalı alan miktarı 35 m² dir.

2.11.2.Kamu eliyle yapılacak uygulamalarda, konut ve ticaret alanı kullanımında kalan imar adaları arasında emsale esas inşaat alanı transferi yapılabilir. Transfer edilen inşaat alanı miktarı, transfer edilen imar adası emsal inşaat alanının %20 sini geçemez. Bir parselden birden fazla parselde emsal inşaat alanı transferi yapılabilir. Transfere konu emsal inşaat alanı, transfer alınan ada veya parselin emsal inşaat alanından düşülecektir. Ancak hiçbir şekilde planlama alanındaki toplam emsale esas inşaat alanı aşılamaz.

2.11.3.Kamu eliyle yapılacak uygulamalara konu imar adalarında yapı nizamı, ayrık, blok, sıra blok, teras tipi, şeklinde düzenlenebilir ve parselin bütününe birden fazla yapı yapılabilir. Yapı boyutları, bloklar arası mesafeleri serbesttir.”

KBBMK: 16.07.2020/226

2.11.4. Arazi kazı ve dolgu yapılarak düzenlenebilir. Düzenlenmiş zemin tabii zemin olarak kabul edilecektir. Binaların giriş kotları vaziyet planında belirlenir. Binalar genellikle tabii zeminden kot alacaktır. Ancak topografya özelliklerinden dolayı yol ve parsel zemini arasında daha uyumlu ilişki kurmak amacıyla binalar yoldan kotlandırılabilceği gibi adalarda tabii zeminin korunmasına özen gösterecek şekilde bir ölçü sınırlamasına bağlı kalmadan tesviyeler yapılabilecek ve binalar bu tesviye edilmiş zemin üzerinden kot alabileceklerdir. Tesviye edilen zemin altında otoparklar yapılabilir. Apartmanlarda bodrum kat yapılamaması durumunda müştemilat (kalorifer dairesi, tesisat

merkezi, kapıcı dairesi ile bağımsız bölüme tahsis edilmemek üzere depo ve garaj) zemin katlarda düzenlenebilir. İskana tahsis edilen birimlerin haricinde zemin katta kalan bu hizmet bölümleri inşaat emsaline dahil değildir.

KBBMK: 12.11.2020/446

3.KULLANIMLARA İLİŞKİN HÜKÜMLER

3.1.KONUT ALANLARI

3.1.1.Taban alanı katsayısı 0.20'ye kadar olan parsellerde minimum ifraz koşulu 1000 m²,

3.1.2.Taban alanı katsayısı 0.30'a kadar olan parsellerde minimum ifraz koşulu 750 m²,

3.1.3.Taban alanı katsayısı 0.30 ve üzerinde olan konut alanlarında minimum ifraz koşulu 300 m² dir.

3.1.4.İmar uygulamasına giren arsa niteliğindeki parseller mevcut büyüklüğü ile korunabilir.

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

3.1.6. Eski Kirazlıyalı Beldesi sınırları dahilinde yer alan ve plan üzerinde TAKS ve KAKS değeri belirtilmemiş ayrıık nizam yapı adalarında;

Otoyol ile Marmara Denizi arasında kalan alanlarda: **TAKS:0,40, KAKS:0,40×Kat Adedi;**

Gelişme Konut Alanlarında (Otoyol Kuzeyi): **TAKS:0,30, KAKS:0,30×Kat Adedi** 'dir.

KBBMK:12.06.2014/395

3.2.TİCARET ALANLARI

3.2.1.Bir parselde birden fazla bina yapılması durumunda, yalnızca ticari aktivitenin bulunduğu yola cepheli binaların zemin katlarının ticaret olma şartı aranır.

3.2.2. Plan üzerinde T1 lejantı verilen yoğun ticaret kullanımına sahip alanlarda, ticaretin desteklenmesi ve geliştirilmesi adına, binanın tamamı ticari amaçlı kullanılmak ve yapı yaklaşma mesafeleri içerisinde kalmak ve KAKS değeri Max:0.40 aşılacak koşulu ile hmax: 4 kat olacak şekilde bina yaptırılabilir. Sadece zemin katların ticaret, üst katların konut kullanılması durumunda; hmax:3 (üç) kat değerini aşmayacak şekilde bina yaptırılacaktır.

3.3.SANAYİ VE DEPOLAMA ALANLARI

KBBMK:14.12.2023/651

3.3.1. Gaz, akaryakıt, yağ vb. Depolama tesislerinde; depolama tankları taban alanları emsal hesabına dahil edilir. Toplam depolama tank hacmi, parsel alanı üzerinden 0.40 m²/2.50 m³'tür. (Maksimum yapılabilecek Tank Taban Alanı=Parsel Alanı x 0,40 ve maksimum yapılabilecek Tank Hacmi=Parsel Alanı x 2,50 m³)

KBBMK:11.05.2023/287

3.3.2.Bu alanlarda yapılacak idari ve sosyal tesisler için 3 kat, üretim ve depolama tesisleri içinse yapının kullanım ve teknolojik özelliğine göre belirlenecektir.

3.3.3.Yapı yaklaşma mesafesi komşu parsellerden 5'er metre olacaktır.

3.3.4. Eski Hereke Beldesi sınırları dahilindeki sanayi alanlarında minimum ifraz şartı 500 m²'dir.

3.3.5. Sanayi Alanı içerisinde, gerçekleştirilen üretim faaliyetinin tamamlayıcı unsuru olan depolama tesisleri yapılabilir.

KBBMK:14.12.2023/651

3.3.6. Sanayi ve depolama alanları içerisinde, süresi belediyesince belirlenecek ancak toplamda 5 yılı geçmeyecek; tır, kamyon araç parklanmaları ile bu faaliyetin müştemilatı olan tamir, bakım, yönetim, yeme içme ve konaklama birimlerini içeren **geçici tesisler** yapılabilir. Yapılacak araç parkı tesislerinde, Kocaeli Büyükşehir Belediyesi Ulaşım Dairesi Başkanlığı'nın uygun görüşünün alınması, Otopark Yönetmeliğinde belirtilen standartların karşılanması, Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik uyarınca Yangın Raporu alınması gereklidir.

KBBMK:14.12.2023/651

3.4.KÜÇÜK SANAYİ SİTESİ ALANLARI

3.4.1. Komşu parselin yapı yaklaşma mesafesinin belirlenmesinde, mevcut yapılaşmayı da göz önünde bulundurarak blok veya bitişik nizam vermeye belediyesi yetkilidir.

KBBMK:11.05.2023/287

3.5.KONUT DIŞI KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI (KDKÇA)

3.5.1.Bu alanlarda minimum parsel büyüklüğü 2000 m². Yapı yaklaşma mesafesi, komşu parsellerden 5'er metre olacaktır.

3.5.2.Konteyner depolama faaliyetlerinde minimum parsel büyüklüğü 20.000 m² olup yapı yaklaşma mesafeleri içerisinde konteyner depolaması yapılamaz.

3.5.3.Konut ve ticaret alanına cepheli parsellerde beton santrali ve konteyner depolama yapılamaz.

3.5.4. Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı kullanımına sahip K2 rumuzlu alanlarda yapılaşma için minimum 2000m² parsel şartı aranmaz, ancak 2000m²'nin üstündeki parsellerin ifrazında 2000m²'den küçük parsel oluşturulamaz. Parsel formu ve çekme mesafeleri nedeniyle yapı yapılamayacak parsellerin komşu parsellerle tevhid zorunludur.

3.5.5. Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı kullanımına sahip K2 rumuzlu alanlarda Konut ve Ticaret Alanlarından cephe alan parsellerde ses, koku ve görüntü kirliliği oluşturan faaliyetler ile kurtarıcı ve yed-i emin işletmeleri yer alamaz.

KBBMK:12.07.2018/407

3.5.6. Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı kullanımına sahip K2 rumuzlu alanlarda 2.000 m²'den küçük parsellerde yan ve arka bahçe mesafesi şartını belirlemeye belediyesi yetkilidir.

KBBMK:13.12.2018/670

KBBMK:21.07.2022/399

3.5.7. 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Plan Hükümlerinde, Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı için belirtilen kullanımların ihtiyacı olan tesislerin tır, kamyon ve araç parklanmalarını, tamir ve bakımını, yönetim, yeme içme ve konaklama birimlerini içeren tesisler yapılabilir. Ancak, tesis ve bölge güvenliğinin sağlanabilmesi amacıyla bu alanlarda her türlü gaz ve sıvılaştırılmış gaz ürünlerini taşıyan dolu ve boş araçlar ile akaryakıt, yanıcı, parlayıcı ve patlayıcı ürünler taşıyan dolu araçlar parklanamaz. Bu alanlarda yapılacak tır parkı tesislerinde, ilgili kurum ve kuruluşlardan gerekli izinlerin alınması, Otopark Yönetmeliğinde belirtilen standartların karşılanması koşuluyla, Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik uyarınca alınacak Yangın Raporu doğrultusunda, akaryakıt taşıyan araçlar boş olarak parklanabilir. Tır ve kamyon parkı olarak kullanılan tesislerde, sadece kendi araçlarının yakıt ikmalini sağlamak amacıyla İşyeri Açma ve Çalışma Yönetmeliğine göre parklanacak tır başına en fazla 1 m³ olacak şekilde akaryakıt deposu yapılabilir.

Bu alanlarda, tır, kamyon ve araç parklarını, tamir bakım, yönetim, yeme içme ve konaklama birimlerini içeren tesisler için minimum parsel büyüklüğü 2000 m²'dir.

Bu alanlarda yapılacak idari ve sosyal tesisler için yapı yüksekliği su basman yüksekliği hariç 3 kat olarak belirlenecektir.

KBBMK:11.05.2023/288

3.6.KAMU VE SOSYAL DONATI ALANLARI

3.6.1.Spor alanlarında, her türlü sportif faaliyete yönelik açık ve kapalı spor tesisleri yer alabilir. Bu alanlarda hmaks yapının teknolojik özelliğine göre belirlenecektir.

3.6.2.Yapı yaklaşma mesafesi yollardan ve parsellerden 5'er metredir.

3.7.GÜNÜBİRLİK TESİS ALANLARI

3.7.1.Konaklama içermeyen, turizm ve ticari amaçlı günübirlik kullanıma dönük lokanta, gazino, çay bahçesi, eğlence alanları, açık ve kapalı spor alanları ile el sanatları ve yöresel ürünlerin satıldığı tesislerin bulunduğu alanlardır.

3.7.2.Minimum ifraz büyüklüğü 1500 m² dir.

3.7.3.Yapı yaklaşma mesafesi komşu parsellerden 5'er metre olacaktır.

3.8.REKREASYON ALANLARI

3.8.1.Bu alanlarda; kamping ve konaklama üniteleri içermemek koşuluyla günübirlik kullanımlar, piknik alanları, kır tesisleri, duş, gölgelik, soyunma kabini, wc, kafe, pastane, lokanta, açık spor tesisleri, gösteri ve eğlence alanları ile lunapark, sergi ve satış üniteleri içeren tesisler yer alabilir.

3.8.2.Bu alanlarda minimum ifraz büyüklüğü 2000 m² olmak üzere, minimum cephe hattı 20 metre, E=0.10 ve hmaks=6,50 metre olacaktır.

3.9.AĞAÇLANDIRILACAK ALANLAR

3.9.1.Tarımsal açıdan meyvelik alanları, fidecilik alanları ile jeolojik sebepler nedeniyle ağaçlandırılması önerilen alanlardır.

3.9.2.Jeolojik açıdan yapılaşmasında sakınca bulunmayan ağaçlandırılacak alanlarda inşaat alanı katsayısı E=0.05'den fazla olmamak, yapı inşaat alanları toplamı hiçbir koşulda (250) m² yi geçmemek, saçak seviyelerinin tabii zeminden yüksekliği (6.50) m.yi ve 2 katı aşmamak, yoldan (10.00) m ve parsel sınırlarına (5.00) m.den fazla yaklaşmamak şartı ile bağ ve sayfiye evleri, kır kahvesi, lokanta ve bu tesislerin müştemilat binaları yapılabilir.

3.9.3.Minimum ifraz koşulu 5000 m² dir.

3.10. SANAYİ TESİSLERİ ÖZEL GÜVENLİK BÖLGESİ ALANI

3.10.1. Sınırları Bakanlar Kurulunca belirlenmiş, 2565 Sayılı Askeri Yasak Bölgeler ve Özel Güvenlik Bölgeleri Kanunu gereğince oluşturulmuş olan alanlardır.

3.10.2. Söz konusu alanda 2565 Sayılı Askeri Yasak Bölgeler ve Özel Güvenlik Bölgeleri Kanunu ile bu kanunun yönetmelik hükümleri çerçevesinde işlem tesis edilir.

KBBMK:12.02.2015/110

3.11. MİLLET BAHÇESİ

3.11.1. 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 kütüphanesi 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, büyükşehir belediyesince 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:12.07.2021/364

4. YAPI/YAPILAŞMAYA İLİŞKİN HÜKÜMLER

4.1. YAPI/YAPILAŞMAYA İLİŞKİN TANIMLAR

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

4.1.2. Düğün Salonları: Bünyesinde düğün, nişan vb. organizasyonların yapıldığı aynı zamanda diğer sosyal etkinliklerinde düzenlenebildiği yapılardır. İmar planlarında tamamı ticaret, turizm, kentsel çalışma alanı, konut dışı kentsel çalışma alanı ve sosyo kültürel tesis alanı olan ada ve parsellerde giriş katında veya giriş katı ile irtibatlı en fazla bir kat aşağıda yapılabilir. Üst katlarda yapılması durumunda bitişik kısımlarda konut, hastane, yurt gibi bağımsız bölümler varsa bu kısımlarda yeterli ses yalıtımı yapılmalıdır. Sosyokültürel tesis alanlarında yapıldığında binanın tamamı bu fonksiyona ayrılabilir. Salon alanı en az 300 m² olacak olup, iç yüksekliklerinin 3.50 m’ den az olmaması gerekmektedir. 10 m ve altında genişliğine sahip yollardan cephe alan parsellerde düğün salonu yapılamaz.

KBBMK:11.05.2023/287

4.1.3.Pergola: Bahçelerde, ön bahçe mesafesi içerisinde parsel sınırına 3.00 m’ den fazla, yan ve arka parsel sınırına 2.00 m’ den fazla yaklaşmamak koşulu ile en fazla 2.80 m net iç yüksekliğinde,

gölge vermek, bitki sardırmak amacıyla hafif malzemeden yanları açık, üstü aralıklı güneş kesicilerle boşluklu olarak düzenlenen mekânlardır.

4.1.4.Kameriye: Bahçelerde, ön bahçe mesafesi içerisinde parsel sınırına 3.00 m' den fazla, yan ve arka bahçelerde, parsel sınırına 2.00 m' den fazla yaklaşmamak koşulu ile en fazla 2.80 m net iç yüksekliğinde, küçük köşk biçiminde yapılan, üstü kapalı, yanları açık veya kısmen kafeslerle örtülü, yeşilliklerle sarılan süslü yapıdır.

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

4.1.6. İmar Durumu: Belediyesi tarafından Kocaeli Büyükşehir Belediyesi'nin belirlediği norm ve standarda uygun olarak düzenlenen; uygulamaya esas olmak üzere, parselin imar planı, plan hükümleri ve yönetmelik hükümlerine göre yapılanma şartlarını ve zeminin durumunu gösterir belgedir. İmar şartlarında bir değişiklik olmadığı takdirde geçerlilik süresi bir yıldır. İdareye başvuru tarihinden itibaren imar durum belgesi en geç iki iş günü içinde verilir. İmar durumunun süresi dolduktan sonraki herhangi bir zamanda ilgisinin talep etmesi halinde, imar planlarında ve zemin durumunda değişiklik yoksa, imar durumu vizesi yapılarak süresi bir yıl daha uzatılır. Böyle durumlarda imar durumu harcının maksimum 1/5' i kadar vize ücreti talep edilir. Zemin durumu ile ilgili gerekli bilgiler imar durumunda gösterilecektir ve bunun için ayrı bir zemin durum belgesi talep edilmeyecektir.

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

4.1.8.Yol ve Arsa Kotu Tutanağı (Plankote): Serbest çalışan harita ve kadastro mühendisleri tarafından hazırlanıp belediyesince onaylanan, parsellerin en az köşe, eğim değişim ve imar durumunda gösterilen ön, yan, arka bahçe mesafeleri kırık noktalarının, oluşmuş kaldırım ve yolların elipsoidale veya ortometrik sistemde kotlarının ve koordinatlarının gösterildiği sayısal ve basılı olarak hazırlanan belgedir. Bu belgenin Kocaeli Büyükşehir Belediyesi'nin belirlediği norm ve standarda uygun olarak hazırlanması zorunludur.

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

4.1.10.Sundurma: Yağmur ve güneşten korunmak için bir duvar önüne bitişik veya müstakil olarak yapılan ve bitişik olduğu bina ile birlikte kullanılan örtü elemanıdır. Konut ve ticari yapılarda sundurma binanın cephesinde ön bahçe mesafesi içerisinde parsel sınırına 3.00 m' den fazla, yan ve arka parsel sınırına 2.00 m' den fazla yaklaşmamak koşulu ile taşıyıcı eleman (hafif malzeme) üzerine, çatıyla örtülü en az iki tarafı açık olmak şartıyla yapılabilir. Diğer yapılarda çekme mesafesi içinde yapılamaz. Sundurmalar, duvar vb. elemanlarla bölünemez ve etrafı kapatılamaz. Genişliği konut ve ticari yapılarda 7.00 m' den, diğer yapılarda 12 m.den fazla olamaz. Her halükarda ait olduğu binanın taban alanının konutlarda %20 sini, konut dışı binalarda %25'ini geçemez. Ayrıca TAKS alanına dahil değildir.

4.1.11.Kargomatikler: İlçe Belediyelerinin sorumluluk ve tasarrufundaki kamu malı olarak terkinli yerlerde ancak tarihi ve doğal dokuyu bozmayacak, yaya ile taşıt trafiğini olumsuz yönde etkilemeyecek, yol ve yeşil alanları işgal etmeyecek, yaya kullanım alanlarına taşmayacak, arka tarafta bulunan bina cephelerini kapatmayacak ve binaların girişini engellemeyecek şekilde söz konusu yerin karakterini muhafaza etmek şartı ile Posta Teşkilatının görüşü değerlendirilerek konulmalıdır. Büyükşehir uhdesine rast gelen yerlerde Büyükşehir Belediyesi, diğer yollarda ise İlçe Belediyesinin

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

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

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

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

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

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

4.1.17. Emsal Hesabı Tanımı: Kata ait Emsal hesabı yapılırken; katın brüt inşaat alanından, Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğindeki doğrudan düşülen kullanımlar (asansör boşlukları, yangın merdiveni, yangın güvenlik hollerinin 6 m² si ve ışıklıklar, çöp, atık ayrıştırma, hava, tesisat shaft ve bacalar vb.) çıkarıldıktan sonra, kalan alanın %20 si hesaplanır. Hesaplanan kat alanında yer alan % 20 lik (sökülür-takılır-katlanır cam panellerle kapatılmış olanlar dâhil olmak üzere balkonlar, açık 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.

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

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

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

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

4.1.21.İbadet Yeri: İbadet etmek ve dini hizmetlerden faydalanmak amacıyla insanların toplandığı, dini tesis ve külliyesinin, dinî tesisin mimarisi ile uyumlu olmak koşuluyla dini tesise ait; lojman, kütüphane, aşevi, dinlenme salonu, taziye yeri, yurt ve kurs yapısı, spor ve oyun yapısı, yönetim odası ile 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.

4.1.22. Ekmek Üretim Yapıları ve Fırınlr: İş yeri açma ve çalışma ruhsatlarına ilişkin hükümleri uygulanır. Fırın kullanım alanı en az 400 m²'dir.

KBBMK:11.05.2023/287

4.2. YAPI/YAPILAŞMAYA İLİŞKİN GENEL HÜKÜMLER

4.2.1.Bodrum katta yer alıp; zemin kattaki bir bağımsız bölüm veya bölümlerle irtibatlı olan ve ayrı bir bağımsız bölüm oluşturmayan kısımlar, son kattaki bağımsız bölüm ile irtibatlı olan ve ayrı bir bağımsız bölüm oluşturmayan çatı arası piyesler, eğitim, sağlık, konaklama, eğlence ve kültürel amaçlı inşa edilen yapıların bodrum katlarında yapılan ana fonksiyonun tamamlayıcısı olan ve servis niteliği taşıyan üniteler, bodrum kat/katlarda yapılacak ortak alan depolar, otoparklar ile her bağımsız bölüm için 4 m²' yi geçmeyen kömürlük ya da depo kat alanı katsayısı (KAKS, EMSAL) alanına dahil edilmez. Ayrıca bodrum katlarda yer alıp açığa çıkan otoparklar TAKS ve KAKS alanına dahil edilmez. Zemin ve normal katlarda yer alan kömürlük ve depo hiçbir koşulda 4 m²'den fazla yapılamaz.

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

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

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

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

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

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

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

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

4.2.8.Parsellerin ön bahçe mesafesi içerisinde; çıkma özelliği olmayıp zemine oturan, ön parsel sınırına 3.00 m' den fazla, yan ve arka parsel sınırına 2.00 m' den fazla yaklaşmamak koşulu ile yapılan sundurma ve teraslar, trafolar, jeneratörler, süs havuzları ile sanayi tesisleri, okul, kamu yapıları ve kooperatif gibi toplu konut sitelerinde 9 m² büyüklüğü aşmayan beğçi kulübeleri dışında

herhangi bir yapı yapılamaz. Zemin teraslarının konutlarda taban alanının %20 si diğer kullanımlarda ise %25'i TAKS a dahil edilmez.

4.2.9. İmar planında kat adedi 2 kat ve üzerinde belirlenmiş yapı adalarında yer alan binaların, parsel sınırına olan arka cephe yapı yaklaşma mesafesi 3 m olarak uygulanacaktır. 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:11.05.2023/287

4.2.10. Bodrum katlarda iskan edilen katlar da dahil, 4 kata kadar (4 kat dahil) olan binalarda yan ve arka 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 ve arka bahçe mesafesi 0.50 m artırılır.

KBBMK:11.05.2023/287

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

4.2.12. 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.

4.2.13. 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. Bu durumda tecavüzlü kısmın, yapı yapılacak komşu parsel tapu kaydında beyanının/şerhinin işlenmiş olması istenir.

KBBMK:11.05.2023/287

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

KBBMK:11.05.2023/287

4.2.15. 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.

4.2.16. İmar planında yer alan bitişik nizamlı konut ve ticaret alanı kullanımına sahip, planda yapı nizam kararı belirtilmiş ancak TAKS'ı belirlenmemiş yapı adalarında TAKS %60'ı geçmemek şartıyla ve blok boylarıyla alakalı ölçülere uymak suretiyle çekme mesafelerine göre uygulama yapılır.

KBBMK:11.05.2023/287

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

4.2.18. 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.

4.2.19. 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.

4.2.19.1.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. Konut ve Ticaret parsellerinde 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 m olmak zorundadır. Mevcut yapılaşma koşullarını göz önünde bulundurarak kademe yüksekliğini belirlemeye belediyesi yetkilidir. 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.

KBBMK:11.05.2023/287

4.2.19.2. Köşe başı parsellerde kot, yolların farklı genişlikte olduğu durumda geniş yoldan ve bina köşeleri hizasındaki en yüksek tretuvar seviyesinden verilir.

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

Aynı genişlikte yolların kesişmesi sonucu meydana gelen ve yollar arasında 1.50 m’ den fazla kot farkı bulunan, İmar Planında ön cephesi işaretlenmeyen köşe başı parsellerde kot, yollar üzerindeki kat nizamı, bitişik parsellerin kot durumu, parsel cepheleri uzunlukları ile yapı yoğunluğu dikkate alınarak Belediyesince belirlenen parsel ön cephesindeki bina köşeleri hizasındaki en yüksek tretuvar seviyesinden verilir.

Röper noktası ve parselin yol cephesine rastlayan köşe kotları arasında 3.50 m veya daha fazla kot farkı olması durumunda **4.2.19.1** maddesi hükümleri doğrultusunda kademe yapılır.

4.2.19.3. 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.

KBBMK:11.05.2023/287

KBBMK:14.12.2023/650

4.2.19.4. 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 m veya daha fazla ise tabii zeminden kot verilir.

4.2.19.5. 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 şekle belediye yetkilidir.

Bir yola cepheli veya birden fazla yola cepheli olup, üzerinde birden fazla yapı yapılması mümkün olan parsellerde kot, her binanın köşe kotlarının aritmetik ortalaması alınarak bulunur.

Ancak, yola nazaran 3.00 m’ den yüksek olan parsellerde, tabii zemin kotu belediyenin imar birimince yapı adasının tamamının bu madde hükümleri çerçevesinde etüdü sonucu belirlenir.

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

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

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

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

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

4.2.19.7. 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 Belediyesinin kontrolünde doğal eğimi bozmadan Peyzaj çalışmasına izin verilebilir.

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

Arka bahçelerin tesviyesi:

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

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

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

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

Yan bahçelerin tesviyesi:

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

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

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

4.2.20. 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.

4.2.21. Zemin kat taban seviyeleri, binaların kot aldığı cephesinde (+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 giriş alt kotu (+2.20) kotuna kadar yükseltilebilir.

Ancak otopark yönetmeliğine uygun olarak yapının ihtiyacı olan tüm otopark sayısının zemin kat giriş alt kotu (+2.20) kotuna yükseltilmiş bodrum kat alanında kapalı otopark olarak karşılanması durumunda, bodrum kat alanında geriye kalan boş alan ticari otopark olarak da kullanılabilir.

Ayrıca bitişik nizam tabi olan parsellerde bitişik nizamdaki mevcut yapılaşmanın zemin kat kotu ve buna bağlı zemin katın yüksekliğine göre yeni yapılacak binanın zemin kat taban kotunu belirlemeye belediyesi yetkilidir.

KBBKMK:11.05.2023/288

KBBKMK:14.12.2023/651

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

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

4.2.24.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.

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

4.2.26.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 üzere) şekilde genişliği (3.00) m' den fazla, tabi zeminden yüksekliği hiçbir noktada (5.00) m' den az olmamak ve geçiş dışında başka amaçla kullanılmamak koşulu ile köprü geçişler yapılabilir.

Büyükşehir Belediyesi Ulaşım Daire Başkanlığı ve Estetik Kurulu' nun görüşü doğrultusunda, arasından yol geçen parsellerde bulunan binalar arasında yapılacak bu geçişlerin genişliği en fazla (4.00) m, en yüksek yol kotundan giriş altı net yüksekliği (5.00) m' den az olmayacaktır. Yapılacak bu geçişler başka amaçla kullanılmayacak olup üzerleri şeffaf malzeme ile kapatılabilir.

Arasından yol geçen parsellerde, ilgili altyapı kurumlarının uygun görüşü alınmak kaydıyla ve idare tarafından gelecekte yapılacak altyapı yatırımlarına engel olması halinde, ilgisinin hiçbir hak iddia edilmeksizin kaldıracağını taahhüt etmesi şartıyla, yol altından da benzer şekilde geçişler yapılabilir. Yol altından veya üstünden düzenlenecek olan geçişler, Ulaşım Daire Başkanlığı ve Alt Yapı ve Koordinasyon Daire Başkanlığı gerekli gördüğü yerlerde, aynı zamanda kamunun da kullanacağı şekilde alt veya üst geçit olarak düzenlenecektir.

4.2.27. Bahçe duvarlarının yüksekliği binaların yol tarafındaki cephe hatlarının önünde 1.00 m yi, diğer cephelerde ise 1.50 metreyi geçemez. Ayrıca üzerine 1.00 metreyi aşmayan parmaklık yapılabilir. Yerleşik alanlarda dikenli tel kullanılmaz.

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

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

4.2.28. 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 görmesi

halinde, öncelikle parselin yola cephe aldığı kısımlarında, statik proje ve hesaplara dayalı olarak istinat duvarı yapılması ve yapılacak olan istinat duvarının ruhsatlandırılması zorunludur.

Parselde yapılması gereken istinat duvarı tamamlanmadan, esas binaya başlanamaz. İstinat duvarları, zemin özellikleri göz önünde bulundurularak gerekli drenaj ve çeşitli tahkiklerin yapılması sonucunda Karayolları Genel Müdürlüğü'nün istinat duvarları ile ilgili mevzuatı ve diğer meri mevzuat hükümlerine uygun olacak şekilde, ilgili Belediyesinin de onayının alınması sonucu projelendirilecektir.

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

Çatı saçakları: Genel olarak çatı saçak genişlikleri 1.20 m' yi geçemez. Binada çıkma yapılması halinde ise saçak genişliği çıkmadan itibaren 0.50 m' yi aşamaz. Çatı saçakları parsel sınırına 1.50 m'den fazla yaklaşamaz.

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

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

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

Diğer yapılarda giriş saçaklarının yükseklik ve genişliğini belirlemeye belediye yetkilidir.

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

4.2.30. 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 yapılmayacağına belediye tarafından karar verilecektir. Bu planlarda asansör kulesi, merdiven evi, güneş kolektörü, anten, hava ve duman bacaları, havalandırma sistemleri, vb. elemanlar gösterilecek, çatı ve teras meyiller ile tüm bitiş malzemelerinin renk, cins ve niteliği ayrıca belirtilecektir.

Ayrıca çatılarda taşıyıcı sistemin ve çözümünün statik projede gösterilmesi zorunludur.

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

4.2.31. 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.

4.2.32. 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 piyes olması durumunda bir kenarı 0,45 m' den az olmamak üzere 0,36 m²' den az olamaz. Hava bacası gerektiren her piyeste ayrı hava bacası yapılabilir.

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

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

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

4.2.33. Teras çatılarda, binanın bitişik olmayan cephelerinde 1.20 m yüksekliğinde uygun malzemeye parapet duvarı ya da korkuluk yapılması, bitişik nizamda ise, bitişik bina tarafına 1.20 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.

KBBMK:11.05.2023/287

4.2.34. 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.

4.2.35. 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.

4.2.36. Kat mülkiyetine göre tek bağımsız bölüm teşkil edilen (dubleks, tripleks...vb.) yapılarda ve işyerlerinde bulunan balansmanlı merdivenlerde 4.2.33. ve 4.2.34 maddelerinde belirtilen koşullar aranmaz.

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

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

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

4.2.40.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.

4.2.41.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.

4.2.42. 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.

4.2.43. 5.00 m ön bahçeli binalarda, açık ve kapalı çıkma hattından parselin yol sınırına olan mesafe en az 3.50 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 çıkma 1.50 m’yi ve kapalı çıkma hiçbir şekilde 1.20 m’yi aşamaz.

KBBMK:11.05.2023/287

4.2.44.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.

4.2.45. Açık çıkmalar parsel sınırlarına mesafe 2.00 m’ den az olmamak kaydı ile arka ve yan bahçe mesafelerine 1.50 m taşabilir. Ancak yan bahçelerde yapılacak açık çıkmalar binanın yan cephesinin 1/2’sini aşamaz. Açık çıkmalar hiçbir şekilde 1.50 m’yi aşamaz.

KBBMK:11.05.2023/287

4.2.46.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.

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

4.2.48. 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.

4.2.49.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.

4.2.50.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, **4.2.42, 4.2.43, 4.2.44, 4.2.45, 4.2.46, 4.2.47, 4.2.48 ve 4.2.49** maddelerinde ifade edilen şartlara uyulur.

4.2.51.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.

4.2.52.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.

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

4.2.54. 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.

KBBMK:11.05.2023/287

4.2.55.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.

4.2.56.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.

4.2.57.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 aşılabılır. İşyerlerinde ise bağlı bulunduğu piyes alanını aşabilir.

4.2.58.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.

4.2.59.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.

4.2.60.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.

4.2.61.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 parselle bakan cephelerde duvar örülmesine karar vermeye belediye yetkilidir.

4.2.62. 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.

4.2.63. 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.

4.2.64.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.

4.2.65. 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.

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

4.2.67.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.

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

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

4.2.70. 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 gerçekleştiğine dair park ve bahçeler müdürlüğünce düzenlenecek onaylı belge ibraz edilmeden yapılara yapı kullanma izni verilemez.

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

4.2.71.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.

4.2.72.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 taşmayacak şekilde çözmeleri esastır.

Binaların yol cephelerine tesis edilecek bankamatik cihazları için, binanın kendi mülkiyet sınırları içinde cephe boyunca en az 1.00 m geriye doğru çekilmek suretiyle yer ayrılması ve cephesi de çevresi ile uyumlu bir şekilde düzenlenerek kapatılması mecburidir. Ancak, bankamatik kurulacak binaların, ayrıca tali bir yola, parka veya yeşil alana cephesinin bulunması halinde, yaya kullanım alanlarını ve diğer bina girişlerini engellemeyecek şekilde kendi mülkiyetlerinin dışında düzenleme yapılmasına karar vermeye ve uygulanacak şekli takdire varsa estetik kurul ilke kararları ve UKOME görüşü doğrultusunda belediye yetkilidir. Evvelce yapılmış bankamatikler için de bu hüküm uygulanır.

4.2.73. Bir parselin bulunduğu yapı adasında ve/veya cadde ve sokak boyunca 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.

KBBMK:21.07.2022/399

4.2.74.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.

4.2.75. Bir parselde aynı anda veya ayrı ayrı zamanlarda, yönetmelikteki hükümlere uyulması 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 başlandığı anlamına gelir.

KBBMK:11.05.2023/287

4.2.76.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:13.10.2016/585

4.2.77.Yapılaşmaya göre komşu parsel sahiplerinin muvaffakatnamelerinin ve/veya taahhütnamelerinin tapu kaydında şerhinin/beyanınin işlenmiş olması istenir .

KBBMK:11.05.2023/287

4.2.78. Minimum ifraz şartı belirlenen alanlarda, 3194 sayılı İmar Kanunun 18. Maddesi uygulaması yapıldığında, kök parsellerden gelen mülkiyet sahipliğinde hissedarlık oluşturmamak adına, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde belirtilen parsel genişlik ve derinlik şartlarının sağlanması kaydıyla minimum ifraz şartı büyüklüğünün en fazla %10'u altında minimum parsel oluşturulabilir. Ancak, imar uygulaması sonrasında parsellerde yapılacak ifraz işlemi sonucu minimum ifraz şartı büyüklüğü altında parsel oluşturulamaz.

KBBMK:11.05.2023/287

4.2.79. Binaların yapılacağı alanlarda daha az taban alanı kullanımı sağlamak, betonlaşmanın önüne geçmek ve daha fazla yeşil bir yaşam alanı oluşturabilmek amacıyla meri 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarında 3 ve üzeri kat yüksekliğine sahip TAKS değeri 0.30 ve üstünde, KAKS/Emsal 0.90 ve üstünde yapılaşma koşullarına sahip Konut ve Ticaret kullanımlı alanlarda, jeolojik ve jeoteknik etüd raporlarında bir kısıtlama bulunmaması halinde, KAKS/Emsal değeri artırılmadan, TAKS değeri azaltılarak, uygulama imar planı değişikliğine gerek kalmaksızın kat adedine 1 kat ilave edilebilir. 1 kat ilave edilerek yapılacak yapılarda binaların son katı ile bağlantılı çatı arası piyes kesinlikle yapılamaz. Teras çatı yapılamaz. Yapılacak olan çatı eğimi %33'ü geçemez. Bu madde hükmü ile plan notlarının 2.9. maddesi birlikte uygulanamaz.

KBBMK:11.05.2023/288

4.2.80. Binaya ait enerji odası bodrum veya zemin katlarda yapılabilir. Enerji odasının 5 m²'ye kadar olan kısmı TAKS hesabına dâhil değildir.

KBBMK:11.05.2023/288

5-GECEKONDU DÖNÜŞÜM ALANI PLAN HÜKÜMLERİ

5.1-GENEL HÜKÜMLER

5.1.1. Planlama alanı bütününde her türlü yapılar için ayrıntılı jeolojik ve jeoteknik etüd raporları hazırlanmadan uygulama yapılamaz.

5.1.2. 14.03.2006 tarih, M.41.0.KBB.013.07/95 sayılı yazı ile Kocaeli Büyükşehir Belediyesi tarafından onaylanan Kocaeli İli Körfez İlçesi Tütünciftlik Mahallesi, Toplu Konut Alanı İmar Planına esas Jeolojik-Jeoteknik etüd raporu doğrultusunda uygulama yapılacaktır.

5.1.3. Planda gösterilen enerji nakil hatlarının geçtiği imar adalarında TEDAŞ, TEİAŞ Grup İşletme Müdürlüklerinin görüşü doğrultusunda uygulama yapılacaktır.

5.1.4. Uygulama İmar Planında, Sosyal ve Teknik Altyapı Alanı olarak belirlenen alanlar kamu eline geçmeden inşaat uygulaması yapılamaz.

5.1.5. Kentsel hizmet alanlarında Belediye Hizmet Alanı, Kültürel Tesis Alanları, Tiyatro, Konferans salonları, Semt konakları, Muhtarlık Binaları, Sağlık Ocakları vb. yer alabilir.

5.1.6. Parsellerde yapılacak binaların otopark ihtiyacı, bu alanlarda yapılacak kapalı ve açık otoparklar şeklinde düzenlenebilir.

5.1.7. Planlama alanı içinde ilgili kurum ve kuruluşların görüşleri alınmak kaydı ile meydan ve yeşil alanlarda(park alanlarında)ağaç ve bitkin yaşamının sürdürülebileceği toprak derinliği bırakılarak ve doğal zemin biçimi değiştirilmeyecek şekilde, olağanüstü durumlarda sığınak olarak da kullanılabilecek yeraltı otopark alanları düzenlenebilir.

5.1.8. Park ve yeşil alanlarda yeraltı ve yerüstü trafoları yapılabilir.

5.1.9. Plan bütününde tabii zemin her noktasında +050 kotuna göre ve bina cephe hattı gerisinde kalmak kaydı ile yan ve arka bahçede parsel tamamında otopark yapılabilir.

5.1.10. Planda ana yollar dışındaki yaya ve tali yollar ile kamuya terk edilen diğer alanlarda yol kenarı yeşil bantlar, cep otoparkları, oyun yerleri, parklar vb. kullanıma uygun iç düzenlemeler yapılabilir.

5.1.11. Uygulama net imar parselleri üzerinden yapılacaktır.

5.1.12. Kot alma noktası binanın oturacağı tabi zemin ortalamasıdır.

5.1.13. Eğimden kazanılan katlar emsale dahil değildir ve iskan edilemez. Ancak ortak kullanıma açık sosyal ve idari tesis olarak kullanılabilir.

5.1.14. İmar adalarında verilen emsal değeri, düzenlenecek mimari avan projeleriyle aynı ada içinde farklı oranlarda dağıtılabilir.

5.1.15. Yapılar ayırık, blok ve sıra blok şeklinde düzenlenebilir ve parsel bütününde ifraz yapılmadan birden fazla yapı yapılabilir.

5.1.16. Yapı adalarında blok ebatları serbest olup, blok boyutları ve parsel yapılanma şartları ilçe belediyesince onaylanacak avan proje ile belirlenecektir.

5.1.17. Teras kat, çekme kat ve çatı katı yapılamaz. Çatı meybinden kazanılan alan bağımsız birim olmamak üzere son(alt) katla ilişkili olarak kullanılabilir. Bu alanlar emsale dahil değildir.

5.1.18. Planda belirtilen ön, yan ve arka bahçe mesafeleri açık ve kapalı çıkmalardan sonraki mesafedir.

5.1.19. Açıklanmayan hususlarda 3194 Sayılı İmar Kanunu, Körfez Belediyesi 1/1000 ölçekli uygulama imar planı plan notları ve Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği Hükümleri geçerlidir.

5.2-KONUT ALANLARI

5.2.1. Bu alanlarda planda tanımlanmış yapılaşma şartlarını geçmemek koşuluyla mimari avan projeye göre uygulama yapılabilir.

5.2.2. Konut Alanlarında;

max KAKS= 1.50

Hmax= 30,50 metre

max TAKS= %30

5.2.3. Konut yapı adalarında yapı yaklaşma sınırları aranmaksızın 25 m² yi geçmeyen bekçi kulüpleri ve 100 m² yi geçmeyen trafolar yapılabilir. Bu alanlar TAKS ve KAKS hesabına dahil değildir.

5.2.4. Konut adalarında %5 i geçmemek şartıyla bağımsız yada konut altı ticari kullanımlara yer verilebilir. Ticari kullanıma ilişkin detay ve konum mimari avan projesinde belirlenecektir.

5.3-İŞ MERKEZİ-TİCARET ALANLARI

5.3.1. Bu alanlarda ticari amaçlı yapılar; bürolar, iş hanları, gazino, lokanta, çarşı, mağazalar, bankalar, konaklama tesisleri sinema tiyatro gibi sosyal ve kültürel tesisler ve yönetimle ilgili yapılar vb. tesisler yer alabilir.

5.3.2. Ticaret Alanlarında;

max KAKS= 1.50

Max.Kat Adedi: 5 Kat

5.3.3. Çekme mesafeleri içerisinde kalmak şartı ile mimari avan projeye göre uygulama yapılacaktır.

5.4-REKREASYON ALANLARI

5.4.1. Rekreasyon alanlarında yeşil alan düzenlemesi, ağaçlandırma, göletler, yaya ve bisiklet yolları, parklar, oyun alanları, açık hava tiyatrosu, toplantı ve gösteri yerleri, seyir terasları, spor tesisleri, acil müdahale merkezleri, restaurant, lokanta, kafeterya, büfe vb. yapılabilir.

5.4.2. Bu alanlarda yapılaşma şartları;

max KAKS= 0.05

Hmax= 6,50 metredir.

5.4.3. Mimari avan proje doğrultusunda uygulama yapılacaktır.

5.5-SPOR ALANLARI

5.5.1. Spor alanlarında basketbol, futbol, voleybol, tenis ve benzeri fonksiyonlar ve bunlara ilişkin kapalı tesisler(soyunma kabinleri, büfe vb.) yer alabilir.

5.5.2. Bu alanlarda yapılaşma şartları;

max KAKS= 0.15

Hmax= 6,50 metredir.

5.5.3. Mimari avan proje doğrultusunda uygulama yapılacaktır.

5.6-ÖZEL KREŞ ALANLARI

5.6.1. Özel Kreş Alanında yapılaşma koşulları;

max KAKS=1.00

H= 6,50 metredir.

5.6.2. Mimari avan projeye göre uygulama yapılacaktır.

5.7-ÖZEL HÜKÜMLER

5.7.1 Konut Alanlarında 1924, 1925, 1927 ve 1930 adalarda toplam inşaat alanının %20'sine kadar Ticaret Alanı yapılabilir. Bu tür ticaret kullanımları emsal hesabına dahil değildir.”

KBBMK:12.03.2015/168