



SULTANGAZİ BELEDİYESİ

PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ(PAİY)*



İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ, 2017

* 03/07/2017 tarih 30113 Resmi Gazete
30/09/2017 tarih 30196 Resmi Gazete

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

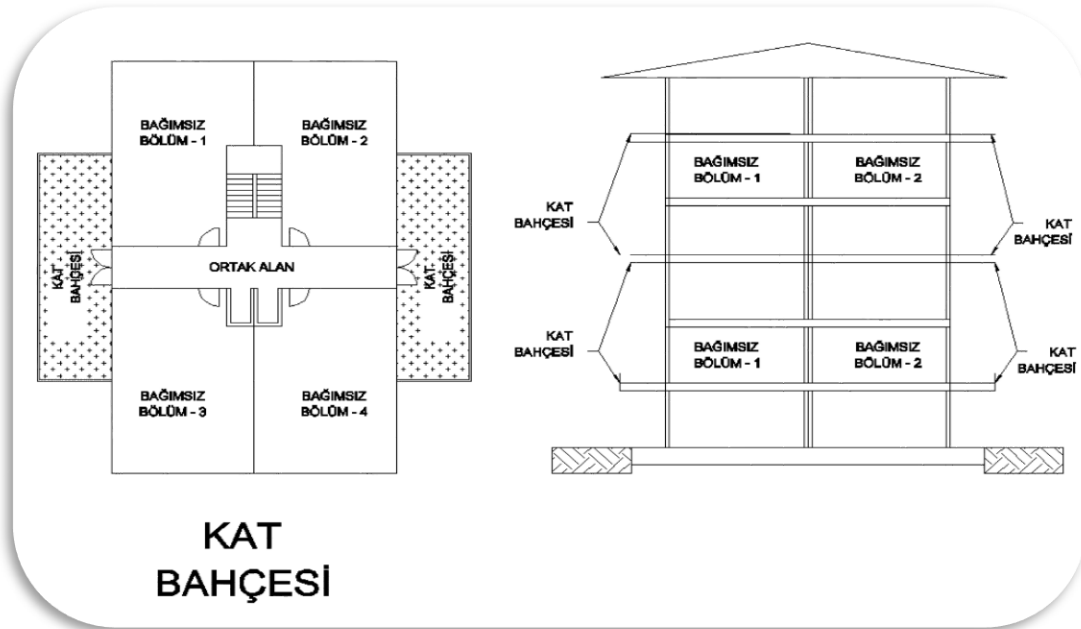
tanımlar md.4

- ❖ **Asma kat:** Zemin katta ait olduğu bağımsız bölümü tamamlayan ve bu bölümden bağlantı sağlanan, ait olduğu **bağımsız bölümün 1/3'ünden az yapılamayan**, iç yüksekliği 2.40 metreden az olmayan, yola bakan cephe veya cephelerde merdiveni de dâhil 3.00 metreden fazla yaklaşmayan kat
- ❖ **Balkon:** **Tüm katlarda çıkma koşullarını taşımak kaydıyla**, bina cephe hattı dışında ve/veya içinde, en az bir dış cephesi açık, **bağlı oldukları oda ve/veya mutfak piyesinin kullanımını tamamlayan ve bu mekândan bölme elemanları ile ayrılmış**, üstü açık veya kapalı alanları.



tanımlar md.4

- ❖ **Çatı piyesi:** Çatı eğimi içerisinde kalmak şartıyla, altındaki bağımsız bölüme ait, bu bölümle içeriden irtibatlı yapılan, terasların da dâhil olabildiği mekânları (Açık teras ve ıslak hacimler ait olduğu bağımsız bölüm sınırlarını geçemez.)
- ❖ **Kat bahçesi:** Bina içinde yeşil doku ile iç içe yaşanmasını sağlamak amacıyla, ortak alana ait olmak üzere, binanın en az bir dış cephesi ile irtibatlı ve açık olan, en az iki kat yüksekliğinde ve asgari 3.00 metre genişliğinde, binanın katlarında yer alan bahçe düzenlemeleri

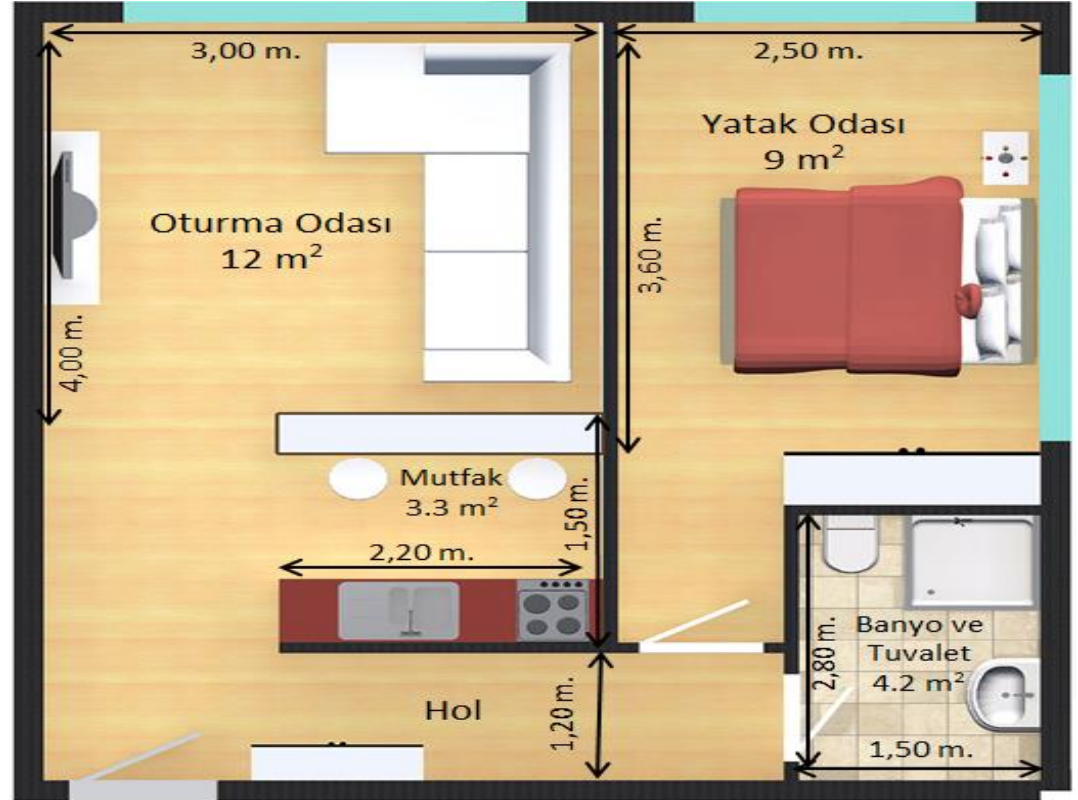


tanımlar md.4

- ❖ **Kuranglez:** Parsel sınırı içinde kalmak ve binaya bitişik olmak şartıyla binaların tabii zemin altında kalan bölümlerine doğal ışık ve havalandırma sağlamak amacıyla en az 0.80 metre en fazla 1.20 metre genişlikte olabilen, binanın hiçbir cephesinde mütemadiyen tesis edilemeyen, **boyu yapıldığı pencere genişliğini 0.50 metreden fazla geçmeyen, derinliği azami 2.00 metre olan**, giriş çıkış amacı taşımayan ancak, yol cephesi haricinde kaçış amacıyla çıkış tertiplenebilen ışıklıklar
- ❖ **Subasman kotu** (Zemin kat taban kotu): Binaların zemin kat taban döşemesi üst kotunu (**İmar planlarında aksine bir hüküm bulunmaması halinde, ± 0.00 kotunun altına düşemez ve $+1.20$ kotunun üzerine çıkamaz.**)
- ❖ **Bitişik nizam:** Bir veya birden fazla komşu parsellerdeki binalara bitişik olan ve **ortak alandan arka bahçeye çıkış sağlanan yapı nizamı**

genel ilkeler (değiştirilemez hükümler)

- Yapı ruhsatı talep edilen projelerde ayrıca; afet, deprem, yangın, otopark, enerji verimliliği, sığınak, asansör, yapı malzemeleri, gürültüye karşı korunma, ısı ve su yalıtımı, yapı denetimi, iş güvenliği, iskele, erişilebilirlik ve çevre gibi konulardaki yapıya ilişkin hükümler içeren mevzuata da uyulur.
- Hazırlanan projelerin öncelikle bu Yönetmelik ve bu Yönetmelikte atıfta bulunulan mevzuatın hükümlerine uyulmak kaydıyla **Türk Standartları Enstitüsü (TSE) standartlarına uygun olarak hazırlanması** zorunludur.
- Her müstakil konutta en az; 1 oturma odası, 1 yatak odası, 1 mutfak veya yemek pişirme yeri, 1 banyo veya yıkanma yeri ve 1 tuvalet bulunur.



genel ilkeler (değiştirilemez hükümler)

- Açığa çıkan kat kazanmak ve kat sayısını artırmak amacıyla kot alınan nokta tespit edilemez. Kot alınan noktanın tespitinde bölge kat rejiminin aşılmaması ve sokak silüetinin korunması esastır. Yoldan kotlandırılan ve bina arka köşelerinin zemin hizasındaki kotu yola göre 3.50 metreden daha düşük olan binalar 11 inci madde hükümlerine göre kademelendirilir.
- Kat adedi 3 olan binalarda asansör yeri bırakılması, 4 ve daha fazla olanlarda ise asansör tesisi zorunludur.

binalara kot verilmesine ilişkin esaslar md.10

- İmar planlarında aksine bir hüküm bulunmaması halinde yoldan kotlandırma esastır.
- Kot alınan noktanın tespitinde sokak silueti dikkate alınır.
- Bir parselde birden fazla bina yapılması durumunda, arazi yapısına ve yollara uyumlu kotlandırma yapmak için, ilgili idarenin imar birimince onaylanacak vaziyet planına göre her bina için kendisine yakın yoldan veya tabii zeminden kotlandırma yapılır.
- Tabii zeminden kotlandırma ile kademelendirme işlemlerinde ada bazında değerlendirme yapılır.

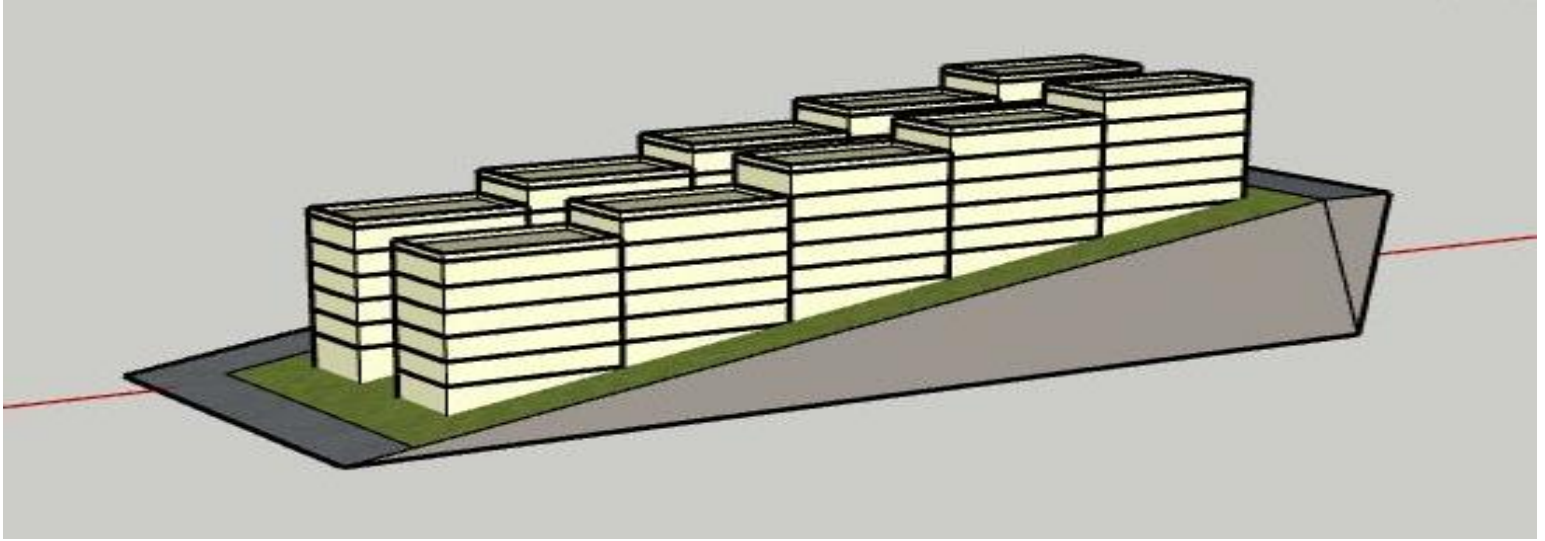
yoldan kotlandırma md.11

- Binalara parselin kot aldığı yol cephesinin bina köşeleri hizasındaki en yüksek tretuvar seviyesinden kot verilir.
- Parselin kot aldığı yolun eğiminden dolayı zemin kat taban kotunun kot alınan noktaya göre en fazla 3.50 metre yükseldiği noktalarda binalarda kademe yapılması mecburidir.
- Kademelendirmede her kademe, **cephe boyunca 4.50 metreden aşağı olamaz.**



bina derinliği boyunca kademelendirme md.11

- Yoldan kotlandırılan binalarda yoldan düşük olan parsellerin arka köşe noktalarının en düşük yol kotundan 3.50 metreden daha fazla kot farkı olması durumunda bina derinliği boyunca beşinci ve altıncı fıkralardaki kademelendirme esaslarına göre kademelendirilir.
- İkili blok yapılacak parsellerde kotlandırma, iki parselin birleştiiğindeki kaldırım üst kotundan yapılır.



köşe başı parsellerde kotlandırma md.13-14

- Parselin cephe aldığı yollardan yüksek olanına göre kot verilir. (Parselin yüz aldığı iki sokağa imar nizamına göre verilen yükseklikler farklı ise; parselde daha fazla yüksekliğin verildiği sokağın şartlarına göre kot verilir.)
- Bu binalarda 11 inci maddenin beşinci ve altıncı fıkralarındaki esaslara göre cepheleri ve derinlikleri boyunca kademelendirme yapılarak düşük kottaki yol için belirlenen bina yüksekliklerine uyulur. İki yola bakan ara parsellerde de bu hükümlere göre kademelendirme yapılır.

bahçe tesviyelerine ilişkin esaslar md.15

- Ön, yan ve arka bahçeler ile kademelerin, birbiri ile veya yol ile bağlantısını sağlayacak merdiven veya rampa düzenlenir.
- Bahçe tesviyelerinde oluşacak kademelerde evre binaların, parseldeki binanın ve bahçelerdeki yaşam alanlarının güvenliğini sağlayacak şekilde, teraslama, istinat duvarı ve benzeri uygulamalar mühendislik esaslarına göre projelendirilerek yapılır.
- Bahçe tesviyelerinde engelliler için erişilebilirlik standartlarına uygun düzenlemelerin yapılması zorunludur.
- Bahçe girişinden bina girişine kadarki güzergâhta rampa düzenlenir. Rampa yapılmasının mümkün olmadığı durumlarda erişilebilirlik mevzuat ve standartlarına uygun diğer tedbirler alınır.

arka bahçe tesviyesi md.18

- Tabii zemini ± 0.00 kotunun üstündeki arka bahçe zemininin bu kota kadar kazılması esastır.
- Tabii zemin kotu ± 0.00 kotunun altında kalan arka bahçelerde bina köşelerinden en düşük kottakinin seviyesine kadar kazı yapılabilir. Parselin en düşük arka köşe noktası ile binanın en düşük arka köşe noktası arasındaki kot farkının 1.00 metreden fazla olması durumunda, bina arka cephesinden 3.00 metreden itibaren kademelendirme yapılabilir.
- Arka bahçelerde 2.00 metreden fazla olmamak ve (± 0.00) kotunu geçmemek koşuluyla dolgu yapılabilir.

yan bahçe tesviyesi md.17

- Arka bahçe tesviye kotunun ± 0.00 kotundan düşük olduğu durumlarda; yan bahçelerde, n ve arka bahçeler arasında uyum sağlayacak şekilde ve hiçbir biçimde arka bahçe tesviye kotunun altına inilmemek koğuluyla tesviye yapılabilceği gibi kademelendirme de yapılabilir.
- Arka bahçe tesviye kotunun ± 0.00 kotundan yüksek olduğu durumlarda; yan bahçelerde, n ve arka bahçeler arasında uyum sağlayacak şekilde ve hiçbir biçimde ± 0.00 kotunun altına inilmemek koğuluyla tesviye edilebileceği gibi kademelendirme de yapılabilir.

parsel kullanım fonksiyonlarına göre yapılaşma koşulları md.19

Konut alanı:

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 binanın ortak merdivenleri ile ilişkilendirilmeyen, getirilecek kullanıma ilişkin otopark ihtiyacını karşılamak kaydıyla, halkın günlük ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik dükkân, vb. muayenehane, acil servis içermeyen tıp merkezi, gibi konut dışı hizmetler verilebilir.



taban alanına dahil edilmeyecek kullanımlar md. 20(8)

- a) Tabii zemin veya tesviye edilmiş zemin seviyesindeki veya bu seviyenin altındaki **avlular, iç bahçeler,**
- b) Bağımsız bölüm olarak düzenlenmeyen veya bağımsız bölümün eklentisi niteliği taşımayan, yapının ana taşıyıcı sistemleri ile bütünleşik olmayan, bahçe alanının %20'sini geçmeyen; **kameriye, pergola, sundurma, açık yüzme ve süs havuzu,**
- c) Bağlantılı olduğu bağımsız bölümün veya bulunduğu katın brüt alanının %10'unu aşmayan **üstü açık veya sökülür-takılır hafif malzeme ile örtülü zemin terasları,**
- ç) Çevre düzenlemesi ve güvenliği için yapılan bahçe duvarı, istinat duvarları, 6 m²'yi geçmeyen kontrol veya bekçi kulübeleri,
- d) Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmeliğin gerekli gördüğü, **normal merdiven haricinde kaçış yolu içerisinde yer alan, asgari ölçülerde ve adetlerde yapılan merdiven evi,**
- e) **Asgari ölçülerdeki; temele kadar inen asansör boşlukları, ışıklıklar, çöp ve atık ayrıştırma bacaları, hava bacaları, şaftlar,**
- f) Ana yapının dışında kalan; binaya ait arıtma tesisi ve trafolar, jeneratör, yağmur suyu toplama havuzu, evsel atık ve geri dönüşüm hazneleri, ısı merkezi,
- g) Akaryakıt pompaları ve taşıyıcıları hariç olmak üzere kanopiler ve arkatlar,
- h) **Açık otoparklar,**
- i) **Tamamen toprağın altında kalan; su sarnıcı, gri su toplama havuzu, otopark, sığınak ve tesisat hacimleri, yakıt ve su depoları.**

katlar alanı hesabına dahil edilmeyen kullanımlar md. 22

emsal harici alanlar

bodrum
katlarda
yapıldığında
doğrudan emsal
dışı olanlar
md.5(8)

A

hangi katta
olursa olsun
doğrudan emsal
dışı olanlar
md.5(8)

B

toplam emsal
alanın %30'unu
aşmaması
gerekten emsal
dışı alanlar
md.22

C

**bodrum katlarda
yapıldığında
doğrudan emsal
dışı olanlar
md.5(8)**

A

- a) Zorunlu **otopark** alanlarının 2 katı,
- b) **Sığınak, asansör boşlukları, bacalar, şaftlar, ıslıklıklar, ısı ve tesisat alanları, su ve yakıt deposu, jeneratör ve enerji odası, kömürlükler ve kapıcı dairelerinin ilgili mevzuat, standart ya da bu Yönetmeliğe göre hesap edilen asgari alanları,**
- c) Konut kullanımlı bağımsız bölüm brüt alanının % 10'unu, ticari kullanımlı bağımsız bölüm brüt alanının % 50'sini aşmayan **depo amaçlı eklentiler,**
- ç) Ortak alan niteliğindeki **mescit ve müstemilatın** konutlarda 150 m²'si, konut dışı yapılarda 300 m²'si,
- d) **Bütün cepheleri tamamen gömülü olmak ve ortak alan niteliğinde olmak** kaydıyla; otopark alanları ve 22 nci maddede belirtilen **tamamen gömülü ortak alanlar,** (j fıkrası)
- e) Ticari amaç içermeyen ortak alan niteliğindeki **çocuk oyun-bakım** toplam 100 m²'si

***Bu maddede yer alan alanlar zemin ve üstündeki katlarda yapıldığında emsal alanın %30'u kapsamında değerlendirilir.

**hangi katta olursa
olsun doğrudan
emsal dışı olanlar
md.5(8)**

B

Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik gereğince yapılması zorunlu olan, korunumlu ya da korunumsuz **normal merdiven dışındaki yangın merdiveni** ve korunumlu koridorun asgari ölçülerdeki alanı ile yangın güvenlik holünün 6 m^2 si,

son katın üzerindeki ortak alan teras çatılar,

yapının ihtiyacı için bahçede yapılan **açık otoparklar**,

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

alışveriş merkezlerinde yapılan atrium boşluklarının her katta asgari ölçülerdeki alanı

**toplam emsal
alanın %30'unu
aşmaması
gereken emsal
dışı alanlar
md.22**

C

- a) Taban alanına dahil edilmeyen kullanımlar,
- b) Son katın üzerindeki ortak alan çatı bahçeleri
- d) Atrium ve galeri boşlukları
- e) Ortak alan niteliğindeki mescit ve müstemilat (zemin ve üstü katlarda yapılırsa) +plan notlarımıza göre max. emsalin %5'i kadar
- g) Bina için gerekli minimum sığınak alanı, (zemin ve üstü katlarda yapılırsa)

ğ) Ticari amaç içermeyen, ortak alan niteliğindeki çocuk oyun alanları ve çocuk bakım üniteleri (zemin ve üstü katlarda yapılırsa)

h) Otopark alanları (zemin ve üstü katlarda yapılırsa),

ı) Yapı yüksekliği 60.50 metreden fazlabinalarda sadece tesisat için oluşturulan tesisat katları,

i) Bina veya tesise ait olansu depoları,jeneratör, ısı merkezi, enerji odası, eşanjör ve hidrofor bölümleri,

k) Bütün cepheleri tamamen toprağın altında kalan depo amaçlı eklentiler, (zemin ve üstü katlarda yapılırsa)

l) Sökülür-takılır-katlanır cam panellerle kapatılmış olanlar dâhil olmak üzere balkonlar ve açık çıkmalar, kat bahçe ve terasları, iç bahçeler, kat ve ara sahanlıkları dâhil açık veya kapalı merdiven evi, tek bağımsız bölümlü konutlar hariç; bina giriş holleri ile kat holleri ve asansör önü sahanlıkları.

22. madde j fıkrası

j) Bütün cepheleri tamamen toprağın altında kalan bodrum katları ile kısmen açıkta kalan, bodrum katlarında yer alan; tek başına bağımsız bölüm oluşturmayan, bir bağımsız bölümün eklentisi veya parçası olmayan, ticari amaç içermeyen, yapı yaklaşma sınırı içinde kalan ve 1000 m²'yi ve toplamda katlar alanının % 5'ini aşmayacak şekilde düzenlenen ortak alan niteliğindeki; **jimnastik salonu, oyun ve hobi odaları, yüzme havuzu, sauna gibi sosyal tesis, spor birimleri ve depolar,**

Bu fıkroda yer alan alanlar tamamen gömülü ise doğrudan emsal dışı,

kısmen ya da tamamen açıkta olduğu durumda ise emsal alanın %30'u kapsamında değerlendirilecektir.

binalarda normal merdiven ve yangın merdiveni

21.50 m altındaki yapılar----- 1 merdiven=normal merdiven

21.50 -30.50 m arası -----1 merdiven=normal merdiven, 1 merdiven=yangın merdiveni

30.50 -51.50 m arası -----1 merdiven=normal merdiven, 1 merdiven=yangın merdiveni

51.50 ve üstü yapılar----1 merdiven=normal merdiven, 1 merdiven=yangın merdiveni

***PAİY madde 5(8) ve 22. maddeye göre:

yangın merdiveni doğrudan emsal dışı,

normal merdiven %30 sınırlı emsal dışı alanlar kapsamında değerlendirilir.

normal kat planı üzerinde yapılmış örnek bir hesap



emsal harici mahaller (5. md.)

Yangın Merdiveni= 15 m²
Yangın güvenlik holü= 6 m²

%30 hesabi yapılacak mahaller 22. md.

Balkon: 10 (4*2.5)*4= 40 m²
Normal merdiven= 20m²
Asansör boşlukları: 3*2= 6 m²
Sahanlık= 20 m²
Işıklık= 4,5 x2 = 9 m²
Hava bacaları= 2*3=6 m²

Yapı yüksekliği 21.50 m üzerinde
olduğu varsayıldı.

örnek emsal hesabı

arazi alanı: 2312 m²
emsal: 2.5

$$2312 \times 2.5 = 5780 \text{ m}^2$$

	brüt alan	doğrudan emsal dışı	%30 kapsamında emsal dışı	emsale dahil alan
2. bd.	1000	1000	0	0
1. bd.	1000	700	300	0
zemin	500	50	70	380
1. nk.	600	50	100	450
....				
12. nk	600	50	100	450
toplam	9700	2350	1570	5780

brüt alan = doğrudan emsal dışı + %30 kapsamı + emsale dahil alan

%30 kapsamındaki alan toplamının kontrolü yapılmalı.

$$5780 \times 30 / 100 = 1734 \text{ m}^2$$

1734 > 1570 olduğundan uygundur.

min. asansör kabin ve boşluk ölçüleri ve ilgili türk standardı md. 34 ve TS 8237

genel ilkeler md. 5(22):

ilgili idare erişebilirlik mevzuat ve standartlarına getirilen hükümlere uymakla ve bunları uygulamakla yükümlüdür.

GİRİŞLER 700 mm

Kabin iç yüksekliği: 2200

Giriş yüksekliği: 2000

A SERISI

GİRİŞLER 800 mm

Kabin iç yüksekliği: 2200

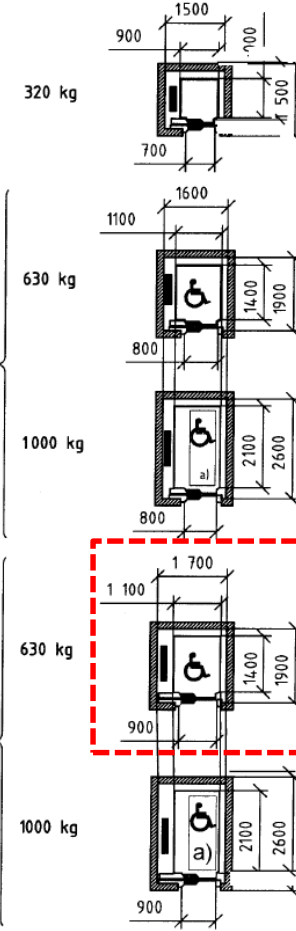
Giriş yüksekliği: 2100

B SERISI

GİRİŞLER 900 mm

Kabin iç yüksekliği: 2200

Giriş yüksekliği: 2100

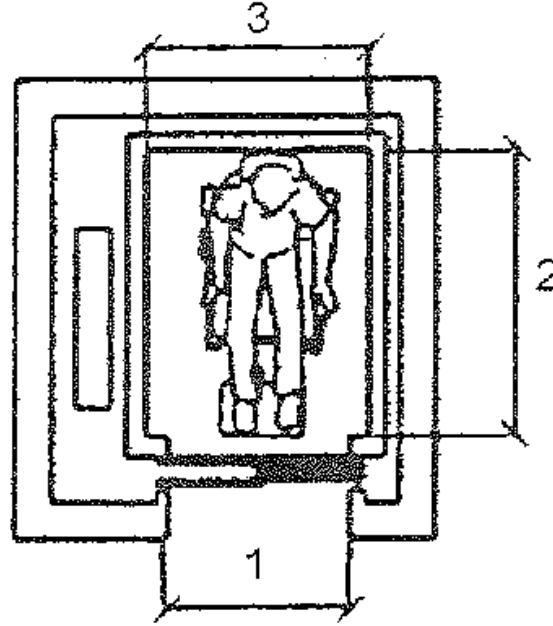


NOTLAR:

1. 2,5 m/s'ye kadar (2,5 m/s dâhil) hızlara uygun asansörler.
 2. A Serisi veya B Serisinin seçimi milli mevzuata veya pazar taleplerine göre yapılır.
 3. Her iki Seri, A Serisi ve B Serisi engelli şartlarına uygundur ve sembolünü taşır. Ancak 800 veya 900 mm'lik kapı seçimi milli mevzuatın konusudur.
 4. Şekillerde karşı ağırlıkların gösterilmiş olmasına rağmen boyutlar tahrik sisteminin bağımsız olarak bütün asansörlere uygulanır.
- a) Sedyeye boyutları 600 mm x 2000 mm.

Şekil 4 - Sınıf I - Konut asansörleri

**min. asansör kabin ve boşluk ölçüleri ve ilgili türk standardı
md. 34 ve TS 9111**



(a)

Açıklama (a)

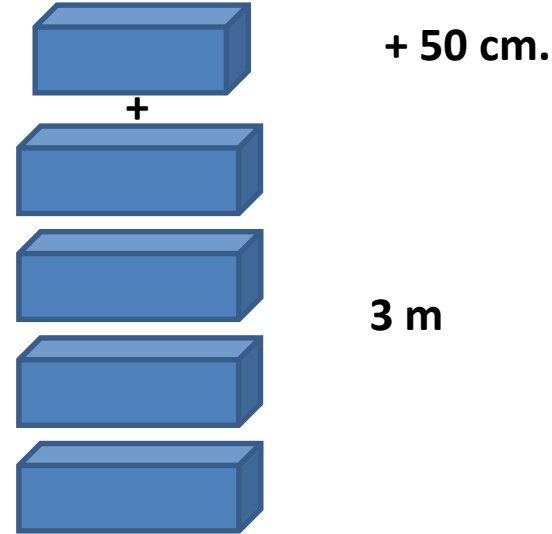
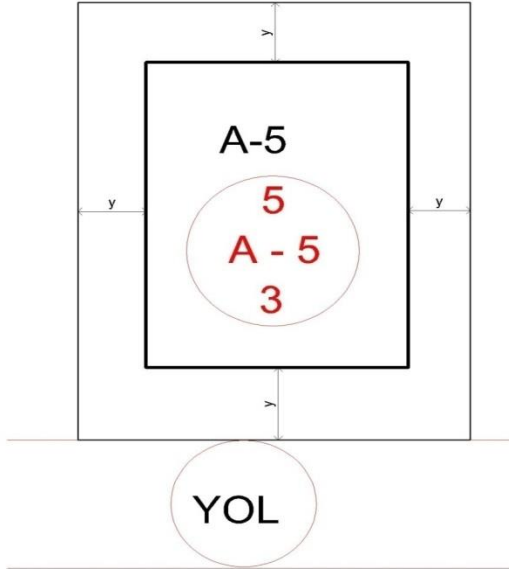
- 1- Asansör kapısı net genişliği 90 cm
- 2- 150 cm
- 3- 120 cm

asansörler md.34

(8) Asansörlerin bodrum katlar dahil tüm katlara hizmet vermesi zorunludur.

bahçe mesafeleri md.23

- Mevcut uygulama ile yeni düzenleme arasında n (5 m) yan (3 m), arka (3 m) bahçe mesafeleri aynen korunmuştur.
- Yan ve arka bahçe mesafeleri; tabii veya tesviye edilmiş zeminin üzerinde kalan bodrum katları da dahil, 4'ten fazla katlı binalarda 4 katın üzerindeki her kat için (0.50) m. artırılır. Bu hüküm parsellerin park alanına komşu cephelerinde uygulanmaz.



bahçe mesafeleri md. 23

- n bahçelerde de **tabii veya tesviye edilmiş zeminin altında**; parsel sınırına 3.00 metreden fazla yaklaşmamak şartıyla n bahçe mesafesinin yarısına kadar zorunlu **otoparklar** yapılabilir.
- n bahçe mesafesi 7.00 metreye çıkarılmak kaydıyla, bina cephesinden itibaren 2.00 metre dışında kalan kısım n bahçede **açık otopark** yapılabilir.



kat yükseklikleri md. 28

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 m,
Asma katlı zemin katlarda 5.50 m; diğer katlarda **4.00 m.**,
- Konut bölgelerinde; zemin ve normal katlarda **3.60 m.**,

kabul edilerek uygulama yapılabilir.

- İskân edilen katların **iç yüksekliği**, asma katlar hariç **2.60** metreden az olamaz.
- Garaj, odunluk vs. gibi ortak alanlarda minimum iç yükseklik 2.00 iken 2.20'ye çıkarılmıştır.

yapı piyesleri ve ölçüleri md. 29

<u>Piyes</u>	<u>Dar Kenarı</u>	<u>Net Alanı</u>
1 oturma odası	3.00 metre	12.0 m ²
1 yatak odası	2.50 metre	9.00 m ²
1 mutfak veya yemek pişirme yeri	1.50 metre	3.30 m ²
1 banyo veya yıkanma yeri	1.50 metre	3.00 m ²
1 tuvalet	1.00 metre	1.20 m ²

- Hol ve koridor genişlikleri **1.20** metreden az olamaz.
- Mutfak, oda ve tuvalet/banyo havalandırmaları aynı boşluğa (ışıklığa) açılamaz. Ancak, banyo ve tuvalet havalandırmaları aynı boşluğa açılabilir.
- Her türlü binada hava bacalarının asgari ölçüsü 0.60*0.60 m² dir.
- Su depoları ve ıslak hacimlerin altında enerji odaları teşkil edilemez.

bina girişleri ve rampaları md. 30

- Bina girişlerinde engellilere yönelik ön bahçede parsel sınırına kadar giriş rampası veya merdivene bitişik dar kenarı en az 90 cm ve alanı 1.20 m² engelli asansörü yeri ya da mekanik engelli platformu yeri yapılır.
- Bina girişinde ve bina içinde bulunan rampaların eğimleri aşağıdaki değerlere uygun olmak zorundadır: (TS 9111)

En fazla yükseklik

15 cm ve daha az

16-50 cm arası

51-100 cm arası

100 cm üzeri

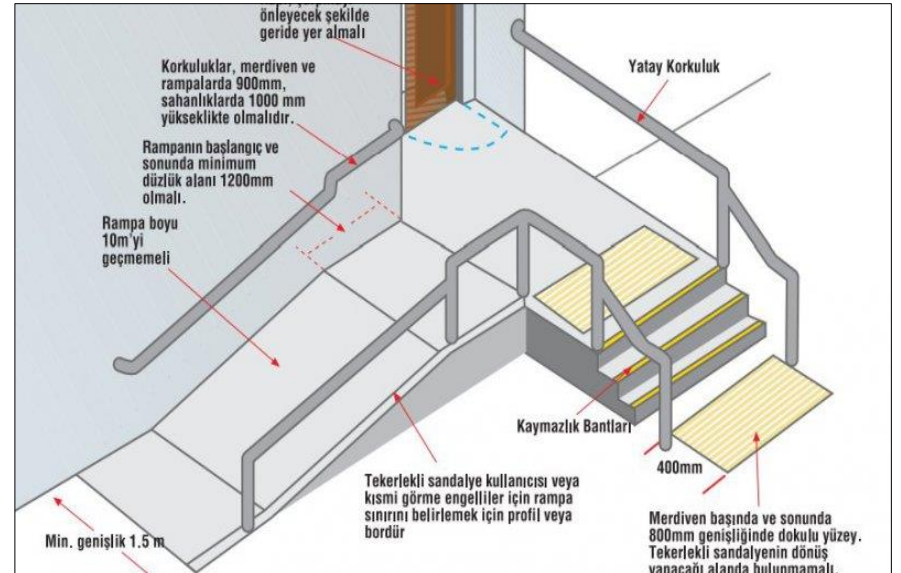
En fazla eğim

1:12 (% 8)

1:14 (% 7)

1:16 (% 6)

1:20 (% 5)



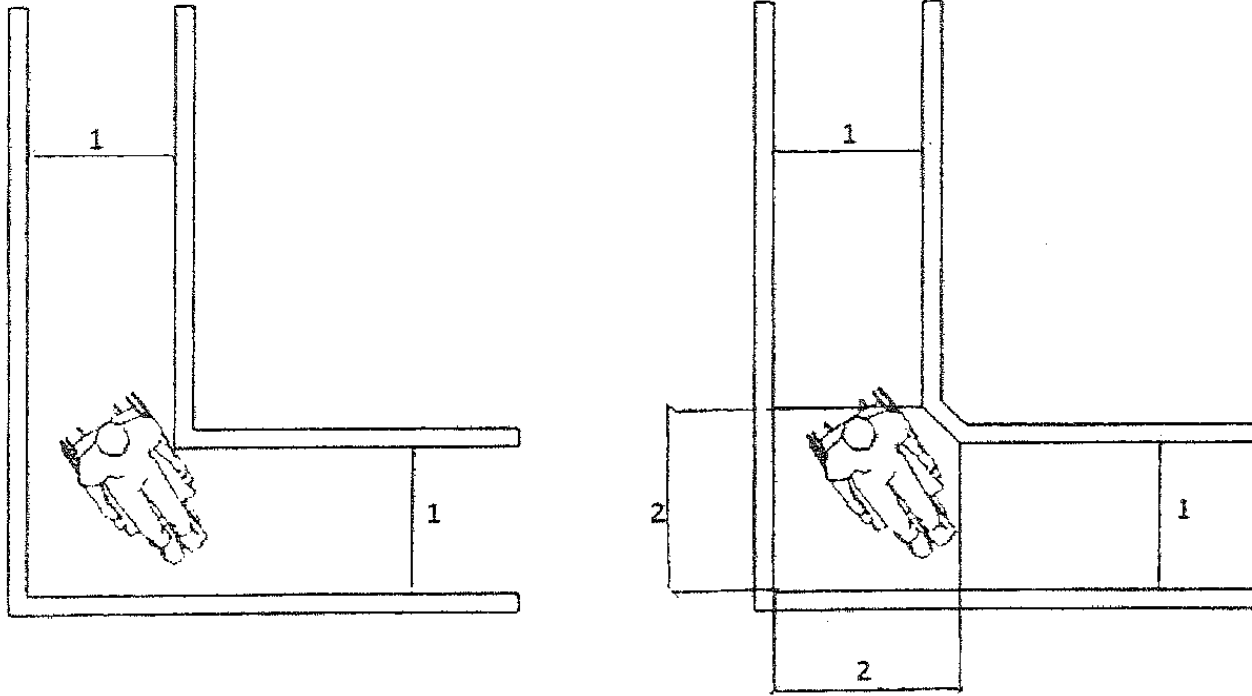
TS 9111'e göre 90 derece dönüş için min koridor genişlikleri

ICS 11.180.01; 91.040.30

TÜRK STANDARDI

TS 9111/Kasım 2011

Dolaşım alanlarındaki veya engel bulunan yerlerdeki tekerlekli sandalye kullanan veya yürümekte zorluk çeken özürlü kişilerin geçiş genişlikleri ve tekerlekli sandalye için gerekli manevra alanları ve açıklıkları Ek A'da verilmiştir.



Açıklama

1- En az 120 cm

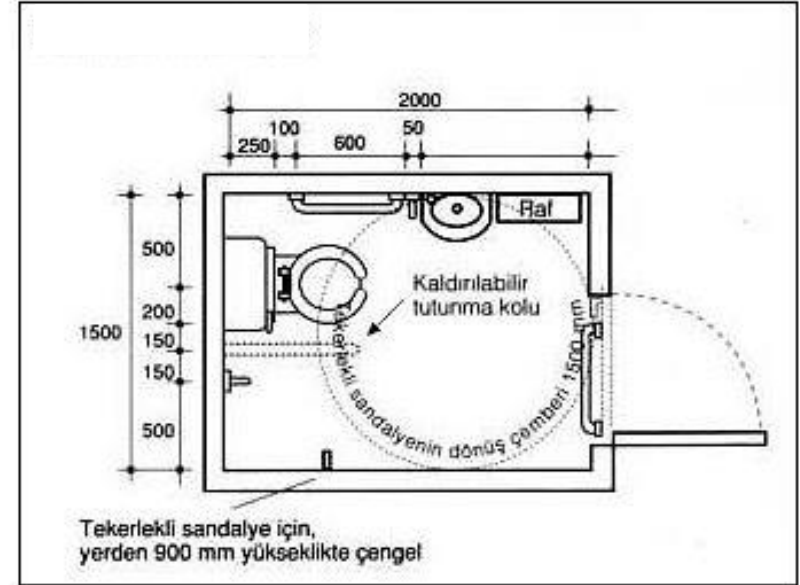
2- En az 150 cm

90 derece dönüş için en az ve tavsiye edilen koridor genişlikleri

WC'ler md. 48

Yarısı kadınlar yarısı erkekler için olmak üzere işhanı, büro...mağaza vb binalarda her 25 kişi için en az birer adet wc yapılması zorunludur. Bu yapılarda engelli kullanımına uygun wc ayrılır.

- 20 m² den büyük dükkanlarda en az 1 adet wc
- 500 m² den büyük dükkanlarda erkek ve kadın olmak üzere en az birer adet wc ve ayrı engelli wc
- 150 m² yi geçen büro katları için erkek ve kadın olmak üzere en az birer adet wc ve ayrı engelli wc



merdivenler md.31

- Ortak merdiven ve sahanlık genişlikleri konut yapılarında Yangın Yönetmeliği hükümlerine göre hesap edilecek kaçış genişliğinden az olmamak üzere (1.20) m.den, diğer yapılarda (1.50) m.den, konutlarda bağımsız bölüm içindeki merdivenler ise 1.00 metreden az olamaz. (Binalarda son katlarla irtibatlı çatı arası piyeslere çıkan iç merdivenler dahil)
- md. 31(1b):** Merdiven evlerinin doğrudan ışık alması ve çatıya ve bodrumlara ulaştırılması zorunludur.
- Karma kullanımlı binalarda **her kullanım için ayrı merdiven** evi düzenlenmesi zorunludur. Bu kullanımların birbirine dönüştürülmesi durumunda yeni oluşan kullanım için bağımsız genel merdiven oluşturulmadan tadilata izin verilmez.



su depoları md. 36

- Bütün yapılarda su deposu yapma zorunluluğu getirilmiştir.
- Konut yapılarında 10 bağımsız bölüme kadar en az 3 m³ 10'dan sonraki her bağımsız bölüm için 0.50 m³ ilave getirilmiştir.
- Diğer yapılar için 5 m³'den az olmamak üzere depo yapma zorunluluğu getirilmiştir.

ıkımlar md.41

- ıkımlara ilişkin mevcut ölçü ve mesafeler korunmuştur.
- Binalarda taban alanı dışında **kendi parsel sınırları dışına taşmamak** şartı ile binanın her cephesinde açık ve kapalı çıkma yapılabilir.
- Açık ve kapalı ıkımların tabii zeminden veya tesviye edilmiş zeminden çıkma altına kadar en yakın şakli mesafesi en az 2.40 metre olmak zorundadır.
- Motif çıkımlar, açık ve kapalı çıkma önünde yapılacak ise, motif çıkma dahil genişlik 1m ya da 1.5m olmalı.

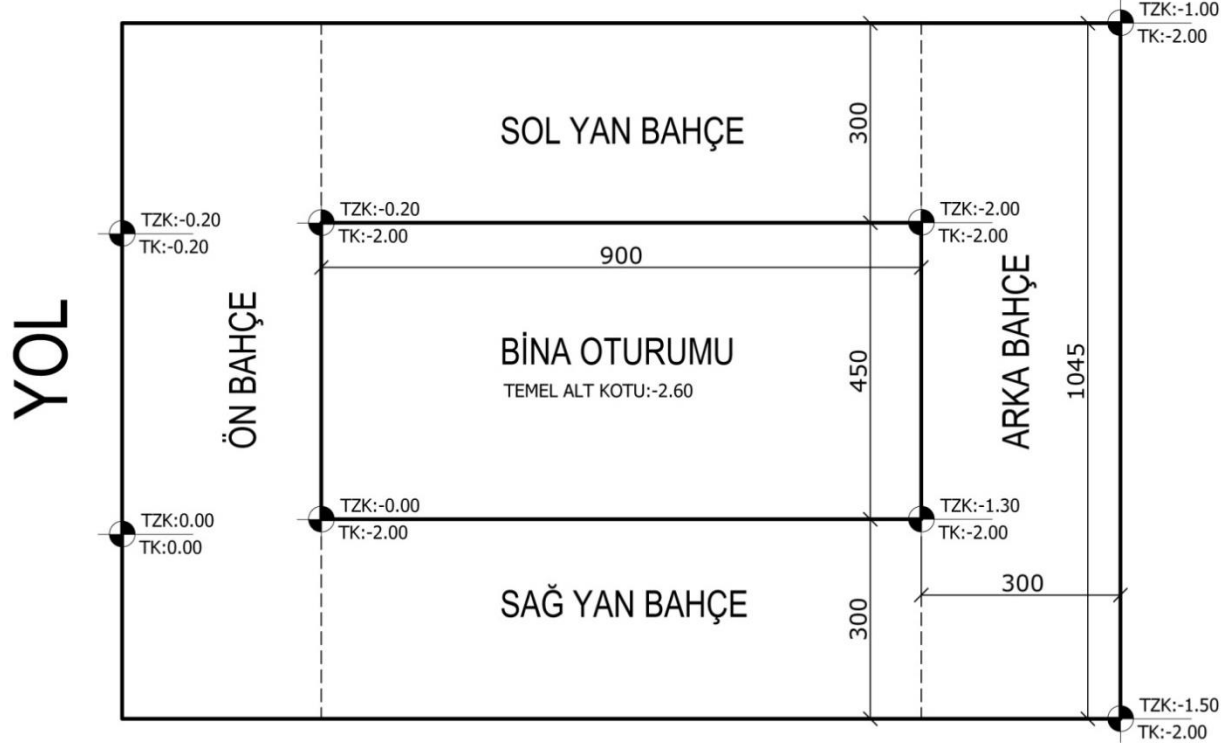


yapı projeleri md. 57(2)

Aşağıdakileri içerir.

- 1) Vaziyet planı,
- 2) Kat irtifakına ve kat mülkiyetine esas paylaşım tablosu,
- 3) Bağımsız bölümler ile ortak alanların brüt inşaat alanı, eklentiler ve toplam yapı inşaat alanının yer aldığı metrekare cetveli,
- 4) Bodrum katlar dâhil olmak üzere bütün kat planları,
- 5) Çatı planı,
- 6) Kat ve çatı planlarına ilişkin bir tanesi ortak merdivenden geçmek üzere en az iki adet kesit ve yeteri sayıda görünüş,
- 7) Toprak kazı hesabı,
- 8) Gerektiğinde sistem kesitleri ve nokta detayları bulunan avan proje ve uygulama projeleri,
- 9) Otopark, sığınak ve ağaç hesapları (md 23(6))

toprak kazı hesabı md. 57(2/7)



SOL YAN BAHÇE
 TZK: $-0.20 + (-2.00)/2 = -1.10$
 TK: -2.00
 $0.90 * 9 * 3 = 24.3 \text{ m}^3 \text{ (KAZI)}$

SAĞ YAN BAHÇE
 TZK: $-0.00 + (-1.30)/2 = -0.65$
 TK: -2.00
 $1.35 * 9 * 3 = 36.45 \text{ m}^3 \text{ (KAZI)}$

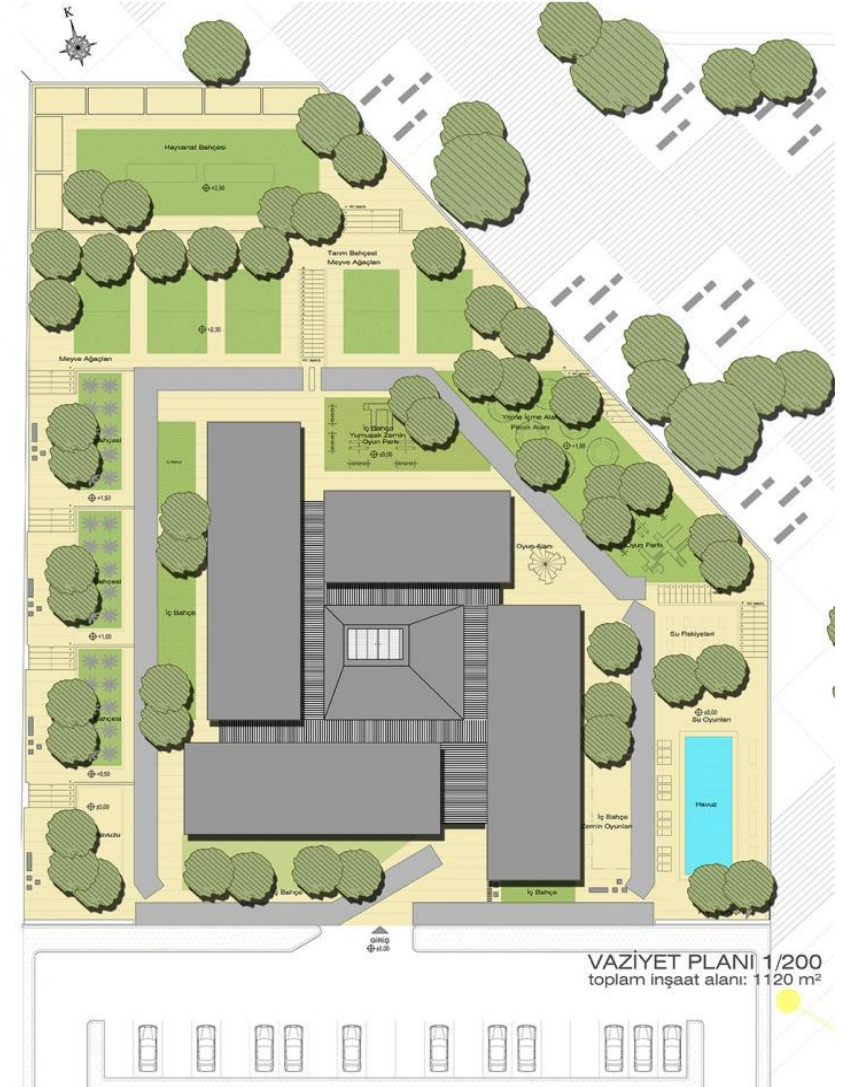
ARKA BAHÇE
 TZK: $-2.00 + (-1.00) + (-1.50) + (-1.30)/4 = -1.45$
 TK: -2.00
 $0.55 * 10.45 * 3 = 17.24 \text{ m}^3 \text{ (KAZI)}$

BİNA OTURUMU
 TZK: $-0.00 + (-0.20) + (-2.00) + (-1.30)/4 = -0.88$
 TK: -2.60
 $1.72 * 9 * 4.5 = 69.66 \text{ m}^3 \text{ (KAZI)}$

TOPLAM: $24.3 + 36.45 + 17.24 + 69.66 = 147.65 \text{ m}^3 \text{ (KAZI)}$

vaziyet planı ve içeriği

- ✓ yangın kaçışları, bina yaklaşım mesafe ve kotlarını,
- ✓ açık ve kapalı otopark girişleri ile rampaları,
- ✓ aplikasyon krokisindeki koordinatlarla uyumluluk
- ✓ müştemilat (su deposu vb.)



yapı projeleri md. 57(11-13)

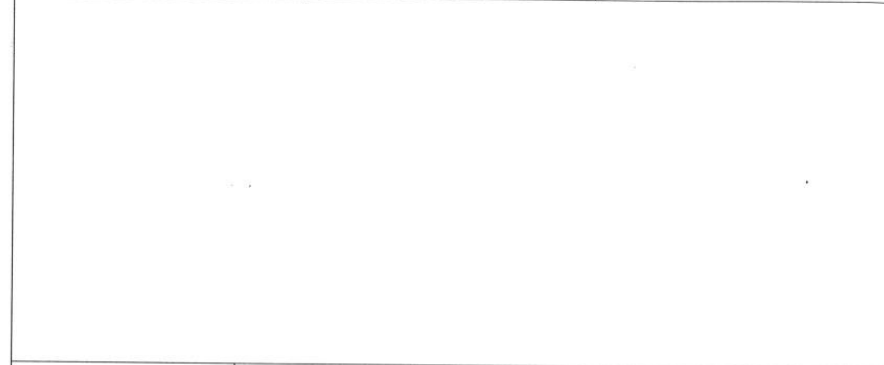
Mimari proje altı takım halinde, diğer proje, resim, hesap ve raporlar beş takım halinde basılı olarak ve ayrıca elektronik ortamda düzenlenerek ilgili idareye başvurulur.

yapı aplikasyon projesi md. 57(4)

Parsele ait aplikasyon krokisine dayanılarak ve vaziyet planına göre yapının araziye aplikasyonunu sağlamak üzere, yürürlükteki imar planında gösterilen ya da planda belirtilmemiş ise bu Yönetmeliğin 18 inci maddesine göre belirlenen yapı yaklaşma mesafelerinin, yapı projelerine göre köşe koordinatlarının ve röper noktalarının ülke koordinat sistemine işlenmek üzere harita mühendislerince hazırlanıp imzalanan projeyi ifade eder.

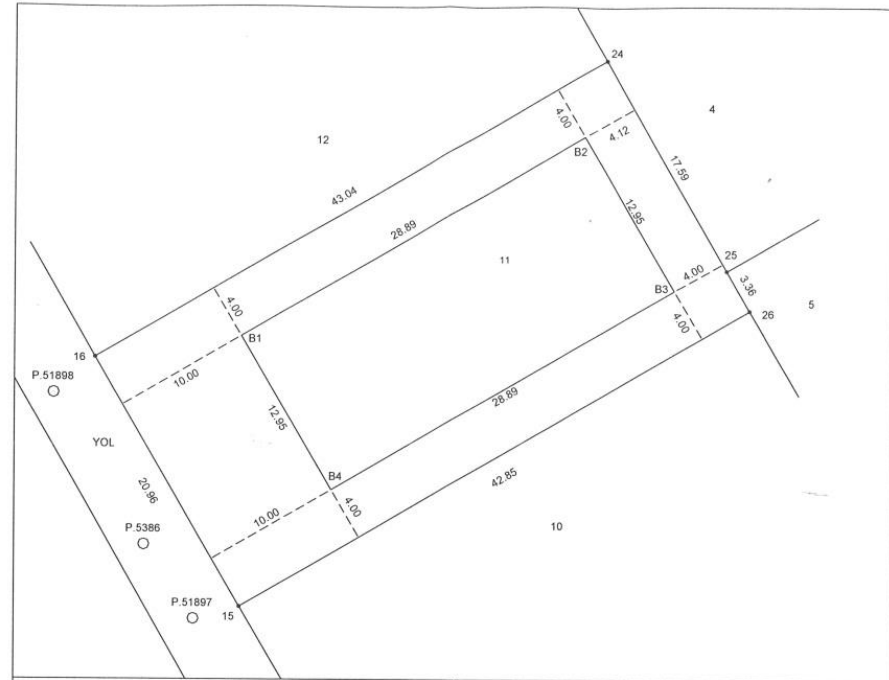
T.C.
ALTINDAĞ BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ
YAPI APLİKASYON PROJESİ

ADA/PARSEL	MAHALLE	PARSEL YÜZÖLÇÜMÜ
23355/11	ALİ ERSOY	900 m ²



İMAR DURUMU	238/02.05.2012
APLIKASYON	210/25.04.2012
MİMARİ PROJE	10.07.2012

YAPI DENETİM KURULUŞU		İLGİLİ İDARE	
Muhtis DOLGUN AY - DEN Yapı Denetim Tic. Ltd. Şti. Cemilhan Sk. No:3 Kat:10 Subayevleri/Altı Tel:0312 347 60 60 Fax:0312 347 60 76 Depo: V.D. 417 006 4148	Fatma SÜREYYA Özkan Proje ve Uygulama Denetimi Sicil No: 12602	KONTROL EDEN	ONAYLAYAN
		İMAR DURUMU, APLİKASYON KROKİSİ VE MİMARİ PROJEYE UYGUNDUR	
HAZIRLAYAN		13 Aralık 2012 Abdurrahman KÜLEÇ İmar ve Şehircilik Md. Yrd.	ŞİŞİ KALAYCI Şehir Plancısı İmar ve Şehircilik Md. V.



ADA / PARSEL			23355/11		
PARSEL KOORDİNATLARI			BİNA KOORDİNATLARI		
NoktaNo	Y	X	NoktaNo	Y	X
15	490241.30	4426213.15	B1	490241.40	4426232.83
16	490230.74	4426231.25	B2	490266.35	4426247.39
24	490267.92	4426252.94	B3	490272.88	4426236.20
25	490276.65	4426237.66	B4	490247.92	4426221.64
26	490278.32	4426234.74			
POLİGON KOORDİNATLARI					
NoktaNo	Y	X			
P.5386	490221.54	4426205.49			
P.51897	490249.99	4426180.55			
P.51898	490219.40	4426208.64			

PROJE MÜELLİFLERİ TARAFINDAN İLGİLİ İDAREYE VERİLECEK TAAHHÜTNAME ÖRNEĞİ

TAAHHÜTNAME	
Proje Müellifi	
Oda Sicil No :	
Unvanı :	
Adresi :	
Telefonu :	
Müellifliği Üstlenilen Proje	
İl / İlçe :	
İlgili İdare :	
Pafta/Ada/Parsel No :	
Yapı Adresi :	
Yapı Sahibi :	
Yapı Sahibinin Adresi :	
Projenin Türü :	
Yukarıdaki bilgilere sahip projenin müellifliğini üstlenmemde 6235 sayılı Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliği Kanunu, 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili mevzuat kapsamında süreli veya süresiz olarak mesleki faaliyet haklarımda herhangi bir kısıtlılık bulunmadığını, Yukarıdaki bilgilere sahip yapıya ilişkin hazırlanacak tüm projelerde, 3194 sayılı Kanun ve deprem, yangın, enerji verimliliği, asansör gibi ilgili tüm mevzuat hükümlerini eksiksiz uygulayacağımı taahhüt ederim./...../20..... Proje Müellifi Adı-Soyadı Unvanı İmza	
Gerçeğe aykırı beyanda bulunduğu tespit edilenlerin işlemleri iptal edilecek ve bu kişiler hakkında 5237 sayılı Türk Ceza Kanununun ilgili hükümleri gereği Cumhuriyet Savcılığına suç duyurusunda bulunulacak, ayrıca 6235 sayılı Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliği Kanunu ve ilgili mevzuatı uyarınca işlem yapılmak üzere ilgili Meslek Odasına bilgi verilecektir.	

FORM - 6

ŞANTIYE ŞEFLERİ TARAFINDAN İLGİLİ İDAREYE VERİLECEK TAAHHÜTNAME ÖRNEĞİ

TAAHHÜTNAME	
Şantiye Şefi	
Oda Sicil No :	
Unvanı :	
Adresi :	
Telefonu :	
Şantiye Şefliği Üstlenilen Yapı	
İl / İlçe :	
İlgili İdare :	
Pafta/Ada/Parsel No :	
Yapı Adresi :	
Yapı Sahibi :	
Yapı Sahibinin Adresi :	
Yukarıdaki bilgilere sahip yapının şantiye şefliğini üstlenmemde 6235 sayılı Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliği Kanunu, 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili mevzuat kapsamında süreli veya süresiz olarak mesleki faaliyet haklarımda herhangi bir kısıtlılık bulunmadığını taahhüt ederim./...../20.....	
Şantiye Şefi Adı-Soyadı Unvanı İmza	
Gerçeğe aykırı beyanda bulunduğu tespit edilenlerin işlemleri iptal edilecek ve bu kişiler hakkında 5237 sayılı Türk Ceza Kanununun ilgili hükümleri gereği Cumhuriyet Savcılığına suç duyurusunda bulunulacak, ayrıca 6235 sayılı Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliği Kanunu ve ilgili mevzuatı uyarınca işlem yapılmak üzere ilgili Meslek Odasına bilgi verilecektir.	

YAPI MÜTEAHHİTLERİNE AİT TAAHHÜTNAME ÖRNEĞİ

TAAHHÜTNAME	
Yapının Müteahhidi	
Oda Sicil No :	
Unvanı :	
Adresi :	
Telefonu :	
Yetki Belge No :	
Yükümlülüğünü Üstlenilecek İş	
İl / İlçe :	
İlgili İdare :	
Pafta/Ada/Parsel No :	
Yapı Adresi :	
Yapı Sahibi :	
Yapı Sahibinin Adresi :	
Sözleşme Başlangıç Tarihi :	
Sözleşme Bitiş Tarihi :	
Yukarıdaki bilgilere sahip inşaatın yapımında yapı müteahhidi olarak görev alacağımı, müteahhittliğini üstlendiğim yapıda fenni mesul olarak görev almayacağımı, herhangi bir kısıtlılık halimin bulunmadığını, Yapıyı; tesisatı ve malzemeleriyle birlikte İmar Kanununa, ilgili diğer mevzuata, uygulama imar planına, ruhsata, ruhsat eki etüt ve projelere, standartlara ve teknik şartnamelere uygun olarak inşa edeceğimi, Yapıda neden olduğum mevzuata aykırılığı gidirmeyi, fenni mesulün denetimi olmaksızın inşai faaliyeti sürdürmeyeceğimi, inşaat ve tesisat işlerinde yetki belgesi olmayan usta çalıştırmayacağımı, Ayrıca yapı müteahhittliğinden herhangi bir nedenle ayrılacağım zaman fenni mesullere, idarcıya ve yapı sahibine bildirimde bulunacağımı kabul ve taahhüt ederim./....../20.....	
Adı-Soyadı Unvanı Oda Sicil No İmza	
<i>Gerçeğe aykırı beyanda bulunduğu tespit edilenlerin işlemleri iptal edilecek ve bu kişiler hakkında 5237 sayılı Türk Ceza Kanununun ilgili hükümleri gereği Cumhuriyet Savcılığına suç duyurusunda bulunulacak, mimar veya mühendis unvanına haiz olmaları halinde ilgili mevzuatı uyarınca işlem yapılması üzere ilgili Meslek Odasına ve Bakanlığa bilgi verilecektir.</i>	

Yapı Müteahhitlerinin Kayıtları İle Şantiye Şefleri Ve Yetki Belgeli Ustalar Hakkında Yönetmeliğe göre (28/7/2017-30137 RG):

Madde-5(7) Yapı müteahhidi, yapı sahibi ile yapım sözleşmesi yapmakla yükümlüdür.

Müteahhidin yapı ruhsatını ve yapı kullanma izin belgesini imzalama şartı kaldırılmıştır. (Ek-8 form 17 ve kat karşılığı inşaat sözleşmesi olması gerekmektedir)

(8) Yapı sahibinin aynı zamanda yapı müteahhidi olma koşullarını taşıdığı hallerde, başka bir yapı müteahhidi ile sözleşme şartı aranmaz

Yapı Müteahhitlerinin Kayıtları İle Şantiye Şefleri Ve Yetki Belgeli Ustalar Hakkında Yönetmeliğe göre (28/7/2017-30137 RG):

şantiye şefinin yapı ruhsatını ve yapı kullanma izin belgesini imzalama şartı kaldırılmıştır.

(şantiye şefi sözleşmesi, noter onaylı şantiye şefi taahhüdü ve form 6'nın doldurulmuş olması şartıyla.)

dilekçeler

PAİY geçici 3. md. 3. fıkraya göre veriliyorsa, bu bilginin dilekçede yazması ve riskli yapı raporu ile noter onaylı kat karşılığı inşaat sözleşmesinin dilekçe eki olarak belirtilmesi ve ekte yer alması.

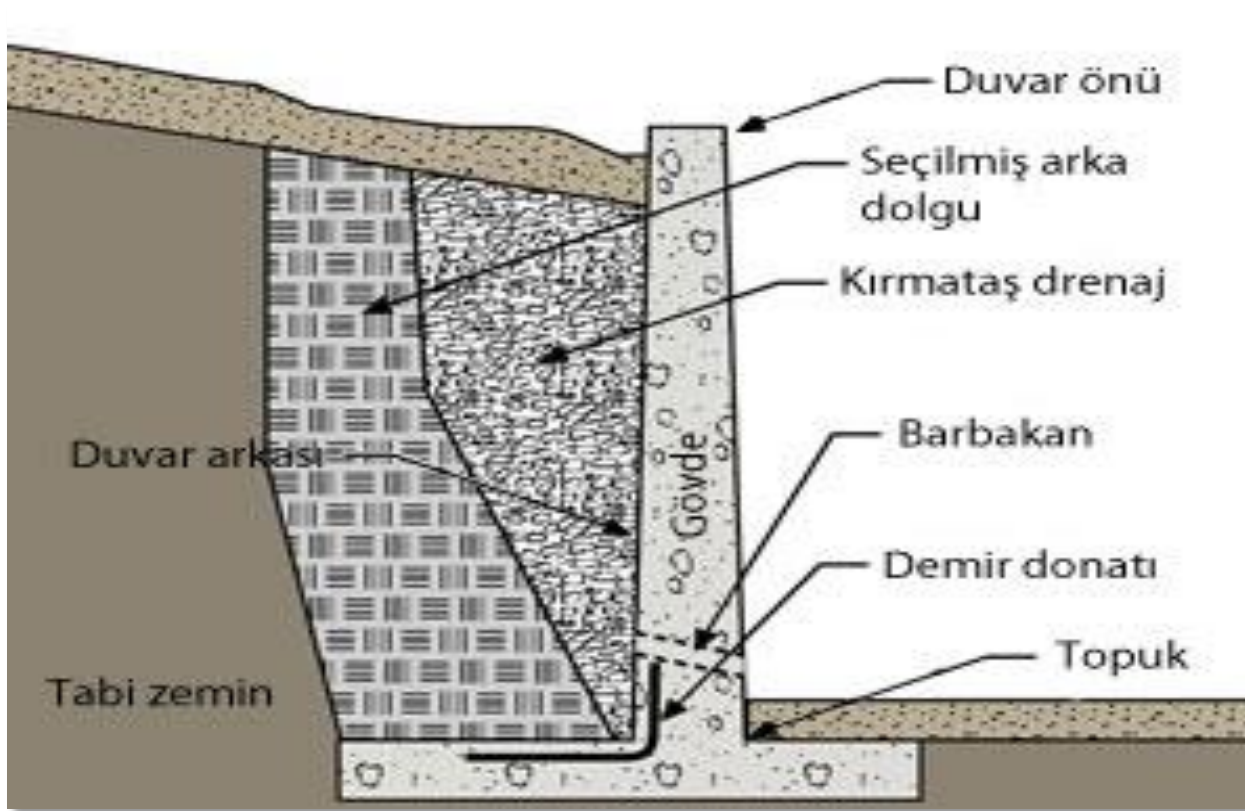
yapı ruhsatı gerekmeyen inşai faaliyetler md. 59, md.4i

Basit tamir ve tadiller, balkonlarda yapılan açılır kapanır katlanır cam panel uygulamaları, korkuluk, pergola, çardak/kameriye ve benzerlerinin yapımı ile bölme duvar, bahçe duvarı, duvar kaplamaları, baca, saçak, çatı ve benzeri elemanların tamiri ve pencere değişimi ruhsata tabi değildir.

Basit tamir ve tadil: Yapılarda esaslı tadilat kapsamında olmayan, taşıyıcı sistemi, bağımsız bölümün dış cephesini, ıslak hacimlerin yerini ve sayısını değiştirmeyen; derz, iç ve dış sıva, boya, badana, oluk dere, doğrama, döşeme ve tavan kaplamaları, elektrik ve sıhhi tesisat tamirleri ile bahçe duvarı, duvar kaplamaları, baca, saçak, çatı onarımı ve kiremit aktarılması gibi her türlü tamir ve tadil işlemlerini,

istinat duvarları md. 60

1.5 m ve üstü istinat duvarları için yanıl yüzey alanı üzerinden ruhsat alınması gerekmektedir. İstinat duvarları projelerinde drenaj detayı, duvar arkası dolgu malzemesinin belirtilmesi, gerektiğinde yanalda ankraj ile sağlam yüzeye bağlandığının belirtilmesi.















geçici md. 2 (mevcut teşekkül)

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

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

mevcut teşekküle göre belirlemeye idaresi yetkilidir.

Bu durumda, yan bahçe mesafeleri ve açık ve kapalı çıkma ölçüleri **parselin sağında ve solunda bulunan mevzuatına uygun** mevcut binalardaki uygulamalara göre yapılır.

Ancak mevcut bina bulunmayan komşu cephelerde mer'i plan ve bu Yönetmelik hükümlerine uyulur.

geçici md. 3 (mevcut yapı ruhsatı başvuruları)

- (3) Bu Yönetmeliğin yürürlüğe girmesinden önce riskli yapı tespiti yapılmış ya da riskli alan kapsamına alınmış olup, maliklerin en az üçte ikisi ile noter onaylı kat karşılığı inşaat sözleşmesi düzenlenmiş olup yapı ruhsatı düzenlenmemiş yapıların ruhsat işlemleri, talep edilmesi halinde 1/10/2017 tarihinden önce yürürlükte olan Yönetmeliğe göre sonuçlandırılır.
- (4) Bu Yönetmeliğin yürürlüğe girmesinden önce ruhsat alınmış olup, inşaatı devam eden yapılara ilişkin ruhsat süresi içerisinde yapılan **tadilat ruhsatı başvuruları**; talep edilmesi halinde ruhsatın düzenlendiği Yönetmeliğe göre sonuçlandırılır.

teşekkürler.