



TIP İMAR YÖNETMELİĞİ



- Belediye ve mücavir alan sınırları içindeki ve dışındaki imar planı bulunan alanlarda uygulanır
- İmar planlarında yönetmelikte yer alan tanımlara ve ruhsatla ilgili hükümler aykırı hüküm getirilemez.
- Planda hüküm bulunan hallerde Yönetmelik hükümleri uygulanmaz. Planda yapılaşmaya ilişkin hüküm bulunmaması halinde bu Yönetmelik hükümleri uygulanır.
- BMK ile ilave hükümler getirilebilir

1



TIP İMAR YÖNETMELİĞİ



- Taban alanı, yapının parselde oturacak bölümünün yatay izdüşümünde kaplayacağı alandır. Taban Alanı Katsayısı (TAKS), taban alanının imar parseline oranıdır.
- Yapının bütünleyici niteliğinde olan açık ya da kapalı yüzme havuzları ile teraslar, beton yüzeyleri eğer herhangi bir bağımsız bölüme ilişkilendirilmiş ve bağımsız bölümün kullanım amacına ayrılmış ise Taban Alanı Kat Sayısına (TAKS) dahil edilirler.

2



TIP İMAR YÖNETMELİĞİ



- Kat Alanı Kat Sayısının (KAKS) (Emsal) yapının bütün katlardaki alanları toplamının parsel alanına oranıdır. Katlar alanı; bodrum kat, asma kat, çekme ve çatı katı ve kapalı çıkımlar dahil kullanılabilen bütün katların ışıklıklar çıktıktan sonraki alanları toplamıdır. Açık çıkımlar iç yüksekliği 1.80 m.yi aşmayan ve yalnızca tesisatın geçirildiği tesisat galerileri ve katları, ticari amacı olmayan ve yapının kendi ihtiyacı için otopark olarak kullanılan bölüm ve katlar, yangın merdivenleri, asansörler, kalorifer dairesi, kömürlük, sığınak, su deposu ve hidrofor bu alana katılmazlar. Kullanılabilen katlar deyiminden konut, işyeri, eğlenme ve dinlenme yerleri gibi oturmaya, çalışmayla, eğlenmeye ve dinlenmeye ayrılmak üzere yapılan bölümler ile bunlara hizmet veren depo ve benzeri alanlar anlaşılır.

3



TIP İMAR YÖNETMELİĞİ



- Örneğin yangın merdivenleri emsale dahil değildir. Binanın ihtiyacı olan ve binaya hizmet eden merdivenler emsale dahildir. Bir yapıda, binaya hizmet eden merdiven, yangın merdiveni işlevini de görecek nitelikte yapılarak yapının ihtiyacı olan merdiven işlevini de görüyor ise ve ayrıca yangın merdiveni adı altında başka bir merdiven yapılmamış ise, söz konusu merdivenin de emsal hesabına dahil edilmesi gerekmektedir. Bunun yanında, açık çıkma olmayan balkonlar ile balkonların açık çıkma olmayan kısımları KAKS'a (emsale) dahil olmaktadır.
- Blok veya ayrıık yapı nizamına tabi olan ve imar planı ile ölçü ve emsal verilmemiş yerlerde taban alanı kat sayısı %40'ı hiç bir şekilde geçemez.

4



OTOPARK YÖNETMELİĞİ

- Binayı kullananların otopark ihtiyacının bina içinde veya parselinde karşılanması esastır
- Binaların, imar planı ve mevzuat hükümlerine göre belirlenen ön ve yan bahçe mesafeleri, otopark olarak kullanılamaz
- Binanın ihtiyacı olan miktardaki otopark alanları, Kat Mülkiyeti Kanununda belirtilen ortak alanlardan olup, bu hali ile yönetilir
- Binek otoları için birim park alanı en az 20 m² dir. Bu alan kamyon ve otobüsler için manevra alanı hariç olmak üzere en az 50 m² üzerinden hesaplanır
- İmar planları hazırlanırken parselinde otopark tesisi mümkün olmayan yerlerde otopark ihtiyacının karşılanması amacıyla bölge ve genel otopark yerleri belirlenir

5



OTOPARK YÖNETMELİĞİ

Otopark Aranmayacak Durumlar

- 3030 sayılı Kanuna tabi belediyeler de dahil tüm belediyelerdeki meskun alanlarda imar yönetmeliklerinde yapı nizamına ve kat yüksekliklerine göre belirlenen minimum parsel genişlik ve derinliklerini sağlamakla birlikte otopark ihtiyacı tamamen veya kısmen parselinde veya bodrum veya zemin katında karşılanamayan parsellerde
- Üzerinde tescilli 1. 2. ve 3. grup yapı bulunan kentsel sit alanı içinde veya dışındaki münferit parsellerde
- Arazinin jeolojik ve topoğrafik yapısı, yeraltı suyu seviyesinin yüksekliği veya parselin yola nazaran tabii zeminin çok düşük olması nedeniyle parselinde veya bina bünyesinde otopark tesisi mümkün olmayan parsellerde

6



OTOPARK YÖNETMELİĞİ

- Meskun alanlarda yaya yollarından veya merdivenli yollardan cephe alan ve başka yollardan araç giriş çıkışı mümkün olmayan parsellerde
- Eğimi %15'ten fazla olan imar yollarından cephe alan parsellerde
- Arazi yapısı nedeniyle %15'ten fazla meyilli rampa ile otopark girişini gerektiren parsellerde

Otopark bedeli alınmaz

Gerek 3194 Sayılı İmar Kanunu, gerek İmar Kanunu'na dayanılarak çıkarılan Otopark Yönetmeliği, gerekse Otopark Tebliği'nde vurgulanan esasların başında, binayı kullananların otopark ihtiyacının bina içinde veya parselinde karşılanması esası gelmektedir. Ayrıca, Otopark Yönetmeliği'nin ana temasını "*otopark ihtiyacının parselinde karşılanma zorunluluğu*" oluşturmaktadır.

7



OTOPARK YÖNETMELİĞİ

- Yapılacak yapılara belirtilen esaslara ve belediye meclislerince alınacak kararlara göre bina otopark yerleri ayrılmadıkça yapı ruhsatı, bu otoparklar inşa edilip hazır hale getirilmedikçe de yapı kullanma izni verilemez
- Üzerinde tescilli 1, 2 ve 3 üncü grup yapı bulunan kentsel sit alanı içinde veya dışındaki münferit parsellerde yeni yapı, tadilat, ilave, güçlendirme ve restorasyona yönelik yapı ruhsatı taleplerinde ve yapı kullanma izin belgesi düzenlenmesi aşamasında otoparkın parselinde karşılanmadığı durumlarda otopark bedeli alınmaz

8



OTOPARK YÖNETMELİĞİ

- Otopark Yönetmeliğine göre, otopark bedeli, parselinde otopark tesisinin mümkün olmadığı hallerde, parselin otopark ihtiyacının karşılanması amacıyla, belediye veya İl Özel İdaresince imar planı kararıyla yapılan bölge veya genel otoparklardan tahsis edilen otopark alanı için alınmaktadır

Dolayısıyla, otopark bedeli için İdareye taahhüt edilen borç, tek bir bağımsız bölümün değil, parsel maliklerinin arsa payları oranında ortak borcudur

9



SİĞINAK YÖNETMELİĞİ

Sığınağın Tanımı

- Nükleer, klasik ve modern silahlarla, biyolojik ve kimyasal savaş maddelerinin tesirleri ile insanlarla, insanların yaşaması ve ülkenin harp gücünün devamı için zorunlu canlı ve cansız kıymetleri korumak amacıyla inşa edilen korunma yerlerine sığınak denir.

10



SİĞINAK YÖNETMELİĞİ

Sığınak Çeşitleri

Kullanacaklara ve Kullanım Amacına Göre Sığınaklar olmak üzere iki grupta toplanırlar.

Kullanacaklara Göre Sığınaklar

- **a.Özel sığınaklar:** Evlerde, kamu ve özel işyerleri ile fabrika ve müesseselerin bodrumlarında veya bahçelerinde yapılır. Buralarda oturan ve hizmet edenlerin korunması amacıyla kullanılır.
- **b.Genel sığınaklar:** Halk topluluklarının çok bulunduğu yerlerde veya o anda dışarıda bulunanların korunması için (Çarşı, pazar, garaj, liman, istasyon gibi) trafiğin yoğun bulunduğu mahallerde, hükümet, belediye ve özel idare tarafından müştereken yapılırlar.

11



SİĞINAK YÖNETMELİĞİ

Kullanım Amacına Göre Sığınaklar

- **a.Basınç sığınakları:** Nükleer silahların ani (ışık, ısı, basınç ve ilk radyasyon) ve kalıntı (radyoaktif serpinti) etkileriyle, klasik ve modern silahların tesirlerine, kimyasal ve biyolojik savaş maddelerine karşı korunmak amacıyla inşa edilen sığınaklardır.
- **b.Serpinti sığınakları:** Nükleer silahların radyoaktif serpinti etkilerine karşı korunmak amacıyla inşa edilen sığınaklardır. Bu sığınaklar; kimyasal ve biyolojik savaş maddelerine, nükleer silahların zayıflamış basınç ve ısı tesirlerine ve klasik ve modern silahların parça tesirlerine karşı da korunma sağlarlar.

12



SİĞINAK YÖNETMELİĞİ

Serpinti Sığınakların Yapıldığı Yerler

- Serpinti sığınakları bina ve tesislerin bodrum katlarında yapılır. Mümkün olmadığı takdirde bahçelerinde, toprağın yapısına göre yer üstünde veya yer altında yapılır ve TAKS hesabına dahil edilirler. Sığınakların bodrum katta yapılıp, yapılamamaları arazinin jeolojik yapısına bağlıdır.
- Yönetmeliğin 18. maddesinde de, “Bu Yönetmeliğin uygulanmasından belediye ve mücavir alan sınırları içinde belediyeler, bu alanlar dışında valilikler yetkili ve sorumludur.” hükmü yer almaktadır. Bu nedenle arazinin jeolojik yapısı ve jeolojik yapıya dayalı olarak sığınakların nerede tespit edileceğine ilişkin görüşün ruhsatı düzenleyen jeolojik ve jeoteknik etüt raporlarına dayalı zemin etüt raporlarını onaylayan idareden alınması gerekir.

13



SİĞINAK YÖNETMELİĞİ

- Yönetmeliğin 6. maddesi (b) bendinde, serpinti sığınaklarının bina ve tesislerin bodrum katlarında yapılacağı mümkün olmadığı takdirde bahçelerinde, toprağın yapısına göre yer üstünde veya yer altında yapılacağı belirtilmektedir.
- Arazinin jeolojik yapısından dolayı bodrum katı yapılamayan parsellerde, aynı zamanda imar planı kararları nedeniyle bahçede sığınak tertip edilemiyorsa, binanın zemin katında sığınak tertip edilebilir. Statik gerekler nedeniyle sığınacağın binanın alt katında tertip edilmesinde fayda görülmektedir.

14



SİĞINAK YÖNETMELİĞİ

Sığınak Hesabı

- Yönetmeliğin 7. maddesinde; özel sığınaklardan olan serpinti sığınaklarının inşasında uyulacak hususlar açıklanmış olup buna göre; binalarda sığınaklar için kişi başına en az 1 m²'lik yer ayrılması gerekmekte olup, kişi adedinin de yapı inşaat alanının 20 sayısına bölünmesi suretiyle bulunması gerekir. İmar mevzuatında bugün için inşaat alanı, yapı inşaat alanına karşılık gelmektedir. Bir yapının inşaat alanının en az yüzde beşi sığınak alanı olarak ayrılmak durumundadır. Sığınak alanının da yapı inşaat alanı esasına göre tespiti gerekir. Yapı inşaat alanı 3030 sayılı Kanun Kapsamı Dışında Kalan Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinin 16/3 maddesinde tanımlanmıştır.

15



SİĞINAK YÖNETMELİĞİ

- Serpinti sığınakları, belediye ve mücavir alan sınırları içinde dışında imar planı bulunan veya bulunmayan alanlardaki, binalarda yapılır.

Ancak;

- a) 8 daireden az bağımsız bölümü olan konutlarda,
- b) (Değişik: RG 2/9/1999 - 23804) İnşaat alanı 800 m² den az olan işyerlerinde,
- c) (Değişik: RG 2/9/1999 - 23804) İnşaat alanı 800 m² den az olan konut ve işyeri olarak kullanılan yapılarda,
- d) Belediye ve mücavir alanlar dışında köy nüfusuna kayıtlı ve köyde sürekli oturanlar tarafından yapılan ve ruhsata tabi olmayan yapılarda,

Sığınak yapma zorunluluğu aranmaz.

- e) (Değişik: RG 2/9/1999 - 23804) Bir imar parselinde birden fazla bina bulunması durumunda, bunların inşaat alanları toplamının 800 m²'yi aşması halinde, parselde ortak tek bir sığınak yapılabileceği gibi, birden fazla da yapılabilir.

16



PLANSIZ ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ



Uygulama alanları

İmar planı bulunmayan belediyelerin
BMK ile belirlenmiş yerleşik alanları

Belediyelerin plansız mahalle ve mücavir
alanındaki köylerin yerleşik alanları

Belediye ve mücavir alan sınırları dışında
köy ve mezraların İGM kararına
bağlanmış yerleşik alanları ve civarı

İskan dışı alanlar

17



18



İSKAN DIŞI ALANDA YAPILANMA



- Bir ailenin oturmasına mahsus konut
- kır kahvesi
- lokanta
- Entegre tesis niteliğinde olmayan tarımsal yapılar + konut



Max. KAKS % 5

Max. İnşaat alanı 250 m²

Max. Yükseklik 6.50 m.

Max. KAKS % 40

Max. Yükseklik 6.50 m.



19



İSKAN DIŞI ALANDA İFRAZ



- En Küçük Parsel 5000 m²
- Tapu kadastro ya da tapulama haritasında mevcut ve kamu eline geçmiş bir yola cephe En az 25 m
- İstisnai uygulama Tarımsal iskan projelerinde Yerleşme amaçlı olmamak kaydıyla
- En Küçük Parsel 5000 m²
- Yola cephe şartı yok

20



İSKAN DIŞI ALANLARDA YAPILAŐMA



- İnşaat alanı katsayısı % 5'den fazla olmamak, yapı inşaat alanları toplamı hiçbir koşulda 250 m2 yi geçmemek ve 2 katı aşmamak, yola ve parsel sınırlarına 5 m'den fazla yaklaşmamak şartı ile bir ailenin oturmasına mahsus bağ ve sayfiye evleri, kır kahvesi, lokanta ve bu tesislerin müştemilatı yapılabilir
- Bu alanlarda tarımsal üretimi korumak amacı ile üretimden pazarlamaya kadar tüm faaliyetleri içeren entegre niteliinde olmamak kaydı ile konutla birlikte veya ayrı yapılan mandıra, kümes, ahır, ağıl, su ve yem depoları, hububat depoları, gübre ve silaj çukurları, arı haneler, balık üretim tesisleri ve un değirmenleri gibi konut dışı yapılar inşaat alanı katsayısı % 40'ı ve yapı yüksekliği 6.50 metreyi ve 2 katı aşmamak şartı ile yapılabilir

21

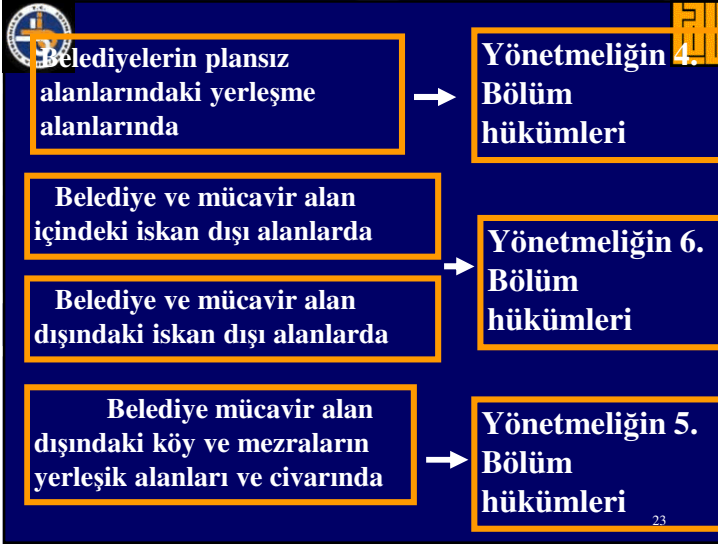


KÖY MEZRALARIN YERLEŞİK ALANLARI VE CİVARINDA İFRAZ



- Tapu Kadastro veya tapulama haritasında bulunan ve kamu eline geçmiş yola cephe
- Çıkmaz sokaklara cepheli parsellerde ifraz yapılamaz
- 02.09.1999 tarihinden sonra ifraz suretiyle en fazla 5 adet parsel elde edilebilir, ikinci kere ifraz yapılamaz
- Parsel genişlikleri (15.00)m.den, parsel derinlikleri (20.00)m.den az olamaz.

22



The slide has a dark blue background with a circular logo on the top left and a yellow square with the number '21' on the top right.

YÖNETMELİKLER

- 3030 sayılı Kanun Kapsamı Dışında Kalan Belediyeler Tip İmar Yönetmeliği (Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği)
- İmar Kanununun 18. Maddesi Uyarınca Yapılacak Arazi ve Arsa Düzenlemesi İle İlgili Esaslar Hakkında Yönetmelik
- Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmelik
- Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği
- 3194 Sayılı İmar Kanununa Göre Düzenlenmiş Bulunan İmar Yönetmeliklerine Sığınaklarla İlgili Ek Yönetmelik
- Otopark Yönetmeliği

24



YÖNETMELİKLER

- Plan Yapımını Yüklenecek Müelliflerin Yeterliliği Hakkında Yönetmelik
- Harita Mühendislik Hizmetlerini Yüklenecek Müellif ve Müellif Kuruluşlarının Ehliyet Durumlarına Ait Yönetmelik
- İmar Kanununun 38. Maddesinde Sayılan Mühendisler, Mimarlar ve Şehir Plancıları Dışında Kalan Fen Adamlarının Yetki, Görev ve Sorumlulukları Hakkında Yönetmelik
- Elektrik ve İlgili Fen Adamlarının Yetki, Görev ve Sorumlulukları Hakkında Yönetmelik

25



BAYINDIRLIK VE İSKAN BAKANLIĞI

TEKNİK ARAŞTIRMA VE UYGULAMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

İMAR UYGULAMA DAİRESİ BAŞKANLIĞI

TEŞEKKÜRLER

26