

İMAR MEVZUATINA İLİŞKİN

TANIMLAR...

İmar Planına İlişkin Tanımlar

a- Nazım İmar Planı

Onaylı halihazır haritalar üzerine varsa kadastral durumu işlenmiş olan, varsa bölge ve çevre düzeni planlarına uygun olarak hazırlanan ve arazi parçalarının; genel kullanım biçimlerini, başlıca bölge tiplerini, bölgelerin gelecekteki nüfus yoğunluklarını, gerektiğinde yapı yoğunluğunu, çeşitli yerleşme alanlarının gelişme yön ve büyüklükleri ile ilkelerini, ulaşım sistemlerini ve problemlerinin çözümü gibi hususları göstermek ve uygulama imar planlarının hazırlanmasına esas olmak üzere 1/2000 veya 1/5000 ölçekte düzenlenen, detaylı bir raporla açıklanan ve raporu ile bir bütün olan plandır.

b- Uygulama İmar Planı

Onaylı halihazır üzerine varsa kadastral durumu işlenmiş olan ve nazım imar planına uygun olarak hazırlanan ve çeşitli bölgelerin yapı adalarını, bunların yoğunluk ve düzenini, yolları ve uygulama için gerekli imar uygulama programlarına esas olacak uygulama etaplarını ve esaslarını ve diğer bilgileri ayrıntıları ile gösteren ve 1/1000 ölçekte düzenlenen raporuyla bir bütün olan plandır.

c- Revizyon İmar Planı

Her tür ve ölçekteki planın ihtiyaca cevap vermediği veya uygulamasının mümkün olmadığı veya sorun yarattığı durumlar ile üst ölçek plan kararlarına uygunluğun sağlanması amacıyla planın tamamının veya plan ana kararlarını etkileyecek bir kısmının yenilenmesi sonucu elde edilen plandır.

d- İlave İmar Planı

Yürürlükte bulunan planın ihtiyaca cevap vermediği durumlarda, mevcut plana bitişik ve mevcut planın genel arazi kullanım kararları ile süreklilik, bütünlük ve uyum sağlayacak biçimde hazırlanan plandır.

e- Mevzi İmar Planı

Mevcut planların yerleşmiş nüfusa yetersiz kalması veya yeni yerleşim alanlarının kullanıma açılması gereğinin ve sınırlarının İlgili Belediyece belirlenmesi halinde, bu Yönetmeliğin plan yapım kurallarına uyulmak üzere yapımı mümkün olan, yürürlükteki her tür ve ölçekteki plan sınırları dışında, planla bütüleşmeyen konumdaki, sosyal ve teknik alt yapı ihtiyaçlarını kendi

bünyesinde sağlayan, raporuyla bir bütün olan imar planıdır.

f- Koruma Amaçlı İmar Planı

2863/5226 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamında kalan yerleşme alanlarında düzenlenen, koruma ve geliştirme amaçlı plan olup, Kanunda tanımlanan anıt, külliye, sit, arkeolojik sit, ve tabii sit'ler ile, kent mekanı ve bunu bütünleyen çevresel alanlarda yer alan tarihi, arkeolojik ya da mimari değeri bulunan eski eser ve sanat yapılarının ya da tek tek sanat değeri taşınmalar bile bozulmamışlıkları ve bütünlükleri açısından belirli bir devri karakterize eden yerleşme dokuları ve kent parçalarının topluca oluşturdukları "Kentsel Sit" alanlarının korunmaları, bu alanlara uygun yeni kentsel fonksiyonlar getirilmesi ile bu çevrelerde yeni yapılar yapılabilmesi için uyulması gereken koşulları yeterli ayrıntıda belirleyen 1/5000 - 1/1000 - 1/500 ölçekli plandır.

g- İmar Planı Değişikliği

Plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, teknik ve sosyal donatı dengesini bozmayacak nitelikte, bilimsel, nesnel ve teknik gerekçelere dayanan, kamu yararının zorunlu kılması halinde yapılan plan düzenlemeleridir.

h- Sosyal Alt Yapı

Sağlıklı bir çevre oluşturmak amacı ile yapılması gereken eğitim, sağlık, dini, kültürel ve idari yapılar ile yeşil alanlara verilen genel isimdir.

İ-Teknik Alt Yapı

Elektrik, doğalgaz, içme ve kullanma suyu, yağmur suyu drenajı, kanalizasyon her türlü ulaşım, ulaştırma, haberleşme ve arıtım gibi servislerin temini için yapılan tesisler ile açık ve kapalı otopark kullanışlarına verilen genel isimdir.

i- Aktif Yeşil Alan

Park, çocuk bahçesi ve oyun alanları olarak ayrılan alanlardır.

j-Çevre Düzeni Planı

Konut, sanayi, tarım, ulaşım gibi sektörler ile kentsel kırsal yapı ve gelişme ile doğal ve kültürel değerler arasında koruma- kullanma dengesini sağlayan ve arazi kullanım kararlarını belirleyen yönetsel, mekansal ve işlevsel bütünlük gösteren sınırlar içinde, varsa bölge planı kararlarına uygun olarak yapılan, idareler arası koordinasyon esaslarını belirleyen, 1/25000, 1/50000, 1/100000, veya 1/200000 ölçekte hazırlanan, plan notları ve raporuyla bir bütün olan plandır.

1) Yerleşme Alanları

a- Kentsel Yerleşik Alan (Meskun Alan)

Varsa üst ölçek plan kararlarına uygun olarak imar planı ile belirlenmiş ve iskan edilmiş alanlardır.

b- Kentsel Gelişme (İnkişaf) Alanı

Varsa üst ölçek plan kararlarına uygun olarak imar planında kentin gelişmesine ayrılmış olan alanlardır.

c- Yerleşme Alanı Dışı (İskan Dışı) Alan

Her ölçekteki imar planı sınırı, yerleşik alan sınırı, belediye ve mücavir alan sınırları dışındaki alanlar ile köy ve mezraların yerleşik alanı ve civarı dışında kalan alanlardır.

2) Konut Yerleşme Alanları

İmar planlarında konut yapımı için ayrılmış yerleşik ve / veya gelişme alanlarının tümüdür.

Bölge Kat Nizamı ve Benzer Planlar ile belirlenmiş veya ayrıntılı plan kullanım kararları getirilmemiş alanlarda yapılacak binaların zemin üstü katları konut olarak kullanılmak kaydıyla, yalnız zemin ve bodrum katlarında halkın günlük zorunlu ihtiyaçlarını gidermeye yönelik ticari kullanımlar yer alabilir. Bu kullanımların bodrum katlarında kendi bağımsız bölümünden bağlantılı bölümleri olabilir. Bu bölümlerin ayrı girişleri olamaz, binanın ortak alanları ile irtibatlandırılmazlar. Bu bent kapsamında kalan ticari kullanımlar; bakkal, kasap, manav, kadın / erkek berberleri, gazete / kitap satış yerleri, tuhafiyeye, eczane, muayenehane vb. olarak sayılabilir. Bu kullanımların ses, gürültü, koku, duman, ısı, atık üretmemesi ve imalathane niteliğinde olmaması ön koşuldur.

a-Toplu Konut Alanı

2985 sayılı Toplu Konut Yasası ve ilgili diğer mevzuatına uygun olarak tanımlanan alanlardır.

b-Gecekondu Önleme Bölgeleri

775 sayılı Gecekondu Yasası ve ilgili mevzuatına uygun olarak tanımlanan bölgelerdir.

c- İslah İmar Planı Alanları

2805 / 2981 / 3290 / 3366 sayılı Yasalara göre islah imar planı yapılmış alanlardır.

d- Bölge Kat Nizamı ve Benzer Planlı Alanlar/ Bölgeler

"Herman Jansen" ve "Yücel Uybadin" imar planları ile islah imar planları kapsamında ayrıntılı kullanım kararları getirilmemiş; yapılaşma ile ilgili koşulların genellikle kat sayısı ve cephe hattı ile belirlendiği, bunun dışında diğer yapılanma şartlarında bu Yönetmelik hükümlerinin geçerli olduğu alanlar / bölgelerdir.

3) Kentsel Çalışma Alanları

a- Ticaret Bölgeleri

Bölge Kat Nizamı ve Benzer Planlarda ticari amaçlı yapılar için ayrılmış bölgelerdir. Bu bölgelerde büro, iş hanı, gazino, lokanta, çarşı, çok katlı mağazalar, bankalar, oteller, sinema, tiyatro, sanat galerileri ve sergi gibi toplumsal ve kültürel tesisler, yönetsel tesisler vb. binalar yer alabilir.

Planlı diğer alanlarda ise ancak plan notlarında aksine bir hüküm ve açıklık yoksa bu bent hükmü uygulanabilir.

b- Ticaret Yolları

Bölge Kat Nizamı ve Benzer Planlar ile belirlenen, ticaret bölgelerinde yapılabilen bina / tesislerdeki kullanımlara ek olarak zemin ve bodrum katları dışında konutların da yer alabileceği, iki tarafında ticaret parseller dizisinden oluşan yollardır.

c- Merkezi İş Alanları (MİA)

İmar planlarında yönetim, sosyo - kültürel ve ticari amaçlı yapılar için ayrılmış bölgelerdir.

Bu bölgelerde büro, iş hanı, gazino, lokanta, çarşı, çok katlı mağaza, banka, otel, sinema, tiyatro gibi sosyal- kültürel tesisler; yönetimle ilgili tesisler, özel / resmi eğitim ve sağlık tesisleri vb. tesisler yapılabilir.

d- Organize Sanayi Alanları

Kentlerin ekonomisinin gelişiminde itici güç olarak kullanılmak üzere kentlerden belirli uzaklıkta ve bir arada bulunmaları uygun görülen, genellikle küçük ve orta büyüklükteki sanayi kuruluşlarının 4562 sayılı OSB Kanunu ve İlgili Yönetmeliğine uygun olarak belirli bir plana göre geliştirilen, alt yapı ve hizmet donanımları tamamlanarak belirli standartlarla işletilmek üzere organize edilmiş sanayi bölgeleridir.

Bu bölgeler içerisinde amaca göre hizmet görece diğer yapı ve tesisler de yapılabilir.

e- Sanayi Alanları

Kentsel yerleşmelerde konut içi, konut yanı ve konut dışı olarak sınıflandırılmış, belirli bir miktarın üzerinde işçi çalıştıran ve enerji kullanan, ana ve ara mallar ile tüketim malları üreten, 1593 sayılı Yasa ve İlgili Yönetmeliğine uygun olarak çevre ve sağlık koşulları gözetilerek toplu yer almaları için her türlü sanayi tesislerine ayrılan alanlardır.

f- Küçük Sanayi, Küçük Sanatlar Alanı

Kentsel yerleşmelerde, işçi ve enerji miktarı daha sınırlı olup, daha çok doğrudan kentiye yönelik hizmet üreten, bununla birlikte 1593 sayılı Yasa ve İlgili Yönetmeliğine uygun olarak çevre ve sağlık koşulları açısından ayrılmaları ve gruplaşmaları gerekli görülen iş alanlarıdır.

g- Kamu Kurumu Alanları

Resmi veya idari tesis alanlarını, büyük alan kullanımını gerektiren kamu kuruluş ve servis alanlarını, askeri alanları içeren alanlardır.

h- Kentsel Servis Alanları

İmar planlarında kentin tanımlanmış yön ve bölgelerinde, bölgesel ihtiyacı karşılamak üzere belirlenmiş alanlardır. Bu alanlarda; büro, iş hanı, gazino, lokanta, çarşı, çok katlı mağaza, banka, otel, sinema, tiyatro gibi sosyal kültürel tesisler; yönetimle ilgili tesisler, özel / resmi eğitim ve sağlık ve benzeri tesisler bölgesel ihtiyacı karşılamak üzere yapılabilir.

l- Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanları

İçerisinde motel ve lokanta da bulunabilen akaryakıt satış ve bakım istasyonları, LPG ve doğal gaz ikmal istasyonları, resmi ve sosyal tesisler, 1593 sayılı Yasa ve İlgili Yönetmeliğine uygun olarak dumansız, kokusuz, atık ve artık bırakmayan ve çevre sağlığı yönünden tehlike yaratmayan imalathaneler ile patlayıcı, parlayıcı ve yanıcı maddeler içermeyen depoların yapılabileceği alanlardır.

i- Depolama Alanları

İmar planlarında her türlü açık ve kapalı depolama alanları, yükleme-boşaltma-nakliye tesisleri ile depolama tesislerine ayrılmış alanlardır. Bu bölgeler içerisinde amaca göre hizmet görece diğer yapı ve tesisler de yapılabilir.

j-Kentsel Tasarım

Yapı ve çevresinin tümel bir anlayışla tasarlanmasını amaçlayarak, her türlü yapılaşmamış çevrenin mimari ölçek ve kavramda tasarlanmasına, düzenlenmesine kentsel tasarım denir,.

4) Kentsel Sosyal Alt Yapı Alanları

a-Eğitim Tesisleri Alanı

İmar planlarında bu amaçlara ayrılmış alanlardır.

Bu alanlarda ilköğretim, orta öğretim, mesleki ve teknik öğretim tesisleri ile yüksek öğretim tesisleri yapılabilir.

b-Sağlık Tesisleri Alanı

İmar planlarında bu amaçlara ayrılmış alanlardır.

Bu alanlarda hastane, sağlık ocağı, doğum evi, dispanser, poliklinik, kaplıca, rehabilitasyon merkezleri vb. işlevlerle hizmet verecek tesisler yapılabilir.

Bu tesisler, hiçbir şekilde başka kullanım amaçlı yerlerde/parsellerde yapılamaz.

c- Sosyal ve Kültürel Tesisler Alanı

İmar planlarında sosyal ve kültürel hizmet tesislerine ayrılan alanlardır.

Bu alanlarda kültürel hizmet binaları, yurtlar, çocuk yuvaları, yaşlılar bakım evi, halk eğitim merkezleri, kütüphane sinema, tiyatro, konser salonları vb. tesisler yapılabilir.

d- Dini Tesisler Alanı

İmar planlarında dini tesis amaçlı ayrılmış alanlardır. Cami, mescid, vb. ibadet tesisleri yapılabilir.

e- Spor Tesisleri Alanı

Spor ihtiyaçlarının (futbol, basketbol, voleybol, tenis, yüzme, atletizm, buz pateni vb. faaliyetlerin yapılabildiği açık ve kapalı tesisler) karşılandığı alanlardır. Kentsel ve Bölgesel Büyük Spor Alanları ile Kapalı ve Açık Semt Spor Alanları bu kapsamdadır.

Bu alanlarda gerekli spor ve oyun alanları ile birlikte sportif eğitim ve dinlenme tesisleri de yapılabilir.

Yapılaşma koşulları imar planları ile belirlenir.

5) Açık ve Yeşil Alanlar

a-Yeşil Alanlar

Toplumun yararlanması için ayrılan metropol ölçekteki fuar alanları, botanik ve hayvanat bahçeleri ile bölgesel parklar ile çocuk oyun - eğitim alanları, dinlenme, gezinti, piknik, eğlence ve kıyı alanlarının toplamıdır.

aa- Çocuk Bahçeleri

Okul öncesi yaş grubunun ihtiyaçlarını karşılayacak oyun alanlarıdır. Bitki örtüsü ile çocukların oyunu ve eğitimi (trafik vb.) için gerekli araç-gereçler bu alanlarda yer alır.

Havuz, pergole ve genel heladan başka tesis yapılamaz.

ab -Parklar ve Dinlenme (Rekreasyon) Alanları

Kentte yaşayanların yeşil bitki örtüsü ve dinlenme ihtiyaçlarına cevap veren alanlardır. İmar planlarında bu alanlar için gerekli başka tesisler gösterilmemiş ise; büfeler, havuzlar, pergoleler, açık çayhane ve genel heladan başka tesis yapılamaz.

Çevrenin ihtiyacı değerlendirilerek, İlgili Belediyesince uygun görülen açık spor tesisleri onaylı projesine göre yapılabilir.

ac- Piknik, Dinlenme - Eğlence (Rekreasyon) Alanları

Kentin açık ve yeşil alan ihtiyacı başta olmak üzere, kent içinde ve çevresinde gününbirlik kullanıma yönelik ve imar planı ile belirlenmiş; eğlenme, dinlenme, piknik ihtiyaçlarının karşılanabileceği lokanta, gazino, kahvehane, çay bahçesi, büfe, otopark gibi kullanımlarla tenis, yüzme, mini golf, araba yarışı gibi her tür sportif faaliyetlerin yer alabileceği alanlardır.

İmar planlarında alan ayrılmakla birlikte işlev belirtilmemiş olsa da, yukarıda belirtilen tesislerin yapılmasına izin verilir.

Bu alanlarda yapılacak binaların emsali (0,05)'i, yüksekliği (6,50) metreyi geçemez.

ad- Fuar, Şenlik Alanları

Aktif açık alanlarla birlikte eğlence ve dinlenme amacı yanında sanayi, tarım, el sanatları / sanat vb. ürünlerinin sergilendiği; ticaret yapılan, çağdaş teknolojik sosyal tesis ve ilgili yönetim merkezleri ile donatılmış alanlardır.

Yapılaşma koşulları imar planı ile belirlenir.

ae- Kırsal Alanlar

Her tür ve ölçekteki planlarda korunacak tarım alanı ve bağ bahçe alanı olarak belirlenen alanlardır.

af- Ağaçlandırılacak Alanlar

Her tür ve ölçekteki planlarda ağaçlandırmaya ayrılmış alanlardır.

Bu alanlarda, plan raporu ve notları ile belirlenecek olanlar dışında yapılaşma ve ifraz izni verilmez. Ancak, kamulaştırılincaya kadar sahiplerince olduğu gibi kullanılmaya devam olunur.

ag-Pasif Yeşil Alanlar

Enerji nakil hatları altındaki sınırlı yapılaşma kuralları olan yerler, askeri alanlar, kampus alanları, özel izin ile girilebilen yeşil alanlar, mezarlıklar, su kanalları, vb. dir.

Ada ve Parsellere İlişkin Tanımlar

1) Adalara İlişkin Tanımlar

a- Kadastro Adası

Kadastro yapıldığı zaman var olan yollarla ya da çevresinin bir bölümü park, orman gibi genel kullanılışlı alanlarla çevrili arazi parçasıdır.

b- İmar Adası

İmar planındaki esaslara göre meydana gelen yollarla çevrili ya da çevresinin bir kısmı park veya orman gibi genel kullanılışlı alanlarla çevrili arazi parçasıdır.

Yeni planlanan alanlarda bitişik nizamda teşekkül edecek imar adalarının uzunluğu (75,00) metreden fazla olmayacaktır.

2) Parsellere İlişkin Tanımlar

a-Kadastro Parseli

Kadastro yapıldığı zaman, kadastro adaları içinde bulunan mülkiyeti tescilli parsellerdir.

b-İmar Parseli

İmar adaları içerisindeki kadastro parsellerinin İmar Kanunu, imar planı ve yönetmelik esaslarına göre bir imar yoluna çıkışı sağlanarak düzenlenmiş şeklidir.

c-Parsel Cephesi

ca-Bölge Kat Nizamı ve Benzer Planlı Alanlarda: Parselin üzerinde bulunduğu yoldaki cephesidir.

Köşebaşı parsellerde dar kenar parsel cephesidir.

İki yola da cephesi bulunan parsellerde eğer planlarda işaretlenmemişse, geniş yol üzerindeki kenar parsel cephesidir.

cb-Diğer Planlı Alanlar da varsa planlarda işaretli cepheye itibar edilir, aksi takdirde yukarıdaki alt bend hükümleri geçerlidir.

d-Parsel Derinliği

Parsel ön cephe hattına arka cephe hattı köşe noktalarından indirilen dik hatların uzunluklarının ortalamasıdır.

e- Ön Bahçe

Parsel ön cephe hattı ile komşu parsel sınırlarına kadar uzatılan bina cephe hattı arasında kalan parsel bölümüdür.

Birden fazla yola cephesi olan parsellerde bina ile yol arasında kalan kısımların komşu parsel kadar devam eden bölümleri de ön bahçe koşullarına tabidir.

f- Arka Bahçe

Parsel arka cephe hattı ile komşu parsel sınırına kadar uzatılan bina arka cephe hattı arasında kalan parsel bölümüdür.

g- Yan Bahçe

Ön ve arka bahçeler dışındaki bahçelerdir.

h- En Az Ön, Arka ve Yan Bahçe Mesafeleri

Planlarda veya bu Yönetmelikte belirlenen ve binanın doğal / tesviye edilmiş zeminde kendi parsel sınırlarına en fazla yaklaşabileceği mesafelerdir.

3) Parsel Köşe Koordinatları

Parsel köşelerinin ülke yüzey ağına göre **X, Y ve Z** koordinatlarıdır.

4) Ülke Yüzey Ağı Koordinat Sistemi (ÜYAKS)

Ülke koordinat sistemine dayalı olarak kurulmuş yüzey ağı koordinat sistemidir.

Yapı Düzenine İlişkin Tanımlar

1) Taban Alanı (Bina Alanı, TA)

İşiklikler, çıkmalar ve yangın merdivenleri (Yangın merdiveni niteliğinde yapılan genel merdivenler dahil) hariç binanın yatay izdüşümünün arsanın doğal / tesviye edilmiş zemininde kapladığı alandır. İmar durumu (TAKS)'la belirlenen parsellerin bahçelerinde yapılacak eklenti ve ortak kullanımlı binalar taban alanı içine katılır.

Doğal veya tesviye edilmiş zemin üzerindeki teraslar; ana binadan kopuk ve temel yapımını gerektirmeyecek nitelikte olmak, doğal veya tesviye edilmiş zeminden en fazla (0,75) metre yukarda inşaa edilmek, Bölge Kat Nizamı ve Benzer Planlı Alanlarda açık/kapalı çıkma sınırlarını taşmamak, bina çekme mesafeleri içinde kalmak kaydı ile taban alanına katılmaz.

(2.) benteki şartları sağlamakla birlikte üzeri kapalı ve/veya kolonlu teraslar ve sundurmalar taban alanına katılır.

2) En Fazla Taban Alanı

Parsel zemininde bina yapılması mümkün olan alandır.

3) Denk Taban Alanı

Bölge Kat Nizamı ve Benzer Planlı alanlardaki parsellerin son geçerli imar durumlarına göre hesaplanan en fazla bina alanları toplamına eş değer alandır.

4) Taban Alanı Katsayısı (TAKS)

Taban alanının parsel alanına oranıdır.

5) Yapı İnşaat Alanı (Brüt İnşaat Alanı)

İşiklik, hava bacası ve asansör boşlukları hariç; bodrum kat, asma kat, çatı arasında yer alan mekanlar ve ortak alanlar dahil yapının inşa edilen ve çeşitli amaçla kullanılan açık / kapalı tüm katlarının toplam alanıdır.

6) Kat Alanı (KA)

İskanı mümkün olan bodrum katları ve çatı araları dahil, çekme kat, asma kat, kapalı çıkmalar, katlara mahreç veren zemin kat dışındaki açık koridorlar ve diğer bütün kullanılabilen katların alanları toplamıdır.

İskanı mümkün katlar ifadesinden konut, işyeri, eğlence ve dinlenme yerleri gibi oturmaya, çalışmaya, eğlenmeye ve dinlenmeye ayrılmak üzere yapılan bölümler/katlar anlaşılır.

Kat Alanına;

-İşiklikler ve hava bacaları ,

-Açık çıkmalar,

-Teknik ölçülerin gerektirdiği en az yüksekliği geçmeyen ve sadece tesisatın geçirildiği tesisat galerileri ve katları,

-Ticari amacı olmayan ve binanın kendi ihtiyacı için gerekli ortak alan niteliğindeki otopark ve en az ölçülerdeki sığınak olarak kullanılan bölüm ve katlar,

-Yangın merdiveni niteliğinde yapılan genel merdivenler dışındaki yangın merdiven(ler)i,

- Giriş katları hariç asansör boşluğu,

-Bina sahası dışında tabii veya tesviye edilmiş zemin üzerinde yapılacak ortak yerler/eklentiler hariç, bu Yönetmelikte belirtilen ölçü ve sayıda yapılması zorunlu kapıcı, kaloriferli, kalorifer, bekçi, bahçıvan daireleri ile kömürlük, su deposu, hidrofor yeri gibi ortak yerler,

-Konut ve otel kullanımlı binaların bodrum katlarında (KAKS)'ın (%5)'ini geçmemek, bağımsız bölüm oluşturmamak ve ticari amaçla kullanılmamak şartıyla binaya ait sauna, jimnastik salonu, yüzme havuzu, mescid vb sosyal tesis ve spor birimleri,

-Üç tarafı kapalı çıkma ve balkonların cephelerden itibaren (1,50) metreyi geçmeyen bölümleri,

-Son katı iskan edilmeyen çatı arasına ve asansör makine dairesine bağlayan merdiven ile iskan edilmeyen bodrumlara inen ve çıkan merdiven ve sahanlıklar,

Birden fazla bağımsız bölümü olan konut binalarının bodrum katlarında bağımsız bölümün kendi brüt alanının (%10)'unu geçmeyen eklenti/odunluk/kömürlük/depolar bu alana katılmazlar.

7) Denk Kat Alanı

Bir adada/parselde yapılabilecek binaların en fazla kat alanına (KA)'na eşdeğer alandır.

8- Kat Alanı Katsayısı (KAKS, Emsal)

Yapının kat alanı toplamının parsel alanına oranından elde edilen sayıdır.

9- Yapı Yaklaşma Sınırı

Planla veya Yönetmelikle belirlenen ölçülerde, binaların kendi parsel sınırlarına en fazla yaklaşabileceği mesafedir.

10) Bina Hatları

a- Ön Cephe Hattı (İnşaat Cephesi)

Bir parselde/ adada inşa edilecek bina(lar)nın yol(lar) tarafındaki cephesini tanımlamak üzere planlarda grafik olarak gösterilen, kotlandırmada röperin yerini tayin eden ve diğer cephelerin isimlendirilmesine esas olan, bina derinliğinin dik olarak uygulandığı hattır.

b- Yan Cephe Hat(lar)

Ön cephe hattına komşu olan cephe hat(lar)ıdır. Yol tarafında olanına yan yol cephe hattı

denir.

c- Arka Cephe Hattı

Bina ön cephe hattıyla ortak noktası olmayan cephe hattıdır. Yola baktığı zaman arka yol cephe hattı denir.

11) Bina Derinliği

Binanın ön cephe hattı ile arka cephe hattının en uzak noktası arasındaki dik mesafedir.

12) Tabii Zemin

Arsa zemininin kazılmamış veya doldurulmamış doğal durumudur.

13) Tesviye Edilmiş Zemin

Bu Yönetmelikte belirtilen esaslara göre kazılarak ve / veya doldurularak arsa zemininin kazıldığı son durumudur.

14) Çıkma Altı Mesafesi

Çıkma altı ile ön bahçelerde (yol cephelerinde) yaya kaldırımı, yan ve arka bahçelerde ise tabii / tesviye edilmiş zemin arasındaki düşey yüksekliktir.

15) Saçak Seviyesi

Binaların ($\pm 0,00$) kotuna göre belirlenen son kat tavan döşemesi üst kotudur.

16) Bina Yüksekliği

Binanın kot aldığı noktadan saçak seviyesine kadar olan mesafe veya imar planı ve bu Yönetmelikte öngörülen yüksekliktir.

17)Yapı Yüksekliği

Bodrum kat, asma kat ve iskan edilen çatı arası dahil yapının inşa edilen tüm katlarının toplam yüksekliğidir.

18) Kat Yüksekliği

Binanın herhangi bir katının döşeme üstünden bir üstteki katının döşeme üstüne kadar olan kaba inşaat mesafesidir.

19) Temiz Kat Yüksekliği (İç Yükseklik)

Kat yüksekliğinden döşeme kalınlığı ile en az (0,05) metre olmak üzere döşeme kaplaması ve tavan sıvası kalınlığı çıkarmak suretiyle bulunan yüksekliktir.

20) Bodrum Kat (lar)

Zemin kat altındaki kat(lar)dır.

21) Zemin Kat

Döşeme üst seviyesi binanın kot aldığı noktadan en çok (1,00) metre yukarıda olan, imar planı ve Yönetmelikte öngörülen kat adedine göre en alttaki kattır.

22) Asma Kat

Binanın iç yüksekliği en az temiz (5,20) metre olan zemin katında düzenlenebilen ve ait olduğu bağımsız bölümü tamamlayan ve bu kattan bağlantı sağlanan kattır.

23) Normal Kat (lar)

Zemin ve bodrum kat(lar)ın dışında kalan kat(lar)dır.

24) Ayrık Düzen (Nizam)

Hiçbir yanında komşu parsellerdeki binalara bitişik olmayan yapı düzenidir.

25) Bitişik Düzen (Nizam)

Bir veya birden fazla komşu parsellerdeki binalara bitişik olan yapı düzenidir.

26) Blok Düzen (Nizam)

İmar planı veya bu Yönetmelikte cephe uzunluğu, derinliği ve yüksekliği belirlenmiş tek yapı kitlesinin bir veya birden fazla parsel üzerine oturduğu bahçeli yapı düzenidir.

27) İkili Blok Nizam

Bir taraftan komşu parseldeki binaya bitişik, diğer taraftan ayrık olan blok yapı düzenidir.

28) Blokbaşı Bina

Bir tarafı yan komşu parseldeki binaya bitişik, diğer tarafı ayrık olan blok düzendeki binadır.

29) Işıklık

Bina kitlesi içinde kalan ve binanın bir kısım bölümlerinin ışık ve hava almasını sağlayan üç/dört tarafı kapalı boşluklardır.

30) Hava Bacası

Bina kitlesi içinde kalan ve mutfak nişi, helâ, yıkanma yeri gibi mahallerin havalandırılmasını sağlayan üç/dört tarafı kapalı boşluklardır.

31) Resmi Bina

Genel, katma ve özel bütçeli idarelerle, il özel idaresi ve belediyelere veya bu kurumlarca sermayesinin yarısından fazlası karşılanan kurumlara, kanunla veya kanunun verdiği yetkiyle

kurulmuş kamu tüzel kişiliklerine ait bina ve tesislerdir.

32) Umumi Bina

Kamu hizmeti için kullanılan resmi binalarla ibadet yerleri, özel eğitim, özel sağlık tesisleri, sinema, tiyatro, opera, müze, kütüphane, konferans salonu gibi kültürel binalar ile gazino, düğün salonu gibi eğlence yapıları; otel, özel yurt, iş hanı, büro, çarşı gibi ticari yapılar, spor tesisleri, genel otopark ve buna benzer umuma ait binalardır.

33) Pasaj - Kapalı Çarşı Alanı

Dolaşma alanı ile o katta bulunan ticari amaçlı bağımsız bölüm ve eklentilerinin toplam alanıdır.

34) Pasaj - Kapalı Çarşı Dolaşma Alanı

Bulunduğu katın içinde ticari amaçlı bağımsız bölüm ve eklentilerin dışında kalan, yayaların dolaşabildiği geçit, meydan, merdiven gibi alanlardır. Pasaj katları arasında bırakılacak dar kenarı (1,50) metreden az olmayan döşeme boşlukları dolaşma alanına dahil edilir.

35) Basit Tamir ve Tadil

Yapılarda derz, iç ve dış sıva, boya, badana, oluk, dere, doğrama, döşeme ve tavan kaplamaları, elektrik ve sıhhi tesisat tamirleri ile çatı onarımı ve kiremit aktarılması işlemleridir.

Bağımsız bölüm içinde/dışında kalan, binanın taşıyıcı unsurunu etkilemeyen, diğer bağımsız bölümlere zararı dokunmayan, bağımsız bölümlerin kullanım amacını ve büyüklüğü ile cephe görünümünü değiştirmeyen tamiratlar ve tadilatlar da bu kapsam içinde değerlendirilir.

36) Esaslı Tamir ve Tadil

Yapılardaki taşıyıcı unsurları etkileyen ve / veya inşaat alanını ve ruhsat eki projelerin değiştirilmesini gerektiren işlemlerdir. Pencerelerin kapıya dönüştürülmesi; dış pencere ve kapı yerlerinin ve ölçülerinin değiştirilmesi gibi bina görünümüne tesir eden işlemler de bu kapsam içinde değerlendirilir.

37) Yüksek Bina

Bina yüksekliği (21,50) metreden veya yapı yüksekliği (30,50) metreden fazla olan binalar yüksek yapı olarak kabul edilir.

38) Konutlarda Net Alan (Faydalı Alan)

Konut içerisinde duvarlar arasında kalan temiz alandır. Konutlarda kapı ve pencere şeritleri; duman ve çöp bacası çıkıntıları, ışıklıklar ve hava bacaları; karkas binalardaki kolonların, duvarlardan taşan dişleri; bir konuttaki balkonların veya arsa zemininden (0,75) metreden yüksek terasların toplamının (2,00) metrekaresi; çok katlı binalarda yapılan çekme katların etrafında kalan ve ticaret bölgelerinde zemin katların komşu hududuna kadar uzaması ile meydana gelen teraslar; çok katlı binalarda genel giriş, merdiven ve sahanlıklar, asansörler, iki katlı tek ev olarak yapılan konutlarda iç merdivenlerin altında (1,70) metre yüksekliğinden az olan yerler; bodrumlarda konut başına bir adet, konutun bulunduğu bina dışında konut başına

(4,00)metrekareden büyük olmamak üzere yapılan kömürlük veya depo; kalorifer dairesi, yakıt deposu, sığınak, kapıcı veya kaloriferci dairesi vb. müşterek hizmete ayrılan depo, çamaşırılık; bina içindeki garajlar ile bina dışında konut başına (18,00) metrekareden büyük olmamak üzere yapılan garajlar, faydalı alan dışındadır.

Bina dışındaki, kömürlük veya depoların (4,00) metrekareyi, garajların (18,00) metrekareyi aşan miktarları ait oldukları konut faydalı alanına dahil edilir.

Faydalı alan, duvar yüzeylerinde (0,025) metre sıva bulunduğu kabul edilerek proje üzerinde gösterilmiş bulunan kaba yapı boyutlarının her birinden (0,05) metre düşülmek suretiyle hesap edilir.

39) Ortak Alanlar (Yerler)

Binaların giriş holleri, ışıklıklar, hava bacaları, saçaklar, tesisat galerileri ve katları, açık ve kapalı merdivenler, yangın merdivenleri, asansörler; kalorifer, kapıcı,bahçıvan, bekçi daireleri binaya ait depo, kömürlük, sığınak ve otopark gibi bağımsız bölümler dışında kalan, ortaklaşa kullanılan veya faydalanılan ortak kullanıma açık alanlardır.

40) Mevcut Bina

1957 yılından önce yapıldığı ilgili kurumlar tarafından belgelenen binalar ile inşa edildiği tarihte yürürlükte olan hükümlere uygun olarak yapılmış veya halen o yerde uygulanması gereken plan ve Yönetmelik hükümlerine göre aynen veya statik sakınca göstermeksizin ek ve değişiklik yapılmak suretiyle korunması mümkün yapı ile korunması gerekli eski eser, tescilli yapıdır.

41) Mevcut Teşekkül

Bir yapı adasında ya da yüz aldığı yol boyunca mevcut ve muhafazası gereken binaların belirlediği oluşumdur.

2981 / 3290 ve 3366 İmar Affı Yasasına göre hak sahibi olmuş binalar, kendisi de dahil olmak üzere, hiçbir yapıya örnek olmaz.

42) Özürlü

Doğuştan veya sonradan herhangi bir nedenle bedensel, zihinsel, ruhsal, duygusal ve sosyal yeteneklerini çeşitli derecelerde kaybetmesi nedeniyle normal yaşamın gereklerine uyamama durumunda olup; bağımsız hareket edebilmesi için yapılarda ve açık alanlarda özel fiziki düzenlemelere gereksinim duyan kişidir.

43) Fen Adamları

Yapı, elektrik tesisatı, sıhhi tesisat ve ısıtma, makine, harita kadastro ve benzeri alanlarda mesleki ve teknik öğrenim veren, en az lise dengi okullardan mezun olmuş veya lise mezunu olup, bir öğretim yılı süre ile Bakanlıkların açmış olduğu kursları başarıyla tamamlamış olanlar ile 3308 sayılı Çıraklık ve Meslek Eğitimi Kanununa göre ustalık belgesine sahip olan elemanlardır.

44) Veranda

Üstü örtülü camlı balkon veya taraçadır.

45) Sundurma

Yağmur ve güneşten korunmak için, bir duvar önüne bahçe katlarında yapılabilen örtü elemanıdır. Sundurmalar binaların cephelerinde çekme ve bahçe mesafelerine tecavüz etmemek kaydıyla taşıyıcı eleman üzerine çatı ile örtülü, iki veya üç tarafı açık olmak koşuluyla yapılabilir. Sundurmalar duvar vb elemanlarla bölünemezler. Genişliği (5,00) metreden fazla olamaz. Alanı, ait olduğu binanın taban alanının (1/3)'ünü geçemez.

46) Gölgecik (Pergole)

Ahşap dikmeler ve sık kirişleme (mertekleme) ile yapılan, üzerine yeşillik sardırılan gölgeliktir.

47) Çardak (Kameriye)

Bahçelerde küçük köşk biçiminde yapılan, üstü yeşilliklerle sarılan süslü çardaktır.

HARİTA İŞLERİ VE İMAR PLANLARININ YAPILMASI VE DEĞİŞİKLİKLERİ İLE PARSELASYON PLANLARININ YAPILMASI VE UYGULANMASINA İLİŞKİN ESASLAR

Halihazır Haritaların Hazırlanması ve Onayı

Halihazır haritası bulunmayan veya revizyon gerektiren yerlerin haritaları Büyükşehir Belediyesi / İlçe / İlk Kademe Belediyeleri tarafından "Büyük Ölçekli Haritaların Yapım Yönetmeliğine" uygun olarak sayısal ortamda yapılır veya yaptırılır.

İlgili Belediyesince onaylanan haritaların tasdikli birer nüshası teknik dokümanları ile birlikte, Bakanlığa, ilgili tapu dairesine ve Büyükşehir Belediyesi'ne / İlçe / İlk Kademe Belediyesi'ne gönderilir.

İmar Planlarının Yapılması ve Değişikliklerine Ait Esaslar

Her tür ve ölçekte imar planı ve değişiklikleri, öncelikle;

- 1) 5216 sayılı Yasaya,
- 2) 3194 sayılı Yasa ve bağlı yönetmeliklere,
- 3) İlgili diğer mevzuat hükümlerine,
- 4) Varsa üst ölçek plan kararlarına ve çizim normlarına uygun olarak hazırlanır.

İmar Planlarının Yapılması / Yaptırılması

Her ölçekteki nazım imar planlarını Büyükşehir Belediyesi, uygulama imar planlarını ise İlçe / İlk Kademe Belediyeleri yapar / yaptırır.

5216 sayılı Yasa ve diğer mevzuatla Büyükşehir Belediyesine verilen görev ve sorumlulukların yerine getirilmesine ilişkin hizmet ve ilgili hususlardaki uygulama imar planları, ihtiyaç duyulduğunda İlçe / İlk Kademe Belediyesi ile koordineli olarak Büyükşehir Belediyesince de yapılır /yaptırılabilir; bu planlar meclis kararına bağlanmak üzere ilgili İlçe / İlk Kademe Belediyesine gönderilir.

Uygulama Bölge ve Öncelikleri

1) Uygulama imar planları nazım imar planlarında belirtilen planlama bölgeleri, planlama etapları ve öncelikleri gözetilerek hazırlanır.

Nazım imar planlarında uygulama öncelikleri bulunmadığı takdirde uygulama imar planları tek etapta hazırlanır. Ancak planın tek etaplı yapılmasına mevzuat, planlama esasları ve ilkeleri yönünden engel varsa Büyükşehir Belediyesince verilecek görüşe uyulur.

2) Nazım imar planlarında belirlenen planlama bölge, etap ve öncelik sınırları 1/1000 ölçekli imar planları onayı ile kesinleştirilir. Bu sınırlar aynı zamanda parselasyon planı düzenleme alanının da sınıridir.

Uygulama İmar Planlarında Sosyal Donatı Alanlarının Yerlerini Değiştirebilme

Nazım planlar üzerinde gösterilen teknik ve sosyal alt yapı alanlarının konum ve büyüklükleri; standartların altına düşülmek, nazım planın ana kararlarını zedelememek ve geçerli bir gerekçeyle dayandırılmak şartı ile İlçe/ İlk Kademe Belediyelerince uygulama imar planlarında değiştirilebilir.

İmar Planları İçin Başvuru

Nazım imar plan teklifleri ile ölçeği ne olursa olsun içerik ve kapsam itibarıyla nazım plan niteliğindeki imar planı, ilave imar planı, revizyon imar planı ve değişiklik önerileri doğrudan Büyükşehir Belediyesi inceleme ve onayına, 1/1000 ölçekli uygulama imar planları ise meclis kararı alınmak üzere İlçe / İlk Kademe Belediyesine sunulur.

Belediyesinden Alınacak Ön İzinle İlgililerince Yapılacak Plan Önerilerinde Aranacak Belgeler

1) Nazım İmar Planı Önerilerinde

İlgililerince Büyükşehir Belediyesinden alınacak ön izinden sonra 3194 sayılı İmar Yasası ve bağlı yönetmelikler ile bu Yönetmeliğin ilgili maddelerinde belirtilen nitelik ve nicelikte hazırlanan öneri nazım imar planları, aşağıda belirtilen belgelerle birlikte Büyükşehir Belediyesine sunulur:

a-Başvuru tarihinden en fazla üç ay önce alınmış tapu tescil belgesi veya yerine geçecek belge,

b-Bu belgede adı geçen maliklerin, eğer kendileri başvurmuyorsa, noterden onaylı muvafakatname / vekaletnameleri,

c-1/2000 veya 1/5000 ölçekli, koordinatlı kadastral çap,

d-(A) Grubu Müellif Yeterlilik Belgesi,

(Plan değişiklikleri için bir önceki plan müellifinin gerekçeli uygun görüşü eklenir.)

e-Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmelikte öngörülen nitelik ve içerikteki "İnceleme Araştırma Raporu" (3 takım),

f-Planlama alanının yetkili idarece onaylı "Jeolojik Etüt Raporu" (3 takım),

g-İlgili kurum ve kuruluşların görüşleri,

h-İlgili kurumdan alındığı belgelenen onaylı halihazır haritalar üzerine çizilen öneri plan (6 takım),

i-Öneri plana ilişkin plan/plan açıklama raporu ile sayısal ortamda ve uygun formatta hazırlanmış ilgili teknik belgeler(6 takım).

2) Uygulama İmar Planı Önerilerinde

Üst ölçek nazım imar plan kararlarına uygun nitelik ve nicelikte ilgililerince hazırlanacak öneri uygulama imar planları aşağıda belirtilen belgelerle birlikte İlçe / İlk Kademe Belediyesine verilir:

a-Başvuru tarihinden en fazla üç ay önce alınmış tapu/tapu tescil belgesi veya yerine geçecek belge,

b-Bu belgede adı geçen maliklerin, eğer kendileri başvurmuyorsa, noterden onaylı muvafakatname / vekaletnameleri,

c-Halihazır harita üzerine işlenmiş ve ilgili Kadastro Müdürlüğünce onaylanmış mülkiyet paftası,

d-(A) Grubu Müellif Yeterlilik Belgesi,

(Plan değişiklikleri için bir önceki plan müellifinin gerekçeli uygun görüşü eklenir.)

e-Plan Açıklama Raporu (7 Takım),

f-İlgili kurumdan alındığı belgelenen onaylı halihazır haritalar üzerine çizilen öneri plan (7 Takım),

g-Planlama alanına ait ilgili idarece onaylı "Jeolojik Araştırma Raporu" (3 takım)

3) Büyükşehir Belediyesine Onay İçin Gönderilen Uygulama İmar Planlarında

İlçe / İlk Kademe Meclis Kararına bağlanan uygulama imar planları onay için aşağıda sayılan belgelerle Büyükşehir Belediyesi'ne gönderilir.

a-İlgili müdürlüğün meclise sunuş yazısı ve ekleri (teknik rapor),

b-İlçe / İlk Kademe Belediye Meclisi İmar Komisyonu Raporu,

c-İlçe / İlk Kademe Belediye Meclis Kararı,

d-Plan Paftaları ve Plan Açıklama Raporu (7 Takım),

e-1/1000 ölçekli koordinatlı kadastral çap örneği/onaylı kadastro mülkiyet paftası,

f- Onaylı Jeolojik Araştırma Raporunun bir örneği,

g-Yapılaşma koşullarına ilişkin değişikliklerde gerekli teknik incelemenin yapılması amacıyla ihtiyaç duyulacak çap, yol kotu, aplikasyon krokisi vb. belgeler

İmar Planlarının Onayı ve İlanı

1) Planların Onayı

5216 sayılı Kanunun 7. ve 14 maddeleri uyarınca;

a-Her ölçekteki nazım imar planları Büyükşehir Belediye Meclisince,

b-Uygulama imar planları İlçe / İlk Kademe Belediye Meclisinin uygun kararı üzerine Büyükşehir Belediye Meclisince onaylanarak yürürlüğe girer.

2) Planların İlanı

a-Nazım imar planları Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nca,

b-Uygulama imar planları ise Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nca onaylandıktan sonra ilgili İlçe / İlk Kademe Belediyesince,

Herkesin görebileceği şekilde ilan yerlerinde asılmak; nerede ve nasıl görülebileceği mahalli haberleşme araçları, Resmi Gazete, internet vb. ile duyurulmak suretiyle bir aylık (30 gün) süre ile ilan edilir.

3) Planlara İtiraz

a-Planlara bir aylık (30 gün) ilan süresi içerisinde itiraz edilebilir. İlgili Belediye Başkanlığı'nca Belediye Meclisine gönderilen itirazları ve planları meclis (15) gün içinde inceleyerek karara bağlar ve ilgisine yazı ile bildirilir.

b-İtirazlar doğrultusunda ilgili Belediye Meclisi'nce bir değişiklik yapılması halinde sadece planın değişikliğe uğrayan bölüm(ler)i için yeniden bu maddenin(1.) ve (2.) fıkrası hükümleri uygulanır.

Parselasyon Planlarının Hazırlanması, Onayı ve Yürürlüğe Girmesi

Madde 27 - 1) Uygulama imar planları ile belirlenen düzenleme alanları esas alınarak hazırlanacak parselasyon planları, ilgili Belediye Encümeni'nin uygun kararı üzerine 5216 sayılı Yasanın 7. ve 14. Maddeleri uyarınca Büyükşehir Belediye Encümeni'nin onayından sonra yürürlüğe girer.

Bu planlar bir ay (30 gün) süre ile ilgili Belediyesinde askıya çıkarılır. Ayrıca mutad vasıtalarla duyurulur. Bu sürenin sonunda kesinleşir. Tashih edilecek parselasyon planları hakkında da bu hüküm uygulanır.

2) İlçe / İlk Kademe Belediyeleri tarafından ilan edilerek kesinleşen parselasyon planlarının aslı niteliğinde bir kopyası; ilgili encümen kararı, ölçü krokileri, hesap ve dağıtım cetvellerinin birer örnekleri ile birlikte 5216 sayılı Yasanın 7. ve 11 maddeleri uyarınca nazım imar planlarının uygulamasını denetlemek amacı ile Büyükşehir Belediyesine gönderilir.

Yol Profillerinin Hazırlanması ve Onayı

Parselasyon planı içindeki bütün yolların, yetkili belediyece yatay 1/1000, düşey 1/100 ölçekli yol profilleri hazırlanır veya hazırlattırılır. Boy kesitleri; halihazır ya da sayısal haritalardan üç boyutlu model oluşturularak çizilebilir. Şayet bu şekilde elde edilen siyah kotlar arazi ile uyumsuzluk gösterirse, arazide nivelman yapılmak sureti ile hata giderilir.

Profil üzerine parselasyon planı uygun ölçekte çizilerek yol genişliklerini takip edecek

şekilde adalar arasında yollar numaralandırılır. Numara sırasına göre yolların boy kesitleri çizilir. Boy kesit üzerine hangi adalar arasından geçiyorsa, o adalara isabet eden parselasyon planının , parsel numaraları ve kot alınan noktaları da belirtilmek suretiyle 1/1000 ölçekli çizimi yapılır. Profil üzerine uygulama sahası içindeki Rs noktalarının yükseklik değerleri ve yer tarifleri (poligon no, pafta gibi bilgiler)yazılır.

Boy kesitlerde, inşattan sonra olması gereken ve yolun üst noktalarından geçen eksen (mihver)'in yükseklik durumu kırmızı hatla gösterilir. Bu hattın çiziminde , yarma ve dolgunun mümkün olduğunca eşit olmasına ve su akımının sağlanmasına dikkat edilir. Hazırlanan profiller ilgili Belediyece onaylanır.

İlçe / İlk Kademe Belediyelerince onaylanan profillerden birer örnek Büyükşehir Belediyesi ve ilgili kuruluşlara gönderilir.

Büyükşehir Belediyesince onaylanan yol profillerinin de birer örnekleri İlgili İlçe / İlk Kademe Belediyelerine ve kuruluşlara iletilir.

İfraz, Tehvit ve İrtifak Haklarına ait Genel Esaslar

1) İmar planlarına göre tamamı resmi yapılar ve tesisler ile okul, cami, karakol, yol, meydan, yeşil alan, park, otopark, toplu taşıma, terminal, hal, mezbaha gibi umumi hizmetlere ayrılan yerlere rastlayan gayrimenkullerin ifrazına veya tevhidinde izin verilmez.

Bir kısmı kamu hizmet tesis ve alanlarına ayrılan yerlere rastlayan parsellerin bu kısımları kamu eline geçmedikçe ayrı bir parsel olarak ifraz edilemez. Ancak, kamu hizmeti tesisi ve alanlarına ayrılan kısımlardan geriye kalan parçalar, imar planı ve Yönetmelik esaslarına göre uygun parsellere ayrılabilir. İmar planı ve Yönetmelik esaslarına uygun olduğu takdirde bunlar üzerinde yapı izni verilebilir.

2) Her türlü imar adasında parselasyon planı yapımı ve onayı sırasında onaylı imar planı koşullarını sağlayan ifraz ve tevhit işlemleri yapılabilir.

3) Yeni parsel oluşturulmaması koşulu ile mevcut imar parsellerinde daha uygun şartlar sağlamak ve uygulamayı kolaylaştırmak amacı ile yapılacak sınır düzeltmesine yönelik tevhid ve ifraz işlemlerinde bu Yönetmelikte sözü geçen asgari ifraz şartları aranmayabilir.

4) Gayrimenkullerin resen veya müracaat üzerine ifraz veya tevhidi, bunlar üzerindeki irtifak hakkı tesisi veya terkini İlgili Belediye Encümenince onaylanır.

5) Onaylama işlemi, müracaatın İlgili Belediyeye intikalinden itibaren en geç (30) gün içinde sonuçlandırılır ve encümen kararı ile ekleri, tescil veya terkin için (15) gün içinde tapuya bildirilir.

6) Tarafların rızası veya mahkeme kararı ile şüyuun izalesi ve arazi paylaşımı da yukarıdaki hükümlere tabidir.

7) İmar planına göre belirlenmiş yapılaşma hükümlerini aşmamak üzere bir parselde/ada bazında farklı yapılaşma ve kullanımlar verilmiş ise İlgili Belediyesince ifraz şartı aranmaz; ancak, ilgisinin talebi halinde ifraz yapılabilir.

İfrazlar (Ayrılmalar)

1) Çeşitli kamu ve hizmet tesislerinin gerçekleştirilmesi maksadı ile yapılması gereken kamulaştırmalarda, bu hizmet ve tesisler için parsellerin lüzumlu parçalara ayrılmasını sağlamak üzere yapılacak ifrazlar, bu Yönetmelikteki ifraz şartlarına tabi değildir .

2) Büyükşehir Belediyesi Belediye ve Mücavir Alan Sınırları içinde olup da, her ölçekteki imar planı sınırı, yerleşik alan sınırı ve köy ile mezarların yerleşme alan sınırları dışında kalan kadastral parsellerde ifraz yapılabilmesi için, ifrazdan sonra oluşacak her parsel alanının (5,000) metrekareden küçük olmaması, Tapu Kadastro veya tapulama haritasında bulunan yola yapılan ifrazdan sonra (25,00) metre cephesi bulunması şarttır. Bu ifrazlarda yeni yol ihdası yapılarak bu yola cepheli parsel teşekkül ettirilemez.

3) İfrazla oluşan parsellerdeki bina(lar)ın taban alanları toplamı, ifrazdan önceki parseldeki bina(lar)ın taban alanları toplamını geçemez.

4) Bina cephesinin istikameti değiştirilmek suretiyle ifraz yapılamaz.

5) Köşebaşı parseller, ancak, bina cephe hattının bulunduğu taraftaki parsel kenarının, plan / yönetmelik ile belirlenen bölge ifraz şartlarını sağlaması halinde ifraz edilebilir.

6) Bölge Kat Nizamı ve Benzer Planlı Bölgeler dışında yapılacak ifrazlarda da en az bahçe mesafeleri kurallarına uyulması esastır.

Tevhidler (Birleştirmeler)

1) Bölge Kat Nizamı ve Benzer Planlı Bölgelerde

a- Ayrık Nizam Ara Parsellerin Tevhidi

aa-Farklı yollardan cephe alan ara parseller ile ayrı kat düzenine tabi parseller tevhit edilemez.

ab-Aynı kat rejimine tabi olup arka cepheden de bitişik olan ara parseller, kotlandırma ve saçak seviyeleri yönünden komşu parseller için sakınca doğurmadığı bir etüdle belirlenmek şartı ile tevhit edilebilir.

ac- Aynı yola cepheli iki ayrıık yapı nizamına tabi parsellerin tevhitinden önceki iki bina arasındaki komşu mesafesinin yarısı bina alanına (TA), diğer yarısı ikiye bölünmek suretiyle yan komşu mesafelerine ilave edilir.

Bu yolla tevhit edilerek oluşan parsellerin üzerinde mal sahiplerinin talebi halinde, yukarıda belirtildiği şekilde tevhit edilen imar durumuna göre hesaplanarak denk (muadil) bina alanını geçmemek, Yönetmeliğin kabul ettiği bina derinliği ve en az komşu mesafeleri ölçüleri aşılmamak, bina yan çıkmaları ile ilgili hükümlere uyulmak şartları ile bina yapılması mümkündür.

ad- İkişer ikişer tevhitte oluşan parsellerin tekrar tevhidini veya tevhitte oluşmuş parselle, ayrıık nizam diğer tek parselin tevhidini talebi halinde (TA)'nına ayrıca bir ilave yapılmaz.

b) İkili Blok Ara Parsellerin Tevhidi

ba- İkili blok parsellerin tevhidini halinde inşaat derinliği (22,00) metreyi aşmamak üzere derinlik formülüne göre tesbit edilir.

bb- Dört veya daha fazla ikili blok parsellerin tevhidini halinde yan bahçe mesafelerinden bina alanına ayrıca bir ilave yapılamaz.

c) Köşebaşı Parsellerin Tevhidi

Köşebaşı parsellerin komşu parsellerle tevhidini :

ca- Ayrık nizam parsellerde denk (muadil) bina alanının aşılmaması,

cb- İkili blok parsellerde, tevhit edilecek parsellerin sağladığı bina alanının tesbitinde (22,00) metreyi aşmamak üzere formüle göre hesap edilecek derinliğin esas alınması,

cd- Bina cephe hattının yeni parselin dar kenarından tesbit edilmesi,

ce- Yola mesafelerde plandaki ölçülere ve çevre düzenine uyulması,

cf- En az yan komşu mesafelerinin korunması ve

cg- Tevhitte oluşan yeni parselin kotlandırılmasında (41.) Maddenin(3.) fıkrasındaki esasların göz önüne alınması şartları ile mümkündür.

d- Ayrık nizam parsellerin veya ikiden fazla ikili blok nizam parsellerin tevhidini ile oluşan parsellerde inşa edilecek binaların yol cepheleri (35,00) metreden, bina derinlikleri ise Yönetmeliğe göre hesap edilecek en çok bina derinliğinden fazla olamaz.

2- Diğer Planlı Bölgelerde

a- Tevhidler, imar planlarında belirtilmişse, plan hükümleri / raporlarındaki esaslara, aksi halde bu maddenin (1.) fıkrası hükümlerine göre yapılır.

b- Emsalli parsellerin tevhidinde toplam TAKS ve KAKS artırılamaz.

İfraz, Tevhit ve İrtifak Hakkı Belgelerinin Gönderilmesi

Büyükşehir Belediyesi Belediye ve Mücavir Alan Sınırları içinde;

1) Büyükşehir Belediyesi

a- Pis su kanalı için irtifak hakkı tesisi ve terkinini ve

b- Yapım, bakım ve onarım ile görevli olduğu meydan, bulvar, cadde ve yollar, yeşil sahalar, parklar, bahçeler ve benzeri alanlar ile adına kayıtlı parseller üzerinde kurulacak her türlü irtifak hakkı tesisi ve terkinini ile ifraz ve tevhit işlemleri, Büyükşehir Encümenince onaylandıktan sonra karar ve eklerini İlgili Kadastro Müdürlüğü ve İlçe / İlk Kademe Belediyesine,

2) İlçe / İlk Kademe Belediyeleri

Yukarıda sayılanların dışında, yetkili ve sorumlu oldukları sınırlar içerisindeki alanlarda yaptıkları ifraz, tevhit ve irtifak hakkı tesisi ve terkinini işlemleri İlçe / İlk Kademe Belediye Encümenince onaylandıktan sonra, kararını ve eklerini Büyükşehir Belediyesine

paftalarına işlenmek üzere (15) gün içinde gönderir.

Bir Parselde Birden Fazla Bina Yapılması

Madde 35- Bir parselde / adada imar durumuna aykırı olmamak şartıyla birden fazla bina yapılabilir.

Ancak, binaların birbirine olan mesafeleri her bina için imar planı ve Yönetmelikte ayrı ayrı belirlenen ön, yan ve arka bahçe mesafelerinin toplamından az olamaz.

Bina Yol Cephe(leri) Genişliği

1) Ayrık nizamda inşa edilecek binaların cephe genişliği (35,00) metreyi geçemez.

2) Ayrık yapı nizamına tabi olan yerlerde Yönetmelik, plan / plan notu hükümlerine dayanılarak verilebilecek en fazla bina taban alanını (TA), en az bahçe mesafelerini aşmamak koşulu ile yapı yerini tespiti ilgili Belediye İmar Birimleri yetkilidir.

3) İkili veya üçlü blok yapılması gereken yerlerde, daha uygun çözüm yolları bulmak maksadı ile birkaç dar parseli birlikte değerlendirilerek o yer için tespit edilen yapı karakterine uyacak bir tertipten uzaklaşmamak üzere, bina cepheleri toplamı (35,00) metreyi aşmayacak olan ikili veya üçlü bloklar teşkil etmeye İlgili Belediye Encümeni yetkilidir.

4) Yeni inşa edilecek binalarda genellikle imar planı / plan notlarında belirtilen bina yol cephe hatlarına uyulur.

Köşe açıları dik olmayan parseller ile cepheleri yola göre içbükey veya dışbükey kenarlı olan parseldeki bina yol cephe hatları; bina köşelerini dik hale getirmek veya doğru hat teşkil etmek üzere plandaki yol(lar) en çok yaklaşma mesafelerinin altına inilmemesi, bina yol cephelerinin en az birer noktasının da planda işaretli cephe hattının üzerinde bulunması, en fazla bina derinliği aşılmadan plan orijindeki denk bina taban alanı içinde kalınması ve civarın yapılaşma tarzına aykırı olmaması şartları ile İlgili Belediyenin İmar Birimince proje onay aşamasında düzeltilebilir.

Ancak plandaki cephe hatları konumuna ölçüler ve grafik ifadelerle açıklık getirilmiş parsellerde, bu madde hükmü uygulanmaz.

Bina Derinlikleri

Madde 37- 1) Bina Derinliği Hesabı

a-İmar planlarında bina derinlikleri belirlenmemiş yerlerde derinlikler genel olarak;

Burada: $I = L - (K + H / 2)$ formülü ile hesaplanır.
I = bina derinliğini,
L= parsel ortalama derinliğini,
K= ön bahçe mesafesini ve
H= en fazla saçak seviyesi olarak imar durumunda belirtilen bina yüksekliğini, metre cinsinden gösterir.

Düzensiz geometrik şekillere uymayan parsellerde, alan dengelemesi suretiyle basit ve düzensiz bir şekle çevrilme suretiyle bulunacak derinlik bu parsellerin ortalama derinliği kabul edilir.

İkili blok yapı nizamı parsellerde ortak kenar ortalama derinlik olarak alınır.

Ön bahçe mesafesi (5,00) metreden fazla olan parsellerde hesapta (K) değeri (5,00) metre olarak kabul edilir.

Yukarıdaki formülle bulunacak bina derinlikleri (15,00) metreden az çıktığı takdirde en az

bahçe mesafeleri uygulanmak şartı ile (15,00) metre bina derinliği verilir.

Formülle bulunacak derinlik değerlerinin küsuratı (0,50) metreden az olanlar (0,50) metreye; (0,50) metreden fazla olanlar (1,00) metreye iblağ edilir.

Bu formülle hesaplanan derinliklere açık ve kapalı çıkımlar dahil değildir.

b- Değişik parsellerden oluşan adalarda yukarıdaki formüle göre hesap edilecek değişik bina derinliklerinin sebep olacağı düzensizliği gidermek, yapı adasının bir kenarında verilecek bina derinliklerinin aynı sıradaki mevcut ve imar mevzuatına göre muhafaza edilecek binaların derinlikleri ile uyumlu olmasını sağlamak, verilecek bina derinliğinin ada içi boşluğunu bölücü bir nitelik kazanmasını önlemek amaçları ile adanın tamamında etüd yapılarak plan değişikliği usulü ile derinlikler sınırlandırılabilir veya en az arka bahçe mesafesine uymak kaydı ile artırılabilir.

c- Blok, ikili blok, blokbaşı ve bitişik yapı nizamına tabi parsellerde bitişik sınırdaki derinliklerin aynı olması esastır. Bunu sağlamak üzere İlgili Belediye İmar Birimleri en az bahçe mesafelerini zedelememek koşulu ile derinlikleri azaltılabilir / artırılabilir.

2) En Fazla Bina Derinlikleri

a- Konut, Ticaret Yolu ve Bölgelerinde

aa- Ayrık nizamda (22,00) metreden,

ab-Bitişik, blok, blok başı ve ikili blok nizam binalarda (20,00) metreden fazla bina derinliği verilemez.

b- Yüksek İnşaat Bölgelerinde

Bu bölgelerde yapılacak binaların derinliği Yönetmelikteki bahçe mesafelerine uyulması şartıyla en fazla derinlik kayıtlarına tabi değildir.

c- Küçük Sanayi ve Sanatlar Bölgelerinde

Bu bölgelerde yapılacak binaların derinliği, derinlik formülüne bağlı olmayıp parsel arka hududuna (5,00) metre kalana kadar verilir.

d- Sanayi Bölgelerinde

İmar durumu KAKS'la belirlenmiş parsellerde bina derinliği (b) bendindeki gibidir. KAKS'ı belirsiz parsellerde derinlik plan yapım ve onayı ile belirlenir.

e- İkiliblok binalardan bir tanesi imar mevzuatına göre inşa edilmiş ve derinliği Yönetmelikteki ölçüyü aşıyorsa diğeri derinlik bakımından mevcut binaya uyabilir.

3) Yol Genişlemelerinde Bina Derinlik Hesabı

Bölge Kat Nizamı ve Benzer Planlar ile tesbit edilmiş olan yolların genişletilmesi halinde yola giden kısmın teknik ve sosyal altyapı gereksinimi olarak bedelsiz terkin edilmesi şartıyla bu yollar üzerindeki parsellerde yapılacak binaların derinlikleri parselin değişiklikten evvelki özgün haline göre hesaplanabilir; aksi halde, parselin yeni derinliği esas alınır. Cephe hatları ise

zorunluluk olmadıkça aynen muhafaza edilir.

Emsalli parsellerde yol genişlemesi olması halinde yola giden kısım teknik ve sosyal altyapı gereksinimi olarak bedelsiz terkin edilmek koşuluyla terkten önceki parsel alanı üzerinden emsal (KAKS) belirlenebilir.

4) Köşebaşı parsellerde denk taban alanı (TA) sabit kalmak, en az yan ve arka komşu mesafeleri kayıtlarına uyulmak ve denk KAKS aşılmamak şartıyla derinlik sınırlandırılmasına tabi olunmadan, bina boyutları çevre adalardaki yapılaşmalar dikkate alınarak İlgili Belediyenin İmar Birimince tesbit edilebilir. Şu kadar ki bu belirlemede parselin yüz aldığı yollar üzerindeki komşu parsellerin derinliklerinin de aşılmamasına özen gösterilir.

5) Mevcut Binalara Kat İlavesi

Evvelce yürürlükte olan mevzuat uyarınca inşa edilmiş binalara kat ilavesi halinde, müktesep hak teşkil etmemek koşuluyla mevcut binanın inşaat derinliğine uyulur.

2981 sayılı Kanuna göre ruhsat almış yapıların kat ilavesi halinde ise ilave katın derinliği bu Yönetmeliğin derinlik formülüne uymak zorundadır.

En Fazla Bina Yükseklikleri (H max)

1) Planlarda aksine bir hüküm yoksa, konut ile ticaret parsellerinde yapılacak binalarda izin verilen kat sayısına göre saçak seviyesinin en fazla değeri aşağıdaki formülle hesaplanır.

$$H = (0,50) + n \times (3,00)$$

Burada (H) metre olarak bina yüksekliğini ,

(n) ise izin verilen kat sayısını gösterir.

2) İkiliblok binalarda, binalardan bir tanesi imar mevzuatına göre inşa edilmiş ve yükseklik bakımından Yönetmelikteki ölçüleri aşıyorsa, diğer bina yükseklik bakımından mevcut binaya uyabilir.

3) Yüksek İnşaat Bölgelerinde bina yüksekliği, parsel ön cephesine esas olan yol mihreri ile bina cephesi arasındaki mesafeden fazla olamaz.

4) Küçük Sanayi / Sanatlar Bölgelerinde yapılacak binaların yükseklikleri (9,50) metreyi geçemez.

Bu bölgelerdeki umumi binalara denk TAKS ve KAKS içinde kalınmak şartı ile ihtiyaca göre İlgili Belediyenin İmar Birimince daha fazla yükseklik verilebilir.

5) Sanayi bölgelerinde imar durumu KAKS olarak tesbit edilmiş parsellerde yapılacak binaların yükseklikleri, binanın özelliği ile en az bahçe mesafeleri şartları göz önünde bulundurulmak suretiyle mal sahibinin önerisi üzerine İlgili Belediyenin İmar Birimince belirlenir.

KAKS'ı belirsiz bölgelerde ise bina yüksekliği plan yapımı ve onayı ile saptanır.

6) Ahşap binalara, ayrık nizamda olmak, bahçe mesafeleri şartlarına uymak ve bölge kat

nizamı içinde kalmak kaydı ile en fazla (6,00) metre yükseklik verilebilir.

7) Bu Yönetmelikte gösterilen yüksekliklerin; herhangi bir anıtın, korunması gerekli tescilli taşınmaz kültür ve tabiat varlıklarının, tarihi ve mimari değeri olan eserlerin görünüşünü bozması halinde Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu görüşü alınarak uygulama yapılır.

Binalara Kot Verilmesi

Madde 41- Bölge Kat Nizamı ve Benzeri Planlı Bölgelerde

1) Yoldan Kotlandırma

a-Genel olarak binalara parselin cephe aldığı yolun bordür taşı üst seviyesinden kot verilir. Yol oluşmamışsa bordür kotu yol profili esas alınarak hesap edilir. Bordür taşı üst seviyesi yol seviyesinin (0,20) metre üstü sayılır.

Profilleri mevcut olmayan yollar üzerindeki parsellerden kot talebi halinde profiller, ilgili Belediyeler tarafından en geç (20) gün içinde hazırlanır/temin edilir.

(± 0,00) kotu deniz seviyesi kotuna bağlanır.

Yol kotu için ;

b-Ayrık, blok, blokbaşı ve bitişik nizam binalarda bina ön cephesi ortası,

c-İkiliblok nizam binalarda birleşik sınır hizasındaki bordür taşı üst seviyesi (± 0,00) olarak kabul edilir.

d-Bina cephesi geniş olan / çok eğimli yollar üzerinde inşa edilecek binaların yola bakan köşeleri hizasındaki bordür taşı kotları arasında (3,50) metre veya daha fazla kot farkı bulunması halinde kotlandırma, ilgisinin talebi üzerine bina sahası kademelendirilmek ve her kademenin ortasındaki bordür taşı üst kotu (±0,00) alınmak suretiyle yapılabilir. Ancak, denk TA ve KAKS değerleri aşılamaz.

Bu durumda her kademenin kendi hizasındaki en düşük bordür taşı kotundan yüksekliği en çok (1,75) metre olabilir. Kademelerin oturduğu bahçelerin tesviyesinde her kademe ve bahçesi ayrı bir parsel gibi mütalâa edilebilir.

Köşe başı parsellerde kademeli kotlandırma yalnız, bina köşeleri arasındaki kot farkının en fazla olduğu yol cephesinde uygulanabilir.

Kademeli kotlandırmada her kademedeki bina bölümü kendi (±0,00) kotuna göre imar planları / Yönetmelik de belirlenen en fazla saçak seviyesini geçemez.

Kademeli kotlandırmada her kademe boyu (7,00) metreden az olamaz. Az olması durumunda bir önceki kademe seviyesine uyulur.

e-Bir parselde / adada birden fazla bina yapılması durumunda her bina ayrık nizamda kabul edilerek ilgili belediyenin imar birimince onaylanacak kentsel tasarım projesine göre kendisine yakın yollardan/ tabii zeminden kotlandırılır.

Bu kotlandırmalarla özgün denk imar hakları aşılamaz.

2) Tabii Zeminden Kotlandırma

Arsanın eğimli, kaya gibi sert zemin vb. olması durumlarında aşağıda belirtilen esaslar çerçevesinde tabii zeminden kot verilebilir.

a- Bölge Kat Nizamı ve Benzer Planlı Alanlarda

aa- Adanın / parselin yola göre yüksek olması durumunda, ön bahçe mesafesinin (10,00) metre veya daha fazla, alçak olması durumunda ise (15,00) metre veya daha fazla olması gerekir.

ab- Yola göre yüksek olan ada / parsellerde, tabii zemin kotu, o parseller için bordür taşı üst seviyesinden verilecek kotu (3,00) metreden fazla geçmemelidir.

ac- Tabii zeminden kotlandırma, plan notları / raporları ile belirlenmemişse ancak İlgili Belediyenin İmar Birimince yapı adasının tamamının etüdü ve bunun ilgili Belediye Encümenince kabulü ile uygulanabilir.

ad- Yukarıdaki ölçüler ve esasların sağlanmaması durumunda tabii zeminden kotlandırma, ancak geçerli gerekçelere dayandırılmak kaydıyla, plan değişikliği usulüyle yapılabilir.

b- Diğer Planlı Alanlarda

ba- Plan notları / hükümleri ile getirilen tabii zeminden kotlandırmalarda (± 0,00) kotu, adada / parselde yapılacak bina(lar)ın köşe kotlarının aritmetik ortalaması olarak alınır.

bb- Yola göre düşük olan parsellerde, gömülme durumunda denk TA ve KAKS 'ı bina alanını aşmamak kaydı ile ilgili Belediye İmar Birimince; (± 0,00) kotu yoldan verilecek kotu geçmemek üzere yükseltilebilir.

3) Bölge Kat Nizamı ve Benzer Planlı Alanlardaki Köşe başı Parsellerde Kotlandırma

a- Cephesi alçak yol tarafında bulunan köşe başı parsellerdeki ayrık nizam binalara, alçak yol tarafından verilebilecek kota nazaran (3,00) metreden fazla olmamak kaydı ile yüksek yoldan kot verilebilir.

b- Plandaki ilk nizamla göre ikiliblok hali muhafaza edilmiş veya edilecek olan köşe başına rastlayan ikiliblok her iki binaya kot verilirken yukarıdaki esaslar saçak seviyeleri aynı tertip edilmek kaydıyla uygulanabilir.

c- Ayrık yapı nizamındaki köşe başı parsel ile komşu parselin tevhidinden oluşan yeni parselin kotlandırılması, (±0,00) röperi tevhitte oluşan parselin alçak yol tarafındaki inşaat cephe ortası hizasındaki bordür taşı üst seviyesi (±0,00) kabul edilerek bu noktadan (3,00) metreden yukarıda olmamak şartı ile yüksek yol tarafından yapılabilir.

d-Yukarıda belirtilen hallerde, yüksek yol tarafındaki (± 0,00) röperi bina ön cephe orta hizasını aşamaz.

4) Mukayeseli Kot Verme

Yoldan kotlandırılan ve zemini yolun altında kalan parsellerde, bina ön ve arka köşe noktalarındaki tabii zemin kotlarının iki yan komşu parsellerindeki bina köşe tabii zemin kotları ile büyük farklılıklar göstermesi halinde, parsel sahibinin başvurusu üzerine ilgili Belediye İmar Birimince, komşu parsellerin anılan parsel tarafındaki bina köşelerinin bu parselin (±0,00)

röperine göre belirlenen ön ve arka köşe tabii zemin kotları esas alınarak enterpolasyonla hesap edilen ve arkadaki parselin bina köşelerine isabet eden değerler söz konusu parselin bina köşelerindeki tabii zemin kotları olarak verilebilir.

Binalara Giriş Kotları

1) Yoldan kotlandırılan binalara yol cephelerinde, girişin hizasındaki bordür taşı üst seviyesinin altında giriş yapılamaz.

Yola bakmayan cephelerden, köprü veya giriş şeridi eksenindeki bordür seviyesinden en fazla (1,50) metre inilmek veya çıkılmak suretiyle de giriş yapılabilir.

Tabii zeminden kotlandırılan parsellere girişler yukarıdaki şartlara tabi değildir. Giriş tabii zemine uyumlu olarak düzenlenecek merdiven ve rampalarla sağlanabilir.

Yoldan ve /veya tabii zeminden kotlandırılan ve üzerinde birden fazla bina yapılan ada / parsellerdeki bina girişleri, her kitlenin kendi ($\pm 0,00$) röper kotu ve ilk iki fıkraya göre önüne alınarak düzenlenir.