

PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ UYGULAMALARI

2021

TMMOB MİMARLAR ODASI
ADANA ŞUBESİ



www.adanamimod.org.tr

Vaziyet planı:

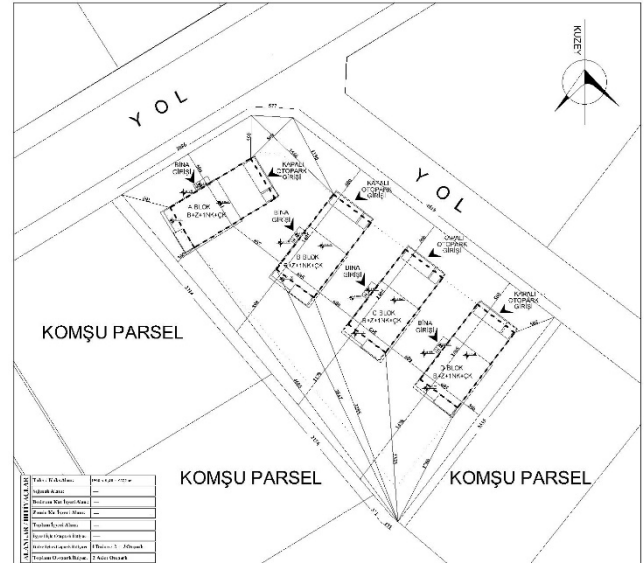
Parselde inşa edilecek yapı veya yapıların; aplikasyon krokisindeki koordinatlara göre teknik mevzuata uygun olarak sayısal ve çizgisel şekilde gösterildiği,

- ✓ 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.



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.
- ✓ Ait olduğu bağımsız bölümün net alanının %20'sini geçmemek koşuluyla açık çıkma koşullarını sağlayan balkonlar KAKS alanın %30'unu geçmemek şartı ile emsal alan haricidir.



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.**
- ✓ Asma katlarda yer alan galeri boşlukları %30 hesabına dahil edilmeksizin emsal haricidir.
- ✓ Madde 28'e göre asma katlı zemin katlarda kat yüksekliği max 5.50 metre'dir

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

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.

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. Emsal alanına dahildir.

Kat Holü:

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

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.
- ✓ Emsal alanına dahildir.

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.)**

İç Bahçe

- ✓ Zemin kat veya bodrum kattan başlamalı,
- ✓ Bina boyunca devam etmeli,
- ✓ Dış cephe ile bitişik olmamalı,
- ✓ Yapı kitlesi içinde olmalı,
- ✓ Ortak mahallerle irtibatlı olmalı,
- ✓ Üzeri açık veya şeffaf malzeme ile kapatılmalı,
- ✓ İç bahçe içine yapılacak olan çıkmalar da dahil dar kenarı 3 metreden az olamaz.
- ✓ İç bahçeler %30 hesabına dahildir.

Kazı İzni Ve Zemin Güçlendirme Uygulamaları

- ✓ Özellik arz eden yapılarda (konutlar bu gruba girmez) mal sahibinin isteği üzerine mimari proje onayı ve zemin etüt raporuna göre miktarı ve güvenlik önlemleri belirtilmek üzere verilebilir.
- ✓ Kazı sahasında kazık, palplanj, istinat duvarı ve benzeri uygulamaların olması durumunda, bu yapıların projelerinin onaylanması ve ruhsatlandırılması zorunludur.

Kuranglez

- ✓ Parsel sınırını aşmayan,
- ✓ Binaya bitişik olmak şartıyla,
- ✓ Binaların **tabii zemin** altında kalan bölümleriyle irtibatlı,
- ✓ Genişliği en az 0.80 m., en fazla 1.20 m. olabilen,
- ✓ Hiçbir cephede mütemadi devam etmeyen,
- ✓ Boyu yapıldığı pencere genişliğini 0.50 m. Den fazla geçmeyen (Örn: 50 cm pencere yapılan yerlerde max. 1.20 değil max. 1.00 m yapılabilir, 100 cm pencere yapılan yerlerde de boyu 1.50 m. değil 1.20 m. Yapılmalı.)
- ✓ Derinliği 2m. den fazla olmayan,
- ✓ Giriş-çıkış amacı olmayan ışıklıklardır.

Subasman Kotu

- ✓ +0.00 kotunun altına düşemez,
- ✓ 1.20 m. Den fazla yapılamaz.

Çatı Piyesi

- ✓ Çatı eğimi içerisinde kalmak şartıyla, altındaki bağımsız bölüme ait, bu bölümle içeriden irtibatlı
- ✓ Çatı dublekslerinde açık teras ve ıslak hacimler, ait olduğu normal kattaki bağımsız bölümün sınırlarını geçemez.

Teras Çatı

- ✓ Çatının tamamen teras şeklinde yapılmak istenmesi durumunda;
- ✓ Isı ve su yalıtımları uygulanmış,

- ✓ Kaplama malzemesi olarak çakıl, toprak, çim ve benzeri doğal örtüler ile kaplanması gerekir.

Kat Bahçesi

- ✓ Ortak alana ait olmak zorundadır,
- ✓ Binanın en az bir dış cephesiyle irtibatlı (açık olması),
- ✓ En az iki kat yüksekliğinde,
- ✓ Asgari 3 metre genişliğinde yapılmalıdır.
- ✓ Kat bahçeleri emsal alanı hesabına dahildir.

Yapılaşmaya İlişkin Hususlar

- ✓ Yoldan kotlandırma yapılması için kot alınacak yolun tamamlanmış olması ve kırmızı kot verilmesi gerekir. Açılmamış yollarda da idare tarafından kırmızı kot belirlenmiş olması gerekir. (madde 11)
- ✓ Köşe başı parsellerde parselin cephe aldığı yollardan yüksek olanına göre kot verilir. 2 yol arasındaki kot farkı 3.5 m. den fazla ise kademelendirme yapılarak, düşük yoldaki kot ve kat rejimine uyulur. (madde 11)
- ✓ Parsel ön cephesi olarak geniş yol cephesi alınır. Geniş yolun belirlenmesinde planda belirtilen genişliği veya belirtilmemiş ise ön bahçe, yeşil alan, refüj, meydan, otopark, demir yolu, su kanalı gibi unsurları içermeyen yolun genişliği esas alınır. (madde 13)
- ✓ İki yola bakan ara parsellerde iki yol arasında kot farkı bulunması halinde yolların silüetlerine bakılarak ilgili idaresince kota karar verilir. (madde 14)

- 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:

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.

İmar Planına Göre Yol Genişliği (metre)	Konut, ticaret ve kombinasyonları bölgelerinde kat adedi (Bodrum kat hariç)
$Yol \leq 7.00$	2
$7.00 < Yol \leq 10.00$	3
$10.00 < Yol \leq 12.00$	4
$12.00 < Yol \leq 15.00$	5
$15.00 < Yol \leq 20.00$	6
$20.00 < Yol \leq 25.00$	8
$25.00 < Yol \leq 35.00$	10
$35.00 < Yol \leq 50.00$	14
$50.00 < Yol$	18

PARSEL KULLANIM FONKSİYONLARINA GÖRE YAPILAŞMA KOŞULLARI

Merkezi iş alanı: (Madde 19)

- ✓ 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.

Ticaret alanı: (Madde 19)

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

Ticaret+Konut, Turizm+Ticaret, Turizm+Ticaret+Konut gibi karma kullanım alanları: (Madde 19)

- ✓ Tek başına konut olarak kullanılmamak koşuluyla, ticaret, turizm, konut kullanımlarından konut hariç sadece birinin veya ikisinin veya tamamının birlikte yer aldığı alanlardır.
- ✓ 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.

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

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

✓ 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.

✓ 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.

Yüksek nitelikli konut (rezidans)(Madde 4 zzzz bend)

- ✓ 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

Konut alanı (Madde 19)

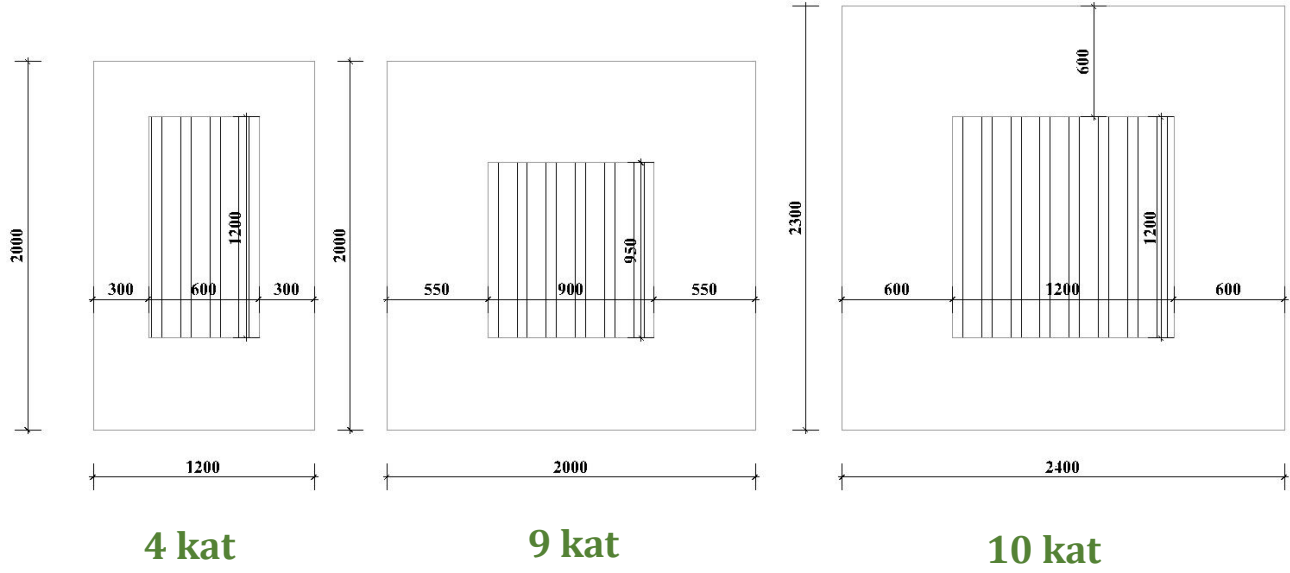
- ✓ İlgili idare meclisince yol boyu ticaret olarak teşekkül ettiği karar altına alınan konut alanlarında bulunan parsellerin; zemin kat ve yol seviyesinde veya açığa çıkan bodrum katlarının yoldan cephe alan mekânlarında ya da binanın birinci katında veya **bodrum katlarında zemin katta yer alan mekanla içten bağlantılı olan ve binanın ortak merdivenleri ile ilişkilendirilmeyen getirilecek kullanıma ilişkin otopark ihtiyacını karşılamak kaydıyla;** gürültü ve kirlilik oluşturmamayan ve imalâthane niteliğinde olmayan, gayrisihhi özellik taşımayan, halkın günlük ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik dükkân, kuaför, terzi, eczane, anaokulu ve kreş ile gürültü ve kirlilik oluşturmamayan ve imalâthane niteliğinde olmayan, gayrisihhi özellik taşımayan, halkın günlük ihtiyaçlarını karşılamaya

yönelik dükkân, kuaför, terzi, eczane, anaokulu ve kreş ile 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 müstemilatlarıyla irtibatlandırılmaz. 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.**



- ✓ **İmar planlarında konut alanı olarak belirtilen parsellerde ticaret yapılabilmesi** için ilgili **idare meclisince** yol boyu ticaret olarak teşekkül ettiği karar altına alınması gerekmektedir.
- ✓ 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 kullanıma ilişkin sığınak, otopark ihtiyaçlarını karşılanmak kaydıyla **müstakil olarak;** yurt, anaokulu, aile sağlığı merkezi, kreş, ticari katlı otopark binaları ile gelişme alanları haricinde özel sağlık tesisi, özel eğitim tesisi ve yapılabilir.

PARSEL KULLANIM FONKSİYONLARINA GÖRE YAPILAŞMA KOŞULLARI



Madde 6 –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.

(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.**

3) 10 veya daha fazla katlı inşaata 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.

✓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.

✓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.

✓Yoldan kotlandırma yapılması için kot alınacak yolun tamamlanmış olması ve kırmızı kot verilmesi gerekir. Açılmamış yollarda da idare tarafından kırmızı kot belirlenmiş olması gerekir. **(madde 11)**

✓Köşe başı parsellerde parselin cephe aldığı yollardan yüksek olanına göre kot verilir. 2 yol arasındaki kot farkı 3.5 m. den fazla ise kademelendirme yapılarak, düşük yoldaki kot ve kat rejimine uyulur. **(madde 11)**

✓Parsel ön cephesi olarak geniş yol cephesi alınır. Geniş yolun belirlenmesinde planda belirtilen genişliği veya belirtilmemiş ise ön bahçe, yeşil alan, refüj, meydan, otopark, demir yolu, su kanalı gibi unsurları içermeyen yolun genişliği esas alınır. **(madde 13)**

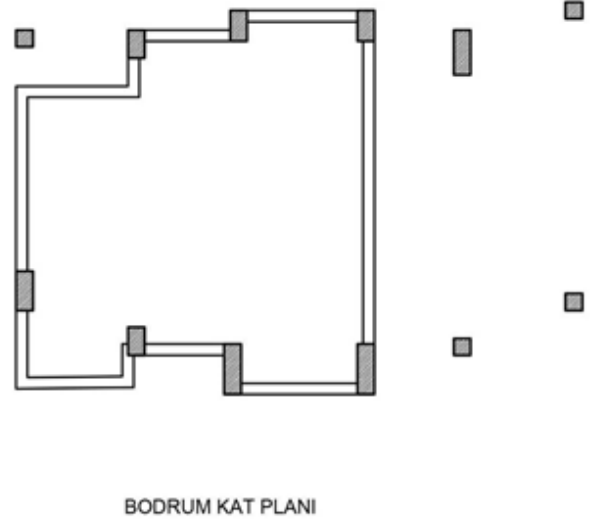
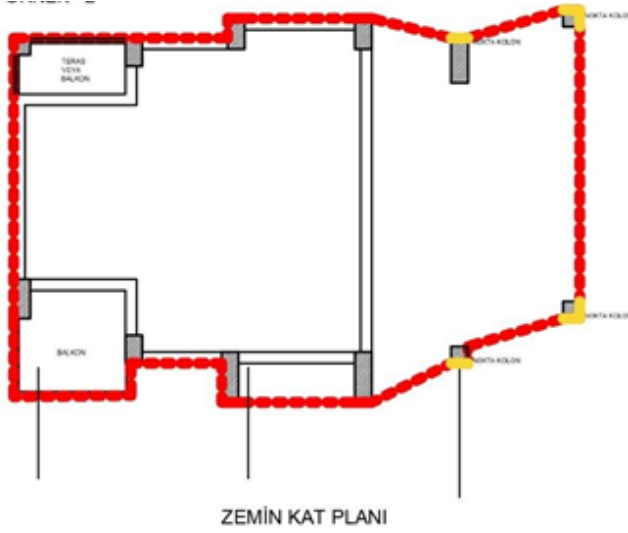
✓İki yola bakan ara parsellerde iki yol arasında kot farkı bulunması halinde yolların silüetlerine bakılarak ilgili idaresince kota karar verilir. **(madde 14)**

✓2000 m²'den büyük parsellerde yapılacak yapılarda mekanik tesisat projesine; çatı yüzeyi yağmur sularının, tabii zemin altında tesis edilecek yağmursuyu toplama tankında toplanması, gerekmesi halinde filtre edilerek yeniden kullanılması amacıyla yağmursuyu toplama sistemi projesi de eklenir. İlgili idarelerce daha küçük parsellere ilişkin de zorunluluk getirilebilir. Yağmursuyu toplama tankı, parselin yan, arka veya parsel sınırına 3 m. den fazla yaklaşmamak kaydı ile ön bahçe zemini altında konumlandırılır. Toplama tankı tahliye hattı varsa yağmursuyu şebekesine bağlanır, atık su şebekesine bağlanamaz.

BAHÇE TESVİYELERİ (Madde 15)

- ✓ Bahçe girişinden bina girişine kadar ki güzergahta yer alan eğimler %5 ten fazla olması
- ✓ durumunda yönetmelikte belirtilen engelli eğim tablosuna göre eğim düzenlenir.
- ✓ Bina ön bahçelerinin yol kotu ve yol eğimine göre tesviyesi esastır.
- ✓ Yan bahçeler; arka bahçe kotunun +0.00 kotundan düşük olduğu durumlarda ön ve arka bahçe arasındaki uyumu sağlayacak şekilde tesviye edilir. Arka bahçe kotunun
- ✓ +0.00 kotundan yüksek olduğu durumlarda, arka ve ön bahçe arasında +0.00 kotundan aşağıya düşmemek şartıyla uyum sağlamak amacıyla tesviye edilebilir.
- ✓ Arka bahçe kotunun +0.00 kotunun üstünde olması durumunda +0.00 kotuna kadar kazılması esastır. Ancak; kayalık olan yerlerde veya ortalama arka bahçe kotunun 2m. den fazla yüksek olması halinde bina cephesinden itibaren 3metrelik şeritin tesviyesi ile yetinilebilir.
- ✓ Arka bahçe kotunun +0.00 kotunun altında olan parsellerde, en düşük kottaki seviyeye kadar tesviye yapılabilir.
- ✓ Arka bahçelerde 2m.den fazla olmamak ve +0.00 kotunu aşmamak kaydıyla dolgu yapılabilir.

Örnek Taban Alan Hesabı



Bahçede yapılan eklenti ve müstemilatı 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.

- ✓ 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 ve süs havuzu ile açık havuzlar**,
- ✓ 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,

- ✓ **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)**

taban alanı kullanımına dahil edilmez.



Madde 4 ttt Katlar alanı katsayısı (KAKS) (Emsal):✓

Yapının inşa edilen tüm kat alanlarının toplamının imar parseli alanına oranını,

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

Madde 22

- ✓ **Taban alanına dâhil edilmeyen kullanımlar,**
- ✓ Üstü sökülür-takılır hafif malzeme ile kenarları rüzgâr kesici cam panellerle kapatılmış olsa dahi **açık oturma yerleri,**
- ✓ Bu Yönetmelikte öngörülen **kapıcı dairelerin toplam 70si,**
- ✓ **Atrium** ve galeri boşlukları,
- ✓ Ortak alan niteliğindeki **mescit ve müstemilat,**
- ✓ Bina için gerekli minimum **sığınak alanı,**
- ✓ Otopark alanları,
- ✓ Yapı yüksekliği 60.50 metreden fazla olan binalar ile özelliği gereği tesisat katı oluşturulması zorunlu binalarda sadece tesisat için oluşturulan **tesisat katları,**
- ✓ Alışveriş merkezlerinde ve 40'tan fazla bağımsız bölümü bulunan binaların normal katlarında, binanın ortak merdiveni ile bağlantılı, dışarıdan erişimi bulunmayan, toplamda 50 m²'yi geçmeyen, ticari kullanıma konu edilemeyen, ortak alan niteliğinde kütüphane odası,

Bina veya tesise ait olan ısıtma, soğutma, tesisat alanı, su sarnıcı, havalandırma sistemleri ve enerji verimliliği sistemlerinin bulunduğu alanlar, arıtma tesisi, gri su toplama havuzu, yakıt ve su depoları, trafolar, jeneratör, ısı merkezi, enerji odası, kömürlük, eşanjör ve hidrofor bölümleri,

- ✓ 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,

Bağımsız bölüm net alanının %20'sini geçmemek kaydıyla açık çıkma şartlarını taşıyan balkonlar, kat ve ara sahanlıkları dâhil açık veya kapalı merdiven evi, açık havuzlar.

katlar alanına dâhil edilmez.

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**

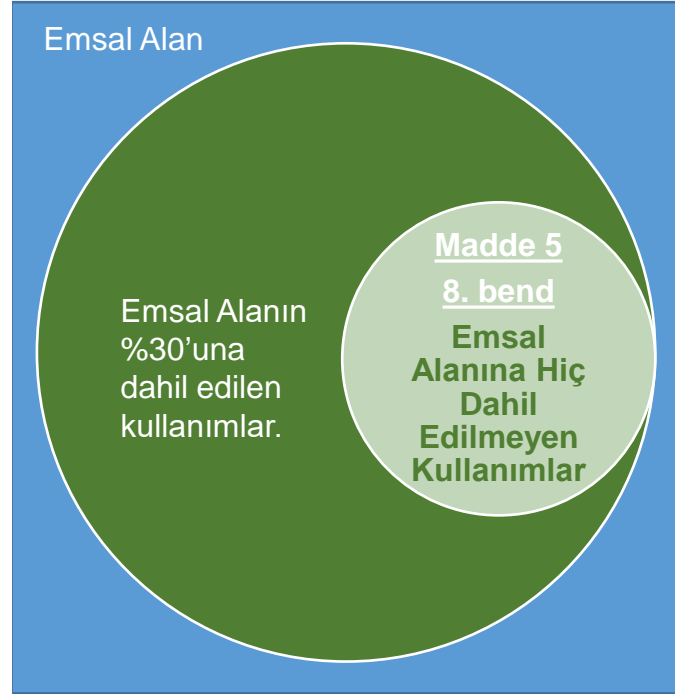
- ✓ Zorunlu **otopark** alanları,
- ✓ Sığınak, asansör boşlukları, merdivenler, bacalar, şaftlar, ışıklıklar, ısı ve tesisat alanları, yakıt ve su depoları, jeneratör ve enerji odası, kömürlükler ve kapıcı dairelerinin ilgili mevzuat, standart ya da bu Yönetmeliğe göre hesap edilen asgari alanları,
- ✓ 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 m²si,

Bu hesaba dahil edilmeksizin emsal haricidir.

Kaks Alanına Dahil Edilmeyen Kullanımlar

Madde 22

BRÜT ALAN



Brüt Alan



Emsal ve %30 harici alan



%30'a dahil alan



Emsal Alanı

A – Otoparklar

- ✓22. madde ve 5. maddenin 8 bendi a ve d fıkraları değerlendirildiğinde,
- ✓Bütün cepheleri tamamen toprağın altında kalan otoparklar ve bahçede yapılan açık otoparkların emsal hesabına ve %30 hesabına dahil edilmemelidir.
- ✓5. madde 8,(a) bendinde belirtilen tamamen veya kısmen açığa çıkan bodrum katlarda yapılan kapalı otopark ihtiyacı kadar alan emsale ve %30 hesabına dahil değildir. Ancak otopark ihtiyacından fazla olan kısımları toplam emsal alanının %30 hesabı içerisinde değerlendirilmelidir.
- ✓Zemin veya normal katlarda yapılan otopark alanları %30 hesabı içinde değerlendirilmelidir.

B-Ortak Alanlar

- ✓ Bütün cepheleri tamamen toprağın altında kalan bodrum katlar ile kısmen açıkta kalan bodrum katlarında yer alan; 1000 m2 yi ve kullanılan toplam emsal alanının %5 ini aşmayan ortak alan niteliğindeki yönetim ve toplantı odaları ile spor ve sosyal alanlar emsale ve %30 hesabına dahil edilmez. Geçen kısımlar %30 hesabı içinde değerlendirilmelidir.

C- Eklenti Depolar

- ✓Binaların bodrum katında yer alan,(tamamen gömülü, açığa çıkan veya kısmen açığa çıkan bodrum katlarda) bağımsız bölüm net alanının %50 sini aşmayan depo amaçlı eklentiler %30 hesabına dahil edilir. Ancak belirtilen yüzdeliği geçen kısımlar emsal alanına dahil edilmelidir.
- ✓Bütün cepheleri tamamen toprağın altında kalan bodrum katlarda bulunan eklenti depolar, yola cephe alan kısımda da yapılabilir.
- ✓Kısmen açıkta kalan bodrum katlarda yer alan eklenti depolar, yola cephe alan tarafta yapılmamalıdır.
- ✓Kısmen açıkta kalan bodrum katlarda yer alan eklenti depoların yönetmelikte belirtilen yüzdeliği geçen kısımları emsal hesabı içinde değerlendirilmelidir.

D-Mescit

- ✓Binaların bodrum katında yer alan,(tamamen gömülü, açığa çıkan veya kısmen açığa çıkan bodrum katlarda); konutlarda 150 m2 si, konut dışı kullanımlarda 300 m2 si emsal ve %30 hesabına dahil edilmemelidir. Ancak

belirtilen m² leri geçmesi durumunda geçen kısımlar %30 hesabına dahil edilmelidir.

- ✓Zemin ve normal katlarda yapılması durumunda alanın tamamı %30 hesabına dahil edilmelidir.

E-Sığınaklar

- ✓Binaların bodrum katında yer alan,(tamamen gömülü, açığa çıkan veya kısmen açığa çıkan bodrum katlarda); Bina için gerekli minimum sığınak alanı emsal ve %30 hesabına dahil edilmez.
- ✓Zemin ve normal katlarda yapılması durumunda alanın tamamı %30 hesabına dahil edilmelidir.

F-Çocuk Oyun Alanı ve Çocuk Bakım Üniteleri

- ✓Binaların bodrum katında yer alan,(tamamen gömülü, açığa çıkan veya kısmen açığa çıkan bodrum katlarda) ortak alan niteliğinde yapılan, ticari amaç içermeyen çocuk oyun alanları ve çocuk bakım ünitelerinin toplamda 100 m2 si emsal ve %30 haricidir. Ancak 100 m² yi geçmesi durumunda geçen kısımlar %30 hesabına dahil edilir.
- ✓Zemin ve normal katlarda yapılması durumunda alanın tamamı emsal alanına dahil edilir.

G- Kapıcı Dairesi

- ✓Zemin veya normal katta yapılması durumunda toplam 70m2 si %30 hesabına dahil edilir.
- ✓Bina dışında tertiplenen kapıcı daireleri 40 m2 yi aşamaz. Bina dışında yapılan kapıcı daireleri taban alanına dahildir.
- ✓Bina içinde düzenlenen kapıcı daireleri, en az brüt 50 m2 olmalıdır.
- ✓ Bina içerisindeki kapıcı dairelerinde;
 - 2 yatak odası, dar kenarı min. 2.50m ve alanı 9 m2
 - 1 oturma odası, dar kenarı min. 3 m ve alanı 12 m2
 - 1 mutfak/niş min. Alanı 3.30 m2
 - 1 banyo ve tuvalet alanı yapılmalıdır.
- ✓Bina dışarısında yapılacak kapıcı dairelerinde ise yine aynı ölçülerde 1 yatak odası, 1 oturma odası, 1 mutfak/niş, 1 banyo ve tuvalet alanı bulunmalıdır.
- ✓Kati yakıt kullanan kaloriferli veya kalorifersiz binalarda 40 tan fazla bağımsız bölüm olması halinde 1 adet kapıcı dairesi yapılması zorunludur. Bağımsız bölümün sayısı 80'i aşması halinde 2. Kapıcı dairesi yapılmalıdır. Birden fazla blok yapılan parsellerde yeteri kadar kapıcı dairesi olsa dahi

60 bağımsız bölüm sayısını geçen her bina için ayrı bir kapıcı dairesi olması gerekir.

✓Katı yakıt harici konut kullanımlı binalarda; 60tan fazla bağımsız bölüm olması halinde 1 adet kapıcı dairesi yapılması zorunludur. 150'den fazla konut olması halinde 2 kapıcı dairesi yapılır. Her ilave 150 adet daire için ek bir kapıcı dairesi yapılır.

✓Sıra evler düzeninde, ayrıık, ikiz nizamda tek bağımsız bölümlü 1'den fazla müstakil konut binası bulunan parsellerde kapıcı dairesi yapılması mecburiyeti aranmaz.

H- Boşluklar

✓Binaların bodrum katında yer alan,(tamamen gömülü, açığa çıkan veya kısmen açığa çıkan bodrum katlarda); Bina için gerekli Asansör boşlukları, hava bacaları, şaftlar, ışıklıklar, ısı ve tesisat bacaları emsal ve %30 hesabına dahil edilmez.

✓Binaların bodrum kat dışında düzenlenen Asansör boşlukları, hava bacaları, şaftlar, ışıklıklar, ısı ve tesisat bacaları %30 hesabına dahil edilmelidir.

✓31.01.2018 tarih e.465 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın Adana Valiliği'ne ilettiği görüşe göre, **asma katta yer alan boşlukların %30'a ve emsal hesabına dahil edilmemesi** gerektiği belirtilmektedir.

İ- Teknik Birimler

✓Binaların bodrum katında yer alan,(tamamen gömülü, açığa çıkan veya kısmen açığa çıkan bodrum katlarda); Isı ve tesisat alanları, tesisat merkezi, yakıt ve su depoları, jeneratör ve enerji odaları bacaları emsal ve %30 hesabına dahil edilmez.

✓Söz konusu teknik birimlerin zemin ve normal katlarda yapılması durumunda alanının tamamı %30 hesabına dahil edilir.

J- Teraslar, Balkonlar, Holler

✓Bağımsız bölüm net alanının %20'ini geçmemek kaydıyla açık çıkma şartlarını taşıyan balkonlar, %30 emsal hesabına dahildir.

✓**Bağımsız Bölüm Net Alanı:** İçerden bağlantılı piyesleri ile birlikte bağımsız bölümün içerisindeki boşluklar hariç, duvarlar arasında kalan temiz alanı,

✓Balkonların, döşeme uzantısı olma, çıkma koşullarını sağlama, döşeme altının tesviye edilmiş zeminden en az 2.40 metre olma, oda veya mutfak piyesinden ulaşılma şartlarının tamamını sağlaması gerekmektedir.

✓Kat ve ara sahanlıkları dâhil açık veya kapalı merdiven evi %30 emsal hesabına dahildir.

✓Hangi katta yapılırsa yapılsın kat holleri, asansör önü sahanlıkları emsal alanına dahildir.

✓Korunumsuz merdiven önündeki merdiven sahanlığı kadar alan kat holüne denk gelse dahi %30 emsal hesabına dahildir.

✓Korunumlu merdiven evi kat ve ara sahanlıkları ile birlikte %30 emsal hesabına dahildir.

✓Bina giriş holleri emsal alanına dahildir.

✓Kullanılmayan son kat çatı terasları emsal ve %30 hesabına dahil değildir.

KAKS	PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ MADDE 5 ve MADDE 22 ye göre EMSAL ALANI HESABI						
Kaks Alanına Dahil Edilmeyen Kullanımlar Madde 22 Madde 5 8. Bend	Tamamen Gömülü bodrum katlar	Kısmen veya tamamen açığa çıkan bodrum katlar	Zemin Katlar	Asma Katlar	Normal Katlar	Çatı Katları	Minimum alanı Aşan Kısımları
Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik gereğince yapılması zorunlu olan, korunumlu ya da korunumsuz normal merdiven dışındaki yangın merdiveni ve korunumlu koridorun asgari ölçülerdeki alanı ile yangın güvenlik holünün 6 m ² si,	%30'a ve emsale dahil edilmez	%30'a ve emsale dahil edilmez	%30'a ve emsale dahil edilmez	%30'a ve emsale dahil edilmez	%30'a ve emsale dahil edilmez	%30'a ve emsale dahil edilmez	minumum ölçüleri aşan kısmı emsale girer.
Bağımsız bölüm net alanının %20'ini geçmemek kaydıyla açık çıkma şartlarını taşıyan balkonlar	*	%30'a girer	%30'a girer	%30'a girer	%30'a girer	%30'a girer	minumum ölçüleri aşan kısmı emsale girer.
Kat ve ara sahanlıkları dâhil açık veya kapalı merdiven evi,	%30'a ve emsale dahil edilmez	%30'a ve emsale dahil edilmez	%30'a girer	%30'a girer	%30'a girer	%30'a girer	minumum ölçüleri aşan kısmı emsale girer.
Kat holü, Kat sahanlığı, Asansör önü	Emsal alanına dahil edilir.	Emsal alanına dahil edilir.	Emsal alanına dahil edilir.	Emsal alanına dahil edilir.	Emsal alanına dahil edilir.	Emsal alanına dahil edilir.	Emsal alanına dahil edilir.
Zorunlu otopark alanları	%30'a ve emsale dahil edilmez	%30'a ve emsale dahil edilmez	%30'a girer	%30'a girer	%30'a girer	%30'a girer	%30 girer.
Sığınak, asansör boşlukları, bacalar, şaftlar, ısıklıklar, kapıcı dairelerinin 70 m ² 'si	%30'a ve emsale dahil edilmez (Kapıcı Dairesi yapılamaz)	%30'a ve emsale dahil edilmez	%30'a girer	%30'a girer	%30'a girer	%30'a girer	minumum ölçüleri aşan kısmı emsale girer.

KAKS	PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ MADDE 5 ve MADDE 22 ye göre EMSAL ALANI HESABI							
Kaks Alanına Dahil Edilmeyen Kullanımlar Madde 22 Madde 5 8. Bend	Tamamen Gömülü bodrum katlar	Kısmen veya tamamen açığa çıkan bodrum katlar	Zemin Katlar	Asma Katlar	Normal Katlar	Çatı Katları	Minumum alanı Aşan Kısımları	
Isı ve tesisat alanları, yakıt ve su depoları, jeneratör ve enerji odası, kömürlükler	%30'a ve emsale dahil edilmez	%30'a ve emsale dahil edilmez	%30'a girer	%30'a girer	%30'a girer	%30'a girer	minumum ölçüleri aşan kısmı %30 girer.	
Bütün cepheleri tamamen toprağın altında kalan bodrum katlarda yer alan, tek başına bağımsız bölüm oluşturmayan, bağımsız bölüm net alanının %50'sini geçmeyen depo amaçlı eklentiler,	%30'a girer	%30'a girer	*	*	*	*	minumum ölçüleri aşan kısmı emsal alanına dahil edilir.	
Ortak alan niteliğindeki mescit ve müştemilatın konutlarda 150 m ² 'si, konut dışı yapılarda 300 m ² 'si,	%30'a ve emsale dahil edilmez	%30'a ve emsale dahil edilmez	%30'a girer	%30'a girer	%30'a girer	%30'a girer	minumum ölçüleri aşan kısmı %30 girer.	
Bütün cepheleri tamamen gömülü olmak ve ortak alan niteliğinde olmak kaydıyla; <u>otopark alanları ve 22 nci maddede belirtilen tamamen gömülü ortak alanlar,</u>	%30'a ve emsale dahil edilmez	%30'a girer	*	*	*	*	minumum ölçüleri aşan kısmı emsal alanına dahil edilir.	
Ticari amaç içermeyen, ortak alan niteliğindeki çocuk oyun alanlarının ve çocuk bakım üniteleri	toplam 100 m ² 'si, %30'a ve emsale dahil edilmez	toplam 100 m ² 'si, %30'a ve emsale dahil edilmez	Emsal alanına dahil edilir.	Emsal alanına dahil edilir.	Emsal alanına dahil edilir.	Emsal alanına dahil edilir.	Emsal alanına dahil edilir.	
Bir ana kitle üzerinde yükselen bloklardan arta kalan kısımların(baza) üzerinde yer alan gezilmeyen ve herhangi bir kullanıma konu olmayan, çatı veya çakıl gibi malzeme ile kaplı alanlar (06/04/2018 genelgesi)	*	*	*	*	%30'a ve emsale dahil edilmez	%30'a ve emsale dahil edilmez	%30'a ve emsale dahil edilmez	
Son katın üzerindeki ortak alan teras çatılar	*	*	*	*	*	Emsal alanına dahil edilir.	Emsal alanına dahil edilir.	

KAKS	PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ MADDE 5 ve MADDE 22 ye göre EMSAL ALANI HESABI						
Kaks Alanına Dahil Edilmeyen Kullanımlar Madde 22 Madde 5 8. Bend	Tamamen Gömülü bodrum katlar	Kısmen veya tamamen açığa çıkan bodrum katlar	Zemin Katlar	Asma Katlar	Normal Katlar	Çatı Katları	Minumum alanı Aşan Kısımları
Üstü sökülür-takılır hafif malzeme ile kenarları rüzgâr kesici cam panellerle kapatılmış olsa dahi açık oturma yerleri	*	*	%30'a girer	%30'a girer	%30'a girer	*	*
Asma katta düzenlenen boşluklar	31.01.2018 tarih e.465 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı görüşüne göre asma katta yer alan boşlukların %30'a ve emsal hesabına dahil edilmemesi gerektiği belirtilmektedir.						
Atrium ve galeri boşlukları,	*	*	%30'a girer	%30'a girer	%30'a girer	%30'a girer	Emsal alanına dahil edilir.
Yapı yüksekliği 60.50 metreden fazla olan binalar ile özelliği gereği tesisat katı oluşturulması zorunlu binalarda sadece tesisat için oluşturulan tesisat katları,	%30'a ve emsale dahil edilmez	%30'a girer	%30'a girer	%30'a girer	%30'a girer	%30'a girer	Emsal alanına dahil edilir.
Tabii zemin veya tesviye edilmiş zemin seviyesindeki veya bu seviyenin altındaki avlular, iç bahçeler,	%30'a girer	%30'a girer	%30'a girer	*	*	*	*
Bahçe alanının %20'sini geçmeyen; kameriye, pergola, sundurma ve süs havuzu ve açık havuzlar	*	%30'a girer	%30'a girer	*	*	*	Emsal alanına dahil edilir.
Bağılantılı olduğu bağımsız bölümün veya bulunduğu katın brüt alanının %10'unu aşmayan üstü açık veya sökülür-takılır hafif malzeme ile örtülü zemin terasları,	*	Emsal alanına dahil edilir.	Emsal alanına dahil edilir.	Emsal alanına dahil edilir.	*	*	minumum ölçüleri aşan kısmı emsale girer.
Alışveriş merkezlerinde ve 40'tan fazla bağımsız bölümü bulunan binaların normal katlarında, binanın ortak merdiveni ile bağlantılı, dışarıdan erişimi bulunmayan, toplamda 50 m ² 'yi geçmeyen, ticari kullanıma konu edilemeyen, ortak alan niteliğinde kütüphane odası,	*	*	*	*	%30'a girer	*	Emsal alanına dahil edilir.

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.

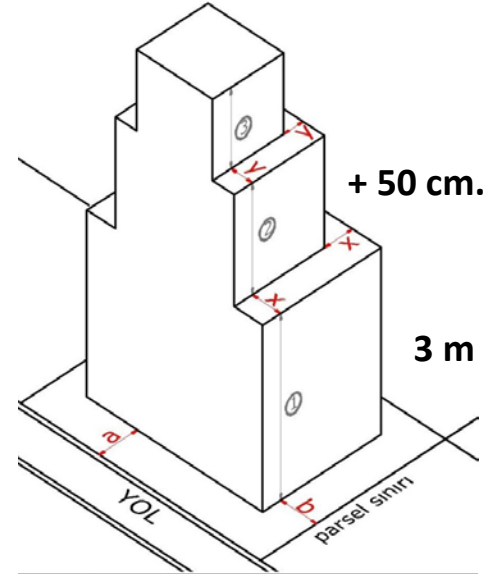
✓Arka bahçe mesafesi en az 3.00 metredir.

✓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.”

✓Eksik katlı yapı ruhsatı taleplerinde imar planında belirlenen kat adedine göre yan ve arka bahçe mesafeleri bırakılarak uygulama yapılır.

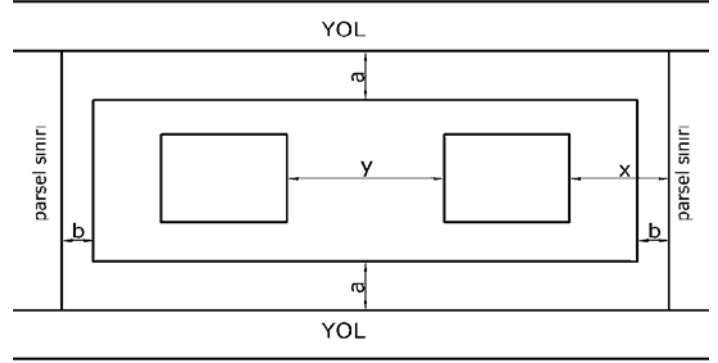
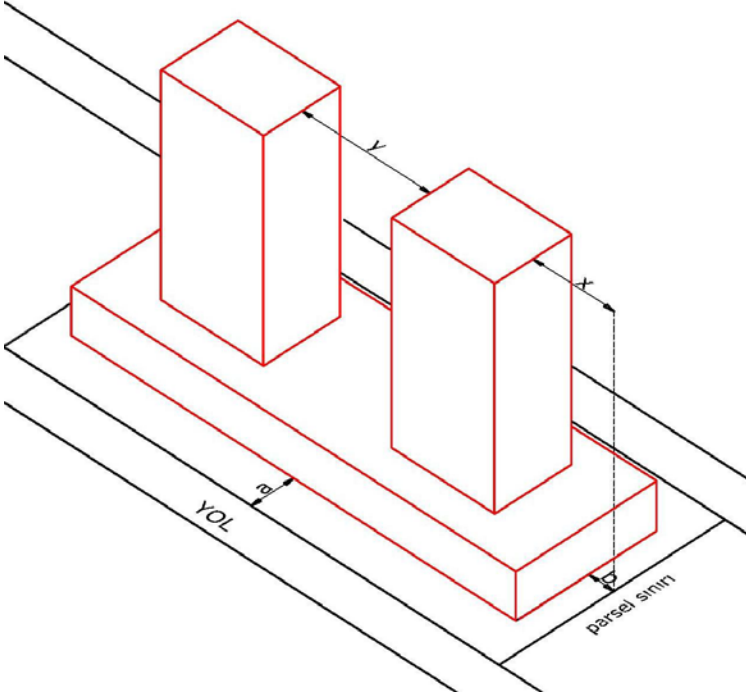
✓Yan ve arka bahçe mesafelerinin hesabında dikkate alınacak kat adedi o cephede kısmen veya tamamen tabii veya tesviye edilmiş zeminin altında kalan katlar hariç diğer katların toplam yüksekliğinin üçe bölünmesi ile bulunur. **2.50 metreyi aşan artık değerler 1 kat adedine tekabül eder.**

✓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.



11. KAT					
10. KAT					
9. KAT				9. KAT	
8. KAT				8. KAT	
7. KAT				7. KAT	
6. KAT				6. KAT	
5. KAT				5. KAT	
4. KAT				4. KAT	
3. KAT				3. KAT	
2. KAT				2. KAT	
1. KAT				1. KAT	
ZEMİN KAT				ZEMİN KAT	

PARSEL SINIRI



✓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.

✓Çok yüksek yapı, az katlı bir ana kitle üzerinde yükseliyorsa, parsel sınırı ile ana kitlenin parselde 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.

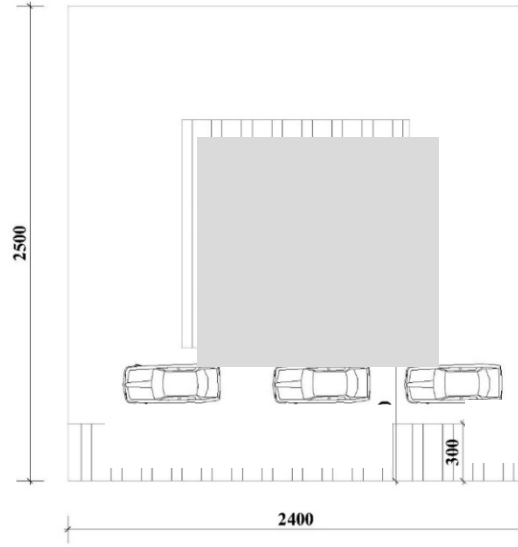
✓Bu maddede ifade edilen ana kitle; en fazla 5 katlı olup kat adedi binanın en düşük kottaki cephesi esas alınarak belirlenir.

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

✓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.



- ✓ 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. (Bu madde, Bakanlığın hazırladığı Otopark Yönetmeliği yürürlüğe girdiğinde geçerli olacaktır. Güncel Adana Büyükşehir Belediyesi Otopark Yönetmeliği ile çeliştiği için geçerli bir madde değildir.)
- ✓ Ön bahçe mesafesi 7.00 metreye çıkarılmak kaydıyla, bina cephesinden itibaren **2.00 metre dışında kalan kısım ön bahçede açık otopark yapılabilir.** (Bu madde, Bakanlığın hazırladığı Otopark Yönetmeliği yürürlüğe girdiğinde geçerli olacaktır. Güncel Adana Büyükşehir Belediyesi Otopark Yönetmeliği ile çeliştiği için geçerli bir madde değildir.)

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.

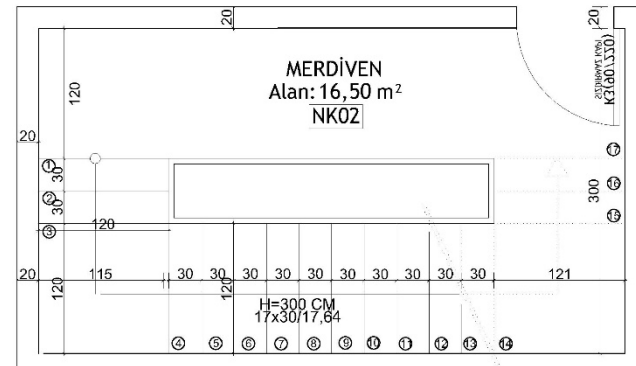
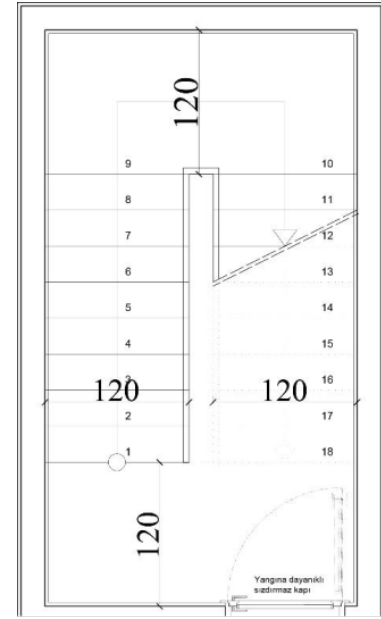
Ön, yan ve arka bahçelerde güvenlik kulübesi yapılabilir.

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 da belirtilen şarta göre hesaplanan sayıda ağaç, ilgili idarenin uygun göreceği, imar planlarında kamunun kullanımına ayrılmış bir alana dikilir.

A- Merdivenler

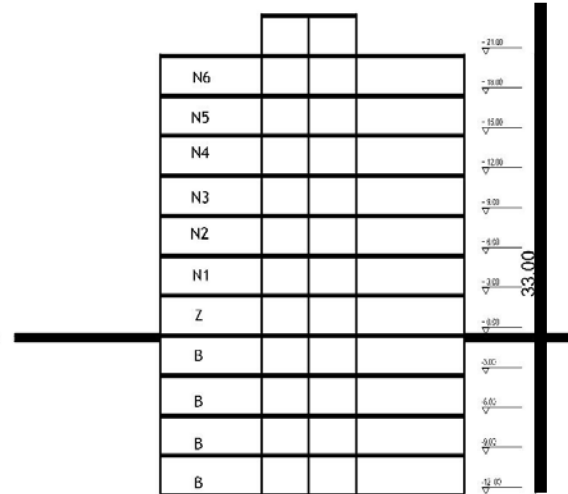
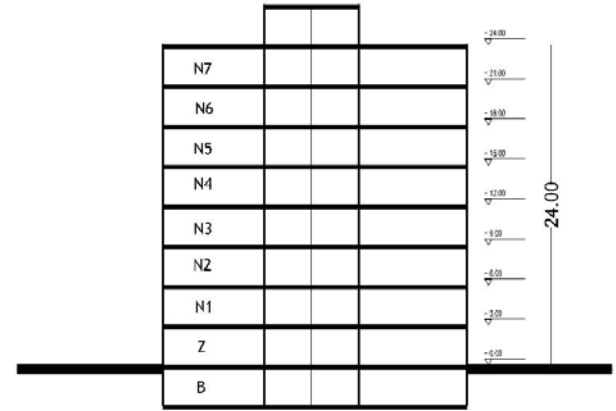
- ✓ Binanın düşey sirkülasyonunu sağlayan normal merdivenler, asgari koşullar gözetilmeden ölçüsü ne olursa olsun bodrum kat dışında %30 emsal hesabına girer. Bodrum katta yer alan normal merdivenler emsal hesabına ve %30'a dahil edilmez.
- ✓ Yangın Yönetmeliği gereğince yapılması zorunlu olan, korunumlu ya da korunumsuz normal merdiven dışındaki yangın merdiveni ve korunumlu koridorun asgari ölçülerdeki alanı ile yangın güvenlik holünün 6 m²'si emsal hesabına ve %30'a dahil edilmez.
- ✓ **Yangın Yönetmeliği gereğince yapılması zorunlu olan alanlar- (MADDE 48 konutlar)**
 - a) Yapı yüksekliği 21.50 m'nin altındaki konutlarda korunumsuz normal merdiven kaçış yolu olarak kabul edilir ve ikinci çıkış aranmaz. Bu yüzden bu merdiven dengelenmiş olmamalıdır.
 - b) Yapı yüksekliği 21.50 m'den fazla ve 30.50 m'den az olan konutlarda, en az 2 merdiven düzenlenmesi, merdivenlerden en az birisinin korunumlu olması ve her daireden 2 merdivene de ulaşılması gerekir. Yapı yüksekliği 30.50 m'den fazla ve 51.50 m'den az olan konutlarda, birbirlerine alternatif, her ikisi de korunumlu ve en az birinde yangın güvenlik holü düzenlenmiş veya basınçlandırma uygulanmış 2 kaçış merdiveni yapılması mecburidir. Kattaki konutların her birinin içinden bir yangın güvenlik holünden geçilerek yangın merdivenine ulaşıyor ise binanın genel merdiveninin korunumlu olması gerekli değildir. **(ibaresine göre Proje gereği normal merdiven korunumlu yapılamıyor ve tüm bağımsız bölümlerine yangın güvenlik holünden ulaşıyor ise her bağımsız bölüm için düzenlenen yangın güvenlik hollerinin 6 m² emsal hesabına ve %30 hesabına dahil edilmez.)**
 - c) Yapı yüksekliği 51.50 m'den yüksek olan konutlarda, birbirlerine alternatif ve yangın güvenlik holü olan ve basınçlandırılan en az 2 kaçış merdiveni yapılması şarttır.
 - d) Madde 63 Acil durum asansörü Yapı yüksekliği 51.50 m'den daha fazla olan yapılarda, en az 1 asansörün acil hâllerde kullanılmak üzere acil durum asansörü olarak düzenlenmesi şarttır. **(C ve D bendine göre yapılması zorunlu olan normal merdiven dışındaki yangın merdiveni ve korunumlu koridor ile düzenlen yangın güvenlik hollerinin 6 m²'si emsal hesabına ve %30 hesabına dahil edilmez.)**

Merdiven Planı Örnekleri

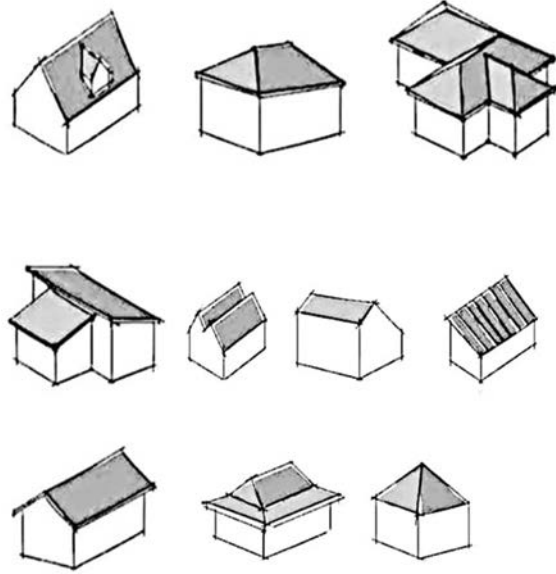


- ✓ Uygulama imar planına göre kat adedi 3 olan binalarda asansör yeri bırakılmak, **4 ve daha fazla olanlarda ise asansör tesis edilmek zorundadır.** İskân edilen bodrum katlar dâhil kat adedi 4 ve daha fazla olan binalarda asansör yapılması zorunludur. Daha az katlı yapılarda da asansör yapılabilir.
- ✓ Kullanılabilir katlar alanı tek katlı olan binalar hariç 800 m²'den veya kat adedi birden fazla olan umumi binalarda en az bir adet asansör yapılması zorunludur. Ayrıca, kat alanı 800 m² 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** (Tamamen gömülü bodrum kat bu hesaba dahil değildir) asansörlerden en az bir tanesi yük, eşya ve sedye taşıma amacına uygun olarak dar kenarı 1.20 metre ve alanı 2.52 m² den, kapı genişliği ise net 1.10 metreden az olmayacak şekilde yapılır.
- ✓ Asansörlerin, **bodrum katlar dâhil tüm** katlara hizmet vermesi zorunludur. Bodrum katında iskan edilen alan veya bağımsız bölüm bulunmayan yapılarda asansörün bodrum kata hizmet vermesi zorunlu değildir.
- ✓ Tek asansörlü binalarda; asansör kabininin dar kenarı 1.20 metre ve alanı 1.80 m² '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 fıkrada belirtilen ölçülerde yapılması şarttır. Tek sayıda asansör bulunması durumunda sayı bir alta yuvarlanır. TSE standartlarının bu fıkrada belirtilen ölçü ve miktarlardan küçük olması halinde; taban alanında yapılaşma hakkı 120 m² 'nin altında olan parseller ile tek bağımsız bölümlü müstakil konut binalarında TSE standartlarına uyulmasına ilgili idaresi yetkilidir.

Madde 4 aaaaa) bendinde Yüksek yapı: Bina yüksekliği 21.50 metreden veya yapı yüksekliği 30.50 metreden fazla olan binaları şeklinde tanımlanmıştır. Bu kapsamda yüksek yapılarda 2 asansör düzenlenmelidir.



KAT VE BAĞIMSIZ BÖLÜM	1. ASANSÖR	2. ASANSÖR	NOT
3 KAT	ASANSÖR ZORUNLULUĞU YOK. ASANSÖR BOŞLUĞU BIRAKILACAK.	ASANSÖR ZORUNLULUĞU YOK	BIRAKILMASI GEREKEN ASANSÖR BOŞLUĞU ÖLÇÜLERİ İÇTEN İÇE 2x2,2 (10 KİŞİLİK ASANSÖR) OLMALIDIR.
4 KAT (DAHİL) VE 10 KAT (HARİÇ) ARASINDA İSE VE ZEMİN KAT ÜZERİNDE 20 BAĞIMSIZ BÖLÜMDEN AZ KONUT VAR İSE	MİN. 10 KİŞİLİK ASANSÖR YAPILMASI GEREKİYOR. KUYU ÖLÇÜSÜ İÇTEN İÇE: 2m x 2,2m OLMALI	GEREK YOK	
4 KAT (DAHİL) VE 10 KAT (HARİÇ) ARASINDA İSE VE ZEMİN KAT ÜZERİNDE 20 BAĞIMSIZ BÖLÜMDEN FAZLA KONUT VAR İSE	MİN. 10 KİŞİLİK ASANSÖR YAPILMASI GEREKİYOR. KUYU ÖLÇÜSÜ İÇTEN İÇE: 2m x 2,2m OLMALI	TRAFİK HESABINA GÖRE BELİRLENECEK. KUYU ÖLÇÜSÜ İÇTEN İÇE: 1,8m x 1,7m OLMALI	"Bu asansörlerden en az bir tanesinin herhangi bir tehlike anında, arıza veya elektriklerin kesilmesi halinde zemin kata ulaşım kapılarını açacak, yangına dayanıklı malzemeden yapılmış, kuyu içinde, duman sızdırmaz nitelikte, kesintisiz bir güç kaynağından beslenecek şekilde tesis edilmesi gerekmektedir." "DEĞİŞİKLİĞE GÖRE; YUKARIDAKİ ÖZELLİKLERİ SAĞLAYAN AMA MEKANİK VE MİMARİ OLARAK ACİL DURUM ASANSÖRÜ DİZAYNINA GEREK OLMAYAN ASANSÖR YAPILACAKTIR. AYRICA 3. VE DAHA FAZLA ASANSÖR YAPILMASI GEREKİYOR İSE TRAFİK HESABINA GÖRE YAPILMASI GEREKİYOR. MİN. ÖLÇÜLER BELİRTİLMEDİĞİNDEN TRAFİK HESABINA GÖRE DEĞERLENDİRİLECEK.
10 KAT VE ÜZERİ BİNALARDA	SEDYE ASANSÖRÜ OLMASI GEREKİYOR. MİN. 15 KİŞİLİK VE KUYU ÖLÇÜSÜ: 2,1m x 2,6m OLMALI	TRAFİK HESABINA GÖRE BELİRLENECEK. KUYU ÖLÇÜSÜ İÇTEN İÇE: 1,8 m x 1,7m OLMALI	*YAPI YÜKSEKLİĞİ 51.50 'YI GEÇMİYORSA DEĞİŞİKLİKTE BAHSİDİLEN " BU ASANSÖRLERDEN EN AZ BİR TANESİNİN.....GEREKMEKTEDİR" CÜMLESİNE GÖRE İLGİLİ ÖZELLİKLERİ SAĞLAYAN AMA MEKANİK VE MİMARİ OLARAK ACİL DURUM ASANSÖRÜ DİZAYNINA GEREK OLMAYAN ASANSÖR YAPILACAKTIR. * YAPI YÜKSEKLİĞİ 51.50'YI GEÇİYORSA MİN. 10 KİŞİLİK ASANSÖR; MEKANİK VE MİMARİ OLARAK ACİL DURUM ASANSÖRÜ OLARAK DİZAYN EDİLECEKTİR. AYRICA 3. VE DAHA FAZLA ASANSÖR YAPILMASI GEREKİYORSA TRAFİK HESABINA GÖRE YAPILMASI GEREKİYOR. MİN. ÖLÇÜLER BELİRTİLMEDİĞİNDEN TRAFİK HESABINA GÖRE DEĞERLENDİRİLECEK.
28 TEMMUZ 2018 YÖNETMELİK DEĞİŞİKLİĞİ UMUMİ BİNALAR			
KAT VE M2	1. ASANSÖR	2. ASANSÖR	NOT
KAT ADEDİ BİRDEN FAZLA VEYA 800 M2 DEN FAZLA	MİN. 10 KİŞİLİK ASANSÖR YAPILMASI GEREKİYOR. KUYU ÖLÇÜSÜ İÇTEN İÇE: 2m x 2,2m OLMALI	GEREK YOK	
3 KATTAN FAZLA VE 800 M2 'DEN FAZLA	MİN. 10 KİŞİLİK ASANSÖR YAPILMASI GEREKİYOR. KUYU ÖLÇÜSÜ İÇTEN İÇE: 2m x 2,2m OLMALI	TRAFİK HESABINA GÖRE BELİRLENECEK. KUYU ÖLÇÜSÜ İÇTEN İÇE: 1,8m x 1,7m OLMALI	"Bu asansörlerden en az bir tanesinin herhangi bir tehlike anında, arıza veya elektriklerin kesilmesi halinde zemin kata ulaşım kapılarını açacak, yangına dayanıklı malzemeden yapılmış, kuyu içinde, duman sızdırmaz nitelikte, kesintisiz bir güç kaynağından beslenecek şekilde tesis edilmesi gerekmektedir." DEĞİŞİKLİĞE GÖRE; YUKARIDAKİ ÖZELLİKLERİ SAĞLAYAN AMA MEKANİK VE MİMARİ OLARAK ACİL DURUM ASANSÖRÜ DİZAYNINA GEREK OLMAYAN ASANSÖR YAPILACAKTIR



- ✓ 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 fotovoltik 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.

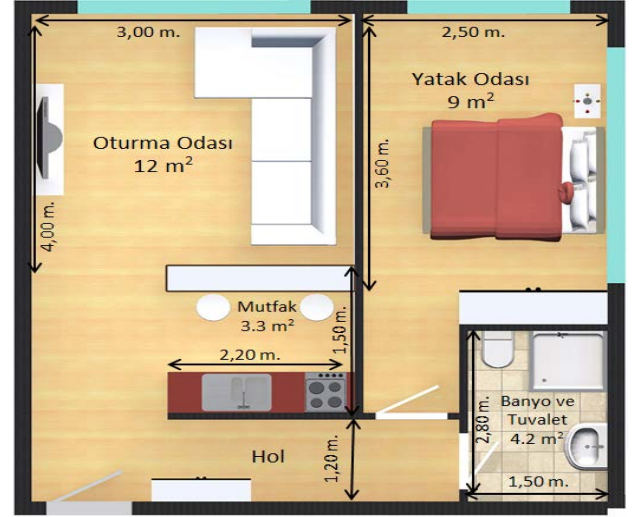
✓ Açık Çıkmalar:

- ✓ 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 düsey 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.

Kat Yükseklikleri Yapı Piyesleri Ve Ölçüleri

- ✓ (1) **Kat yükseklikleri uygulama** imar planında daha fazla belirlenmemiş ise döşeme üst kotundan döşeme üst kotuna olmak üzere en fazla;
- ✓ Ticaret bölgelerinde; zemin katlarda 4.50 metre, asma katlı zemin katlarda 5.50 metre; diğer katlarda 4.00 metre,
- ✓ 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. Özellikle 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. 3 veya daha az odalı konutlarda banyo/yıkanma yeri ile tuvalet aynı yerde düzenlenebilir.
- ✓ Hol ve koridor genişlikleri 1.20 metreden az olamaz.
- ✓ En az 3 metre dar kenarı ve 12 m2 alanı olan 1 oturma odası
- ✓ En az 2.5 metre dar kenarı ve 9 m2 alanı olan 1 yatak odası (yatak nişi yapılamaz.)
- ✓ En az 1.5 metre dar kenarı ve 3.30 m2 alanı olan 1 mutfak veya mutfak nişi
- ✓ En az 1.5 metre dar kenarı ve 3.00 m2 alanı olan 1 banyo
- ✓ En az 1 metre dar kenarı ve 1.20 m2 alanı olan 1 wc
- ✓ Hol ve koridor genişlikleri 1.20 m. den az olamaz.
- ✓ Su depoları ve ıslak hacimlerin altında enerji odaları teşkil edilemez.

- ✓ 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.**

MÜŞTEMİLAT BİNALARININ:

- ✓ 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, ayrık 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.