

PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ

*Melek KURAL (Mimar)
Şube Müdürü V.*

ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
MESLEKİ HİZMETLER GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
İmar Düzenleme Dairesi Başkanlığı

18-20 ARALIK 2017 ANTALYA

Kapsam:

- ✓ Parsel Büyüklükleri
- ✓ İfraz ve Tevhit
- ✓ Parsele İlişkin Hükümler
- ✓ Parsel Kullanım Fonksiyonlarına Göre Yapılaşma Koşulları
- ✓ Eksik Katlı Bina



- ✓ Uygulama imar planı ile getirilmiş farklı hükümler yoksa,
 - ✓ Yapılacak ifrazlarda, elde edilecek yeni parsellerin asgari ölçüleri;
 - kullanım amacına,
 - yapı nizamına,
 - kat yüksekliklerine,
- göre belirlenmektedir.

✓Parsel genişlikleri

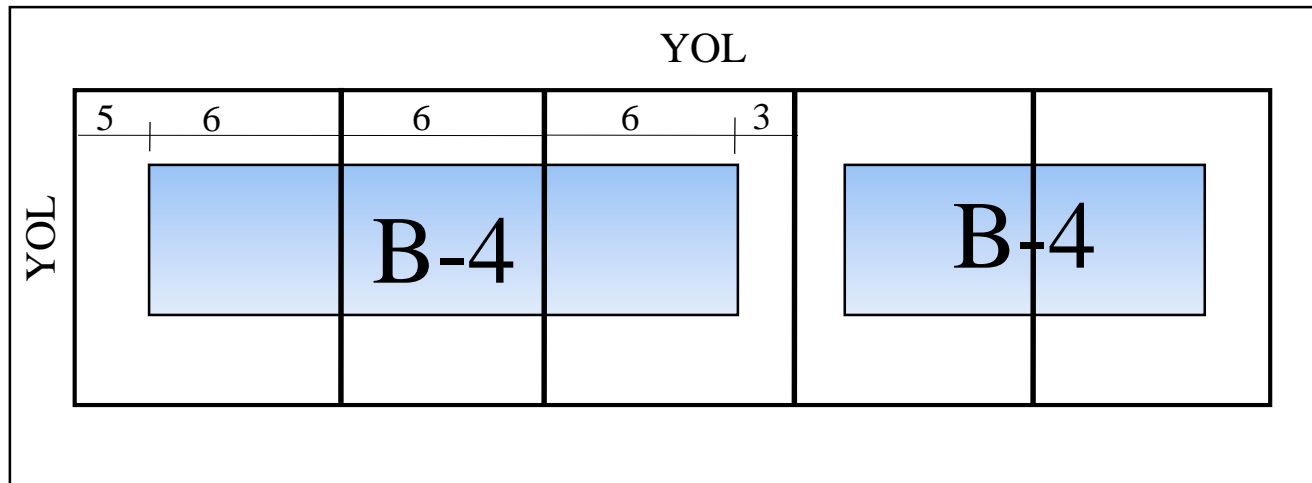
a) Konut ve ticaret bölgelerinde:

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

Bitişik nizamda: (6.00) m.

Blok başlarında: Yan bahçe mesafesi + (6.00) m.

Ayrık nizamda: Yan bahçe mesafeleri toplamı + (6.00) m.

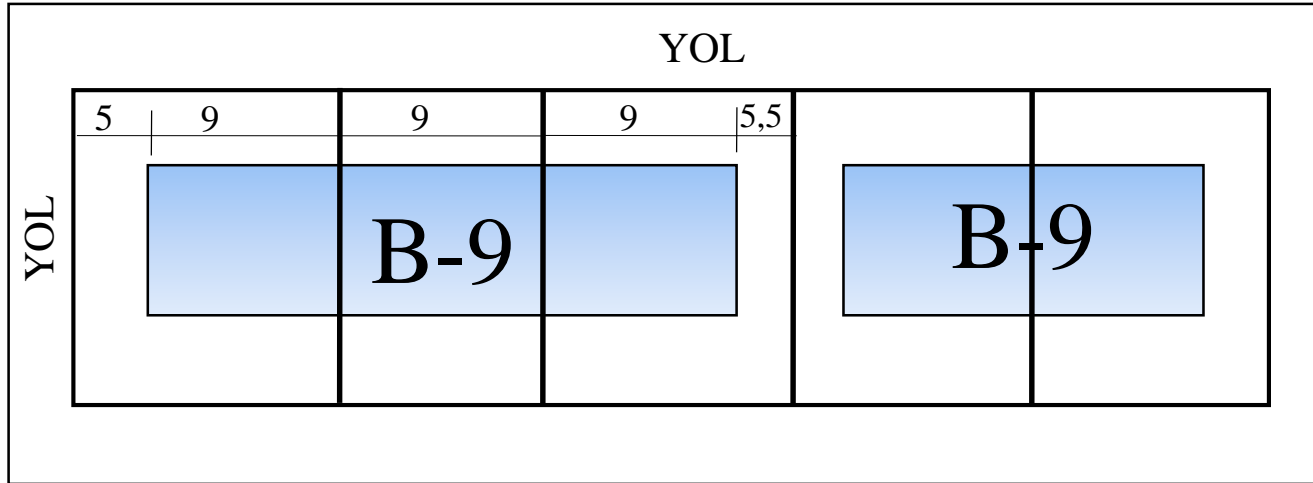


2) 9 kata kadar (9 kat dahil) inşaata müsait yerlerde:

Bitişik nizamda: (9.00) m.

Blok başlarında: Yan bahçe mesafeleri toplamı + (9.00) m.

Ayrık nizamda: Yan bahçe mesafeleri toplamı + (9.00) m.

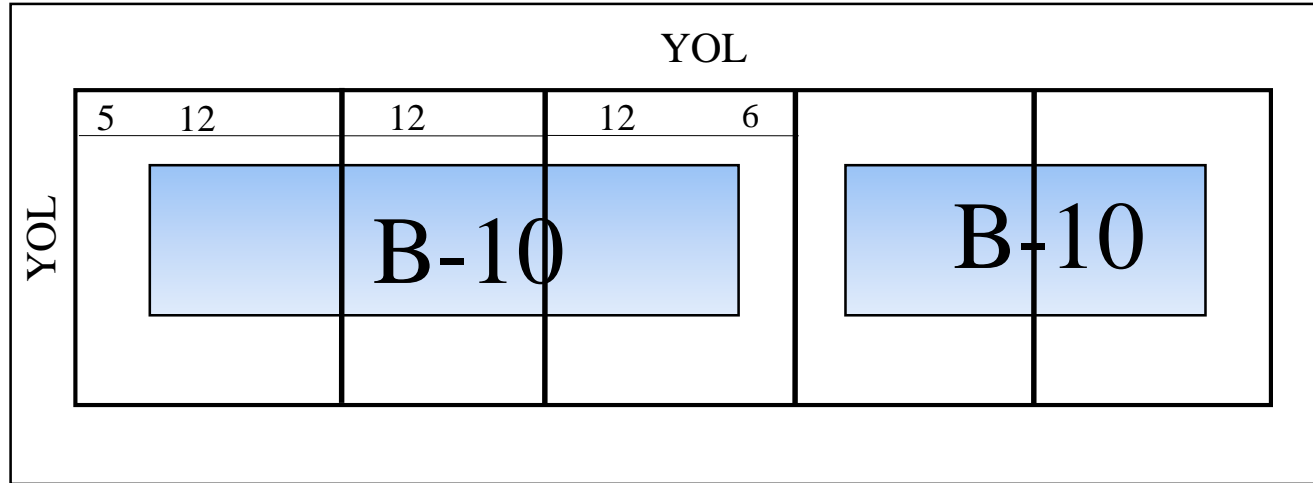


3)10 veya daha fazla katlı inşaata müsait yerlerde:

Bitişik nizamda: (12.00) m.

Blok başlarında: Yan bahçe mesafesi + (12.00) m.

Ayrık nizamda: Yan bahçe mesafeleri toplamı + (12.00) m.



- ✓ Köşe başına rastlayan parsellerde yol tarafındaki yan bahçe yerine o yol için tayin edilmiş ön bahçe mesafesi alınır.

b) 1 katlı dükkân yapılacak ticaret ve küçük sanayi bölgelerinde:

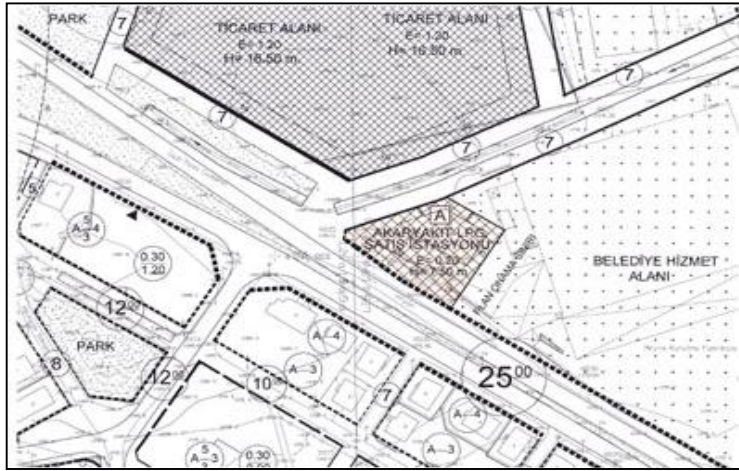
Bitişik nizamda: (5.00) metre

Blok başlarında: Yan bahçe mesafesi + (5.00) metre

Ayrık nizamda: Yan bahçe mesafeleri toplamı + (5.00) metre



- c) Sanayi bölgelerinde, 30.00 metre
- ç) Akaryakıt istasyonlarında 40.00 metre
- d) Konut dışı kentsel çalışma alanlarında, 40.00 metre



- ✓ Parsel derinlikleri:
 - a) Konut ve ticaret bölgelerinde:
 - Ön bahçesiz nizamda: (13.00) metre
 - Ön bahçeli nizamda: Ön bahçe mesafesi + (13.00) metre
 - b) Ticaret bölgelerinde (Yalnız 1 katlı dükkân yapılması halinde):
 - Ön bahçesiz nizamda: (5.00) metre,
 - Ön bahçeli nizamda: Ön bahçe mesafesi + (5.00) metre
 - c) Küçük sanayi bölgelerinde:
 - Ön bahçesiz nizamda: (6.00) metre
 - Ön bahçeli nizamda: Ön bahçe mesafesi + (6.00) metre
 - ç) Sanayi bölgelerinde, 30.00 metre
 - d) Akaryakıt İstasyonlarında 40.00 metre
 - e) Konut dışı kentsel çalışma alanlarında, 40.00 metre
- ✓ Konut dışı kentsel çalışmaları alanlarında 2000 m²'den az olamaz.

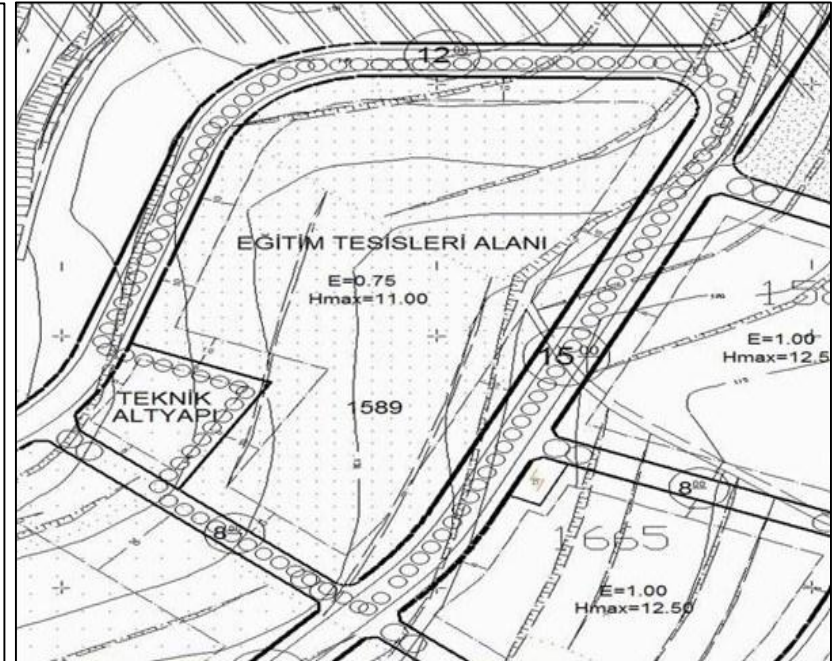
- ✓ Parsel büyüklükleri hakkındaki hükümlere uymayan arsalarda;
 - yeni veya ilave yapı ruhsatı düzenlenemez.
- ✓ Bu arsalar mevzuat hükümlerine göre yapı yapılmasına müsait hale getirilinceye kadar,
- ✓ Bu mümkün olmadığı takdirde kamulaştırılincaya kadar,
 - bu parsellerdeki mevzuatına uygun yapılmış mevcut yapıların olduğu gibi kullanılmasına,
 - Tadilatına,
 - İmar planına aykırı olmamak kaydıyla işlev değişikliğine, izin verilir.

- ✓ Tamamı umumi hizmetlere ayrılan yerlere rastlayan,
- ✓ Kalan parçası plan ve bu Yönetmelik hükümlerine göre yapı yapılmasına müsait olmayan arsalar,
kamulaştırılincaya kadar olduğu gibi kullanılır.

Umumi hizmet alanı;

- Millî Eğitim Bakanlığına bağlı ilk ve orta öğretim kurumları,
- yol, meydan, park, otopark, çocuk bahçesi, yeşil saha,
- ibadet yeri,
- karakol,
- pazar yeri, semt spor alanı,

kamusal hizmete ayrılan alanları,



- ✓ Komşu parsellerin mevzuatına uygun olarak yapılaşmış olması nedeni ile müstakil kalan,
- ✓ asgari parsel büyüklüklerine uymayan parsellere;

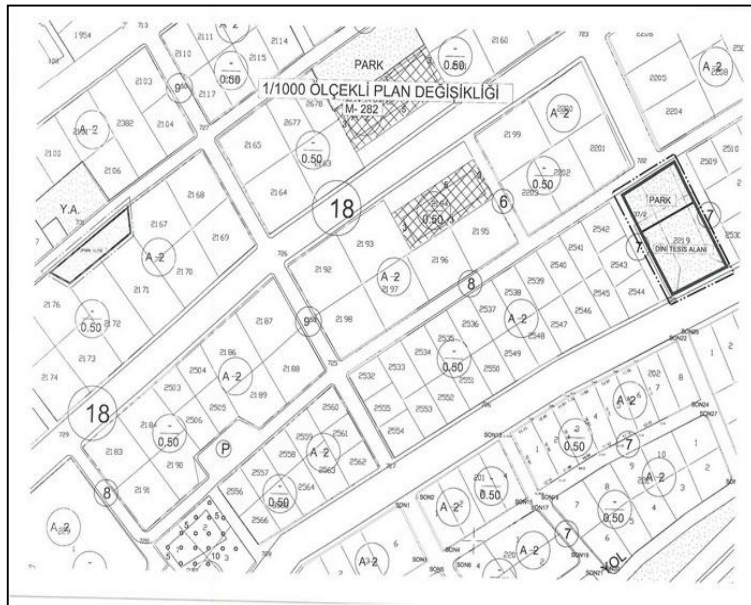


fen, sanat ve sağlık kuralları ile bu Yönetmeliğin diğer hükümlerine uygun yapı yapılmasına izin verilir.

✓ Bir parselin bulunduğu imar adasına ait;

- parselasyon planı yapılıp,
- belediye encümenince kabul edilip
- tapuya tescil edilmeden,

o adadaki herhangi bir parselle yapı ruhsatı verilemez.



YAPİ RUHSATI	
1. İZLENİMLER	2. İZLENİMLER
3. İZLENİMLER	4. İZLENİMLER
5. İZLENİMLER	6. İZLENİMLER
7. İZLENİMLER	8. İZLENİMLER
9. İZLENİMLER	10. İZLENİMLER
11. İZLENİMLER	12. İZLENİMLER
13. İZLENİMLER	14. İZLENİMLER
15. İZLENİMLER	16. İZLENİMLER
17. İZLENİMLER	18. İZLENİMLER
19. İZLENİMLER	20. İZLENİMLER
21. İZLENİMLER	22. İZLENİMLER
23. İZLENİMLER	24. İZLENİMLER
25. İZLENİMLER	26. İZLENİMLER
27. İZLENİMLER	28. İZLENİMLER
29. İZLENİMLER	30. İZLENİMLER
31. İZLENİMLER	32. İZLENİMLER
33. İZLENİMLER	34. İZLENİMLER
35. İZLENİMLER	36. İZLENİMLER
37. İZLENİMLER	38. İZLENİMLER
39. İZLENİMLER	40. İZLENİMLER
41. İZLENİMLER	42. İZLENİMLER
43. İZLENİMLER	44. İZLENİMLER
45. İZLENİMLER	46. İZLENİMLER
47. İZLENİMLER	48. İZLENİMLER
49. İZLENİMLER	50. İZLENİMLER
51. İZLENİMLER	52. İZLENİMLER
53. İZLENİMLER	54. İZLENİMLER
55. İZLENİMLER	56. İZLENİMLER
57. İZLENİMLER	58. İZLENİMLER
59. İZLENİMLER	60. İZLENİMLER
61. İZLENİMLER	62. İZLENİMLER
63. İZLENİMLER	64. İZLENİMLER
65. İZLENİMLER	66. İZLENİMLER
67. İZLENİMLER	68. İZLENİMLER
69. İZLENİMLER	70. İZLENİMLER
71. İZLENİMLER	72. İZLENİMLER
73. İZLENİMLER	74. İZLENİMLER
75. İZLENİMLER	76. İZLENİMLER
77. İZLENİMLER	78. İZLENİMLER
79. İZLENİMLER	80. İZLENİMLER
81. İZLENİMLER	82. İZLENİMLER
83. İZLENİMLER	84. İZLENİMLER
85. İZLENİMLER	86. İZLENİMLER
87. İZLENİMLER	88. İZLENİMLER
89. İZLENİMLER	90. İZLENİMLER
91. İZLENİMLER	92. İZLENİMLER
93. İZLENİMLER	94. İZLENİMLER
95. İZLENİMLER	96. İZLENİMLER
97. İZLENİMLER	98. İZLENİMLER
99. İZLENİMLER	100. İZLENİMLER



Yapı nizamı: Uygulama imar planı ile belirlenen ayırık, blok ve bitişik nizamdan biri..

- ✓ İmar planında yapı nizamı belirlenmeyen hallerde ayırık nizam uygulanır.
- ✓ Birden fazla yapının inşa edilebileceği ve bu Yönetmeliğin yürürlüğe girmesinden önce onaylanmış olan uygulama imar planı kararı ile serbest nizam kararı verilen parsellerde, komşu parsellerde yer alan ve bu parsele en yakın yapıların yapı nizamlarına aykırı düşmemek koşuluyla, sadece bir tek nizam uygulanabileceği gibi ayırık, blok veya bitişik nizamdan ikisi veya üçü bir arada karma olarak uygulanabilir.

İFRAZ VE TEVHİT/GENEL İLKELER

- ✓ İmar parselasyon planı tamamlanmış olan yerlerde yapılacak ifraz veya tevhidin bu planlara uygun olması şarttır. (3194/15)



- ✓ İmar adasında parselasyon planı yapılmadan bu adadaki parsellerde ifraz ve tevhit yapılamaz. (PAİY/13)

✓ Parselasyon planı bulunan yerlerde,

daha sonra plan değişikliği veya revizyonu yapılması halinde bu planlar ile belirlenen;

umumi hizmet alanına isabet eden taşınmazlar ile imar istikameti önünde kalan donatı alanları,

kamu eline geçmeden tevhit ve ifraz yapılamaz.

✓ Bir imar adasında, mevzuatına uygun binalar dikkate alınarak ve yeni inşa edilecek binaların şematik konumu çizilerek ada bazında etüt yapıp,

ada içindeki parsel dağılımının yapıların estetiği ve sokak silüetini bozmayacak şekilde olduğu ortaya konulmadan,

ifraz ve tevhit işlemi yapılamaz.

✓ Yapılaşmaya elverişli olmayan parsellerde malikler;
idarenin tebliğ tarihinden itibaren 3 ay içerisinde anlaşamazlarsa
resen tevhit ve ifraz yapmaya ilgili idare yetkilidir.

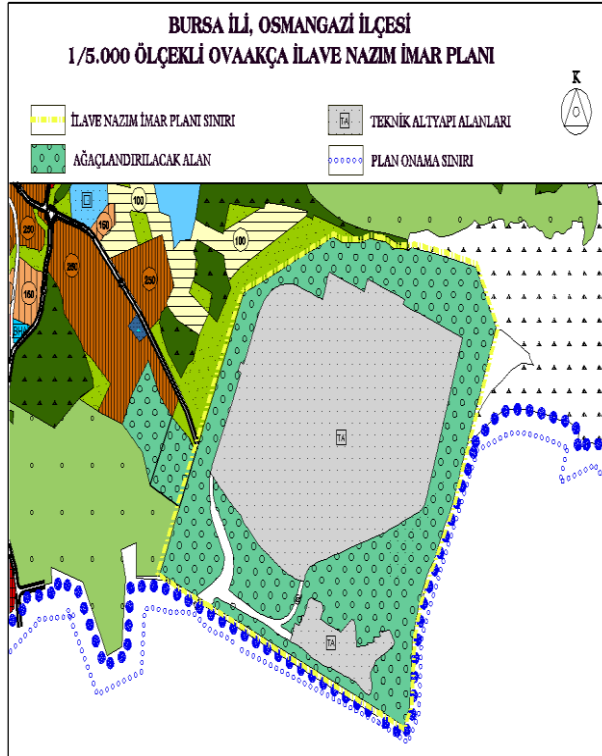
✓ İmar planı ile mahreç aldığı yolu kapanan,
imar adası ortasında kalan,
yola cephesi bulunmayan

- parseller ifraz edilemez.

✓ İmar planı ile kapanan yollarda kalan,
yola cephesi olmayan parsellere imar
yoluna cephe sağlanmadan

- kapanan yollar, ifraz ve tevhit edilemez
- ayrı parsel olarak değerlendirilemez.

- ✓ Taşkın, heyelan ve kaya düşmesi gibi afet alanlarında bulunan sıhhi ve jeolojik mahzurları olan veya bunlar gibi tehlikeli durumlar arz etmesi yüzünden imar planlarına veya ilgili idarelerce hazırlanmış veya onaylanmış raporlara göre yapı yapılması yasaklanan alanlar ifraz edilemez, bu gibi yerlerde arazi takviyesine matuf tesisler harici yapı yapılamaz. Ancak,



- Sadece bir kısmı yapılaşmaya yasaklanan alanda kalan parsellerin yapılaşmaya uygun kısımları,
- Bu fıkradaki nedenlerle ağaçlandırılacak alan olarak gösterilen alanlarda kalan parsellerin yasaklamaya tabi olmayan kısımları,
- İmar planlarında özel mülkiyet içinde kalıp tarım yapılacak alanların yasaklamaya tabi olmayan kısımları Gıda, Tarım ve Hayvancılık il müdürlüğünün görüşü alınarak,

ifraz edilebilir.

Kademe hattı belirlenen yerlerde;

- ✓ imar planında aksine bir hüküm yoksa ifraz ve tevhit zorunlu değildir.
- ✓ İfraz ve tevhit talepleri kademe hattı dikkate alınarak gerçekleştirilir.

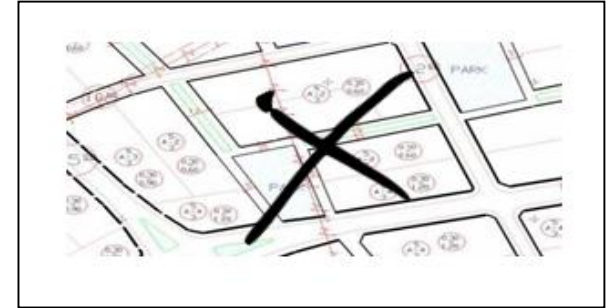
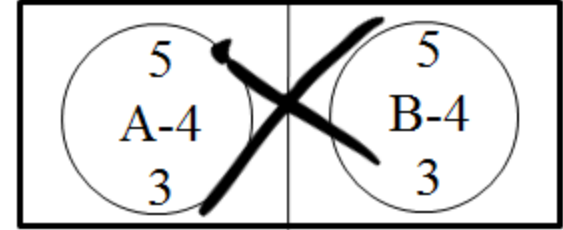


Kademe hattı: Uygulama imar planında birden fazla kat adedi veya bina yüksekliği veya yapı yoğunluğu ya da yapı nizamı veya kullanma kararına isabet eden bir imar parselinde farklı yapılaşma ve kullanım kararını haiz alanların sınırlarının uygulama imar planı ile belirlendiği hat.

- ✓Tevhit sonrası elde edilen parselin taban alanı ve katlar alanı, tevhit öncesi parsellerin ayrı ayrı hesaplanan taban alanları ve katlar alanları toplamını geçemez.
- ✓Plan üzerinde ölçüsü belirlenmiş blok nizamında olan parsellerin tevhide halinde, tevhit öncesi parsellerin blok ölçüsü ile belirlenmiş inşaat alanı hakları toplamı aşamaz.

- ✓Yapı nizamı veya kullanım kararı farklı parseller,
- ✓farklı yollardan cephe alan ara parseller,
- ✓imar planında ifraz hattıyla birbirinden ayrılan parseller,

tevhit edilemez.



- ✓ Aynı veya farklı yapı nizamı bulunan parsellerin bahçelerinde;
- ilgili parsel maliklerinin muvafakati alınmak,
- her bir parsel sınırı korunmak,
- bu sınırlara göre planda verilen yapılaşma koşulları ayrı ayrı uygulanmak

kaydıyla,

- tevhit koşulu olan kot ve cephe sınırlamalarına bakılmaksızın,
- parseller tevhit edilmeksizin,

vaziyet planı idarece onaylanarak ve tapuda beyanlar hanesine
şerh düşülerek

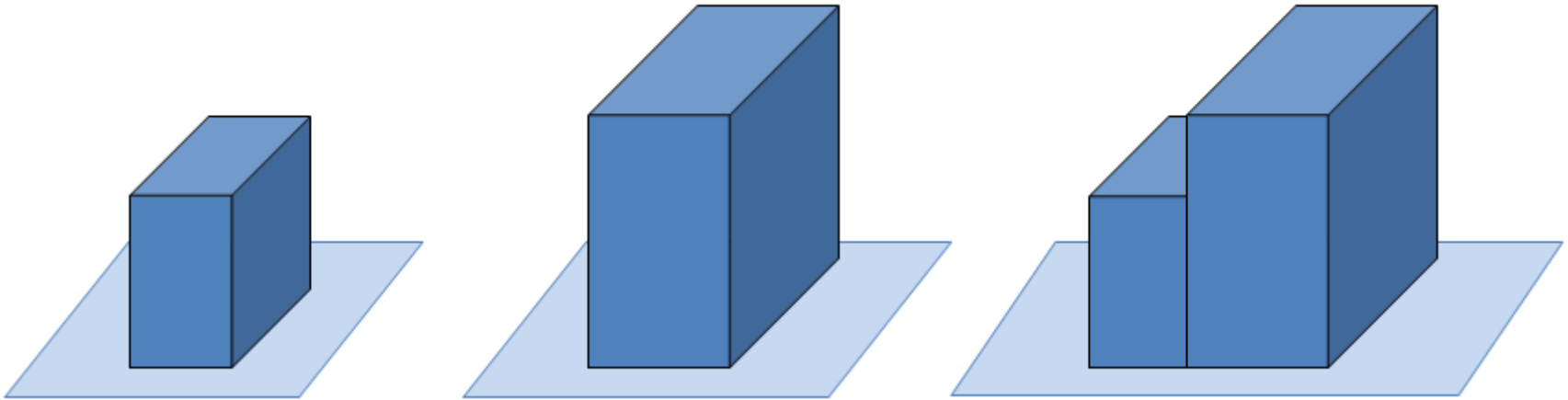
açık veya tamamen gömülü olmak ve dilatasyonla ayrılmak
kaydıyla

kapalı, ortak otopark uygulaması yapılabilir.

- ✓ Aynı yoldan cephe alan ve aralarında 3.00 metre ve daha fazla kot farkı bulunan imar parsellerinin tevhidinde,
- parsellerin bitiştirildiği sınırda Yönetmeliğe göre kademe yapılması,
- kat adedinin ve bina yüksekliğinin, her kademenin kendi içinde değerlendirilmesi zorunludur.



- ✓ Uygulama imar planı ile farklı kat adedi veya yükseklik getirilmiş imar parselleri tevhit edildiği takdirde tevhit edilen parsellere verilen yükseklik değerleri aşılamaz, tevhit edilen parsellerin kesiştiği sınırda plan kararına uygun kademe yapılır.



YOL GENİŞLİKLERİ/KAT ADETLERİ

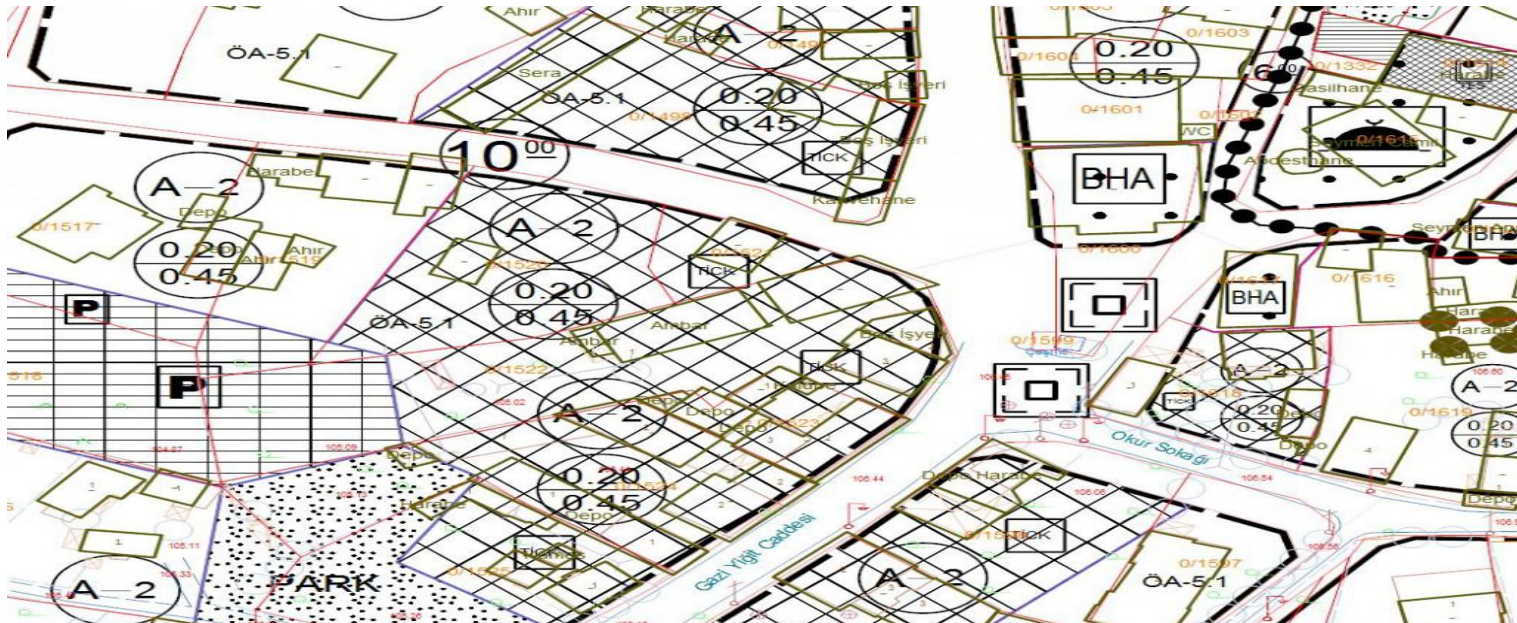
- ✓ Yönetmeliğin yürürlüğe girdiği tarihten önceki mevcut uygulama imar planlarında kat adetleri veya bina yükseklikleri belirtilmemiş parsellerde;

<u>İmar Planına göre Yol genişliği (metre)</u>	<u>Konut, ticaret ve kombinasyonları bölgelerinde kat adedi(Bodrum kat hariç)</u>	<u>Sanayi bölgelerinde Kat adedi (Bodrum kat hariç)</u>
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

- ✓ Kat adetleri, binanın kot aldığı noktaya göre hesaplanır.
- Artan kat yüksekliğinden faydalanılmak suretiyle binanın hiç bir cephesinde bodrum katlar hariç kat sayısı artırılmaz.
- Bina yüksekliklerinde ise binanın kot aldığı noktaya en fazla 1.2 metre eklenmek suretiyle belirlenen subasman kotu dikkate alınır.

ALAN KULLANIMLARI/GENEL İLKELER

- ✓ 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.



Merkezi iş alanı: İmar planlarında yönetim, turizm, sosyal, kültürel ve ticari amaçlı yapılar ile sosyal altyapı alanları için ayrılmış bölgedir.

- 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,
- **plan kararı ile rezidans alanı** ayrılır.



PARSEL KULLANIM FONKSİYONLARINA GÖRE YAPILAŞMA KOŞULLARI

Sanayi bölgesi: İmar planlarında her türlü sanayi tesisleri için ayrılmış alanlardır. Bu alanlarda sanayi bölgesine hizmet verecek diğer yapı ve tesisler de yapılabilir.



Park alanları: Bu alanlarda encümen kararıyla;

- Açık havuz/süs havuzu, açık spor ve oyun alanı, genel tuvalet, pergola, kameriye,



- **1000 m² ve üzeri parklarda,**

ahşap veya hafif yapı malzemelerinden yapılmak,

kat adedi 1'i, yüksekliği 4.50 metreyi ve **açık alanları dâhil** taban alanları toplamda %3'ü,

her birinin alanı 15 m²'yi geçmemek

kaydıyla

çay bahçesi, büfe, muhtarlık, güvenlik kulübesi,

oyun alanlarına en az 10 metre mesafede olmak ve etrafı çit ve benzeri ile kapatılmak koşuluyla trafo

yapılabilir.

PARSEL KULLANIM FONKSİYONLARINA GÖRE YAPILAŞMA KOŞULLARI

- Tabii veya tesviye edilmiş toprak zemin altında kalmak üzere, ağaçlandırma için **TSE standartlarında öngörülen** yeterli derinlikte toprak örtüsünün sağlanması kaydıyla **kapalı** otopark,



- **10.000 m² üzerindeki parklarda,**

açık alanları dâhil taban alanları, (2) numaralı alt bentte belirtilenler de dâhil toplamda %3'ü geçmemek üzere muvakkat yapı ölçülerini aşmayan mescit ile trafik güvenliği alınarak kamuya ait 112 acil ambulans istasyonu yapılabilir.



Piknik ve eğlence (rekreasyon) alanları: Kentin açık ve yeşil alan ihtiyacı başta olmak üzere, eğlence, dinlenme, piknik ihtiyaçlarının karşılanabildiği, kent içinde ve çevresinde gününbirlik kullanıma yönelik olarak imar planı ile belirlenmiş yerlerdir.

- ✓ Bu alanlarda encümen kararıyla;
- Bodrum katlar dâhil yapı inşaat alanı toplamda %5'i, her biri için muvakkat yapı ölçülerini aşmayan çok amaçlı salon, mescit, lokanta, kahvehane, çay bahçesi, büfe,



PARSEL KULLANIM FONKSİYONLARINA GÖRE YAPILAŞMA KOŞULLARI

- Açık otopark ile tabii veya tesviye edilmiş toprak zemin altında kalmak üzere, ağaçlandırma için TSE standartlarında öngörülen yeterli derinlikte toprak örtüsünün sağlanması kaydıyla kapalı otopark,
- Güreş, tenis, yüzme, mini golf, otokros, gokart ve benzeri spor alanları ve çocuk oyun parkları,
- Tuvalet, çeşme, pergola, kameriye, mangal, piknik masası



Spor ve oyun alanları: Spor ve oyun ihtiyacı karşılanmak, spor faaliyetleri yapılmak üzere imar planı kararı ile kent, bölge veya semt ölçeğinde ayrılan açık ve kapalı tesis alanları

✓ Bu alanlarda;

- Açık veya tabii veya tesviye edilmiş zeminin altında olmak üzere kapalı otoparklar,
- Kat irtifakı ve kat mülkiyetine konu edilmeksizin ve ticari ünitelerin toplam alanı, spor tesisi alanının % 20'sini geçmemek koşuluyla seyirci ve sporcuların ihtiyacına yönelik, büfe, lokanta, pastane, çayhane ve spor faaliyetlerine ilişkin ticari üniteler yapılabilir.



Konut alanı: İmar planlarında konut kullanımına yönelik olarak planlanan ve ayrıca 19 uncu maddede belirtilen fonksiyonların da yer alabildiği alanlar.

- ✓ 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;

- Dükkan, kuaför, terzi, eczane, anaokulu ve kreş ile
- 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, lokanta, pastane,

gibi konut dışı hizmetler verilebilir.



- ✓ 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.
- ✓ Ancak, köşe başı veya köşe başından başka iki yola cephesi olan parsellerde yapılacak binaların yola cephesi bulunan bodrum katlarına ticari kullanımlı bağımsız bölüm yapılabilir. Bu bölümlerin üst ve alt kattaki mekânlarla içten bağlantısı sağlanabilir.
- ✓ Ticari kullanımların altında konut yapılamaz.

- ✓ 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.

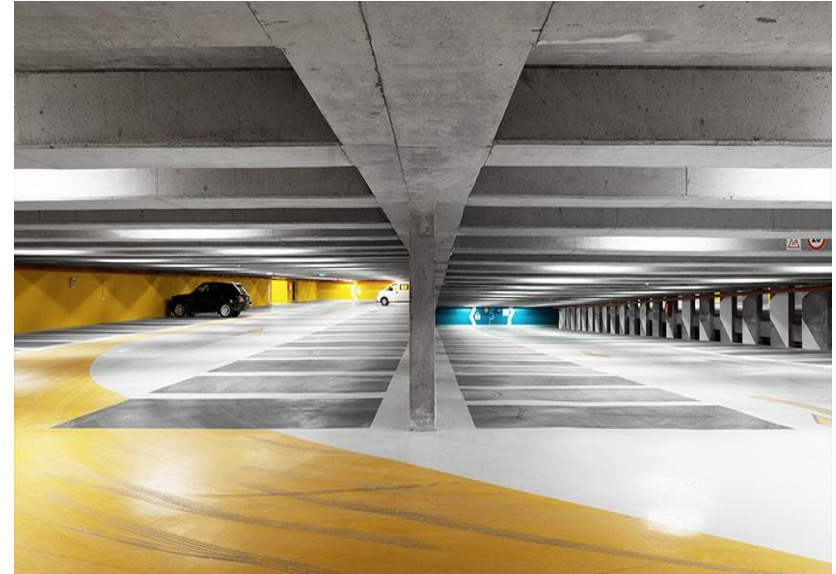


- ✓ Konut alanlarında özel sağlık tesisi yapılabilmesi için uygulama imar planında bu amaçla değişiklik yapılarak konut kullanımından çıkarılması gerekir.



PARSEL KULLANIM FONKSİYONLARINA GÖRE YAPILAŞMA KOŞULLARI

- ✓ 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

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

- ✓ 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,



PARSEL KULLANIM FONKSİYONLARINA GÖRE YAPILAŞMA KOŞULLARI

- ✓ İlgili kamu kurumunun belirlediği standartları sağlamak ve uygun görüşü alınmak kaydıyla;
- özel sağlık tesisleri,
- özel eğitim tesisleri, kurslar, etüt merkezleri,



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.



PARSEL KULLANIM FONKSİYONLARINA GÖRE YAPILAŞMA KOŞULLARI

- ✓ Bu alanlarda konut veya turizm tesisi yapılması halinde;
- yoldan cephe alan zemin veya bodrum katların ticaret veya hizmetler sektörünün kullanımında olması,
- konut veya turizm tesisi için ayrı bina girişi ve merdiveni bulunması şartı aranır.



- ✓ Kullanım oranlarının, sosyal ve teknik altyapı alanlarının imar planlarıyla tayin edilmesi esastır.
- ✓ İmar planında bu oran belirlenmemiş ise, konut kullanımı emsale konu alanın % 20'sini aşamaz.

PARSEL KULLANIM FONKSİYONLARINA GÖRE YAPILAŞMA KOŞULLARI

- ✓ 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.

PARSEL KULLANIM FONKSİYONLARINA GÖRE YAPILAŞMA KOŞULLARI

- ✓ Konut, ticaret, turizm alanlarının her biri için 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.



Sosyal mekânlar:

- ✓ Alışveriş merkezi ve benzeri ticari kullanımlı binalarda, iş hanı, büro, yönetim binası gibi umumi ve resmi binalarda, fabrika ve benzeri sanayi tesislerinde, düğün salonu, lokanta, gazino, sinema, tiyatro, müze, kütüphane ve kongre merkezi, yurt binaları, spor tesisleri gibi sosyal ve kültürel yapı ve tesislerde, eğitim yapılarında, hastane ve benzeri sağlık tesislerinde, havaalanı, liman, terminal, tren garı, metro istasyonu gibi ulaşım yapı ve tesislerinde, akaryakıt istasyonlarında, oteller ve benzeri turizm tesislerinde, kullanıcıların, çalışanların veya müşterilerin ihtiyaçlarının karşılanması amacıyla,

- mescit,
- bebek emzirme yeri,
- çocuk bakım ve oyun alanı,
için gerekli mekan ayrılır.



- ✓ Yetmiş beşten fazla bağımsız bölümü bulunan konut parsellerinde,
 - mescit
 - çocuk oyun alanı,için gerekli mekan ayrılır.
- ✓ Milli park, tabiat parkı, bölge parkı, mesire alanı, piknik alanı, açık spor alanları gibi yerlerde ise
 - mescit,
 - bebek emzirme yeri
 - kullanıcı sayısına göre umumi tuvalet için gerekli mekan ayrılır.
- ✓ Bu mekânların tamamlayıcısı olan; abdest alma mekânları ile diğer gerekli mekânların, kolay ve erişilebilir bir yerde bu mekânlarla birlikte yer alması zorunludur.



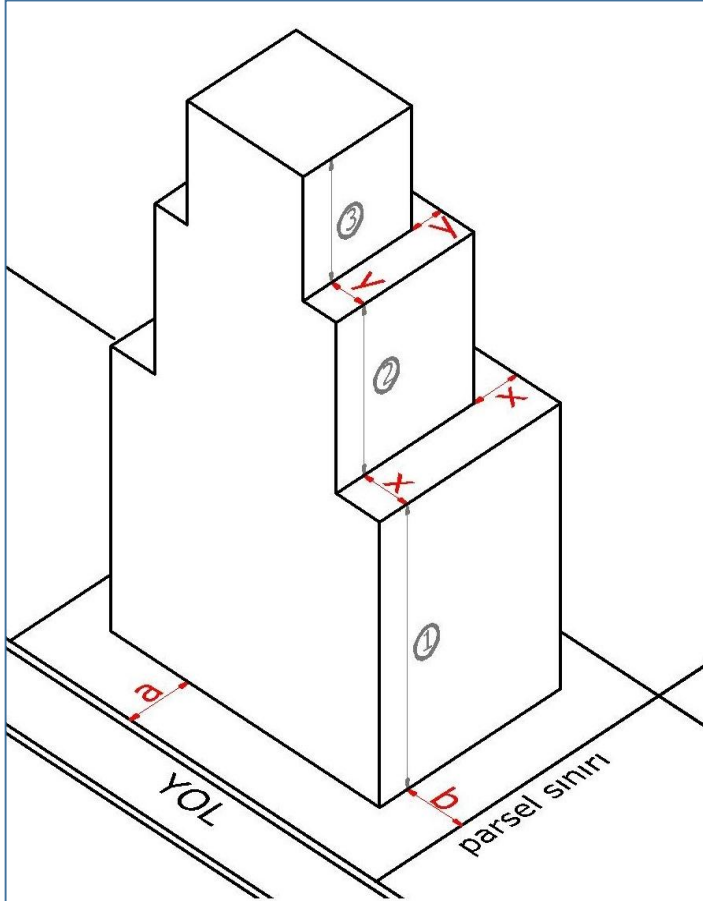
İbadet yeri: İbadet etmek ve dini hizmetlerden faydalanmak amacıyla insanların toplandığı tesisler ile bu tesislerin külliyesinin, dinî tesise ait; lojman, kütüphane, aşevi, dinlenme salonu, taziye yeri, yurt ve kurs yapısı, gasilhane, şadırvan ve tuvalet gibi müştemilatların, açık veya zemin altında kapalı otoparkın da yapılabildiği alanlar.

- İbadet yerlerinde cami/mescit vasfı ve görünüşünün önüne geçmemek,
- gürültü ve kirlilik oluşturmamak,
- imalâthane niteliğinde olmamak,
- gayrı sıhhi özellik taşımamak
- giriş-çıkışları ibadet yerinin girişlerinden ayrı olmak kaydıyla,



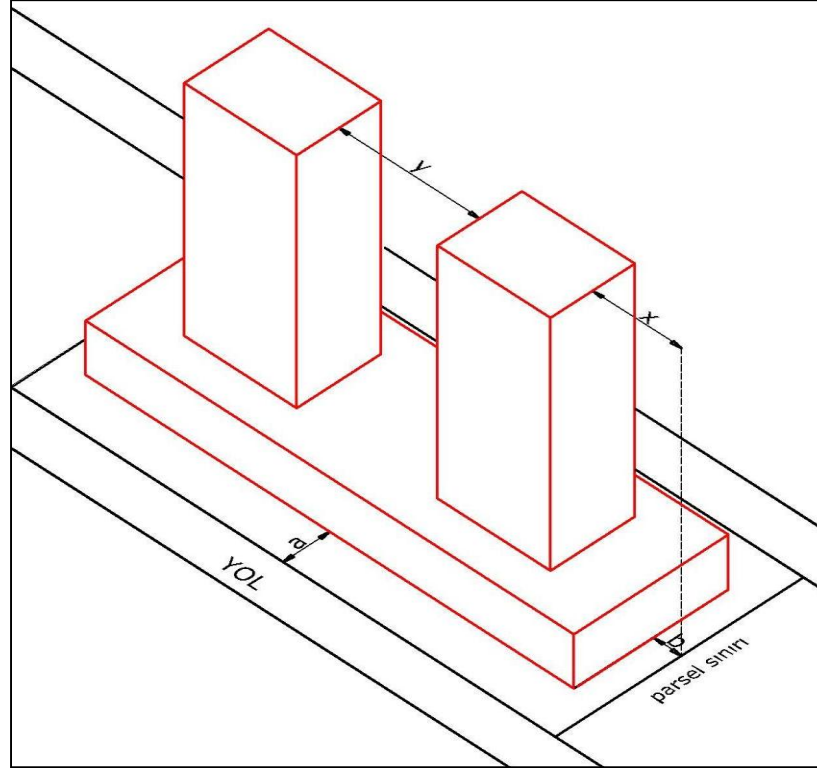
- ✓ Diyanet İşleri Başkanlığınca belirlenecek usul ve esaslara göre dini tesise hizmet veren ticari mekânlar yapılabilir.
- ✓ Bu mekânların, arazinin durumuna göre en fazla bir cephesinin açığa çıkması ve dini tesisin taban alanını geçmemesi esastır.

- ✓ Uygulama imar planında, aksine bir hüküm bulunmadığı durumlarda bahçe mesafeleri;
- 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.

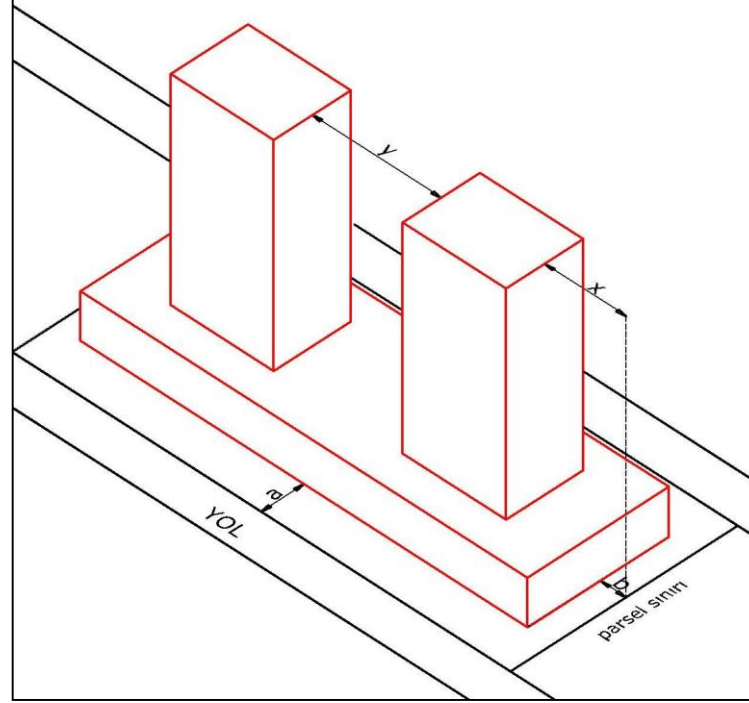


- ✓ Kat adedine bağlı olarak yan ve arka bahçe mesafelerinin 0.50 metre arttırılmasına ilişkin hükümler yapıda bulunan her katta ayrı ayrı değerlendirme yapılarak da uygulanabilir.

- ✓ İmar planında aksine bir açıklama getirilmediği takdirde, binanın tabii zemin veya tesviye edilmiş zemindeki en düşük kottaki görünen yüksekliği (60,50) m. veya daha fazla ise;
- Ön, yan ve arka parsel sınırından en az (15,00) m. çekilmek durumundadır.
- (60,50) m. yükseklikten sonra artan her kat için bu mesafelere (0.50)m ilave edilir.

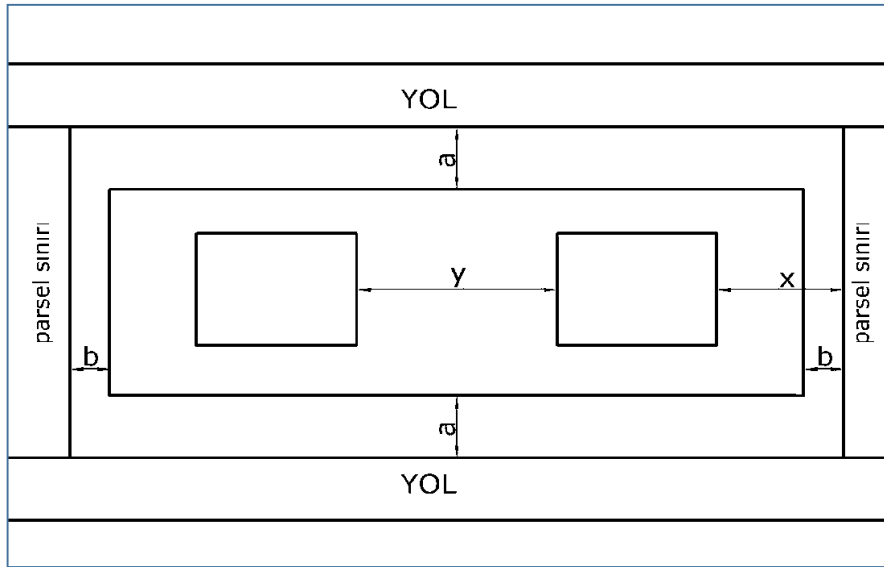


- ✓ Çok yüksek yapı, az katlı bir ana kitle üzerinde yükseliyorsa, parsel sınırı ile ana kitlenin parsele en yakın noktası arasındaki mesafe 10 metreye kadar düşürülebilir.



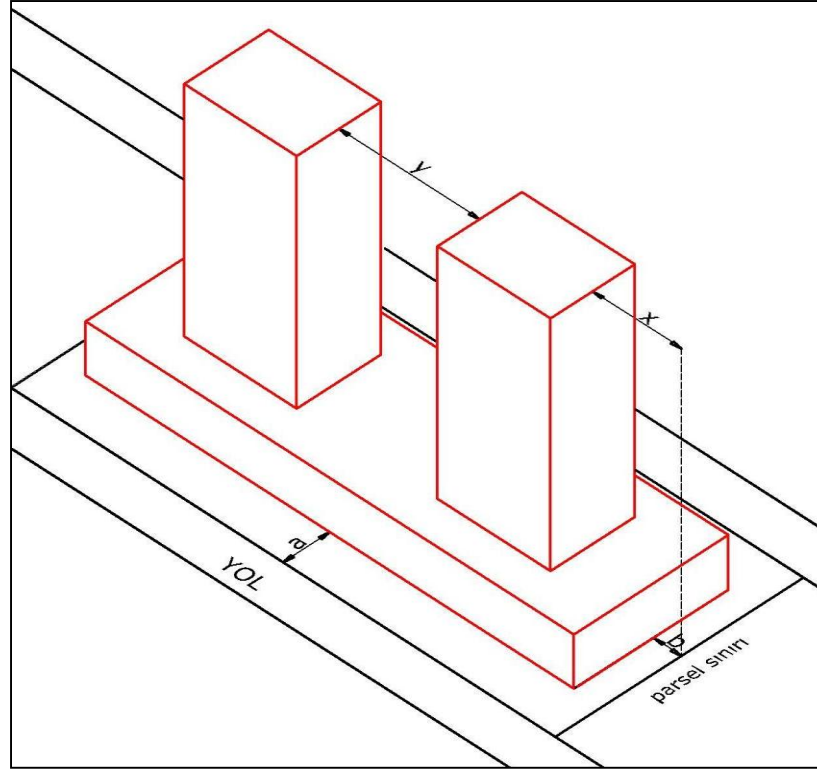
- ✓ Ana kitle yüksekliği dahil yapı yüksekliğinin (60,50) m. olması durumunda yükselen blok ile parsel sınırı arasındaki mesafe en az (15,00) m.dir.
- ✓ (60,50) m. yükseklikten sonra artan her kat için bu mesafeye (0,50) m. ilave edilir.

- ✓ Bir parselde birden fazla (60,50) m. yükseklikte bina yapılması halinde binalar arasındaki mesafe, ($y= 20,00$) m. dir.



- ✓ (60,50) m. yükseklikten sonra ilave her (3,00) m. yükseklik için bu mesafeye (0,50) m. ilave edilir.

- ✓ Fazladan bırakılması gereken çekme mesafeleri bir veya birkaç kat birlikte etüt edilerek binada kademelenme yapılmak suretiyle de gerçekleştirilebilir.



- ✓ 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
 - mevzuatı gereğince zorunlu miktardaki sığınaklar
- ✓ Ön bahçelerde tabii veya tesviye edilmiş zeminin altında; parsel sınırına 3.00 metreden fazla yaklaşmamak şartıyla ön bahçe mesafesinin yarısına kadar zorunlu otoparklar yapılabilir.
- ✓ Ön bahçe mesafesi 7.00 metreye çıkarılmak kaydıyla, bina cephesinden itibaren 2.00 metre dışında kalan kısım ön bahçede açık otopark yapılabilir.

- ✓ 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 m²'si için bir ağaç dikilir.
- ✓ Parselin ağaç dikimine uygun olmaması halinde bu fıkroda belirtilen şarta göre hesaplanan sayıda ağaç, ilgili idarenin uygun göreceği, imar planlarında kamunun kullanımına ayrılmış bir alana dikilir.

- ✓ Mevzuat değişikliği veya yapıdaki kat veya alan artışları nedeniyle asansör yapılması zorunlu hale gelen mevcut yapılara ilişkin ilave veya tadilat ruhsatı taleplerinde;
- bina içinde yapılacak tadilatlarla asansör tesis edilememesi halinde,
 - ön, yan ve arka bahçe mesafeleri içinde parsel sınırına en az 1.50 metre mesafe bırakılmak kaydıyla
 - asgari ölçülerde panoramik asansör veya ulaşılacak katın yüksekliğinin uygun olması halinde 634 sayılı Kanun uyarınca muvafakat alınarak mekanik kaldırma iletme platformu

yapılabilir

- ✓ Planla veya bu Yönetmelikle belirlenen kat adedine veya bina yüksekliğine uygun olarak bahçe mesafesi bırakılmak,
- ✓ ilgili idarenin uygun görmesi,
- ✓ üçüncü ve dördüncü fıkralarda belirtilen koşullar sağlanmaksızın ilave kat yapılamayacağının ilgisine tebliğ edilmesi kaydıyla

daha az katlı bina yapılabilir.

- ✓ Uygulama imar planlarında bu uygulamanın yapılmasına ilişkin hüküm olması halinde, ilgili idarenin uygun görmesi koşulu aranmaz.

- ✓ Eksik katlı yapılan binalarda;
 - yapı ruhsatı,
 - yapı kullanma izin belgesi
 - enerji kimlik belgesi,yapılan kısım için düzenlenir.

- ✓ Daha sonradan tamamlanmak istenmesi halinde, yürürlükteki plan ve mevzuat hükümlerine uygun olarak ilave ruhsat ve binanın tamamı için enerji kimlik belgesi düzenlenmesi zorunludur.

✓ Eksik katlı binalara imar planına aykırı olmamak koşuluyla kat ilavesi yapılabilmesi için;

- temel ve statik çözümlerin,
- yangın tedbirlerinin,
- enerji verimliliğinin,

plan ve bu Yönetmelikte gösterilen azami yüksekliğe uygun olması;

- otopark,
- sığınak,
- merdiven,
- asansör yeri,
- ışıklık ve diğer yapı elemanlarının

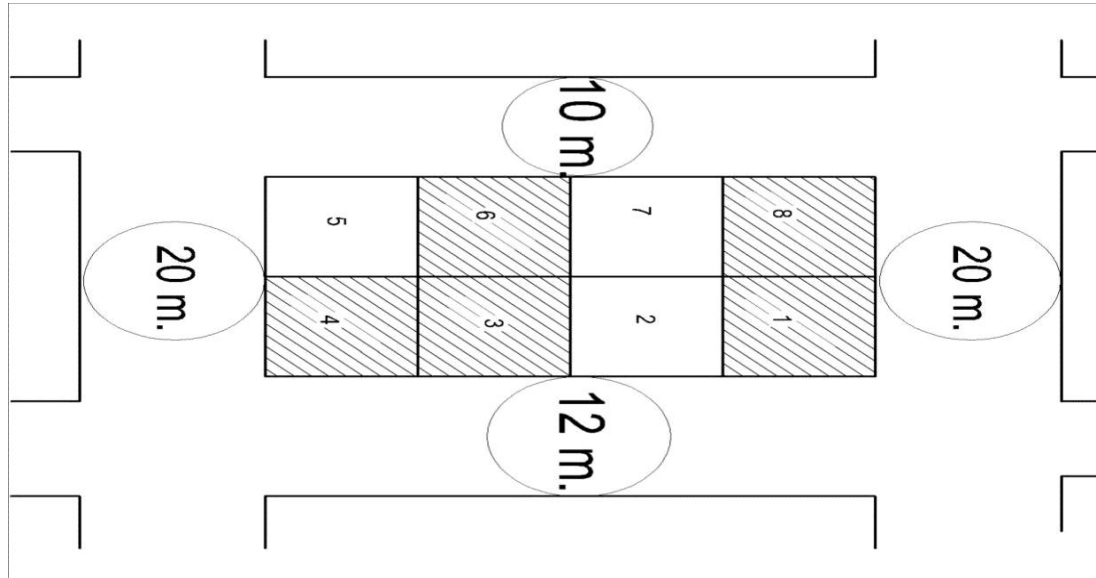
plan ve bu Yönetmelikte gösterilen azami yüksekliğe göre hesaplanması ve bırakılması zorunludur.

- ✓ Eksik katlı inşa edilen binanın mevcut haliyle veya tadilat yapılarak yürürlükteki plana ve mevzuata uygunluğunun sağlanamaması halinde bina yıkılmadan kat ilavesi yapılmasına izin verilmez.
- ✓ Eksik katlı binalara yapılacak ilavelerde fenni mesuliyet, temel ve statik hesapları, yangın tedbirleri ve enerji verimliliği konuları da dâhil mevcut yapı ve ilave yapılan kısımları kapsayan teknik rapor düzenlemek suretiyle yapı denetim kuruluşlarınca üstlenilir.

- ✓ 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 5.5 metre, diğer katlarda 3.60 metre,

kabul edilerek uygulama yapılabilir.

- ✓ Bu yükseklikler dikkate alınmadan bina yüksekliği verilen planlarda uygulamalar, bu yükseklikler ile plandaki veya 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.

- ✓ 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 çıkmalarımevcut teşekküle göre belirlemeye idaresi yetkilidir.

- ✓ 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 çıkma ve bahçe mesafelerine ilişkin olarak mevcut bina bulunmayan komşu cephelerde mer'i plan ve bu Yönetmelik hükümlerine uyulur.

- ✓ 22/5/2014 tarihinden önce yapı ruhsatı almaya yönelik olarak işlemlere başlanılmış olan ve bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihten önce veya sonra yapılan yapı ruhsatı başvuruları, 1/10/2017 tarihine kadar sonuçlandırılmak kaydıyla, başvuru sahibinin talebine bağlı olarak, ilgili işlem tarihinde yürürlükte olan Yönetmeliğin 30/5/2013 tarihi ve sonrasında yürürlükte olan hükümlerine göre neticelendirilir.
- ✓ Ancak, bu madde hiçbir şekilde bu Yönetmelik hükümlerinin karma kullanımı ve yapının planla belirlenen kat adedini artırmak amacıyla uygulanamaz ve bu amaçla yapı ruhsatı düzenlenemez.

- ✓ Bu Yönetmeliğin yürürlüğe girmesinden önce (01/10/2017);
 - riskli yapı tespiti yapılmış ya da riskli alan kapsamına alınmış olup,
 - maliklerin en az üçte ikisi ile noter onaylı kat karşılığı inşaat sözleşmesi düzenlenmişse;
- ✓ ruhsat işlemleri talep edilmesi halinde
- ✓ 1/10/2017 tarihinden önce yürürlükte olan Yönetmeliğe (8/9/2013 tarihli Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği)
göre sonuçlandırılır.

- ✓ Bu Yönetmeliğin yürürlüğe girmesinden önce **(01/10/2017)** ruhsat alınmış olup, inşaatı devam eden yapılara ilişkin ruhsat süresi içerisinde yapılan tadilat ruhsatı başvuruları; talep edilmesi halinde ruhsatın düzenlendiği Yönetmeliğe göre sonuçlandırılır.

TEŞEKKÜRLER