

Planlı Alanlar

Tip İmar Yönetmeliği

Asma Kat: Zemin katı ticari olarak kullanılmayan **konut alanları haricinde**, zemin katta ait olduğu bağımsız bölümü tamamlayan ve bu bölümden bağlantı sağlanan,

- ✓ Ait olduğu bağımsız **bölümün 1/3'ünden** az yapılamayan,
- ✓ iç yüksekliği 2.40 metreden az olmayan,
- ✓ yola bakan cephe veya cephelerde merdiveni de **dâhil 3.00 metreden fazla yaklaşmayan kattır.**

(İmar planlarında konut alanı olarak gösterilen yerlerde aynı yol güzergâhındaki mevcut yapılaşmaya bakılarak asma kat yapılıp yapılamayacağına idaresince karar verilebilir.)

TANIMLAR

Arkat:

Bahçe mesafelerini ihlal etmeyen, güneşten ve yağmurdan korunmak ve gölge oluşturmak amacıyla yapılan, üstünde yapı bulunmayan, en az iki kenarı açık olan sütunlar üzerine yükselen üstü örtülü geçitlerdir.



Avlu:

Yapıların bölümleri veya duvarlar tarafından çevrelenen, üstü açık, geleneksel mimaride çeşitli şekillerine rastlanan, kısa kenarı en az 5.00 metre olan yapı bölümüdür.



TANIMLAR

Çatı bahçesi: Teras çatılarda, çakıl, toprak, çim ve benzeri doğal örtüler ile kaplanarak iklime uygun bitkilendirilebilen, yapının görünüşlerini ve bulunduğu çevrenin silüetini bozmayacak ve çatı sınırlarını aşmayacak şekilde oluşturulan bahçelerdir.



Teras Çatı: Suyun tahliyesi için yeterli eğim verilen, bulunduğu iklim bölgesine uygun ısı ve su yalıtımları yapılan, çakıl, toprak, çim ve benzeri doğal örtüler ile kaplanarak iklime uygun bitkilendirilebilen çatı tipidir.



Kanopi: Akaryakıt ve benzeri servis istasyonlarında, güneşten ve yağmurdan korunmak amacıyla yapılan yanları açık, üstü kapalı konstrüktif yapıdır.



Bina Giriş Holü: Binanın ana giriş kapısı ile merdiven evi ve asansör arasındaki holüdür.

Kat Holü:

Katlarda bağımsız bölümleri veya tek bağımsız bölümlü umumi binalarda piyesleri birbirine ve merdivene bağlayan ortak alan niteliğindeki ara dolaşım yollarıdır.

Kuranglez:

Binanın tabii zemin altında kalan bölümlerine doğal ışık ve havalandırma sağlamak amacıyla en az 0.80 metre en fazla 1.20 metre genişlikte olabilen, binanın hiçbir cephesinde mütemadiyen tesis edilemeyen, **boyu yapıldığı pencere genişliğini 0.50 metreden fazla geçmeyen, derinliği azami 2.00 metre olan,** giriş çıkış amacı taşımayan ancak, yol cephesi haricinde kaçış amacıyla çıkış tertiplenebilen ışıklıklardır.



Atrium:

İki veya daha çok sayıda katın içine açıldığı, yapı kitlesi içinde ortak hacim olarak tertiplenen, karşılıklı iki kenar arasındaki **mesafe 3.00 metreden az olmamak** üzere bodrum, zemin veya bina girişinin yer aldığı kattan başlayıp tüm katlar boyunca devam eden üzeri kapalı boşluklu hacimleridir.



Kat Bahçesi:

Bina içinde yeşil doku ile iç içe yaşanmasını sağlamak amacıyla, **ortak alana** ait olmak üzere, binanın en az bir dış cephesi ile irtibatlı ve açık olan, **en az iki kat yüksekliğinde** ve asgari 3.00 metre genişliğinde, binanın katlarında yer alan bahçe düzenlemeleridir.



Vaziyet planı:

Parselde inşa edilecek yapı veya yapıların; aplikasyon krokisindeki koordinatlara göre teknik mevzuata uygun olarak sayısal ve çizgisel şekilde gösterildiği,

- Bahçe tanzimi, açık otopark ve otopark girişlerini,
- yangın kaçışlarını, bina yaklaşım mesafe ve kotlarını,
- kuzey yönünü, parseldeki teknik altyapıyı gösteren
- 1/500, 1/200 veya 1/100 ölçekli plandır.

Avan Proje:

Uygulama projelerinin yapılmasına esas teşkil eden, geçerli imar durumu, yürürlükte bulunan plan, varsa kentsel tasarım projesine göre düzenlenen ve içeriğinde;

- vaziyet planı,
- tüm kat planları ve yeterli miktarda kesit ve görünüşleri içeren
- mimari proje ile taban alanı, katlar alanı (emsal) ve yapı inşaat alanı hesaplarına ilişkin tüm ölçü ve kotları bulunan, gerektiğinde silüetin yer aldığı projelerdir.

TANIMLAR

Balkon: Tüm katlarda çıkma koşullarını taşımak kaydıyla, bina cephe hattı dışında ve/veya içinde, en az bir dış cephesi açık, **bağlı oldukları oda ve/veya mutfak piyesinin kullanımını tamamlayan** ve bu mekândan bölme elemanları ile ayrılmış, üstü açık veya kapalı alanlardır.



Yüksek yapı:

Bina yüksekliği 21.50 metreden veya **yapı yüksekliği 30.50** metreden fazla olan binalardır.

(**Bina yüksekliği 51.50** metreden **veya yapı yüksekliği 60.50** metreden daha yüksek olan binalar çok yüksek yapılardır.)



TANIMLAR

İç bahçe: Zemin kat veya bodrum kattan başlayıp, boşluğu bina boyunca devam eden, dış cepheyle bitişik olmaksızın, yapı kitlesi içerisinde tertiplenen, ortak mahallerle irtibatlandırılan, üzeri açık veya şeffaf yapı malzemeleri ile kapatılan, çıkmalar dâhil **dar kenarı 3,00 metreden** az olmayan bahçedir.



Subasman kotu (Zemin kat taban kotu): Binaların zemin kat taban döşemesi üst kotudur.

İmar planlarında aksine bir hüküm bulunmaması halinde, ± 0.00 kotunun altına düşemez ve $+1.20$ kotunun üzerine çıkamaz.



Zemin terası: İrtibatlı olduğu katın seviyesini aşmayan, tabi zeminden veya tesviye edilmiş zeminden itibaren en fazla 1.50 metre yükseklikte olan,

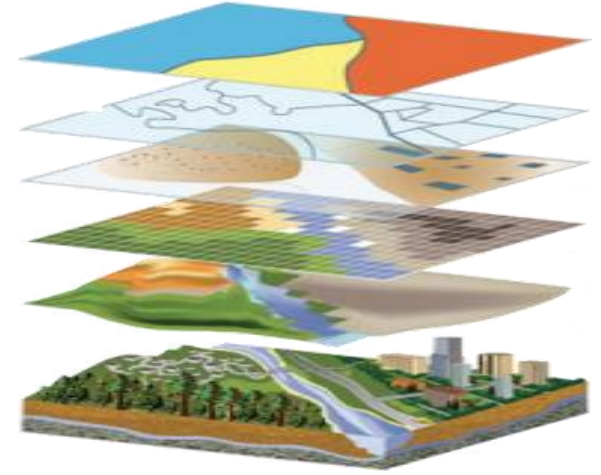
- ✓ bağımsız bölümlerin parçası veya binanın ortak alanı olarak kullanılan,
- ✓ döşeme altında kalan kısmı doldurularak kapatılan veya duvar ile çevrilerek gerektiğinde depo olarak kullanılabilen, parsel sınırlarına yan ve arka bahçelerde 3.00 metreden,
- ✓ **ön bahçelerde** imar planında veya ilgili idarelerin imar yönetmeliklerinde aksine bir hüküm yok ise **3.50 metreden fazla yaklaşmayan** ve
- ✓ yapı kitlesinin en fazla iki tarafını çevrelediği teraslardır.



TANIMLAR

Zemin ve temel etüt raporu:

Her bir parsel için ayrı ayrı olmak üzere, yapının temel ve statik hesaplarının yapılabilmesi için zemin araştırma verileri ile geoteknik değerlendirmeleri içeren Bakanlıkça belirlenen usul ve esaslar çerçevesinde hazırlanan rapordur.



Mimari estetik komisyonu:

Şehrin yöresel mimarisine ilişkin tespitleri yapan, meydan, yol, kaldırım, tabela, kent mobilyaları ve benzeri düzenlemelerdeki usullere ilişkin öneriler getiren, yapıların ve onaylı mimari projelerinin özgün fikir ifade edip etmediğine, umumi binaların fonksiyonu ve özelliği gereği farklılık arz edip etmediğine karar veren komisyondur.



PARSEL KULLANIM FONKSİYONLARINA GÖRE YAPILAŞMA KOŞULLARI

(ESKİ YÖNETMELİK 14. madde)

Madde 4 –

Merkezi iş alanı;

imar planlarında;

- yönetim,
- turizm,
- sosyal,
- kültürel
- ticari amaçlı yapılar ile
- sosyal altyapı alanları için ayrılmış bölgeyi ifade eder.



PARSEL KULLANIM FONKSİYONLARINA GÖRE YAPILAŞMA KOŞULLARI

Madde 19 -

(1) Bu Yönetmelikte tanımlanan kullanım alanlarına ilişkin yapılaşma koşulları aşağıdaki gibidir:

a) Merkezi iş alanı:

- Yönetimle ilgili idari tesis alanları, iş hanı, çarşı, çok katlı mağaza, banka gibi ticaret ve finans tesis alanları, turizm tesis alanları, sosyal kültürel tesis alanları, ibadet yerleri,
- park ve benzeri yeşil alanlar, spor alanları, kamuya ve özel sektöre ait eğitim ve sağlık tesisleri alanları,
- kamuya ve özel sektöre ait teknik altyapı tesis alanları ile bu alanlara hizmet verecek benzeri alanlar ve
- plan kararı ile rezidans alanı ayrılır.

PARSEL KULLANIM FONKSİYONLARINA GÖRE YAPILAŞMA KOŞULLARI

Madde 4 –

Yüksek nitelikli konut (rezidans): En az konut şartlarını sağlayan; resepsiyon, güvenlik ve günlük temizlik servisi mekânlarının bulunduğu, sağlık hizmetleri, kuru temizleme, çamaşırhane, taşıma, yemek ve alışveriş servisi hizmetleri ile spor salonu ve yüzme havuzu gibi hizmetlerinin verilebildiği birden fazla bağımsız bölümü ihtiva eden **19 uncu maddede** belirtilen yerlerde yapılabilen konut binalarını ifade eder.

PARSEL KULLANIM FONKSİYONLARINA GÖRE YAPILAŞMA KOŞULLARI



Madde 4 –

Konut Alanı: İmar planlarında konut kullanımına yönelik olarak planlanan ve ayrıca **19 uncu maddede** belirtilen fonksiyonların da yer alabildiği alanları ifade eder.

PARSEL KULLANIM FONKSİYONLARINA GÖRE YAPILAŞMA KOŞULLARI

Madde 19 -

f) Konut alanı: Bu alanda;

1) İlgili idare meclisince yol boyu ticaret olarak teşekkül ettiği karar altına alınan konut alanlarında bulunan parsellerin; zemin kat ve yol seviyesinde veya açığa çıkan bodrum katlarının yoldan cephe alan mekânlarında ya da binanın birinci katında veya **bodrum katlarında zemin katta yer alan mekanla içten bağlantılı olan ve binanın ortak merdivenleri ile ilişkilendirilmeyen getirilecek kullanıma ilişkin otopark ihtiyacını karşılamak kaydıyla;**

PARSEL KULLANIM FONKSİYONLARINA GÖRE YAPILAŞMA KOŞULLARI

- gürültü ve kirlilik oluşturmayan ve imalâthane niteliğinde olmayan, gayrisihhi özellik taşımayan, halkın günlük ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik
- dükkân,
- kuaför,
- terzi,
- **eczane,**
- anaokulu ve kreş ile



PARSEL KULLANIM FONKSİYONLARINA GÖRE YAPILAŞMA KOŞULLARI

Gelişme alanları hariç; Sağlık Bakanlığınca aranan şartlar sağlanmak kaydıyla

- gününbirlik sağlık hizmeti sunulan sağlık kabini,
- muayenehane, aile sağlığı merkezi,
- ağız ve diş sağlığı merkezi, diyaliz merkezi,
- acil servis içermeyen tıp merkezi,
- psikoteknik değerlendirme merkezi,
- üremeye yardımcı tedavi merkezi,
- fizik tedavi müessesesi, genetik hastalıklar tanı merkezi,
- evde bakım merkezi,
- işitme cihazı merkezi, ısmarlama protez ve ortez merkezi
- ve lokanta, pastane gibi konut dışı hizmetler verilebilir.

PARSEL KULLANIM FONKSİYONLARINA GÖRE YAPILAŞMA KOŞULLARI

2) İlgili idare meclisince yol boyu ticaret olarak teşekkül ettiği karar altına alınan konut kullanımına ayrılan parsellerde,

ilgili kamu kurumunun belirlediği standartları sağlamak ve uygun görüşü alınmak ve ayrıca getirilecek kullanıma ilişkin otopark ihtiyacı karşılanmak kaydıyla

müstakil olarak;

- yurt, anaokulu, aile sağlığı merkezi, kreş,
- ticari katlı otopark binaları ile

Gelişme alanları haricinde,

- özel sağlık tesisi, özel eğitim tesisi yapılabilir.
- Konut alanlarında **(1) numaralı alt bentte belirtilenler haricinde** özel sağlık tesisi, yapılabilmesi için uygulama imar planında bu amaçla değişiklik yapılarak konut kullanımından çıkarılması gerekir.

PARSEL KULLANIM FONKSİYONLARINA GÖRE YAPILAŞMA KOŞULLARI

Madde 51/(5)

Konut alanında kalmakla birlikte, ilgili idare meclisince yol boyu ticaret kararı alınan yol güzergâhlarında zemin katta, halkın günlük ihtiyaçlarını karşılamaya dönük olarak ticaret yapılabilir.

- Bu kullanımların bodrum katlarında içten bağlantılı piyesleri olabilir. Bu piyesler binanın ortak alanları ve müştemilatlarıyla irtibatlandırılmaz.

PARSEL KULLANIM FONKSİYONLARINA GÖRE YAPILAŞMA KOŞULLARI

4) Yol boyu ticaret olarak belirlenenler de dâhil konut alanlarında kalan parsellerin araç giriş çıkışından kaynaklanan trafik yükünü azaltmak amacıyla ve ilgili idareden geçit hakkı almak koşuluyla otopark olarak kullanılan bodrum katlarından plan kararı ile kamuya ait yer altı otoparkına araç giriş çıkışı verilebilir.

PARSEL KULLANIM FONKSİYONLARINA GÖRE YAPILAŞMA KOŞULLARI



Madde 4 -

Ticaret alanı: İmar planlarında ticaret kullanımına yönelik olarak planlanan ve ayrıca **19 uncu maddede** belirtilen fonksiyonların da yer alabildiği alanları ifade eder.

PARSEL KULLANIM FONKSİYONLARINA GÖRE YAPILAŞMA KOŞULLARI

Madde 19 –

g) Ticaret alanı: Bu alanlarda;

- 1) İş merkezleri, yönetim binaları, banka, finans kurumları, ofis-büro, çarşı, çok katlı mağazalar, otoparklar, alışveriş merkezleri, konaklama tesisleri,
- 2) Sinema, tiyatro, müze, kütüphane, sergi salonu gibi sosyal ve kültürel tesisler ile lokanta, restoran, gazino, düğün salonu gibi eğlenceye yönelik birimler,
- 3) **İlgili kamu kurumun belirlediği standartları sağlamak ve uygun görüşü alınmak kaydıyla özel sağlık tesisleri,**
- 4) **İlgili kamu kurumun belirlediği standartları sağlamak ve uygun görüşü alınmak kaydıyla özel eğitim tesisleri, kurslar, etüt merkezleri** gibi ticaret ve hizmetlere ilişkin yapılar yapılabilir.

PARSEL KULLANIM FONKSİYONLARINA GÖRE YAPILAŞMA KOŞULLARI



Madde 4

Ticaret+Konut, Turizm+Ticaret, Turizm+Ticaret+Konut karma kullanım alanları: Tek başına konut olarak kullanılmamak koşuluyla, ticaret, turizm, konut kullanımlarından konut hariç sadece birinin veya ikisinin veya tamamının birlikte yer aldığı alanları ifade eder.

PARSEL KULLANIM FONKSİYONLARINA GÖRE YAPILAŞMA KOŞULLARI

Madde 19 -

ğ) Ticaret+Konut, Turizm+Ticaret, Turizm+Ticaret+Konut gibi karma kullanım alanları: Tek başına konut olarak kullanılmamak koşuluyla, ticaret, turizm, konut kullanımlarından konut hariç sadece birinin veya ikisinin veya tamamının birlikte yer aldığı alanlardır. Bu alanlarda;

1) Bu alanlarda plandaki kullanım kararına bağlı olarak konut veya turizm tesisi yapılması halinde; yoldan cephe alan zemin veya bodrum katların ticaret veya hizmetler sektörünün kullanımında olması ve konut veya turizm tesisi için ayrı bina girişi ve merdiveni bulunması şartı aranır.

Her bir kullanım için bağımsız giriş çıkış ve merdiven düzenlenmesi, kullanım oranlarının ve sosyal ve teknik altyapı alanlarının imar planlarıyla tayin edilmesi esastır.

PARSEL KULLANIM FONKSİYONLARINA GÖRE YAPILAŞMA KOŞULLARI

İmar planında bu oran belirlenmemiş ise, konut kullanımı emsale konu alanın % 20'sini aşamaz.

2) Bu alanlarda ayrıca plan kararı gerekmeden gerçek ve tüzel kişilere veya kamuya ait; yurt, kurs, ticari katlı otopark, sosyal ve kültürel tesisler yapılabilir.

3) Ticaret+Konut, Turizm+Ticaret+Konut gibi konut da yapılabilen karma kullanım alanlarında konut veya yüksek nitelikli konut yapılabilmesi için, **imar planında** konutun ihtiyacı olan sosyal ve teknik alt yapı ve donatı alanlarının **konut kullanımının getireceği nüfus yoğunluğu üzerinden hesap edilerek bu alana hizmet verecek şekilde ayrılmış olması şarttır.**

PARSEL KULLANIM FONKSİYONLARINA GÖRE YAPILAŞMA KOŞULLARI



- Konut, ticaret, turizm alanlarının her biri için belirlenen plan değişikliği gerektirmeksizin yapılabilecek yapılar, aynı şartlar çerçevesinde karma kullanım alanlarında da yapılabilir.
- Ancak bu durumda, karma kullanımın bir alanı dikkate alınarak yapılacak uygulama karma kullanımın diğer alanına göre gerekli koşullara aykırılık teşkil etmemesi gerekir.

Eski Yönetmelik 17. Madde

Madde 6 –

(1)İmar planında gösterilen çeşitli bölgelerde imar planı ile getirilmiş farklı hükümler yoksa yapılacak ifrazlarda, elde edilecek yeni parsellerin asgari ölçüleri; arazi meyili, yol durumu, mevcut yapılar ve benzeri gibi mevkiin özellikleri ile bu parsellerde yapılması mümkün olan yapıların ölçüleri ve **yöresel** ihtiyaçları da göz önünde tutularak tespit olunur.

Bu tespit sırasında ikinci, üçüncü ve dördüncü fıkralarda belirtilen şartlar ihlâl edilemez.

Madde 6 –

(2) Parsel genişlikleri;

a) Konut ve ticaret bölgelerinde:

1) 4 kata kadar (4 kat dâhil) inşaata müsait yerlerde:

Bitişik nizamda: 6.00 metreden,

Blok başlarında: Yan bahçe mesafesi 6.00 metreden,

Ayrık nizamda: Yan bahçe mesafeleri toplamı + (6.00) metreden az olamaz.

2) 9 kata kadar (9 kat dâhil) inşaata müsait yerlerde:

Bitişik nizamda: (9.00) metreden,

Blok başlarında: Yan bahçe mesafeleri toplamı + (9.00) metreden,

Ayrık nizamda: Yan bahçe mesafeleri toplamı + (9.00) metreden az olamaz.

Madde 6 –

3) **10 veya daha fazla** katlı inşaat müsait yerlerde:

Bitişik nizamda: (12.00) metreden,

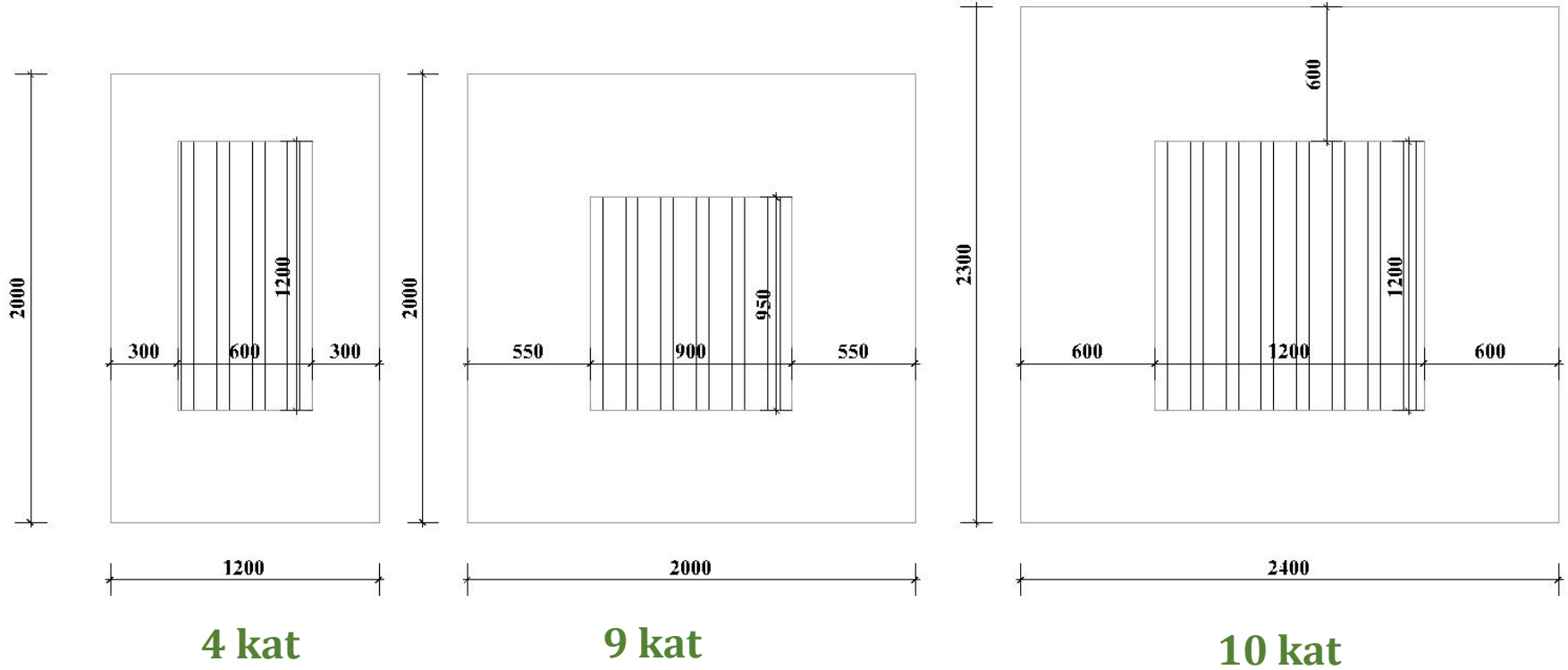
Blok başlarında: Yan bahçe mesafesi + (12.00) metreden,

Ayrık nizamda: Yan bahçe mesafeleri toplamı + (12.00) metreden az olamaz.

(4) Parsel alanları, konut dışı kentsel çalışmaları alanlarında 2000 m²'den az olamaz.

(5) Parsel büyüklükleri hakkındaki hükümlere uymayan arsalarda, yeni veya ilave yapı ruhsatı düzenlenemez.

PARSEL BÜYÜKLÜKLERİ

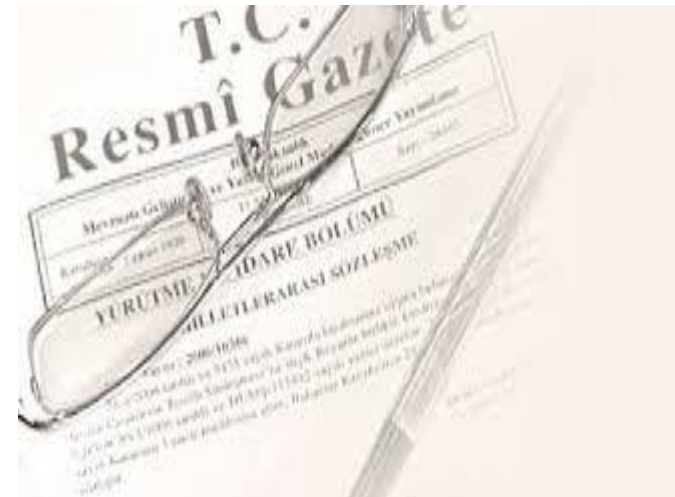


GENEL İLKELER

Uygulama imar planı olmayan veya mülkiyeti sorunlu olan alanlarda yapı ruhsatı düzenlenemez.

İdarelerin imar yönetmeliklerinde, uygulama imar planı ile belirlenen alan kullanımlarının işlevini değiştirecek düzenleme getirilemez.

Bu Yönetmeliğin alan kullanım tanımlarında belirtilen işlevler imar planlarında daraltılabilir; ancak genişletilemez.



GENEL İLKELER

Ayrık veya blok nizam olan yerlerde, uygulama imar planında açıkça belirlenmemiş ise TAKS %40'ı geçemez.

Ancak, çekme mesafeleri ile KAKS verilip TAKS verilmeyen parsellerde, TAKS %60'ı geçmemek şartıyla, çekme mesafelerine göre uygulama yapılır.



GENEL İLKELER

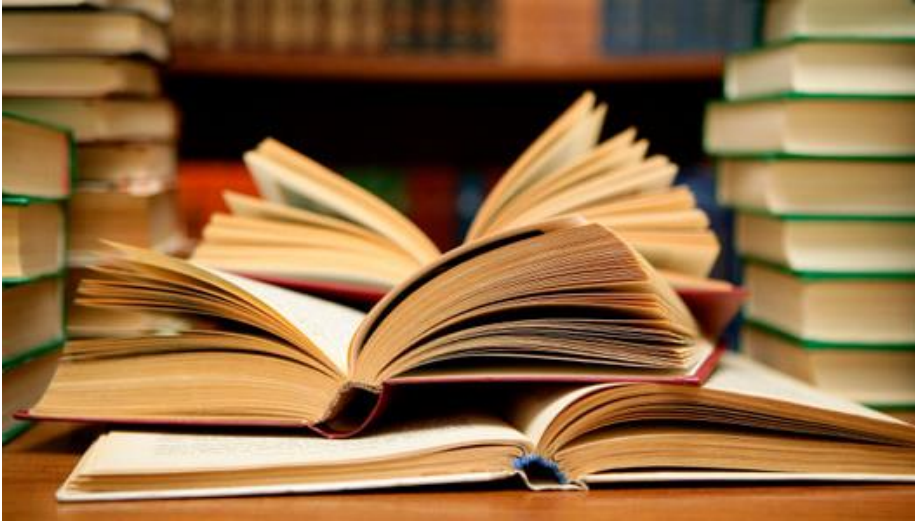
Kanunun 4 üncü maddesi kapsamına giren özel kanunlarda aksine bir hüküm bulunmayan hallerde bu Yönetmelik hükümleri uygulanır.

İlgili idareler; imar planlarında açıklanmamış ve bu Yönetmelikte yer almamış hususlarda ihtiyaca ve civarın karakterine göre uygulanacak şekli takdire, ayrıca uygun gördüğü yerlerde meclis kararı alarak yapıların estetiği, rengi, çatı ve cephe kaplaması, yöresel malzeme kullanılması ve yöresel mimarinin dikkate alınmasına ilişkin zorunluluk getirmeye yetkilidir.



GENEL İLKELER

Yapı ruhsatı talep edilen **projelerde** ayrıca; afet, deprem, yangın, otopark, enerji verimliliği, **sığınak, asansör, yapı malzemeleri, gürültüye karşı korunma, ısı ve su yalıtımı, yapı denetimi, iş güvenliği, iskele, erişilebilirlik ve çevre** gibi konulardaki yapıya ilişkin hükümler içeren **mevzuata** da uyulur. Hazırlanan projelerin öncelikle bu Yönetmelik ve bu Yönetmelikte atıfta bulunulan mevzuatın hükümlerine uyulmak kaydıyla **(TSE)** standartlarına uygun olarak hazırlanması zorunludur.



GENEL İLKELER

İlgili idareden yol kotu belgesi ile yapı ruhsatı veya kazı izni alınmadan, tabii zeminde hiçbir şekilde kazı veya dolgu yapılamaz.

Yeni Yönetmelik ile **özellik arz eden yapılarda** inşaat ruhsatı verilmeden önce mal sahiplerinin talebi ve ilgili idarenin uygun görüşü ile, mimari proje onayı ile zemin etüdü raporuna göre **kazı izin belgesi** alınarak inşaaata başlama imkanı getirilmektedir.

İlgili idare, **erişilebilirlik** mevzuat ve standartlarında getirilen hükümlere uymakla ve bunları uygulamakla yükümlüdür.

Sahanlık, kat sahanlığı, ara sahanlık, merdiven, asansör, kapı ve koridor ölçüleri, rampa eğimleri, genişlikleri ile korkuluk ve küpeşteleri gibi bina içi erişimle ilgili **mekânların ölçüleri** bu Yönetmelikte belirtilen ölçülerden az olmamak üzere, **erişilebilirlik standartlarına** uygun olarak düzenlenir.

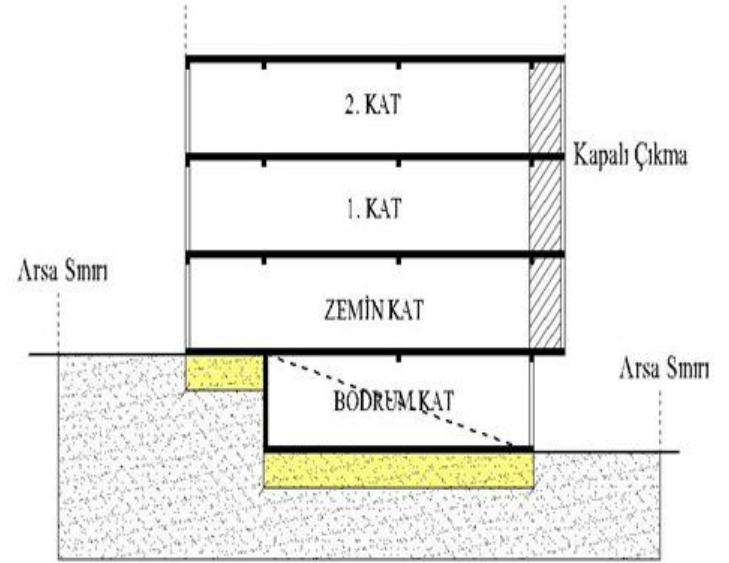
Yapılı çevrede erişilebilirlik standartlarına uygun **yönlendirme, bilgilendirme ve işaretlemelerin** yapılması zorunludur.

Ayrıca ilgili idare, yörenin koşullarını göz önünde bulundurarak engellilerle ilgili gerekli önlemleri almaya yetkilidir.

TABAN ALANI

Bahçede yapılan eklenti ve müştemilatı dâhil yapıların tabii zemin veya tesviye edilmiş zemin üzerinde kalan kısmının, yapı yaklaşma sınırını ihlal etmemek kaydıyla parseldeki izdüşümünün kapladığı alan **taban alanıdır**.

Ayrıca, tabii veya tesviye edilmiş zemin üzerinde etrafı açık bırakılarak kolonlar üzerinde inşa edilen yapılarda taban alanı, zemine oturan en dış çeperlerdeki kolonların dış yüzeylerinin en kısa doğru parçalarıyla birleştirilmesiyle belirlenen alandır.



TAKS'A DÂHİL EDİLMEMEYECİK KULLANIMLAR

Tabii zemin veya tesviye edilmiş zemin seviyesindeki veya bu seviyenin altındaki avlular, iç bahçeler,

Bağımsız bölüm olarak düzenlenmeyen veya bağımsız bölümün eklentisi niteliği taşımayan, yapının ana taşıyıcı sistemleri ile bütünleşik olmayan, bahçe alanının % **20'sini geçmeyen**; kameriye, pergola, sundurma, açık yüzme ve süs havuzu,

Bağlantılı olduğu bağımsız bölümün veya bulunduğu katın brüt alanının %10'unu aşmayan üstü açık veya sökülür-takılır hafif malzeme ile örtülü zemin terasları,

Çevre düzenlemesi ve güvenliği için yapılan bahçe duvarı, istinat duvarları, 6 m²'yi **geçmeyen** kontrol veya bekçi kulübeleri,

Yangın Yönetmeliğinin gerekli gördüğü, normal merdiven haricinde kaçış yolu içerisinde yer alan, asgari ölçülerde ve adetlerde yapılan merdiven evi ile yangın güvenlik holleri,

TAKS'A DÂHİL EDİLMEMEYECİK KULLANIMLAR

Asgari ölçülerdeki; temele kadar inen asansör boşlukları, ışıklıklar, çöp ve atık ayrıştırma bacaları, hava bacaları, şaftlar,

Ana yapının dışında kalan; binaya ait arıtma tesisi ve trafolar, jeneratör, yağmur suyu toplama havuzu, evsel atık ve geri dönüşüm hazneleri, ısı merkezi,

Akaryakıt pompaları ve taşıyıcıları hariç olmak üzere kanopiler ve arkatlar,

Güneş panellerinin temel ve kaidesi haricindeki kısımları,

Açık otoparklar,

Giriş saçakları (markizler)

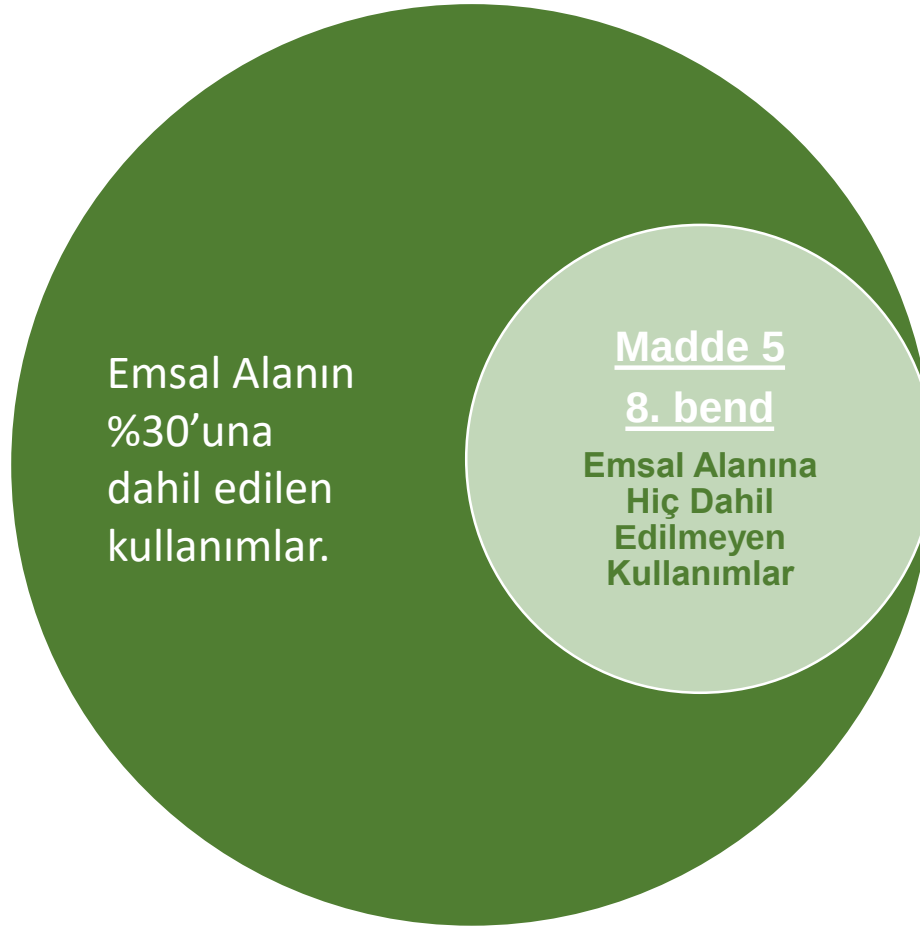


KAKS ALANINA DAHİL EDİLMİYEN KULLANIMLAR

Yönetmelikte emsal hesabı genel ilkeler 5. Madde'nin 8 bendi(30 Eylül madde 2 değişikliği) ve madde 22 Kaksa dahil edilmeyen kullanımlar olarak tanımlanmıştır.

Kaks Alanına Dahil Edilmeyen Kullanımlar

Madde 22



KAKS ALANINA DAHİL EDİLMEMEYEN KULLANIMLAR

Madde 22

- **Taban alanına dâhil edilmeyen kullanımlar,**
- Son katın üzerindeki ortak alan **çatı bahçeleri,**
- Üstü sökölür-takılır hafif malzeme ile kenarları rüzgâr kesici cam panellerle kapatılmış olsa dahi **açık oturma yerleri,**
- Bu Yönetmelikte öngörölen asgari sayıda **kapıcı dairesi,**
- **Atrium** ve galeri boşlukları,
- Ortak alan niteliğindeki **mescit ve müştemilat,**
- Bina için gerekli minimum **sığınak alanı,**
- Ticari amaç içermeyen, ortak alan niteliğindeki **çocuk oyun alanları ve çocuk bakım üniteleri,**
- Otopark alanları,
- Yapı yüksekliğı 60.50 metreden fazla olan binalar ile özelliğı gereğı tesisat katı oluşturulması zorunlu binalarda sadece tesisat için oluşturulan **tesisat katları,**
- Bina veya tesise ait olan ısıtma, soğutma, tesisat alanı, su sarnıcı, havalandırma sistemleri ve enerji verimliliğı sistemlerinin bulunduğı alanlar, arıtma tesisi, gri su toplama havuzu, yakıt ve su depoları, silolar, trafolar, jeneratör, ısı merkezi, enerji odası, kömürlük, eşanjör ve hidrofor bölümleri,

KAKS ALANINA DAHİL EDİLMİYEN KULLANIMLAR

- Bütün cepheleri tamamen toprağın altında kalan bodrum katları ile kısmen açıkta kalan, bodrum katlarında yer alan; tek başına bağımsız bölüm oluşturmayan, bir bağımsız bölümün eklentisi veya parçası olmayan, ticari amaç içermeyen, yapı yaklaşma sınırı içinde kalan ve **1000 m²'yi ve toplamda katlar alanının %5 ini** aşmayacak şekilde düzenlenen ortak alan niteliğindeki; **jimnastik salonu, oyun ve hobi odaları, yüzme havuzu, sauna gibi sosyal tesis, spor birimleri ve depolar,**
- Bütün cepheleri tamamen toprağın altında kalan bodrum katları ile kısmen açıkta kalan, yola cephesi bulunmayan bodrum katlarında yer alan, bina cephelerinde ilave kat görünümüne neden olmayan ve tek başına bağımsız bölüm oluşturmayan; konut ve ticari kullanımlı bağımsız bölümlere ait depo amaçlı eklentiler,
- Sökülür-takılır-katlanır cam panellerle kapatılmış olanlar dâhil olmak üzere balkonlar ve açık çıkmalar, kat bahçe ve terasları, iç bahçeler, kat ve ara sahanlıkları dâhil **açık veya kapalı merdiven evi,** tek bağımsız bölümlü konutlar hariç; **bina giriş holleri ile kat holleri ve asansör önü sahanlıklar**

katlar alanına dâhil edilmez.

GENEL İLKELER - EMSAL

22 nci maddeyle veya ilgili idarelerin imar yönetmelikleri ile getirilebilecek emsal harici tüm alanların toplamı; parselin toplam emsale esas alanının % **30'unu aşamaz. Ancak;**

Yangın Yönetmeliği gereğince yapılması zorunlu olan, korunumlu ya da korunumsuz normal merdiven dışındaki yangın merdiveni ve korunumlu koridorun asgari ölçülerdeki alanı ile yangın güvenlik holünün 6 m² si,

Konferans, spor, sinema ve tiyatro salonları gibi özellik arz eden umumi yapılarda düzenlenmesi zorunlu olan boşluklar,

Son katın üzerindeki ortak alan teras çatılar,

Yapının ihtiyacı için bahçede yapılan açık otoparklar,

Alışveriş merkezlerinde yapılan atriumların her katta asgari ölçülerdeki alanı emsal haricidir.

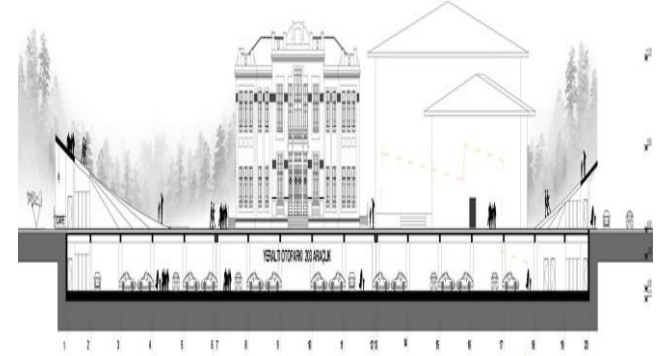


Ayrıca binaların **bodrum katlarında yapılan;**

Zorunlu **otopark** alanlarının 2 katı,

Sığınak, asansör boşlukları, merdivenler, bacalar, şaftlar, ışıklıklar, ısı ve tesisat alanları, yakıt ve su depoları, jeneratör ve enerji odası, kömürlükler ve kapıcı dairelerinin ilgili mevzuat, standart ya da bu Yönetmeliğe göre hesap edilen asgari alanları,

Konut kullanımlı bağımsız bölüm **brüt** alanının % 10'unu, ticari kullanımlı bağımsız bölüm **brüt** alanının % 50'sini aşmayan **depo amaçlı eklentiler,**



Ortak alan niteliğindeki mescit ve müştemilatın konutlarda 150 m², konut dışı yapılarda 300 m² si.

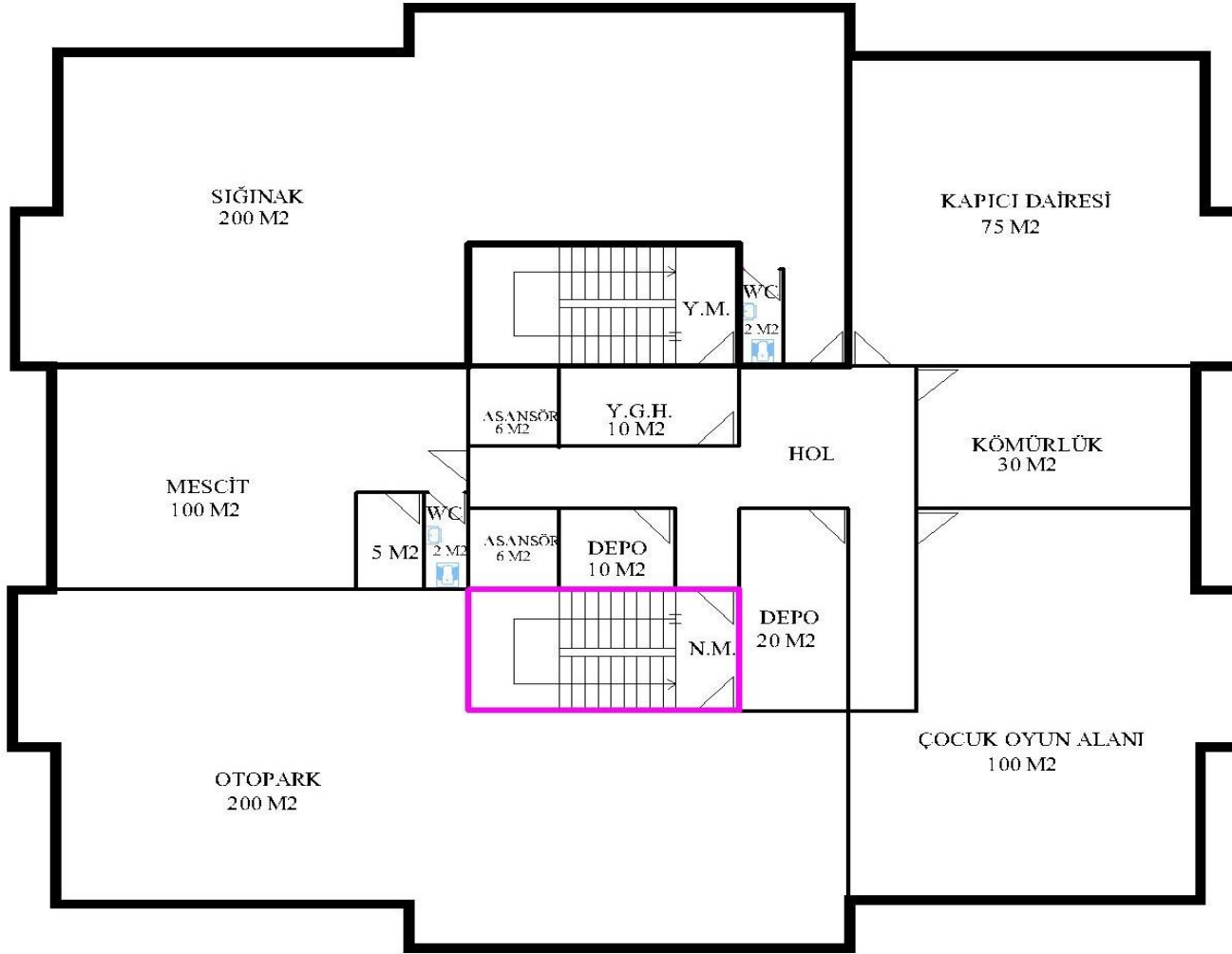
Bütün cepheleri tamamen gömülü olmak ve ortak alan niteliğinde olmak kaydıyla; **otopark alanları ve 22 nci maddede belirtilen tamamen gömülü ortak alanlar,**

Ticari amaç içermeyen, ortak alan niteliğindeki **çocuk oyun alanlarının ve çocuk bakım ünitelerinin** toplam 100 m²'si,

emsal haricidir.



GENEL İLKELER - EMSAL



BODRUM KAT PLANI

Emsal Harici Mahaller (5. md.)

- ✓ Sığınak
- ✓ Kapıcı dairesi
- ✓ Mescit
- ✓ Otopark
- ✓ Kömürlük
- ✓ Çocuk oyun alanı (100 m²)
- ✓ Depo
- ✓ Yangın merdiveni ve holü
- ✓ Asansör boşluğu

%30 hesabı yapılacak mahaller 22. m

- ✓ Hol

KAKS ALANINA DAHİL EDİLMİYEN KULLANIMLAR



NORMAL KAT PLANI

Emsal Harici Mahaller (5. md.)

Yangın Merdiveni= 15 m²

Yangın güvenlik holü= 6 m²

%30 hesabı yapılacak mahaller 22. md.

Balkon: 10 (4*2.5)*4= 40 m²

Normal merdiven= 20m²

Asansör boşlukları: 3*2= 6 m²

Sahanlık= 20 m²

Işıklık= 4,5 x2 = 9 m²

Hava bacaları= 2*3=6 m²

MADDE 9

Yol Genişliklerine Göre Bina Kat Adetleri

- Bu Yönetmeliğin yürürlüğe girdiği tarihten önceki mevcut uygulama imar planlarında kat adetleri veya bina yükseklikleri belirtilmemiş parsellerde; Bina kat adetleri aşağıda gösterilen miktarları aşmamak üzere belirlenir:

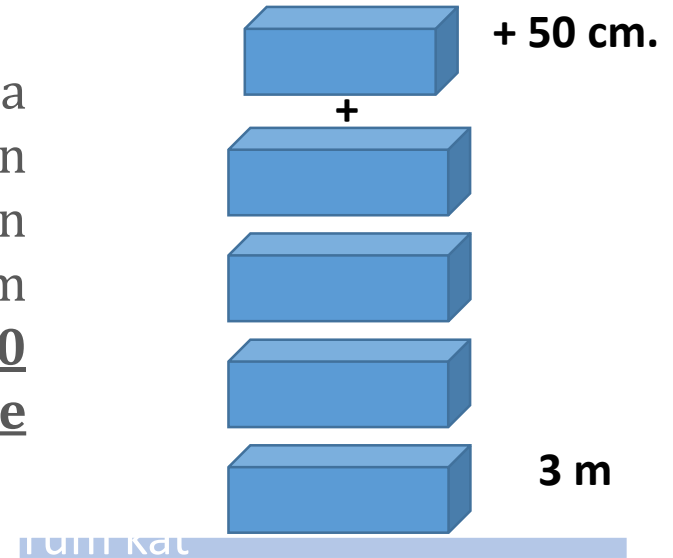
İmar Planına göre Yol genişliği (metre)	Konut, ticaret ve kombinasyonları bölgelerinde kat adedi (Bodrum kat hariç)	Sanayi bölgelerinde kat adedi (Bodrum kat hariç)
$Yol \leq 7.00$	2	1
$7.00 < Yol \leq 10.00$	3	2
$10.00 < Yol \leq 12.00$	4	2
$12.00 < Yol \leq 15.00$	5	2
$15.00 < Yol \leq 20.00$	6	2
$20.00 < Yol \leq 25.00$	8	3
$25.00 < Yol \leq 35.00$	10	3
$35.00 < Yol \leq 50.00$	14	4
$50.00 \leq Yol$	>14	4

b) Bu maddenin uygulanmasındaki yol genişlikleri, parselin ön cephesinde yer alan yolun planda belirtilen genişliği veya planda belirtilmemiş ise ön bahçe, yeşil alan, refüj, meydan, otopark, demiryolu, su kanalı gibi unsurları içermeyen yolun genişliği esas alınır.

ARSA VE YAPILARLA İLGİLİ HÜKÜMLER

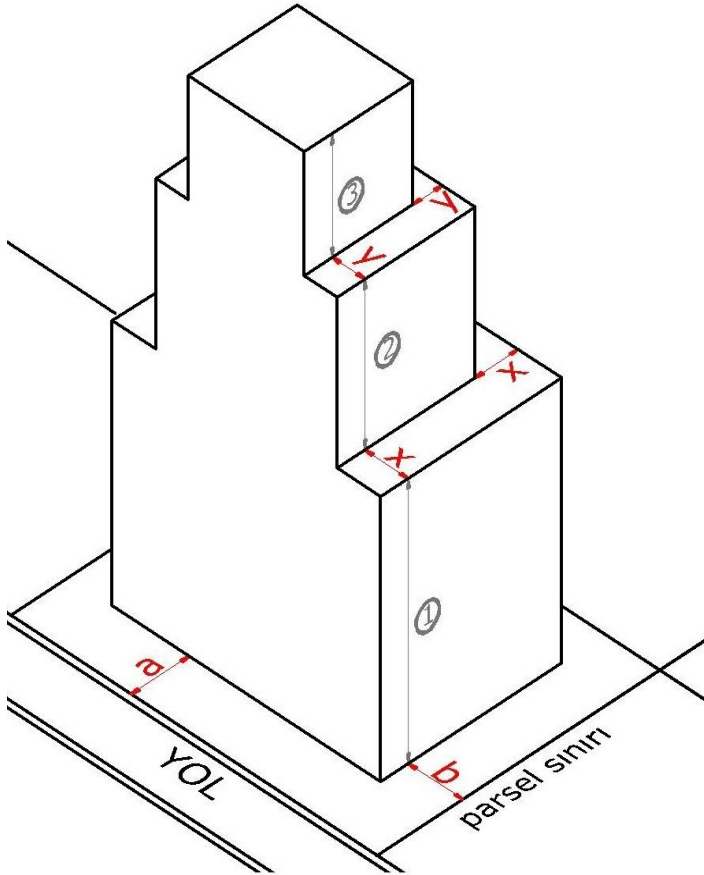
MADDE 23 BAHÇE MESAFELERİ

- Ön bahçe ve yol kenarına rastlayan bahçe mesafeleri ile **kamusal alanlara** komşu olan bahçe mesafeleri en az 5.00 metredir.
- Yan bahçe mesafesi en az 3.00 metredir.
- Arka bahçe mesafesi en az 3.00 metredir.
- Yan ve arka bahçe mesafeleri; tabii veya tesviye edilmiş zeminin üzerinde kalan bodrum katları da dâhil, dörtten fazla katlı **binalarda 4 katın üzerindeki her kat için 0.50 metre artırılır.** Bu hüküm parsellerin park alanına komşu cephelerinde uygulanmaz.”
- Yan ve arka bahçe mesafelerinin hesabında dikkate alınacak kat adedi o cephede kısmen veya tamamen tabii veya tesviye edilmiş zeminin altında kalan katlar hariç diğer katların toplam yüksekliğinin üçe bölünmesi ile bulunur. **2.50 metreyi aşan artık değerler 1 kat adedine tekabül eder.**



ARSA VE YAPILARLA İLGİLİ HÜKÜMLER

MADDE 23 BAHÇE MESAFELERİ



Bu Yönetmelikte yer alan kat adedine bağlı olarak yan ve arka bahçe mesafelerinin 0.50 metre arttırılmasına ilişkin hükümler yapıda bulunan her katta ayrı ayrı değerlendirme yapılarak da uygulanabilir.

ARSA VE YAPILARLA İLGİLİ HÜKÜMLER

MADDE 23 BAHÇE MESAFELERİ



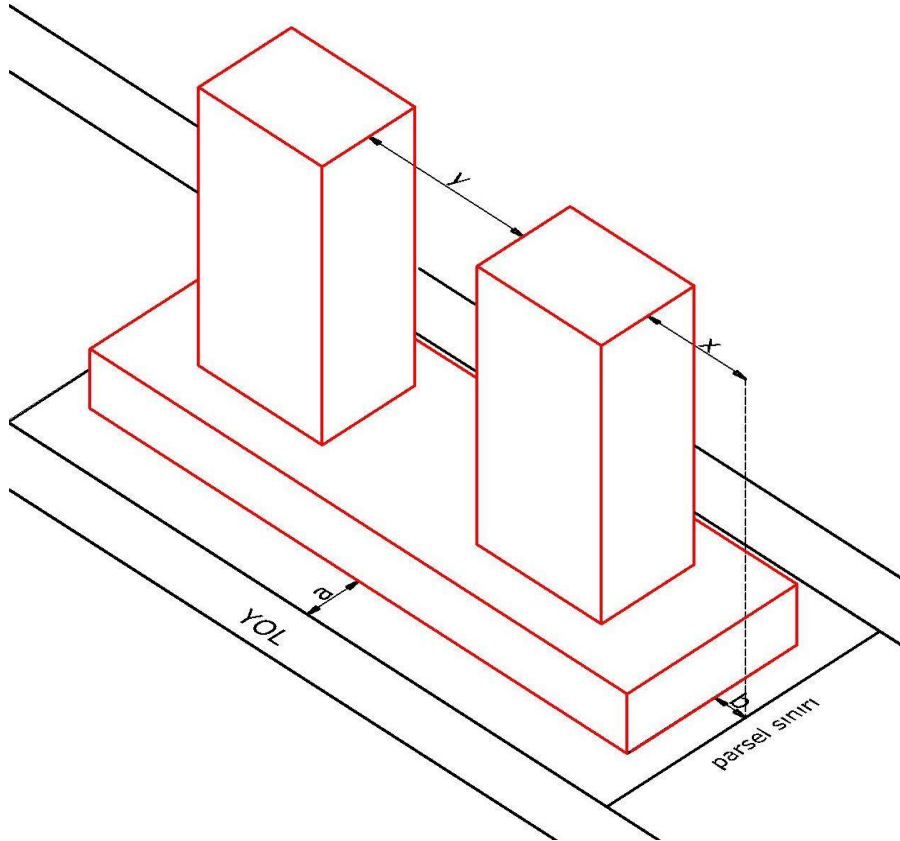
Uygulama imar planında aksine bir açıklama getirilmediği takdirde, binanın tabii zemin veya tesviye edilmiş zemindeki en düşük kottaki görünen yüksekliği 60.50 metre veya daha fazla ise;

- ön, yan ve arka parsel sınırından en az 15.00 metre çekilmek durumundadır.

- 60.50 metre yükseklikten sonra artan her kat için ön, yan ve arka bahçe mesafelerine 0,50 metre ilave edilir.

ARSA VE YAPILARLA İLGİLİ HÜKÜMLER

MADDE 23 BAHÇE MESAFELERİ



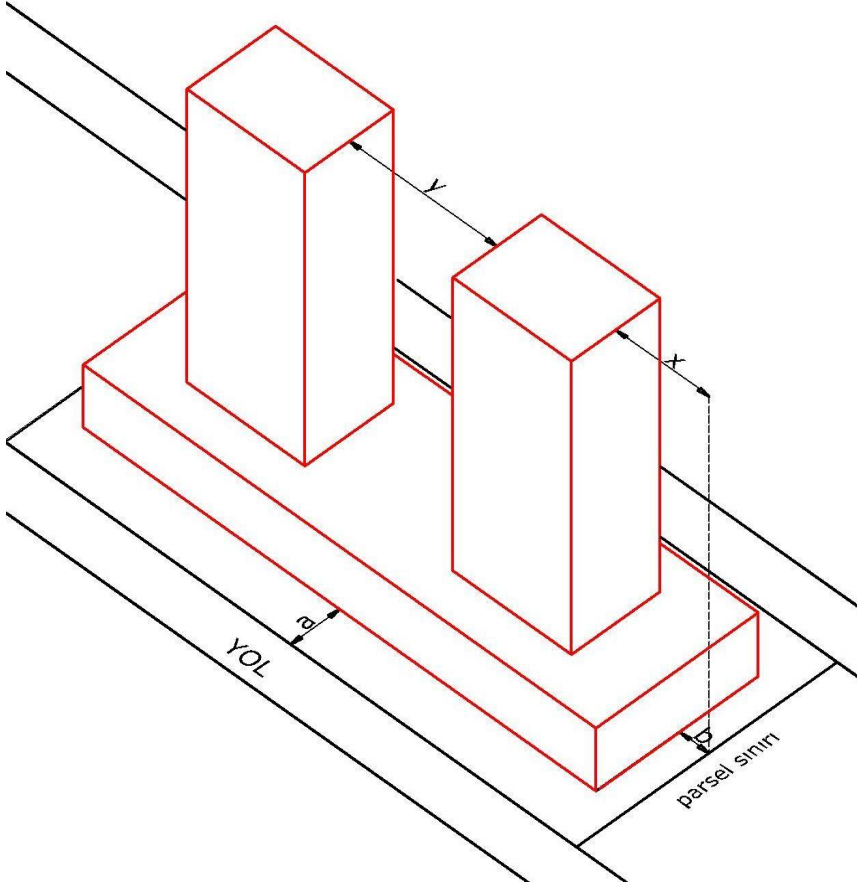
Çok yüksek yapı, az katlı bir ana kitle üzerinde yükseliyorsa, parsel sınırı ile ana kitlenin parsel ile en yakın noktası arasındaki mesafe 10.00 metreye kadar düşürülebilir.

Ana kitle yüksekliği dâhil yapı yüksekliğinin 60.50 metre olması durumunda yükselen blok ile parsel sınırı arasındaki mesafe en az 15.00 metre olup 60.50 metre yükseklikten sonra artan her kat için bu mesafeye 0,50 metre ilave edilir.

Bu maddede ifade edilen ana kitle; en fazla 5 katlı olup kat adedi binanın en düşük kottaki cephesi esas alınarak belirlenir.

ARSA VE YAPILARLA İLGİLİ HÜKÜMLER

MADDE 23 BAHÇE MESAFELERİ



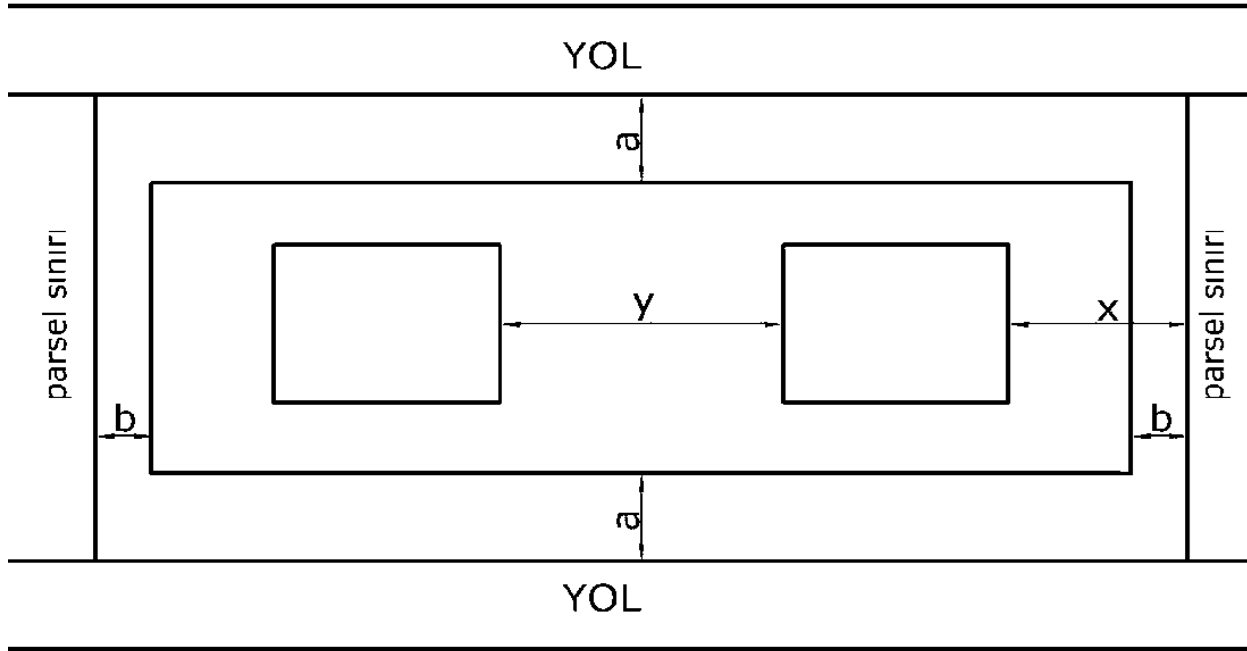
Bir parselde birden fazla 60.50 metre yükseklikte bina yapılması halinde

Binalar arasındaki mesafe, 20.00 metre olup, 60.50 metre yükseklikten sonra ilave her 3.00 metre yükseklik için bu mesafeye 0,50 metre ilave edilir.

Bu fıkra göre fazladan bırakılması gereken çekme mesafeleri bir veya birkaç kat birlikte etüt edilerek binada kademelenme yapılmak suretiyle de gerçekleştirilebilir.

ARSA VE YAPILARLA İLGİLİ HÜKÜMLER

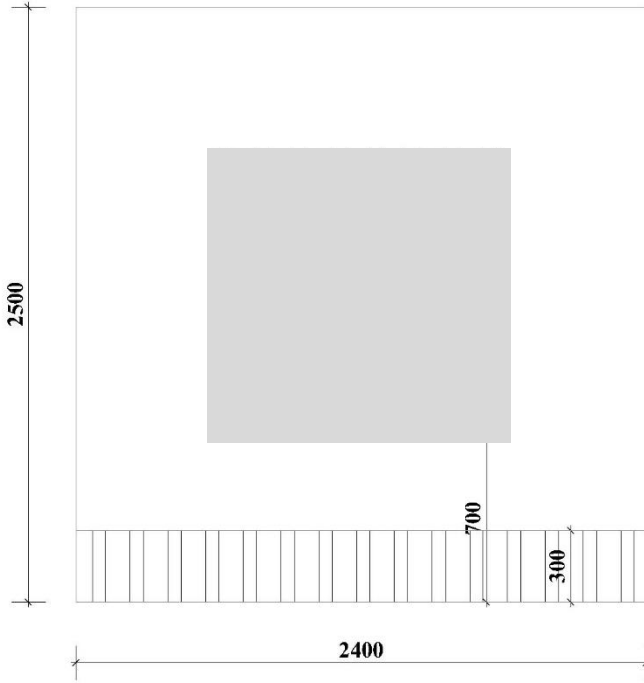
MADDE 23 BAHÇE MESAFELERİ



Bir parselde az katlı ana bir kitle üzerinde birden fazla yükselen bloklar tertiplenmesi halinde, bloklar arasında en az yapının ana kitlesi üzerinde kalan bölümlerinin yüksekliklerine göre bu Yönetmelikte belirlenen iki bina arasındaki yan bahçelerin toplamı kadar mesafe bırakılmak zorundadır.

ARSA VE YAPILARLA İLGİLİ HÜKÜMLER

MADDE 23 BAHÇE MESAFELERİ



- Tabii veya tesviye edilmiş zeminin altında kalmak ve parsel sınırları dışına taşmamak kaydıyla, ön bahçe statüsünde olmayan yan ve arka bahçe mesafelerinde su deposu, otopark ve mevzuatı gereğince zorunlu miktardaki sığınaklar yapılabilir. Ayrıca ön bahçelerde de tabii veya tesviye edilmiş zeminin altında; parsel sınırına 3.00 metreden fazla yaklaşmamak şartıyla ön bahçe mesafesinin yarısına kadar zorunlu otoparklar yapılabilir. Ancak sit alanları ve özel çevre koruma alanlarında, koruma amaçlı uygulama imar planı hükümlerine uyulur.

- Ön bahçe mesafesi 7.00 metreye çıkarılmak kaydıyla, bina cephesinden itibaren 2.00 metre dışında kalan kısım ön bahçede açık otopark yapılabilir.

ARSA VE YAPILARLA İLGİLİ HÜKÜMLER

MADDE 23 BAHÇE MESAFELERİ



Ön, yan ve arka bahçelerde; kapalı mekân oluşturmayan ve tüm cepheleri açık, katlı olmayan, bağımsız bölüm veya bağımsız bölümün eklentisi niteliği taşımayan, tabii veya tesviye edilmiş zemin üzerine; Kameriye, Pergola, Süs havuzu, Çocuk bahçeleri, Bina giriş köprüleri, Oyun ve sportif amaçlı bahçe düzenlemeleri yapılabilir.

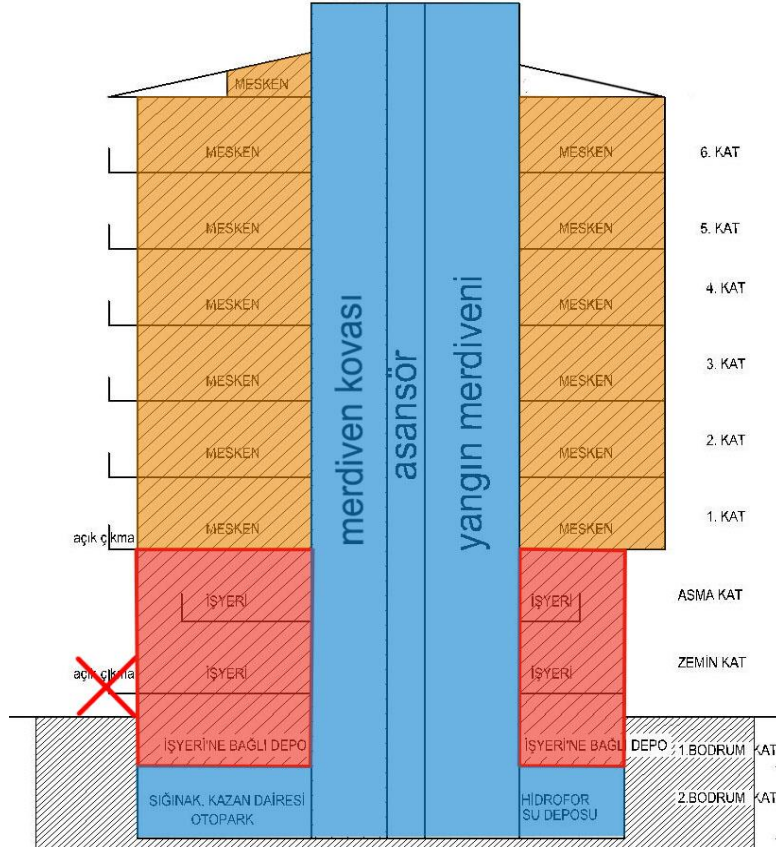
Ön, yan ve arka bahçelerde güvenlik kulübesi yapılabilir.

Konut, konut+ticaret, turizm, eğitim, ibadet, sağlık ve spor parsellerinin bahçe mesafelerinde, binanın zemine oturduğu alanın dışında kalan alanın her 30.00 m 'si için bir ağaç dikilir. Parselin ağaç dikimine uygun olmaması halinde bu fıkra belirtilen şarta göre hesaplanan sayıda ağaç, ilgili idarenin uygun göreceği, imar planlarında kamunun kullanımına ayrılmış bir alana dikilir.

MADDE 34

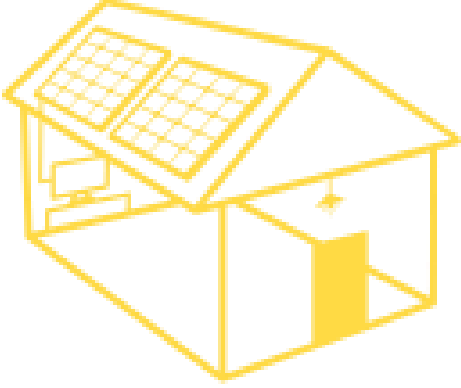
- Uygulama imar planına göre kat adedi 3 olan binalarda asansör yeri bırakılmak, 4 ve daha fazla olanlarda ise asansör tesis edilmek zorundadır. İskân edilen bodrum katlar dâhil kat adedi 4 ve daha fazla olan binalarda asansör yapılması zorunludur. Daha az katlı yapılarda da asansör yapılabilir.
- Kullanılabilir katlar alanı tek katlı olan binalar hariç 800 m 'den veya kat adedi birden fazla olan umumi binalarda en az bir adet asansör yapılması zorunludur. Ayrıca, kat alanı 800 m den ve kat adedi 3'ten fazla olan umumi binalarla yüksek katlı binalarda ikinci fıkrada belirtilen asgari ölçülere uygun ve en az 2 adet olmak üzere binanın tipi, kullanım yoğunluğu ve ihtiyaçlarına göre belirlenecek sayıda asansör yapılması zorunludur.
- 10 kat ve üzeri binalarda asansörlerden en az bir tanesi yük, eşya ve sedye taşıma amacına uygun olarak dar kenarı 1.20 metre ve alanı 2.52 m den, kapı genişliği ise net 1.10 metreden az olmayacak şekilde yapılır.
- Asansörlerin, katlara hizmet vermesi zorunludur. bodrum katlar dâhil tüm

MADDE 34



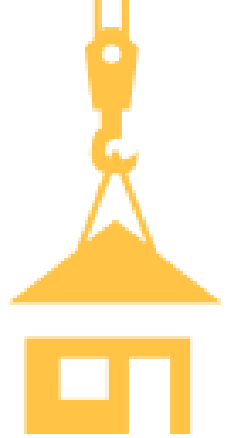
- Asansörlerin, **bodrum katlar dâhil** tüm katlara hizmet vermesi zorunludur.

- Tek asansörlü binalarda; asansör kabininin dar kenarı 1.20 metre ve alanı 1.80 m 'den, kapı net geçiş genişliği ise 0.90 metreden az olamaz. Asansör kapısının açıldığı sahanlıkların genişliği, asansör kapısı sürgülü ise en az 1.20 metre, asansör kapısı dışa açılan kapı ise en az 1.50 metre olmak zorundadır. Birden fazla asansör bulunan binalarda, asansör sayısının yarısı kadar asansörün bu fıkra da belirtilen ölçülerde yapılması şarttır. Tek sayıda asansör bulunması durumunda sayı bir alta yuvarlanır. TSE standartlarının bu fıkra da belirtilen ölçü ve miktarlardan küçük olması halinde; taban alanında yapılaşma hakkı 120 m 'nin altında olan parseller ile tek bağımsız bölümlü müstakil konut binalarında TSE standartlarına uyulmasına ilgili idaresi yetkilidir.



- Çatıların, civarındaki cadde ve sokakların mimari karakterine, yapılacak binanın nitelik ve ihtiyacına uygun olması şarttır.
- Çatı eğimi içinde kalmak ve silüeti etkilememek kaydıyla çatı örtüsü olarak fotovoltaik paneller de kullanılabilir.

- Çatı eğimi saçak ucundan hesaplanır. **Çatılar parapet üzerine oturtulamaz.**
- Teras çatılarda **1.10 m.** parapet yapılabilir. Teras çatının kullanıma açık olması durumunda 1.10 metre yüksekliğinde parapet veya korkuluk yapılması zorunludur.
- Çatıda birden fazla bağımsız bölüme ait birden fazla teras olması halinde **birbirleri arasında en az 3.00 metre mesafe bırakılmak zorundadır.** Ancak, bodrum hariç 2 katı geçmeyen binalarda çatıdaki değişik çözümlerin kabulünde ilgili idaresi yetkilidir.
- Çatı arasının son kat bağımsız bölümü ile birlikte kullanılması amacıyla son kat tavan döşemesi kısmen veya tamamen yapılmayabilir.



- Çatı aralarına bağımsız bölüm yapılmaz. Bu kısımlarda ancak su deposu, asansör kulesi, iklimlendirme ve kaskat sistemleri de içerebilen tesisat odası ve son kattaki bağımsız bölümlerle irtibatlı piyesler yapılabilir.
- Teras çatılarda çatı bahçesi olarak düzenleme yapılabilir. Bahçe düzenlemesi yapılabilmesi için gerekli olan 0.50 metre toprak dolgu, parapet yüksekliğine dâhil edilmez. Ortak alan olarak kullanılan teras çatılarda; bahçe düzenlemesi yapılması halinde merdiven evi yanında, bina sakinleri tarafından kullanılmak üzere, tuvalet, lavabo, çay ocağı, bahçe düzenlemesinde kullanılacak malzemeleri depolamak için merdiven evine bitişik, toplam teras alanının %10'unu ve 20 m²'yi geçmeyen ve en fazla 3.00 metre yüksekliğinde kapalı mekân oluşturulabilir. Kapalı mekân bina ön cephesine 3.00 metreden fazla yaklaşamaz. Ayrıca rezidans, otel, apart otel gibi konaklama tesislerinin teras çatılarında bina cephelerine 3.00 metreden fazla yaklaşmamak, en fazla 1.50 metre derinliğinde olmak ve parapet kotunu aşmamak koşuluyla açık havuz yapılabilir.

Binalarda taban alanı dışında kendi bahçe hudutları dışına taşmamak şartı ile binanın her cephesinde açık ve kapalı çıkma yapılabilir. Ancak:



Kapalı çıkmalar;

- Parsellerin yol cephelerinde parsel sınırları içerisinde kalmak koşuluyla yapı yaklaşma sınırından itibaren en fazla 1.50 metre taşacak şekilde yapılabilir.
- Arka ve yan bahçe mesafelerine, parsel sınırlarına 3.00 metreden fazla yaklaşmamak kaydı ile 1.50 metre taşabilir.
- Bina tabanı zeminde yapı yaklaşma sınırlarından daha içeri çekilerek bu fıkranın (a) bendinin (1) ve (2) numaralı alt bentlerindeki mesafelere tecavüz etmemek şartı ile istenilen ölçülerde yapılabilir.

Açık çıkmalar;

- Parsellerin yol cephelerinde parsel sınırları içerisinde kalmak koşuluyla yapı yaklaşma sınırından itibaren en fazla 1.50 metre taşacak şekilde yapılabilir.
- Arka ve yan bahçe mesafelerine, parsel sınırlarına 3.00 metreden fazla yaklaşmamak kaydı ile 1.50 metre taşabilir.
- Bina tabanı zeminde yapı yaklaşma sınırlarından daha içeri çekilerek bu fıkranın (b) bendinin (1) ve (2) numaralı alt bentlerindeki mesafelere tecavüz etmemek şartı ile **istenilen ölçülerde yapılabilir.**
- **Bitişik** nizamda bitişik olduğu komşu **sınırına 2.00 metreden** fazla yaklaşamaz.
- Binada çıkma yapılması halinde saçak genişliği çıkmadan **itibaren 0.50 metreyi aşamaz.**

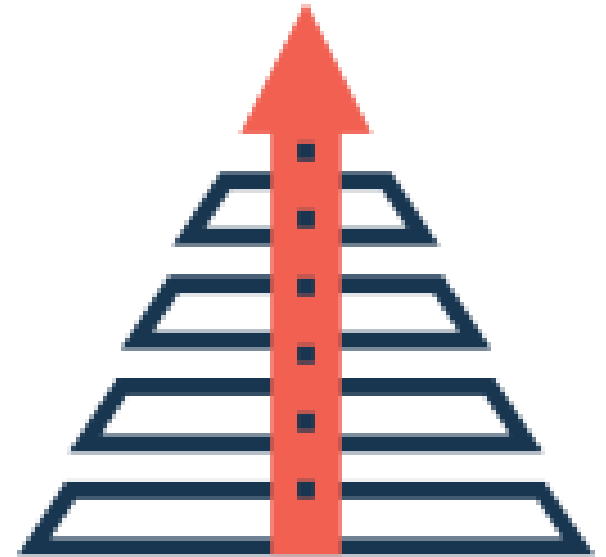
- Açık ve kapalı çıkmaların tabii zeminden veya tesviye edilmiş zeminden çıkma altına kadar en yakın şakuli mesafesi en az 2.40 metre olmak zorundadır. Ön bahçe mesafesi 3 metre ve daha az olan parsellerde; ön bahçeye yapılacak çıkmalarda, yol kotu ile çıkma altı arasındaki düşey mesafe hiçbir yerde 2.40 metreden az olamaz.
- Zemin katta kendi parsel hududu dışına taşmayan, hangi katta yapılırsa yapılsın 0.20 metreyi geçmeyen, kullanım alanına dâhil edilmeyen motif çıkmalar yapılabilir. Bahçe içinde yapılacak üstü açık teras ve zemin kat giriş merdivenleri ile bina cephesinden itibaren genişliği 2.50 metreyi geçmemek, tretuar dışına taşmamak ve en alçak noktası tretuar kotundan en az 2.50 metre yükseklikte yapılacak giriş saçakları çıkma olarak değerlendirilmez. Motif çıkmalar, açık ve kapalı çıkma önüne yapılacak ise motif çıkma da dâhil olmak üzere çıkma genişliği birinci fıkranın (a) ve (b) bentlerinde açıklanan hükümlere göre belirlenir.
- Bina cephelerinde, mimari projesinde cephe estetiği ve tasarımı göz önünde bulundurulmak ve detay projeleri verilmek, hafif malzemeden yapılmak, parsel sınırına taşmamak ve kapalı mekân oluşturmamak kaydıyla 0.50 metreye kadar güneş kırıcı yapılabilir.

(1) Kat yükseklikleri uygulama imar planında daha fazla belirlenmemiş ise döşeme üst kotundan döşeme üst kotuna olmak üzere en fazla;

a) Ticaret bölgelerinde; zemin katlarda 4.50 metre, asma katlı zemin katlarda 5.50 metre; diğer katlarda 4.00 metre,

b) Ticaretin de yapılabildiği karma alanlarda; zemin katlarda 4.50 metre, asma katlı zemin katlarda 5.50 metre; diğer katlar konut ise 3.60 metre konut harici ise 4.00 metre,

- Konut bölgelerinde zemin ve normal katlarda 3.60 metre,
- Zemin katında ticaret yapılabilen konut bölgelerinde ise zemin katlarda 4.50 metre, asma katlı zemin katlarda 5.50 metre, diğer katlarda 3.60 metre, kabul edilerek uygulama yapılabilir.
- İskân edilen katların iç yüksekliği, asma katlar hariç 2.60 metreden az olamaz. Ancak hava maniası olup planla kat adedi belirlenen parsellerde bu yükseklik 2.40 metreye düşürülebilir.



Bu maddede belirtilen kat yükseklikleri dikkate alınmadan bina yüksekliği verilen planlarda bu bende göre değerlendirme yapıp bina yüksekliği yeniden değerlendirilinceye kadar uygulamalar birinci fıkrada belirtilen kat yükseklikleri ile plandaki veya planda belirlenmemişse bu Yönetmelikle belirlenen kat adedinin çarpılması sonucu bulunan bina yüksekliğine göre gerçekleştirilebilir. Ancak bir adada bulunan parsellerin en az dörtte üçünün yürürlükteki planın kat adedine göre yapılaşmış olması halinde mevcut teşekkülün kat yükseklikleri dikkate alınır.

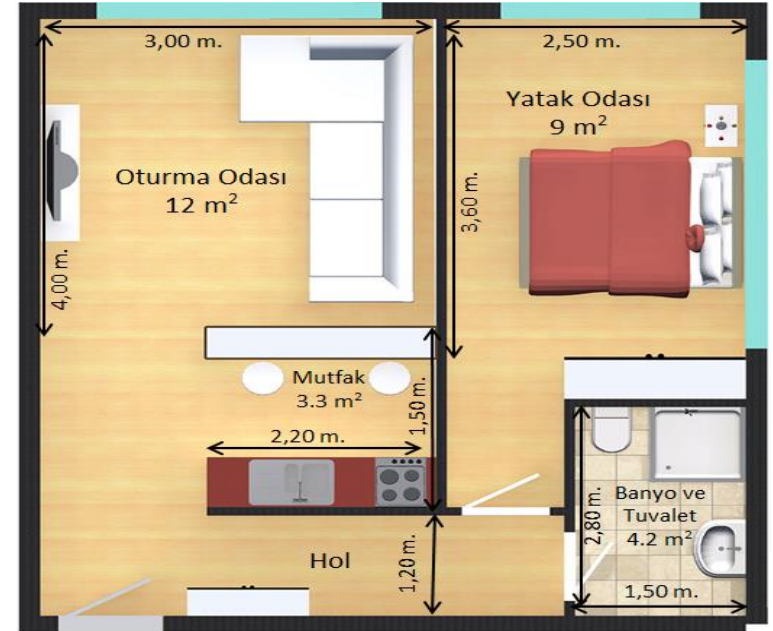
Tesisat katının yüksekliği normal kat yüksekliğini aşamaz. Özelliği gereği tesisat katı zorunluluğu olan 60.50 metreyi aşan binalarda tesisat katının 2.00 metresi bina yüksekliğinden ve yapının kat adedinden sayılmaz. Özellikli olan yapılarda bu hüküm uygulanmayabilir.

Yıkanma yeri, banyo, duş, lavabo yeri, tuvalet, kiler, merdiven altı, her türlü iç ve dış geçitler ve iskân edilmeyen bodrum katları ile müştemilât binalarında, iç yükseklik 2.20 metreye kadar düşürülebilir.

Her müstakil konutta en az; 1 oturma odası, 1 yatak odası, 1 mutfak veya yemek pişirme yeri, 1 banyo veya yıkanma yeri ve 1 tuvalet bulunur. 1+0 tabir edilen yatak odasız konutlar yerine asgari 1 yatak odası şartı getirilmiştir.

Pives	Dar Kenarı	Net Alanı
1 oturma odası	3.00 metre	12.00 m ²
1 yatak odası	2.50 metre	9.00 m ²
1 mutfak veya yemek pişirme yeri	1.50 metre	3.30 m ²
1 banyo veya yıkanma yeri	1.50 metre	3.00 m ²
1 tuvalet	1.00 metre	1.20 m ²

- 3 veya daha az odalı konutlarda banyo/yıkanma yeri ile tuvalet aynı yerde düzenlenebilir.
- Hol ve koridor genişlikleri 1.20 metreden az olamaz.



MADDE 52

- Binaların müştemilat kısımları, mümkün ise binanın bodrumunda, aksi halde bahçede tertiplenir.”
- 4 tarafı yol ile çevrili istisnai parseller dışında esas binaların yol tarafındaki cephe hatlarına tecavüz eden müştemilat binası yapılamaz. Bu gibi istisnai parsellerde müştemilat binalarının yapılacağı yeri tayine idare yetkilidir.”

Müştemilat binalarının:

- Dar kenarı 4.00 metreden, en yüksek noktasının tabii zeminden yüksekliği 2.50 metreden fazla olamaz.
- Binaya bitişik oldukları takdirde, komşu parsel sınırına, aksi halde binaya ve ayrıca komşu parsel sınırına uzaklıkları bu Yönetmelikle veya planla belirlenen miktarlardan az olamaz.
- Yapı cinsleri ahşap olamaz.
- Parsel durumu müsait olduğu takdirde esas binanın inşasından önce de yapılması mümkündür.
- Kapıcı dairesi, garaj, odunluk, kömürlük, depo, mutfak, çamaşırhane ve benzeri hizmetler için olup, maksadı dışında kullanılamaz.
- Müştemilatlar mimari projede ve vaziyet planında gösterilir. Bahçede yapılmasının zorunlu olduğu hallerde; bu Yönetmelikte veya planında belirtilen şartlara ve çekme mesafelerine uyularak yapılır.

Mevcut teşekkül

GEÇİCİ MADDE 2 – Bu Yönetmeliğin yürürlüğe girdiği tarihten önceki mevzuata göre ve mevzuatına uygun olarak kısmen veya tamamen yapılaşması teşekkül etmiş imar adalarında, imar planında aksine bir hüküm bulunmamak kaydıyla,

- ✓ yapı yaklaşma mesafeleri,
- ✓ kotlandırma,
- ✓ arka bahçelerin tesviyesi,
- ✓ parsel dışına taşmamak kaydı ile açık ve kapalı çıkmaları

mevcut teşekküle göre belirlemeye idaresi yetkilidir.

Bu durumda, yan bahçe mesafeleri ve açık ve kapalı çıkma ölçüleri **parselin sağında ve solunda bulunan mevzuatına uygun** mevcut binaların yan bahçe mesafesine ve bu mesafe içinde yapılan açık ve kapalı çıkmalara uygun olarak verilir. Arka bahçe mesafeleri ve bu mesafe içinde yapılacak açık ve kapalı çıkmalar; bitişik nizam yapı adalarında mevcut teşekküle, ayırık nizam yapı adalarında ise bitişigindeki komşu parsellerin yapılaşmasına uygun olarak belirlenir. Kotlandırma ve arka bahçelerin tesviyesi komşu parsellerdeki uygulamalara göre yapılır. Ancak bu maddede ifade edilen çıkma ve bahçe mesafelerine ilişkin hususlarla ilgili olarak mevcut bina bulunmayan komşu cephelerde mer'i plan ve bu Yönetmelik hükümlerine uyulur.

GEÇİCİ MADDE 3

- Kat karşılığı ve hasılat paylaşımı modelleri hariç olmak üzere, kamu kurum ve kuruluşlarınca bu Yönetmeliğin yürürlüğe girdiği tarihten önce ihale kararı veya ihale tarihi alınmış veya ihalesi yapılmış olan ancak ruhsat düzenlenmemiş yapıların ruhsat işlemleri 1/10/2017 tarihinden önce yürürlükte olan Yönetmeliğe göre sonuçlandırılır.
- Bu Yönetmeliğin yürürlüğe girmesinden önce **riskli yapı tespiti yapılmış ya da riskli alan kapsamına alınmış** olup, maliklerin en az üçte ikisi ile noter onaylı kat karşılığı inşaat sözleşmesi düzenlenmiş olup yapı ruhsatı düzenlenmemiş yapıların ruhsat işlemleri, talep edilmesi halinde 1/10/2017 tarihinden önce yürürlükte olan Yönetmeliğe göre sonuçlandırılır.
- Bu Yönetmeliğin yürürlüğe girmesinden önce **ruhsat alınmış** olup, inşaatı devam eden yapılara ilişkin ruhsat süresi içerisinde yapılan **tadilat ruhsatı başvuruları**; talep edilmesi halinde ruhsatın düzenlendiği Yönetmeliğe göre sonuçlandırılır.

İmar Planı Ve Belediye Yönetmelikleri İle Değiştirilemeyecek Hususlar

- Tanımlar
- Genel İlkeler
- Yönetmeliğin Uygulanmasına İlişkin Esaslar
- Taban Alanı Ve Emsale Dahil Edilmeyen Kullanımlar

İmar Planı Ve Belediye Yönetmelikleri İle Değiştirilemeyecek Hususlar

Yönetmelik Bölümleri	Açıklama
1.Bölüm (Madde 1-4) Amaç, Kapsam, Dayanak, Tanımlar 2.Bölüm (Madde 5) Genel İlkeler	İdarelerce <u>değiştirilemez</u> .
3.Bölüm (Madde 6-8) Aarsalara İlişkin Hükümler 4.Bölüm (Madde 19-26) Yapılaşmaya İlişkin Hükümler 5.Bölüm (Madde 27-53) Yapılara İlişkin Hükümler	İdare Yönetmelikleriyle <u>değiştirilebilir</u> .
6.Bölüm (Madde 54-66) Projeler ve Yapı İzin Belgeleri 7.Bölüm (Madde 67-68) Denetime Dair Hükümler	İdarelerce <u>değiştirilemez</u> .
8 ve 9. Bölüm (Madde 69-72) Uygulama, Yürürlük Geçici Maddeler	İdarelerce <u>değiştirilemez</u> .

TEŞEKKÜRLER

TMMOB MİMARLAR ODASI
ADANA ŞUBESİ



 www.adanamimod.org.tr