

GEREDE BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İMAR KOMİSYONU RAPORU

Konu: Kış Bahçesi Yönetmelik Taslağı Hk.

Gerede Belediye Meclisi'nin 06/11/2025 tarih, 2025/91 sayılı Meclis Kararı ile Komisyonumuza havale edilen, Kış Bahçesi Yönetmelik Taslağına ilişkin Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, Yerel Yönetimler Genel Müdürlüğü, Mesleki Hizmetler Genel Müdürlüğü, Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü ve Hukuk Hizmetleri Genel Müdürlüğü kurum görüşlerinin Komisyonumuzca incelenmesi neticesinde;

İlçemizde Belediyemizin sorumluluk sahası içerisinde, ticaret, ticaret+konut bölgelerinde; çekme mesafeleri içerisinde, işyerine bitişik, hafif yapı malzemelerinden yapılan, üzeri kapalı, etrafı cam malzeme ile kaplı, kış bahçesi olarak adlandırılan, mevcut bulunan kış bahçelerinin izne bağlanması ve yeni yapılacak kış bahçelerinin de düzenlenmesine yönelik olarak, Belediyemiz tarafından yönetmelik çıkarılmasının ilgili Kanun ve Yönetmelikler uyarınca mümkün olmadığı kanaatine varılmıştır.

Yapılan incelemelerde; özellikle Üniversite Bölgesinde ve D 100 Gerede-Karabük Yolu üzerinde, bahse konu çok sayıda kış bahçesinin bulunduğu, bu yapıların İşletmeler açısından yoğun bir şekilde kullanıldığı, öyle ki İşletmeler için kış bahçesi yapılarının büyük önem arz ettiği görülmektedir.

Konuya ilişkin Komisyonumuzca yapılan değerlendirmeler sonucunda; İlçemizde ticaretin gelişmesine yönelik olarak, İşletmelere büyük katkılar sağlayan kış bahçeleri için, deprem, her türlü can ve mal güvenliğinin sağlanması, statik, yangın güvenliği, vb. tüm emniyet tedbirlerinin mal sahipleri tarafından alınması, kat mülkiyeti kanununa aykırılık teşkil edilmemesi şartıyla, mevcut bulunan ve yeni yapılacak kış bahçeleri için her yıl için belirlenecek m2 birim fiyat üzerinden kullanım denetim izin bedelinin alınmasının, kış bahçesi geçici izin iş ve işlemlerinin Belediye Encümenince yürütülmesi hususunun değerlendirilerek, Belediyemiz sorumluluk sahası içerisinde bulunan mevcut kış bahçelerinin ve yeni yapılacak kış bahçelerinin geçici olarak izne bağlanmasının uygun olacağı ve kış bahçesi geçici izin sürecinin Belediye Meclisinin görev süresi ile sınırlı olmasının uygun olacağı düşünülmektedir.

Ayrıca, kış bahçesi geçici izinlerinin Belediye Meclisi görev süresi bitiminde, yeniden, yeni Belediye Meclisi tarafından değerlendirilmesi Komisyonumuzca öngörülmektedir.

Raporumuzu bilgilerinize arz ederiz. 20.11.2025

Sefa ÇUBUKÇUOĞLU
Komisyon Üyesi



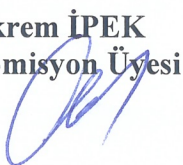
Hacer AYANOĞLU
Komisyon Üyesi



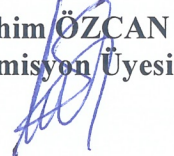
Hulusi CALAYIR
Komisyon Üyesi



Ekrem İPEK
Komisyon Üyesi



İbrahim ÖZCAN
Komisyon Üyesi



GEREDE BELEDİYE BAŞKANLIĞI İMAR KOMİSYONU RAPORU

Gerede Belediye Meclisinin 06/11/2025 tarih, 2025/92 sayılı Meclis Kararı ile Komisyonumuza havale edilen, ilçemizde yapılan inşaat uygulamalarında yapılması planlanan imar ile ilgili düzenlemelere ilişkin Komisyonumuzca yapılan değerlendirmeler neticesinde;

1. İnşaat yapılacak arsanın zemin etüdü yapılırken, jeolojik çalışmalarla birlikte jeofizik etüt çalışmaların da yaptırılması zorunludur. (1 Nisan 2026 tarihinden itibaren geçerli olacaktır.)
2. İlçemizdeki iklim şartları göz önüne alınarak teras çatı yapılması yasaktır.
3. Ön bahçeden giriş yapılan otopark girişi rampa eğimlerinde rampanın tamamında %20 eğim uygulanabilir.
4. Küçük Sanayi Alanlarında (KSA) kat adedi 2 kat, bina yüksekliği 10 metre olmak üzere, yapılmak istenilen faaliyete göre farklı kat yükseklikleri uygulanabilir.
5. Binalarda yer alan bireysel veya genel otopark giriş-çıkışlarının yoldan yapılması ve ön bahçede düzenlenecek açık otoparklara da aynı şartlarda yoldan giriş-çıkış yapılması mümkündür.
6. Küçük Sanayi Alanlarında (KSA) yapılacak asansörsüz binalarda, üst katlara engellilerin erişimi zorunluluğu aranmaz. Ancak, üst katlarda toplu kullanıma yönelik bir faaliyet yapılması halinde (davet evi, organizasyon, düğün salonu vb.) engelli erişimi sağlanacaktır.
7. İnşaat alanı 2000 m2 ve üzeri olan binalarda isteğe bağlı olarak merkezi ısıtma sistemi yaptırılacaktır.
8. Bitişik nizam yapılar, çatı taşıyıcı ve kaplama malzemeleri ile kalkan duvarlarının yangına dayanıklı alev almayan yanmaz boya ile boyanması ve belgelendirilmesi şartı ile ahşap çatı yapımına izin verilebilir.
9. Yoldan doğrudan giriş alan binalarda, girişin hizasındaki bordür taşı üst seviyesinden en fazla 1,00 metre inilmek suretiyle bina girişinin yapımına izin verilir.
10. Sanayi yapılarında inşaat ruhsatı alınabilmesi için peyzaj projesi sunulması zorunluluğu aranmaz.
11. Binaların daha estetik görünüm kazanmasına yönelik olarak çatılarda istenilmesi halinde 25 cm yüksekliğinde betonarme parapet yapılabilir.
12. Mevcut binalarda, sonradan yangın tedbirlerinin alınmasına yönelik olarak, öncelikli olarak 5 metrelik çekme mesafesi içerisinde olmak üzere, komşu parsel sınırına 1.50 metreden fazla yaklaşmamak şartıyla, çekme mesafeleri içerisinde yangın merdiveni yapılabilir.
13. Projesinde birden fazla dükkân olup, yerinde ara duvarları açılarak tek dükkân veya daha az sayıda dükkân haline getirilen işyerlerinde, proje müellifi İnşaat Mühendisi ya da İnşaat Mühendisleri Odasına kayıtlı İnşaat Mühendisinden Teknik Rapor alınması ve

ilgili taşınmazların mal sahiplerinden muvafakat alınması koşuluyla, yerindeki mevcut durumuna göre, yapı kullanma izin belgesi ve işyeri açma ve çalışma ruhsatı verilecektir.

14. Şehir Yayla Mevkileri ile Göl Bölgesinde yapılacak tek bağımsız bölüme sahip, müstakil konutlarda akustik rapor veya akustik proje zorunluluğu aranmaz.
 15. Konut inşaatlarında su sayaçlarının aynı bölüm (oda, panel vb.) içerisinde bulunması ve bu bölümlerin mimari ve tesisat projesinde gösterilmesi zorunludur.
 16. Dubleks mesken olarak yapılacak müstakil binaların üst kat piyeslerinde (çatı arası kullanımlarında), statik açıdan gerekli tedbirlerin alınması şartıyla minimum 2,40 m. kat yüksekliği şartı aranmaz.
 17. İmar planlarında Ticaret+Konut (TİCK) alanı olarak görülen parsellerde, mevcut teşekkül ve yapılaşmalar dikkate alınarak sadece konut amaçlı yapılar da yapılabilir.
- düzenleme ve değişikliklerinin yapılması Komisyonumuzca uygun görülmektedir.

Raporumuzu bilgilerinize arz ederiz. 20.11.2025

Sefa ÇUBUKÇUOĞLU
Komisyon Üyesi



Hacer AYANOĞLU
Komisyon Üyesi



Hulusi CALAYIR
Komisyon Üyesi



Ekrem İPEK
Komisyon Üyesi



İbrahim ÖZCAN
Komisyon Üyesi

