

**KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR DAİRE BAŞKANLIĞI
İMAR ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ**

**KOCAELİ
BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ**

**ORMAN KÖYLERİNDE UYGULANACAK
İMAR YÖNETMELİĞİ**

ŞUBAT-2006

İÇİNDEKİLER

KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ ORMAN KÖYLERİNDE UYGULANACAK İMAR YÖNETMELİĞİ

BİRİNCİ BÖLÜM

AMAÇ ve KAPSAM

MADDE:1	AMAÇ.....	3
MADDE:2	KAPSAM.....	3
MADDE:3	YASAL DAYANAK	3

İKİNCİ BÖLÜM

TANIMLAR

MADDE:4	TANIMLAR.....	3
---------	---------------	---

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

GENEL ESASLAR

MADDE:5	.....	5
MADDE:6	.....	5
MADDE:7	.....	5
MADDE:8	.....	6
MADDE:9	.....	6
MADDE:10	.....	6

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

PARSEL VE YAPILARLA İLGİLİ HÜKÜMLER

MADDE:11	PARSEL BÜYÜKLÜKLERİ VE BİNA CEPHELERİ	6
MADDE:12	BAHÇE MESAFELERİ	6
MADDE:13	İFRAZ	6
MADDE:14	PARSELDE BİRDEN FAZLA YAPI YAPILIP YAPILAMAYACAĞI.	7
MADDE:15	YAPI YERİNİN TAYİNİ	7
MADDE:16	BİNA DERİNLİKLERİ	7
MADDE:17	YAPILARDA ARANACAK ŞARTLAR VE YÜKSEKLİKLER	7
MADDE:18	BİNALARA KOT VERİLMESİ	8
MADDE:19	ÇIKMALAR	8

MADDE:20	8
MADDE:21 YAPI RUHSAT İŞLERİ	8
MADDE:22	9
MADDE:23 PROJE DEĞİŞİKLİKLERİ	9
MADDE:24 ESASLI TAMİRLER	10
MADDE:25 RUHSATA TABİ OLMAYAN YAPILAR	10

BEŞİNCİ BÖLÜM
YÜRÜRLÜK – YÜRÜTME – GEÇİCİ MADDE

MADDE:26 YÜRÜRLÜK	10
MADDE:27 YÜRÜTME	10
GEÇİCİ MADDE: 1	10
GEÇİCİ MADDE: 2	10
GEÇİCİ MADDE: 3	10
EK-1 :	11

**KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
ORMAN KÖYLERİNDE UYGULANACAK
İMAR YÖNETMELİĞİ**

**BİRİNCİ BÖLÜM
Amaç ve Kapsam**

Amaç

Madde 1- Bu yönetmeliğin amacı, Kocaeli Büyükşehir Belediyesi belediye sınırları içerisindeki orman köyleri yerleşik alanları içinde ve dışındaki yapılaşmaların, afete duyarlılık ilkelerine, fen, sağlık ve çevre şartlarına uygun, güvenli oluşumunu sağlamaktır.

Kapsam

Madde 2- Bu yönetmelik hükümleri, Kocaeli Büyükşehir Belediyesi sınırları içerisinde Uygulama İmar Planı bulunmayan orman köylerinde uygulanır. (15.09.2011 tarih ve 549 sayılı meclis kararı ile ilave edilen şekli)

Yasal Dayanak

Madde 3- Bu Yönetmelik, 5393 Sayılı Kanunun 15 / b maddesi, 5216 Sayılı Kanunun 11. Maddesi ve geçici 2. maddesi ile 3194 Sayılı İmar Kanununun 1. ve 27.maddesi gereğince hazırlanmıştır

**İKİNCİ BÖLÜM
Tanımlar**

Madde 4-Bu yönetmelikte adı geçen terimler aşağıda tanımlanmıştır:

- 1- Yerleşik alan: Köy ve mezraların cami, köy konağı gibi ortak yapıları ile köy nüfusuna kayıtlı ve köyde sürekli oturanlar tarafından, inşa edilmiş yapıların toplu olarak bulunduğu yerlerde mevcut binaların en dışta olanlarının dış kenarlarından itibaren 100 m. dışından geçirilen alan köy yerleşik alanıdır.
- 2- Yerleşik alan dışı (iskan dışı) alan: Köy ve köyün mahallelerin yerleşik alan sınırı dışında kalan alandır.
- 3- Resmi Bina:Genel, katma ve özel bütçeli idarelerde, il özel idaresi ve belediyeye veya bu kurumlarca sermayesinin yarısından fazlası karşılanan kurumlara, kanunla veya kanunun verdiği yetki ile kurulmuş kamu tüzel kişilerine ait bina ve tesislerdir.
- 4- Umumi Bina: Köy konağı, köy kahvesi ve lokanta gibi köy ortak yapıları hariç imar planı kararı ile yapılabilecek kamu hizmeti için kullanılan resmi binalarla, ibadet yerleri, özel eğitim, özel sağlık tesisleri, sinema, tiyatro, opera, müze, kütüphane, konferans salonu gibi kültürel binalar ile gazino, düğün salonu gibi eğlence yapıları,otel, özel yurt, iş hanı, büro, pasaj, çarşı gibi ticari yapılar, spor tesisleri, genel otopark ve buna benzer umuma ait binalardır.

- 5- Bina cephesi: Binanın yola bakan dış yüzeyidir.Köşe başı parsellerde ise binanın kotuna esas olan yol tarafındaki dış yüzüdür.
- 6- Bina derinliği: Binanın ön cephe hattı ile arka cephe hattının en uzak noktası arasındaki dik hattın uzaklığıdır.
- 7- Parsel cephesi: Parselin üzerinde bulunduğu yoldaki cephesidir. Köşe başına rastlayan parsellerde geniş yol üzerindeki kenar parsel cephesidir. İki yolun genişliklerinin eşit olması halinde dar kenar, parsel cephesidir.
- 8- Parsel derinliği: Parsel ön cephe hattı ile arka cephe hattı arasındaki ortalama uzaklığıdır.
- 9- Ayrık bina: İki yanı komşu parsellerdeki binalara bitişik olmayan binalardır.
- 10- Bitişik bina: İki yanı komşu parsellerdeki binalara kısmen veya tamamen bitişik olan binalardır.
- 11- Blok başı bina: İki'den fazla binadan oluşmuş blokta yalnız bir yanı komşu parseldeki binaya kısmen veya tamamen bitişik olan binalardır.
- 12- İkili blok (ikiz bina): İki binadan oluşmuş bir blokta bir yanı komşu parseldeki binaya kısmen veya tamamen bitişik olan binalardır.
- 13- Bodrum kat: Zemin kat altındaki kat veya katlardır.
- 14- Zemin kat: Taban döşemesi binaya kot verilen nokta seviyesinde veya bu seviyenin üzerinde olan ilk kattır.
- 15- Normal kat: Zemin ve bodrum katların dışında kalan kat veya katlardır.
- 16- Son kat: Çatı altında bulunan normal katların en üstte olan katıdır.
- 17- Yapı inşaat alanı (brüt inşaat alanı): Bodrum kat ve çatı arasındaki piyesler dahil, yapının inşa edilen tüm katlarının toplam alanıdır. Işıklıklar, hava bacaları, saçaklar, bina dışında tertiplenen yangın merdivenleri hariç, ortak alanlar bu alana dahildir.
- 18- İnşaat alanı kat sayısı (kat alanı kat sayısı – KAKS, emsal): Yapı inşaat alanının imar parseli alanına oranıdır.
- 19- Arka bahçe mesafesi: Bina arka cephesinin parsel arka cephesine en yakın uzaklığıdır.
- 20- Konut dışı kentsel çalışma alanları: Resmi ve sosyal tesisler, dumansız, kokusuz atık ve artık bırakmayan ve çevre sağlığı yönünden tehlike arz etmeyen imalathaneler ile patlayıcı, parlayıcı ve yanıcı maddeler içermeyen depoların yapılabileceği alanlardır.
- 21- Saçak seviyesi: Binaların son kat tavan döşemesi üst kotudur.

- 22- Bina yüksekliği: Binanın kot aldığı noktadan saçak seviyesine kadar olan yüksekliktir. %45 meyilli çatı gabarisi içinde kalan çatılar, yüksekliği 1.00 m.'yi geçmeyen korkuluklar, bacalar,merdiven gereçleri, asansör kuleleri, lüzumlu su depoları v.b. elemanlar bina yüksekliğine dahil değildir.
- 23- Taban (bina) alanı: Yapının parselde oturacak bölümünün yatay izdüşümünde kaplayacağı azami alandır.
- 24- Taban alanı katsayısı (TAKS) : Taban alanının parsel alanına oranıdır.
- 25- Ortak alanlar: Binaların giriş holleri, ışıklıklar, hava bacaları, saçaklar, tesisat galerileri, açık ve kapalı merdivenler, yangın merdivenleri, asansörler, kalorifer dairesi, kapıcı dairesi, kömürlük, sığınak ve otopark gibi ortak kullanıma açık alanlardır.
- 26- Ticari amaçlı olmayan tarımsal ve hayvancılıkta kullanılan yapı: Kümes, ahır, ağıl, arıhane, kömürlük, odunluk, samanlık, ticari amaçlı olmayan kiler ve yem deposudur.
- 27- Ticari amaçlı olarak tarımsal ve hayvancılıkta kullanılan yapı: Kümes, ahır, ağıl, arıhane, kömürlük, odunluk, samanlık, ticari amaçlı kiler ve yem deposudur.
- 28- Engelli: Doğuştan veya sonradan herhangi bir nedenle bedensel, zihinsel, ruhsal, duygusal ve sosyal yeteneklerini çeşitli derecelerde kaybetmesi nedeniyle normal yaşamın gereklerine uyamama durumunda olup, bağımsız hareket edebilmesi için yapılarda ve açık alanlarda özel fiziki düzenlemelere gereksinim duyan kişidir.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM Genel Esaslar

Madde 5– Bu yönetmelikte yer almayan hususlarda lüzum ve ihtiyaca, civarın karakterine göre uygulanacak şekli takdire ilgili Belediyesi yetkilidir. Ancak her koşulda engellilerle ilgili Türk Standartları Enstitüsü standartlarına uyulması zorunludur.

Madde 6– Belediyesince tereddüte düşülen konularda Kocaeli Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nın görüşüne uyulur.

Madde 7– Türk Standartları Enstitüsü tarafından engelliler için belirlenen ve bu yönetmelikte yer alan standartlar hariç, bu yönetmeliğin, 2/9/1997 tarihli ve 23098 mükerrer sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan " Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik" hükümlerine aykırı hükümleri afet bölgelerinde uygulanmaz. Ancak, afet bölgelerinde yapılacak yapılarda da Türk Standartları Enstitüsü tarafından engelliler için belirlenmiş standartlara uyulması zorunludur.

Madde 8– Ruhsata tabi olup; ruhsat ve eklerine aykırı olarak yapılan yapılar İmar Kanunu ve bu Yönetmelik esaslarına uygun hale getirilmedikçe bunların iskan, tamir, tadil ve ilavelerine izin verilmez. Ancak aynı parsel içerisinde mevzuata uygun olarak yapılmış olan diğer binaların tamir, tadil ve ilavelerinde veya yeniden yapılması mümkün olan yapılarda bu hüküm uygulanmaz.

Madde 9— Belediye ve köy tüzel kişiliğine ait yerler üzerinde otobüs durağı, büfe, hela, trafo ve benzeri belediye hizmetlerinin görülebilmesi için, lüzumlu tesislerin inşasına ancak belediyece mahsur görülmeyen hal ve şekillerde ve o yerin karakterini muhafaza etmek kaydı ile izin verilebilir.

Madde 10–5 yıl içerisinde ruhsat yenilemek üzere ilgili belediyeye başvurarak ruhsat yenilemesi yapılan yapılar hakkında, ruhsat alma tarihinde yürürlükte bulunan mevzuat hükümleri uygulanır.

Yürürlükte bulunan plan ve mevzuat hükümlerine uygun olarak inşaat ruhsatına bağlanan, ancak ruhsat süresi içinde yapı kullanma izni alınmamış yapıların en az kaba inşaatının 5 yıllık süre içerisinde ruhsat ve eklerine uygun tamamlandığının belgelenmesi halinde, ruhsata bağlandığı tarihte yürürlükte bulunan Mevzuat Hükümleri doğrultusunda ruhsat yenilemesi yapılır

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

Parsel ve Yapılarla İlgili Hükümler

Parsel büyüklükleri ve bina cepheleri :

Madde 11– İfraz suretiyle elde edilecek parsellerin genişlikleri 20 m. den, parsel derinlikleri 30 m. den az olamaz.

Bina cephesi konutlarda ve iş yerlerinde minimum 6 m. olup blok uygulamalarında 20 m. 'yi aşamaz.

Bahçe Mesafeleri:

Madde 12– Yapılacak yapıların:

- 1)Yol tarafına rastlayan cephelerinde çekme mesafeleri minimum 5 m. dir
- 2) yan bahçe mesafesi min.3m. dir.
- 3)Ön bahçesiz bitişik veya blok olarak teşekkül etmiş yerlerde bahçe mesafeleri mevcut yapılaşmaya göre belirlenir. Ancak blok uygulamalarında blok boyu her halükarda 20 m. 'yi aşamaz.
- 4)Arka bahçe mesafesi bina yüksekliğinden az olamaz.

İfraz:

Madde 13– İfraz suretiyle elde edilecek parsellerin kadastro veya tapulama haritasında bulunan yola cephesinin bulunması şarttır. Parselden terk suretiyle yol oluşturulamaz, ancak kadastro veya tapulama haritasında bulunan çıkmaz yolun devamı niteliğinde bu yol ile bağlantısını sağlamak, bağlantılı olduğu çıkmaz kadastro yolunun genişliğinden az olmamak ve her halükarda en az 7 m. genişliğinde olmak koşulu ile parselden terk etmek suretiyle yol oluşturulabilir. İfraz suretiyle çıkmaz sokak oluşturulamaz.

Parselin içerisinden veya bir kenarından köy ulaşım yolu mevcutsa, bu kısımlar ücretsiz terk edilmek koşulu ile ifraz şartlarına uygun parsel oluşturulabilir.

Parselde birden fazla yapı yapılıp yapılamayacağı:

Madde 14– Binaların hepsi tek ruhsata bağlanmak şartı ile bir parselde birden fazla bina yapılabilir. Bu taktirde yapılacak binaların arasındaki mesafeler 10 m. 'den az olamaz.

Yapı yerinin tayini:

Madde 15–Ayrık yapı nizamına tabi olan yerlerde, bu Yönetmelik hükümlerine dayanılarak tayin edilen azami bina alanını aşmamak, asgari bahçe mesafelerini muhafaza etmek şartı ile yapı yerini tayine ve daha uygun çözüm yolları bulmak amacı ile birkaç dar parseli birlikte mütalaa ederek toplam bina cephesi 20 m. 'yi aşmamak şartı ile ikili veya üçlü blok tertibine Belediye yetkilidir. Bu işlem dolayısıyla civarın yapı karakterinin bozulmamasına dikkat edilmelidir.

Bina derinlikleri:

Madde 16– 1) Bina derinlikleri

$D = L - (K + H)$ formülü ile hesaplanır.

Burada:

D = Bina derinliği

L = Parsel derinliği

K = Ön bahçe mesafesi

H = Bina yüksekliği ' dir.

2) Yukarıdaki formüle göre bulunacak bina derinliği daha fazla olsa bile 20 m.den daha fazla derinlikte bina yapılamaz ve her halükarda yapılacak binanın kat alan katsayısı (KAKS) %40 'ı aşamaz. (15.09.2011 tarih ve 549 sayılı meclis kararı ile değişen şekli)

3) Formülün kullanılması sonucunda 10 m. 'den az çıkan bina derinlikleri, arka bahçe mesafesi 2 m. 'den az olmamak üzere 10 m. 'ye çıkartılabilir.

Yapılarda aranacak şartlar ve yükseklikler:

Madde 17– 1) Köy Yerleşik Alanlarında bina yüksekliği 6.50 m.(2 kat) dır.

2) Çekme ve çatı katı yapılamaz.

3) Meyilden dolayı birden fazla bodrum katı kazanılamaz

4) Zemin döşemesi üst seviyesi tabii zemine 0,90 m. 'den fazla gömülü olan hacimler iskan edilemez. (15.09.2011 tarih ve 549 sayılı meclis kararı ile değişen şekli)

5) Çatı aralarına bağımsız bölüm yapılamaz. Bu kısımlarda ancak son kattaki bağımsız bölümlerle irtibatlı piyesler yapılabilir.

6) Kerpiç binalar 1 bodrum ve 1 zemin kattan yani 3.50 m. 'den, hımsı, ahşap, yarım ahşap ve yarım kagir binalar 1 bodrum ve 2 normal kattan yani 6.5 m. 'den fazla yükseklikte olamaz.

7) Ahşap binalar bitişik olarak yapılamaz.

8) Hımsı ve yarım kagir binalar, komşu hudutlarına temelden itibaren çatının her yerinden 0.5 m. yükseltilerek yangına dayanıklı duvar yapılması şartı ile bitişik olarak inşa edilebilirler.

9) Vatandaşın talebi ile eksik katlı bina yapılabilir.

Binalara kot verilmesi:

Madde 18– 1) Binanın kotu, binanın oturacağı tabii zemin ortalamasına göre belediyesince belirlenir.

2) Zemin kat döşeme üst seviyesi binanın kot aldığı nokta seviyesinden 50 cm.den aşağı düşürülemez ve + 1.00 m. 'den daha yüksekte yapılamaz.

Çıkmalar:

Madde 19– Binalarda tespit edilen azami bina alanı dışında aşağıdaki şartlarla kapalı veya açık çıkma yapılabilir:

- 1) Açık ve kapalı çıkmalar binanın her cephesinde yapılabilir.
- 2) Çıkmalar parsel sınırını taşamaz.
- 3) Arka ve yan komşu mesafesi içinde kapalı çıkma yapılamaz.
- 4) Ön bahçelerde yapılacak çıkmalar parselin yol sınırına 4.00 m. 'den fazla yaklaşamaz.
- 5) Ön ve arka cephelerde yapılacak kapalı çıkma genişliği ile yan komşu mesafelerinde yapılacak açık çıkma genişliği 1.00 m. 'den fazla olamaz.
- 6) Açık çıkma uzunluğu binanın her bir cephesinin 1/3 ' ünden fazla olamaz.
- 7) Ön ve arka bahçede yapılacak açık ve kapalı çıkmalar, Bitişik nizamda, bitişik olduğu komşu sınırına 2.00 m.'den fazla yaklaşamaz.
- 8) Çıkmanın (kirişler dahil) en alt noktasının, zemine olan yüksekliği 2.40 m. 'den az olamaz.

Madde 20– Işıklıklar ve hava bacaları, Konutlarda bulunması gereken piyesler ve koridorlar, İç yükseklikler, Pencereleler, Kapılar, Merdivenler, Bacalar, Sıhhi tesisler, Bodrumlar, Bahçe duvarları, Şantiye binaları ile ilgili hükümlerde Kocaeli Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliğine uyulacaktır.

Yapı ruhsat işleri:

Madde 21– Yeni inşaat, ilave ve esaslı tadil işlerinde; yapı ruhsatı almak için yapı sahipleri veya kanuni vekillerince dilekçe ile yapılan müracaatlarda, dilekçeye eklenmesi gereken tapu (istisnai hallerde tapu senedi yerine geçecek belge) plan, proje ve resimleri aşağıda gösterilmiştir.

1) Mülkiyet Durumu;

Ruhsat verme aşamasında tapu kayıt örneği yerine geçen belgeler:

a – Tapu senedi,

b – Özel kanunlara göre tahsisi yapıp henüz tapu siciline kaydedilmemiş, ilgili kamu kuruluşlarınca verilmiş tahsis belgesi (14/06/1934 tarih 2510, 11/06/1945 tarih 4753, 22/03/1950 tarih 5618, 15/05/1959 tarih 7269, 20/07/1966 tarih 775, 02/07/1968 tarih 1051 sayılı kanunlara göre)

c – Mülkiyete ait kesinleşmiş mahkeme kararı ve bu mahkeme kararına müstenit, yetkili diğer makamlar tarafından verilmiş belge,

d – Kesinleşmiş kamulaştırma kararları.

e – Kadastro geçmemiş alanlarda mülkiyet belgesi yerine geçmek üzere Köy Muhtarı ve İhtiyar Heyetinden o yerin o kişiye ait olduğuna dair belge veya Tahrir Kaydı (Vergi Kaydı) belgesi (13.10.2006 tarih ve 637/2572 sayılı meclis kararı ile ilave edilen şekli)

2) İkamet Durumu;

İlgili köy muhtarından, o köyün nüfusuna veya o köyde ikamet ettiğine dair istenilen belge

3) Mimari proje;

- a – 1/500 veya 1/200 ölçekli vaziyet planı,
Binanın büyüklüğüne göre A – 1 normuna sığmayan projelerde;
- b – 1/50 veya 1/100 ölçekli çatı, bodrum ve kat planları,
- c – 1/50 veya 1/100 ölçekli en az 2 tam kesit,
- d – 1/50 veya 1/100 ölçekli yeteri kadar cephe resimleri
(Projenin 1/100 ölçeğinde hazırlanması halinde tatbikat projesi niteliğinde olacaktır.)
- e – İmar durumu
- f – Aplikasyon krokisi
- g – Plankote

4) Statik proje;

- a – Çelik karkas binalarda çelik yapı hesabı, betonarme binalarda betonarme hesap ve 1/20, 1/50, 1/100 ölçekli resimleri,
- b – Asma çatılı binaların çatı hesabı ve projesi,
- c – Tesisat, elektrik, plan, proje, resim ve hesapları.

5) Zemin etütleri :

Yeni inşaat ruhsatı almak için,orman köylerinde zemin etütlerinde Jeoloji,Jeofizik Çalışmalar yapılır.Arazi çalışmaları ile yerinde irdeleyen Jeolojik çalışmalar,Depremsellik,sismik kırılma çalışmalarını içerir Jeoteknik çalışmaların yapıp yapılmayacağı zemin,civar yapılar ve çevre koşulları dikkate alınarak kanun,genelge ve yönetmeliklere uyularak projeyi hazırlayanlar tarafından belirlenir.Zemin mekaniği,Zemin dinamiği ve zemin emniyet gerilmesi hesapları bu konuda uzmanlaşmış inşaat mühendislerince yapılarak eklenmesi ve Statik projelerin bu sonuçlara göre hazırlanması gerekmektedir.Hüküm bulunmayan hususlarda yönerge hükümleri uygulanır.

Madde 22– 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı bulunmayan Kırsal Gelişme Alanlarında; köy tüzel kişiliğine ait, köyün ortak malı olan ya da bu hizmetler için hibe edilmiş parsellerde; ilgili kamu kuruluşunun onayı alındıktan sonra, bu yönetmelikte geçen taban alanı kat sayısı, bina çekme mesafeleri, maksimum kat adedi gibi koşullara uymak kaydıyla, sağlık ocağı, muhtarlık binası, eğitim tesisi, dini tesis v.b. gibi kamu hizmetlerine yönelik binalar, Kocaeli Büyükşehir Belediyesi ya da diğer kamu kurum ve kuruluşlarınca yapılabilir. Ancak söz konusu binalar, bu yönetmeliğin bina derinlik ve yükseklikleri hakkındaki kayıtlarına ve ölçülerine tabi değildir. (16.07.2010 tarih ve 433 sayılı meclis kararı ile değişen şekli)

Proje değişiklikleri:

Madde 23– Yapı ruhsatı alınmış olan yeni inşaat, ilave ve esaslı tadillerde, sonradan değişiklik yapılması istendiğinde mimari projenin yeniden tanzim edilmesi gereklidir. Bu değişiklik yapının statik ve tesisat alanlarında da değişiklik yapılmasını gerektirdiği takdirde istenen belgelerde de gerekli değişiklik yapılır. Projenin üzerinde ayrıca tadilat projesi gerektirmeyen basit düzeltmeler, proje müellifinin bilgisi dahilinde bütün nüshalarda yapılarak, belediyece mühürlenip imzalanır.

İlave ve tadilat projeleri 4 takım olarak düzenlenerek 21 inci maddedeki esaslara uygun olarak onaylanır.

Esaslı tamirler:

Madde 24– Binanın plan ve görünüşüne, statik bünyesine tesir eden esaslı tamirler ruhsata tabi olup; bunlar için plan, proje, resim ve hesap istenir. Bunun dışındaki tamirlerde ruhsat istenmez.

Madde 25–Ruhsata tabi olmayan yapılar:

Köyde oturan kişilerin ticari olmayan günlük,zorunlu ihtiyaçlarını karşılamak amacıyla yapılan fırın,samanlık,hayvan barınağı,kümes,ahır gibi basit yapılar, tek kat ve 6.50 m. yüksekliği geçmemek ve toplamda 250 m² yi geçmemek (tek bir bina olmamak kaydı ile), vaziyet planını belediyesinde onaylatmak ve çekme mesafelerine uyulmak koşulu ile ruhsata tabi değildir.Ayrıca, köy cami ve müstemilatı da vaziyet planını belediyesinde onaylatmak ve çekme mesafelerine uyulmak koşulu ile ruhsata tabi değildir. (12.05.2006 tarih ve 293/1024 sayılı meclis kararı ile değişen şekli)

BEŞİNCİ BÖLÜM

Madde 26– YÜRÜRLÜK

Bu Yönetmelik, Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisinin 16.02.2006 Tarih 116 Sayılı Kararı ile kabul edilmiş ve kabul tarihinden itibaren yürürlüğe girmiştir.

Madde 27 – YÜRÜTME

Bu Yönetmelik Hükümlerini, Kocaeli Büyükşehir Belediye Başkanı ve O'nun koordinasyonunda İlgili İlçe Belediye Başkanı yürütür.(15.09.2011 tarih ve 549 sayılı meclis kararı ile değişen şekli)

GEÇİCİ MADDE 1 - Bu Yönetmeliğe tabi olan orman köyleri yerleşik alan sınırları içinde ve dışında konut amaçlı inşaat yapacak olan ve köyde ikamet edenlerden ruhsat ve iskan aşamalarında, belediyelerince her ne ad adı altında olursa olsun harç ve hizmet bedeli alınmaz. (15.09.2011 tarih ve 549 sayılı meclis kararı ile değişen şekli)

GEÇİCİ MADDE 2 - Köyde ikamet eden ve mağduriyetini muhtarlık kanalıyla belgeleyen ve Kocaeli Büyükşehir Belediyesince değerlendirilerek mağduriyeti tescillenen bireylerin köy yerleşik alan sınırları içindeki yaptıracığı 100 m² yi geçmeyen binalarla, imamevleri ve köy muhtarlık binaları ile ilgili projeler ve Fenni Mesuliyet Kocaeli Büyükşehir Belediyesi tarafından sağlanabilir. (16.06.2006 tarih ve 341/1346 sayılı meclis kararı ile değişen şekli) (16.08.2007 tarih ve 567/2881 sayılı Meclis Kararı ile değişen şekli)

GEÇİCİ MADDE 3- Geçici 2. maddede belirtilen tip projelerin yapımında, zemin etütleri Kocaeli Büyükşehir Belediyesince yaptırılacaktır.

İNŞAAT RUHSATINA(UYGULAMAYA) YÖNELİK HAZIRLANACAK ZEMİN İNCELEME RAPORLARI'NIN GENEL FORMATI

Kocaeli Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği'nin uygulandığı alanlardaki tüm yapı ve binalara yeni inşaat ruhsatı almak için yapı veya bina sahibi ya da kanuni vekilleri söz konusu inşaat alanı için "ZEMİN İNCELEME RAPOR" u yaptırmak mecburiyetindedirler.

A-Zemin İnceleme Raporlarında Göz Önüne Alınacak

Faktörler:

İmar planlarına esas "Jeolojik-Jeoteknik ve mikrobölgeleme inceleme Raporları" ve bunlara ait "Yerleşime Uygunluk Haritaları"nın mevcut olduğu bölgelerde parsel bazında hazırlanacak olan inşaat ruhsatına (uygulamaya) yönelik olan ve statik projelere altlık teşkil eden 'Zemin İnceleme Raporları'nda, yapılacak saha, laboratuvar ve büro çalışmalarında, yapıyı etkileyecek olan 3 faktör göz önüne alınmalıdır.

- 1) Belediyece parsel sahibine verilen Parselin genel zemin durumu ve yerleşilebilirliği hakkında bilgi veren, imar planlarına esas olarak hazırlanmış Harita ve Raporlara göre Yerleşime uygunluk Durumu,
- 2) Planlanmış yapının fonksiyonunu ve önemini belirten Bina Önem Katsayısı,
- 3) Meydana gelebilecek bir depremde uzaklık olarak deprem etkisine hangi mertebede maruz kalınacağını belirleyen Deprem Bölgesi Derecesi.

B-Zemin İnceleme Raporu Format İçeriği Kategori Tespiti:

Yukarıda belirtilen hususlar doğrultusunda oluşturulan ve aşağıda tabloda verilen "Kategorilendirme Abağı"nda belirtilen bu 3 faktöre göre hazırlanacak "Zemin inceleme Raporu" format içeriği 4 kategoriye ayrılmıştır. Bu abak yardımı ile kategori tespiti yapılır.

Yerleşime Uygunluk Durumu	Bina Önem Katsayısı	Deprem Böl.Derece	Kategori	
YERLEŞİME UYGUN ALAN	1.0	1 ve 3	Tip A	
		4 ve 1	Tip B	
		3 ve 4	Tip A	
	1.2	1 ve 3	Tip B	
		4 ve 1	Tip A	
		3 ve 4	Tip B	
YU	1.4 ve 1.5	1 ve 3	Tip B	
		4 ve 1	Tip B	
		3 ve 4	Tip B	
	ÖNLEMLİ ALANLAR	1.0	1 ve 3	Tip B
			4 ve 1	Tip B
			3 ve 4	Tip B
1.2		1 ve 3	Tip C	
		4 ve 1	Tip C	
		3 ve 4	Tip C	
ÖA	1.4 ve 1.5	1 ve 3	Tip C	
		4 ve 1	Tip C	
		3 ve 4	Tip C	

Tablo: Kategorilendirme Abağı

1) Kategorilere Göre Yapılacak İşlemler:

TİP A:

- 1) Jeoloji çalışmaları,
- 2) Jeofizik çalışmaları,
- 3) Depremsellik çalışmalarını,(deprem etki ve riski)
- 4) Diğer afet durumu çalışmalarını (sel, taşkın, akma v.b) içerir.

5)Jeoteknik çalışmalar çerçevesinde (araştırma çukuru, laboratuvar deneyleri yapılır) mekanik temel araştırma sondajlarının yapılıp, yapılmayacağı, zemin, civar yapılar ve çevre koşulları dikkate alınarak belirlenir. jeofizik çalışmalar (sismik veya yüzey dalgası yöntemleri (Remi,masw,sasw) ve elektrik öz direnç sondajı yapılır.

TİP B :

- 1) Jeoloji çalışmaları
- 2)Jeofizik çalışmaları,
- 3)Jeoteknik çalışmaları
- 4)Depremsellik çalışmalarını, (deprem etki ve riski)
- 5) Diğer afet durumu çalışmalarını (sel, taşkın v.b) içerir.

6)Jeoteknik çalışmalar çerçevesinde(Muayene Çukuru açılarak, laboratuvar deneyleri yapılır) mekanik temel araştırma sondajlarının yapılıp, yapılmayacağı, zemin, civar yapılar ve çevre koşulları dikkate alınarak belirlenir. jeofizik çalışmalar (sismik veya Yüzey dalgası yöntemleri(Remi,masw,sasw) ve elektrik öz direnç sondajı) yapılır.

TİP C:

- 1) Jeoloji çalışmaları,
- 2)Jeofizik çalışmaları,
- 3) Jeoteknik çalışmaları,
- 4) Depremsellik çalışmalarını,(deprem etki ve riski)
- 5)Diğer afet durumu çalışmalarını (sel, taşkın v.b.) içerir.

6)Jeoteknik çalışmalar çerçevesinde (Mekanik temel araştırma sondajları, yerinde ve laboratuvarda yapılacak deneyler) yapılır. jeofizik çalışmalar (Sismik veya Yüzey dalgası yöntemleri(Remi,masw,sasw), ve elektrik öz direnç sondajı) yapılır.

TİP D:

- 1) Jeoloji çalışmaları,
- 2) Jeofizik çalışmaları
- 3) Jeoteknik çalışmaları
- 4) Depremsellik çalışmalarını, (deprem etki ve riski)
- 5) Diğer afet durumu çalışmalarını(sel, taşkın, akma, kayma vb.) içerir.

6) Jeoteknik çalışmalar çerçevesinde (Mekanik temel araştırma sondajları, yerinde ve laboratuvarında yapılacak deneyler ,oturma, şişme, sıvılaşma, stabilite vb.analizler) yapılır.

Jeofizik çalışmalar (Sismik veya Yüzeysel dalgası yöntemleri(Remi,massw,sasw), Mikrotremor(Zemin Bina etkileşimi,,rezonans tahkiki) ve elektrik öz direnç sondajı) yapılır.

Yukarıda belirtilen hükümler, Zemin ve Temel İnceleme Raporu içeriğine yönelik asgari kurallar olmakla birlikte, raporu hazırlayanlar tarafından gerekli mesleki bilgiler ile ilgili standartlar ve güncel yasal ve bilimsel çalışmaların göz önünde bulundurulması zorunludur.

Zemin inceleme raporları mühendislik hizmetleri standartlarına, Bakanlıkça belirlenen Zemin ve Temel Etüdü Raporunun Hazırlanmasına İlişkin Esaslar'a, Bina ve Bina Türü Yapılar İçin Zemin ve Temel Etüdü Raporu Genel Formatı'na uygun olarak jeoloji Mühendisi,jeofizik Mühendisi ve Geoteknik konusunda uzmanlaşmış inşaat mühendislerince ortaklaşa hazırlanır. Jeoteknik çalışmalar çerçevesinde Araştırma çukuru ve Mekanik temel araştırma sondajlarının raporda yer alıp almayacağına zemin,kazı derinliği,civar yapılar, yapı büyüklüğü ve çevre koşulları dikkate alınarak projeyi yürütenler tarafından uzmanlık alanlarına göre ilgili yasa yönetmelik ve genelgeler çerçevesinde karar verilir.Plansız alanlarda yapılacak zemin inceleme raporları kategorilendirme abağına göre düzenlenir.

Kocaeli Büyükşehir Belediyesi sınırları içerisinde faaliyet gösteren Zemin Araştırma Firmaları ve Proje Müellifleri Kocaeli Büyükşehir Belediyesine kayıt yaptırmak zorundadır.Kayıtsız firma ve proje müelliflerinin hazırlamış oldukları zemin araştırma raporları ilçe belediyeleri tarafından kabul edilmez.

2) Zemin İnceleme Raporlarının Genel İçerikleri:

Hazırlanacak olan raporlar, Bayındırlık ve İskan Bakanlığının 19.08.2008 tarih ve 26972 sayı ile Resmi gazetede yayınlanan "Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği" ve 10 Ağustos 2005 tarih ve 815 sayı ile yayımlanan "Bina ve Bina Türü Yapılar İçin Zemin ve Temel Etüdü Raporu Genel Formatı" na göre düzenlenir.

Zemin ve Temel İnceleme Raporu, genel anlamda dört (4) kısımdan oluşmalıdır:

2a) Genel Bilgiler: Amaç ve kapsam, alanın tanıtılması, mevcut yerel zemin koşulları, jeolojik özellikler, imar planı durumu ve çevresel koşullar verilmelidir.

2b)Saha, Laboratuvar ve Büro çalışmaları: Saha, laboratuvar ve büroda ne tür çalışmaların yapıldığı, bunlarla ilgili veri ve hesaplamalar verilmelidir.

2c)Deęerlendirme: Yerleřilebilirlik, verilerin değerlendirilmesi, kabul edilen parametreler ve güncel bilimsel metotlar vasıtasıyla bunların izahı verilmelidir.

2d)Sonuç ve Öneriler: Yerleřilebilirlik, afet riski, statik proje, temel ön tasarımı ve inşaata yön verecek öneriler ve uyarılar verilmelidir.

3)Zemin İnceleme Raporlarının Hazırlanmasından Sonra Yapılacak İşlemler:

3a)Hazırlanan raporda yer alan loglar, deney föyleri vb. ekler orijinal olmalı ve ilgisince imzalanmalıdır.

3b)Laboratuvar deneyleri, standartlara uygun ve denetimi yapılan laboratuvarlarda yapılmış olmalıdır.