T.C.

TRAKYA ÜNİVERSİTESİ

FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİNİN DEĞİŞİMLERİNİN MİMARİ TASARIMA ETKİLERİ: TEKİRDAĞ SÜLEYMANPAŞA ÖRNEĞİ

EZGİ ÜLKER BARIŞ

YÜKSEK LİSANS TEZİ

MİMARLIK ANABİLİM DALI

Tez Danışmanı: Prof. Dr. SENNUR AKANSEL

EDİRNE-2022

EZGİ ÜLKER BARIŞ'ın hazırladığı **"PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİNİN DEĞİŞİMLERİNİN MİMARİ TASARIMA ETKİLERİ: TEKİRDAĞ SÜLEYMANPAŞA ÖRNEĞİ"** başlıklı bu tez, tarafımızca okunmuş, kapsam ve niteliği açısından Mimarlık Anabilim Dalında bir **Yüksek lisans tezi** olarak kabul edilmiştir.

Jüri Üyeleri	İmza
Prof. Dr. Sennur AKANSEL	……
Prof. Dr. Suat ÇABUK	……
Dr. Öğr. Üyesi Ertan VARLI	……

Tez Savunma Tarihi: 04.07.2022

Bu tezin Yüksek Lisans tezi olarak gerekli şartları sağladığını onaylarım.

İmza

PROF.DR. SENNUR AKANSEL
Tez Danışmanı ……

Trakya Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü onayı

Prof. Dr. Hüseyin Rıza Ferhat KARABULUT
Fen Bilimleri Enstitüsü Müdürü

……

T.Ü.FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ
MİMARLIK ANABİLİM DALI YÜKSEK LİSANS PROGRAMI
DOĞRULUK BEYANI

Trakya Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, tez yazım kurallarına uygun olarak hazırladığım bu tez çalışmasında, tüm verilerin bilimsel ve akademik kurallar çerçevesinde elde edildiğini, kullanılan verilerde tahrifat yapılmadığını, tezin akademik ve etik kurallara uygun olarak yazıldığını, kullanılan tüm literatür bilgilerinin bilimsel normlara uygun bir şekilde kaynak gösterilerek ilgili tezde yer aldığını ve bu tezin tamamı ya da herhangi bir bölümünün daha önceden Trakya Üniversitesi ya da farklı bir üniversitede tez çalışması olarak sunulmadığını beyan ederim.

04.07.2022
Ezgi ÜLKER BARIŞ

Yüksek Lisans Tezi

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin Değişimlerinin Mimari Tasarıma Etkileri: Tekirdağ Süleymanpaşa Örneği

T.Ü. Fen Bilimleri Enstitüsü

Mimarlık Anabilim Dalı

ÖZET

Mekânsal kurgularda, mimarın tasarımı haricinde imar yönetmeliğinin katkısı oldukça fazladır. Mimar tasarımına başlarken öncelikle yönetmeliğin getirdiği kurallara uyup; daha sonra bu kurallar çerçevesinde hayal edip projesini çizmek durumundadır.

Tüm kentsel yapılaşmada geçerliliği olan imar yönetmeliği, ülkemizde oldukça sık güncellenmektedir. Bu yönetmelikte, mimari tasarımı etkileyen maddelerin sık güncellenmesi ve bazı maddelerin ucu açık ve belirsiz olması farklı uygulamalara neden olmaktadır. Sonucu ise tüm kentsel yapılaşmayı etkilemektedir.

İmar Mevzuatı ve Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin literatür taraması ile elde edilen tarihsel süreç ile başlayan çalışma, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 2017 – 2022 arasındaki 5 farklı değişimi, yönetmeliğin taban alanı ve emsal alanını anlatan maddeleri üzerinden irdelenmiştir. Bu maddelerin değişimlerinin yapı yoğunluğuna olan etkisi, Tekirdağ Süleymanpaşa İlçesinde ruhsat alan yapılar üzerinden incelenmiş ve çalışma içinde yer alan tüm tablolar yazar tarafından oluşturulmuştur.

Tekirdağ Süleymanpaşa ilçesinin, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği değişimlerinden kaynaklı, yapı yoğunluğu farkını özetleyen çalışma, yönetmeliklerinin uzun yıllar değişmeden kullanılması, yapı yoğunluklarını etkileyen maddelerin daha net ve anlaşılır olmasının gerekliliği anlatılmak istenmiştir.

Yıl : 2022

Sayfa Sayısı : 194

Anahtar Kelimeler : Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği, Emsal Alanı, Taban Alanı, %30 Alanı, Yapı Yoğunluğu

Master Thesis

Effects of Changes in Planned Areas Zoning Regulagiton on Architectural Design: The Example Of Tekirdağ Süleymanpaşa

Trakya University Institute of Natural and Applied Sciences

Department of Architecture

ABSTRACT

Apart from the architect's design, the contribution of the zoning regulation is quite high in spatial designs. When starting his/her design, firstly, the architect follows the rules brought by the regulation; then he/she has to imagine and draw his project within the framework of these rules.

The zoning regulation, which is applied in all urban development areas, is frequently updated in our country. In this regulation, the frequent updating of the articles affecting the architectural design and the fact that some articles are open-ended and unclear cause different applications. As a result, it affects the entire urban structuring.

The study, which started with the historical process obtained by the literature review of the Zoning Legislation and Planned Areas Zoning Regulation, 5 different changes on the Planned Areas Zoning Regulation between 2017 and 2022 have been examined through the articles of the regulation describing the base area and the floor area. The effects of the changes in these articles on the building density were examined on the buildings licensed in Tekirdağ Süleymanpaşa District and all tables included in the study were created by the author.

The study, which summarizes the difference in building density due to the changes in the Planned Areas Zoning Regulation of Tekirdağ Süleymanpaşa District, aims to explain the necessity of using the regulations unchanged for many years, and the necessity of making the articles affecting the building densities more clear and understandable.

Year : 2022

Number of Pages : 194

Keywords : Planned Areas Zoning Regulation, Floor Area, Base Area, %30 Area, Building Density

,

ÖNSÖZ VE TEŞEKKÜR

Bu tez çalışmasında, 2015 yılından beri serbest mimarlık yaptığım Tekirdağ Süleymanpaşa İlçesinde, imar yönetmeliğinin tasarıma olan etkileri incelenmiştir. Bu incelemede 5 yıllık bir sürecin müellifi olduğum mimari projelerim üzerindeki etkisini analiz etme fırsatı bulduğum gibi, yaşadığım kentteki etkilerini de irdeleme fırsatı yaratmıştır.

Tez çalışmamın öncesinde ve sürecinde desteğini, fikirlerini bir an olsun üzerimden eksik etmeyen; hem meslek hem de kişilik olarak örnek aldığım değerli hocam Prof. Dr. Sennur Akansel'e çok teşekkür ederim.

Çalışmam için her türlü zamanı yaratan, destek ve motivasyonumu hep canlı tutan annem Nurgün Ülker'e, fikirleri, cesareti ile bana her zaman ilham olan babam Mehmet Ülker'e, tez çalışmam süresince bana güç veren ve onlardan çaldığım zamanı anlayış ile karşılayan eşim Emir Barış ve canım kızım Defne Barış'a teşekkürlerimi ve sevgilerimi sunarım.

Temmuz, 2022

Ezgi ÜLKER BARIŞ

İÇİNDEKİLER

ÖZET ..... **iv**

ABSTRACT ..... **vi**

ÖNSÖZ VE TEŞEKKÜR ..... **viii**

İÇİNDEKİLER ..... **ix**

SİMGELER VE KISALTMALAR ..... **xiii**

ŞEKİLLER DİZİNİ ..... **xiv**

ÇİZELGELER DİZİNİ ..... **xvi**

EKLER ..... **xviii**

BÖLÜM 1

GİRİŞ 1

1.1. Tezin Amacı/Yan Amaçları: 2

1.2. Tezin Özgün Değeri: 2

1.3. Tezin Yöntemi: 2

BÖLÜM 2

İMAR MEVZUATININ VE YÖNETMELİKLERİN TARİHSEL SÜRECİ 4

2.1. İmar Mevzuatının Tarihsel Süreci 4

2.2. Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin Tarihsel Süreci 10

BÖLÜM 3

PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİKLERİNİN TASARIMA ETKİLERİ ... 15

3.1. Mimari Tasarımı Etkileyen TAKS – KAKS Değerleri ve Yönetmelikle Olan İlişkileri 17

3.1.1. Taban Alanı / TAKS Kullanımı 17

3.1.2. Emsal Alanı / KAKS Kullanımı 18

3.2. Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin İncelenen Maddelerinin Yönetmeliklere Göre Değişimleri 20
3.2.1. "PAİY Madde 20 – Taban Alanı / 8. Fıkrası" Değişimlerin İncelenmesi 21
3.2.2. "PAİY Madde 22– Katlar Alanına Dahil Olmayan Kullanımlar" Maddesinin İncelenmesi: 28
3.2.3. PAİY Madde 5 Genel İlkeler, 8.Fıkrasının İncelenmesi 39

BÖLÜM 4

PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ DEĞİŞİMLERİNİN ÖRNEK YAPILAR ÜZERİNDEN DEĞERLENDİRİLMESİ 44
4.1. (A) Yönetmeliğinde Ruhsat Alan Yapı Örneği: Örnek Yapı (1) 46
4.1.1. Örnek Yapı (1) Proje ve İmar Durumu Bilgisi 46
4.1.2. Örnek Yapı (1) Alan Hesaplarının İncelenmesi 49
4.1.2.1. Örnek Yapı (1) "PAİY Madde 20 – Taban Alanı 8. Fıkrası" İncelemesi 58
4.1.2.2. Örnek Yapı (1) "PAİY Madde 22 – Katlar Alanına Dahil Olmayan Kullanımlar" Maddesinin İncelemesi 59
4.1.2.3. Örnek Yapı (1) "PAİY Madde 5 Genel İlkeler, 8.Fıkrasının" İncelenmesi 61
4.1.3. Örnek Yapı (1) İnceleme Değerlendirmesi 63
4.2. (A) Yönetmeliğinde Ruhsat Alan Yapı Örneği: Örnek Yapı (2) 65
4.2.1. Örnek Yapı (2) Proje ve İmar Durumu Bilgisi 65
4.2.2. Örnek Yapı (2) Alan Hesaplarının İncelenmesi 67
4.2.2.1. Örnek Yapı (2) "PAİY Madde 20 – Taban Alanı 8. Fıkrası" İncelemesi 72
4.2.2.2. Örnek Yapı (2) "PAİY Madde 22 – Katlar Alanına Dahil Olmayan Kullanımlar" Maddesinin İncelemesi 73
4.2.2.3. Örnek Yapı (2) "PAİY Madde 5 Genel İlkeler, 8.Fıkrasının" İncelenmesi 74
4.2.3. Örnek Yapı (2) İnceleme Değerlendirmesi 76
4.3. (C) Yönetmeliğinde Ruhsat Alan Yapı Örneği: Örnek Yapı (3) 78
4.3.1. Örnek Yapı (3) Proje ve İmar Durumu Bilgisi 78
4.3.2. Örnek Yapı (3) Alan Hesaplarının İncelenmesi 79
4.3.2.1. Örnek Yapı (3) "PAİY Madde 20 – Taban Alanı 8. Fıkrası" İncelemesi 82

4.3.2.2. Örnek Yapı (3) “PAİY Madde 22 – Katlar Alanına Dahil Olmayan Kullanımlar” Maddesinin İncelemesi....83
4.3.2.3. Örnek Yapı (3) “PAİY Madde 5 Genel İlkeler, 8.Fıkrasının” İncelenmesi....85
4.3.3. Örnek Yapı (3) İnceleme Değerlendirmesi....86
4.4. (C) Yönetmeliğinde Ruhsat Alan Yapı Örneği: Örnek Yapı (4)....88
4.4.1. Örnek Yapı (4) Proje ve İmar Durumu Bilgisi....88
4.4.2. Örnek Yapı (4) Alan Hesaplarının İncelenmesi....90
4.4.2.1. Örnek Yapı (4) “PAİY Madde 20 – Taban Alanı 8. Fıkrası” İncelemesi....93
4.4.2.2. Örnek Yapı (4) “PAİY Madde 22 – Katlar Alanına Dahil Olmayan Kullanımlar” Maddesinin İncelemesi....93
4.4.2.3. Örnek Yapı (4) “PAİY Madde 5 Genel İlkeler, 8.Fıkrasının” İncelenmesi....94
4.4.3. Örnek Yapı (4) İnceleme Değerlendirmesi....95
4.5. (D) Yönetmeliğinde Ruhsat Alan Yapı Örneği: Örnek Yapı (5)....97
4.5.1. Örnek Yapı (5) Proje ve İmar Durumu Bilgisi....97
4.5.2. Örnek Yapı (5) Alan Hesaplarının İncelenmesi....98
4.5.2.1. Örnek Yapı (5) “PAİY Madde 20 – Taban Alanı 8. Fıkrası” İncelemesi....103
4.5.2.2. Örnek Yapı (5) “PAİY Madde 22 – Katlar Alanına Dahil Olmayan Kullanımlar” Maddesinin İncelemesi....103
4.5.2.3. Örnek Yapı (5) “PAİY Madde 5 Genel İlkeler, 8.Fıkrasının” İncelenmesi....104
4.5.3. Örnek Yapı (5) İnceleme Değerlendirmesi....105
4.6. (D) Yönetmeliğinde Ruhsat Alan Yapı Örneği: Örnek Yapı (6)....107
4.6.1. Örnek Yapı (6) Proje ve İmar Durumu Bilgisi....107
4.6.2. Örnek Yapı (6) Alan Hesaplarının İncelenmesi....109
4.6.2.1. Örnek Yapı (6) “PAİY Madde 20 – Taban Alanı 8. Fıkrası” İncelemesi....111
4.6.2.2. Örnek Yapı (6) “PAİY Madde 22 – Katlar Alanına Dahil Olmayan Kullanımlar” Maddesinin İncelemesi....112
4.6.2.3. Örnek Yapı (6) “PAİY Madde 5 Genel İlkeler, 8.Fıkrasının” İncelenmesi....112
4.6.3. Örnek Yapı (6) İnceleme Değerlendirmesi....113

4.7. (E) Yönetmeliğinde Ruhsat Alan Yapı Örneği: Örnek Yapı (7).....115
4.7.1. Örnek Yapı (7) Proje ve İmar Durumu Bilgisi.....115
4.7.2. Örnek Yapı (7) Alan Hesaplarının İncelenmesi.....116
4.7.2.1. Örnek Yapı (7) "PAİY Madde 20 – Taban Alanı 8. Fıkrası" İncelemesi.....120
4.7.2.2. Örnek Yapı (7) "PAİY Madde 22 – Katlar Alanına Dahil Olmayan Kullanımlar" Maddesinin İncelemesi.....121
4.7.2.3. Örnek Yapı (7) "PAİY Madde 5 Genel İlkeler, 8.Fıkrasının" İncelenmesi.....121
4.7.3. Örnek Yapı (7) İnceleme Değerlendirmesi.....122
4.8. (E) Yönetmeliğinde Ruhsat Alan Yapı Örneği: Örnek Yapı (8).....124
4.8.1. Örnek Yapı (8) Proje ve İmar Durumu Bilgisi.....124
4.8.2. Örnek Yapı (8) Alan Hesaplarının İncelenmesi.....125
4.8.2.1. Örnek Yapı (8) "PAİY Madde 20 – Taban Alanı 8. Fıkrası" İncelemesi.....128
4.8.2.2. Örnek Yapı (8) "PAİY Madde 22 – Katlar Alanına Dahil Olmayan Kullanımlar" Maddesinin İncelemesi.....128
4.8.2.3. Örnek Yapı (8) "PAİY Madde 5 Genel İlkeler, 8.Fıkrasının" İncelenmesi.....129
4.8.3. Örnek Yapı (8) İnceleme Değerlendirmesi.....130

BÖLÜM 5

SONUÇ VE ÖNERİLER.....132

KAYNAKLAR.....137

EKLER.....140

ÖZGEÇMİŞ.....173

BİLİMSEL FAALİYETLER.....175

SİMGELER VE KISALTMALAR

Kısaltma	Açıklama
KAKS	Katlar Alanı Kat Sayısı
SBMK	Süleymanpaşa Belediyesi Meclis Kararı
PAİY	Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği
PATİY	Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği
RG	Resmi Gazete
TAKS	Taban Alanı Kat Sayısı
TBBMK	Tekirdağ Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararı

ŞEKİLLER DİZİNİ

Şekil 2.1. İmar Mevzuatının Tarihsel Süreci 9
Şekil 2.2. İmar Yönetmeliklerinin Resmî Gazete Tarih ve Sayıları 13

Şekil 3.1. Örnek İmar Durumu Belgesi (URL5) 16
Şekil 3.2 . TAKS – KAKS Kullanımı Anlatım Şeması 19
Şekil 3.3. İncelenen Yönetmeliklere Göre Taban Alanına Dahil Olmayan Alan Kullanımları 27
Şekil 3.4. İncelenen Yönetmeliklere Göre Katlar Alanına Dahil olmayan Kullanımların Karşılaştırılması 38
Şekil 3.5 . İncelenen Yönetmeliklere Göre %30 Alanına Dahil Olmayan Kullanımların Karşılaştırması 43

Şekil 4.1. Örnek Yapı (1) Şematik Vaziyet Planı 47
Şekil 4.2. Örnek Yapı (1) Güney Yönü Silueti 48
Şekil 4.3. Örnek Yapı (1) Kuzey Yönü Silueti 48
Şekil 4.4. Örnek Yapı (1) 1.Bodrum Kat Şeması 50
Şekil 4.5. Örnek Yapı (1) Zemin Kat Şeması 51
Şekil 4.6. Örnek Yapı (1) 1.Normal Kat Şeması 51
Şekil 4.7. Örnek Yapı (1) 2.Normal Kat Şeması 52
Şekil 4.8. Örnek Yapı (1) Çatı Katı Kat Şeması 52
Şekil 4.9. Örnek Yapı (1) Yoğunluk Değişim Grafiği 65
Şekil 4.10. Örnek Yapı (2) Şematik Vaziyet Planı 66
Şekil 4.11. Örnek Yapı (2) Şematik Yapı Kesiti 67
Şekil 4.12. Örnek Yapı (2) Kat Şemaları 69
Şekil 4.13. Örnek Yapı (2) Yoğunluk Değişim Grafiği 77
Şekil 4.14. Örnek Yapı (3) Ön Görünüş 78
Şekil 4.15. Örnek Yapı (3) Şematik Vaziyet Planı 79
Şekil 4.16. Örnek Yapı (3) Kat Şemaları 80
Şekil 4.17. Örnek Yapı (3) Yoğunluk Değişim Grafiği 87
Şekil 4.18. Örnek Yapı (4) Şematik Vaziyet planı 88

Şekil 4.19. Örnek Yapı (4) Erdi Sokak ve Mustafa Turan Sokak Görünüşü 89
Şekil 4.20. Örnek Yapı (4) Kat Şemaları 91
Şekil 4.21. Örnek Yapı (4) Yoğunluk Değişim Grafiği 96
Şekil 4.22. Örnek Yapı (5) Şematik Vaziyet Planı 98
Şekil 4.23. Örnek Yapı (5) Şematik Kesit 98
Şekil 4.24. Örnek Yapı (5) Kat Şemaları 99
Şekil 4.25. Örnek Yapı (5) Yoğunluk Değişim Grafiği 106
Şekil 4.26. Örnek Yapı (6) Şematik Vaziyet Planı 108
Şekil 4.27. Örnek Yapı (6) Ön Görünüş 108
Şekil 4.28. Örnek Yapı (6) Kat Şemaları 109
Şekil 4.29. Örnek Yapı (6) Yoğunluk Değişim Grafiği 114
Şekil 4.30. Örnek Yapı (7) Şematik Vaziyet Planı 115
Şekil 4.31. Örnek Yapı (7) Şiir Sokak Görünüşü 116
Şekil 4.32. Örnek Yapı (7) Kat Şemaları 118
Şekil 4.33. Örnek Yapı (7) Yoğunluk Değişim Grafiği 123
Şekil 4.34. Örnek Yapı (8) Şematik Vaziyet Planı 124
Şekil 4.35. Örnek Yapı (8) Şematik Kesit 125
Şekil 4.36. Örnek Yapı (8) Kat Şemaları 126
Şekil 4.37. Örnek Yapı (8) Yoğunluk Değişim Grafiği 131

Şekil 5.1. Ayrık Nizam Yapılaşma Sağlayan Örnek Yapıların Yoğunluk Karşılaştırması 133
Şekil 5.2. Bitişik Nizam Yapılaşma Sağlayan Örnek Yapıların Yoğunluk Karşılaştırması 135

ÇİZELGELER DİZİNİ

Çizelge 4.1. İncelenen Örnek Yapı Bilgi Listesi.....45
Çizelge 4.2. Plan Şemalarında Taban Alanı ve Emsal Alanına Dahil edilmeyen Kullanımların Yönetmeliklere Göre Değişimi.....46
Çizelge 4.3. Örnek Yapı (1), (A) Yönetmeliğine Göre Alan Hesapları.....53
Çizelge 4.4. Örnek Yapı (1), (B) Yönetmeliğine Göre Alan Hesapları.....54
Çizelge 4.5. Örnek Yapı (1), (C) Yönetmeliğine Göre Alan Hesapları.....55
Çizelge 4.6. Örnek Yapı (1), (D) Yönetmeliğine Göre Alan Hesapları.....56
Çizelge 4.7. Örnek Yapı (1), (E) Yönetmeliğine Göre Alan Hesapları.....57
Çizelge 4.8. Örnek Yapı (1), 2.Bodrum Kat Alan Hesapları.....58
Çizelge 4.9. Örnek Yapı (1) Taban Alanı, Emsal Alanı, %30 Alanı Hesap Şeması.....63
Çizelge 4.10. Örnek Yapı (1) Yapı Yoğunluk Değişimi.....64
Çizelge 4.11. Örnek Yapı (2), (A) Yönetmeliğine Göre Alan Hesapları.....69
Çizelge 4.12. Örnek Yapı (2), (B) Yönetmeliğine Göre Alan Hesapları.....70
Çizelge 4.13. Örnek Yapı (2), (C) Yönetmeliğine Göre Alan Hesapları.....71
Çizelge 4.14. Örnek Yapı (2), (D) Yönetmeliğine Göre Alan Hesapları.....71
Çizelge 4.15. Örnek Yapı (2), (E) Yönetmeliğine Göre Alan Hesapları.....72
Çizelge 4.16. Örnek Yapı (2) Taban Alanı, Emsal Alanı, %30 Alanı Hesap Şeması.....75
Çizelge 4.17. Örnek Yapı (2) Yapı Yoğunluk Değişimi.....77
Çizelge 4.18. Örnek Yapı (3), (A) Yönetmeliğine Göre Alan Hesapları.....81
Çizelge 4.19. Örnek Yapı (3), (B) Yönetmeliğine Göre Alan Hesapları.....81
Çizelge 4.20. Örnek Yapı (3), (C) Yönetmeliğine Göre Alan Hesapları.....81
Çizelge 4.21. Örnek Yapı (3), (D) Yönetmeliğine Göre Alan Hesapları.....82
Çizelge 4.22. Örnek Yapı (3), (E) Yönetmeliğine Göre Alan Hesapları.....82
Çizelge 4.23. Örnek Yapı (3) Taban Alanı, Emsal Alanı, %30 Alanı Hesap Şeması.....86
Çizelge 4.24. Örnek Yapı (3) Yapı Yoğunluk Değişimi.....87
Çizelge 4.25. Örnek Yapı (4), (A) Yönetmeliğine Göre Alan Hesapları.....91
Çizelge 4.26. Örnek Yapı (4), (B) Yönetmeliğine Göre Alan Hesapları.....92
Çizelge 4.27. Örnek Yapı (4), (C) Yönetmeliğine Göre Alan Hesapları.....92
Çizelge 4.28. Örnek Yapı (4), (D) Yönetmeliğine Göre Alan Hesapları.....92

Çizelge 4.29. Örnek Yapı (4), (E) Yönetmeliğine Göre Alan Hesapları 93
Çizelge 4.30. Örnek Yapı (4) Taban Alanı, Emsal Alanı, %30 Alanı Hesap Şeması..... 95
Çizelge 4.31. Örnek Yapı (4) Yapı Yoğunluk Değişimi..... 96
Çizelge 4.32. Örnek Yapı (5), (A) Yönetmeliğine Göre Alan Hesapları..... 100
Çizelge 4.33. Örnek Yapı (5), (B) Yönetmeliğine Göre Alan Hesapları..... 101
Çizelge 4.34. Örnek Yapı (5), (C) Yönetmeliğine Göre Alan Hesapları..... 101
Çizelge 4.35. Örnek Yapı (5), (D) Yönetmeliğine Göre Alan Hesapları..... 102
Çizelge 4.36. Örnek Yapı (5), (E) Yönetmeliğine Göre Alan Hesapları 102
Çizelge 4.37. Örnek Yapı (5) Taban Alanı, Emsal Alanı, %30 Alanı Hesap Şeması... 105
Çizelge 4.38. Örnek Yapı (5) Yapı Yoğunluk Değişimi..... 106
Çizelge 4.39. Örnek Yapı (6), (A) Yönetmeliğine Göre Alan Hesapları..... 110
Çizelge 4.40. Örnek Yapı (6), (B) Yönetmeliğine Göre Alan Hesapları..... 110
Çizelge 4.41. Örnek Yapı (6), (C) Yönetmeliğine Göre Alan Hesapları..... 110
Çizelge 4.42. Örnek Yapı (6), (D) Yönetmeliğine Göre Alan Hesapları..... 111
Çizelge 4.43. Örnek Yapı (6), (E) Yönetmeliğine Göre Alan Hesapları 111
Çizelge 4.44. Örnek Yapı (6) Taban Alanı, Emsal Alanı, %30 Alanı Hesap Şeması... 113
Çizelge 4.45. Örnek Yapı (6) Yapı Yoğunluk Değişimi..... 114
Çizelge 4.46. Örnek Yapı (7), (A) Yönetmeliğine Göre Alan Hesapları..... 119
Çizelge 4.47. Örnek Yapı (7), (B) Yönetmeliğine Göre Alan Hesapları..... 119
Çizelge 4.48. Örnek Yapı (7), (C) Yönetmeliğine Göre Alan Hesapları..... 119
Çizelge 4.49. Örnek Yapı (7), (D) Yönetmeliğine Göre Alan Hesapları..... 120
Çizelge 4.50. Örnek Yapı (7), (E) Yönetmeliğine Göre Alan Hesapları 120
Çizelge 4.51. Örnek Yapı (7) Taban Alanı, Emsal Alanı, %30 Alanı Hesap Şeması... 122
Çizelge 4.52. Örnek Yapı (7) Yapı Yoğunluk Değişimi..... 123
Çizelge 4.53. Örnek Yapı (8), (A) Yönetmeliğine Göre Alan Hesapları..... 126
Çizelge 4.54. Örnek Yapı (8), (B) Yönetmeliğine Göre Alan Hesapları..... 127
Çizelge 4.55. Örnek Yapı (8), (C) Yönetmeliğine Göre Alan Hesapları..... 127
Çizelge 4.56. Örnek Yapı (8), (D) Yönetmeliğine Göre Alan Hesapları..... 127
Çizelge 4.57. Örnek Yapı (8), (E) Yönetmeliğine Göre Alan Hesapları 128
Çizelge 4.58. Örnek Yapı (8) Taban Alanı, Emsal Alanı, %30 Alanı Hesap Şeması... 130
Çizelge 4.59. Örnek Yapı (8) Yapı Yoğunluk Değişimi..... 131

EKLER

Ek 1. Danıştay 6. Daire Mahkeme Kararı 140
Ek 2. Tekirdağ 1/1000 ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı Notları 150
Ek 3. (A) Yönetmeliği Taban Alanına Dahil Olmayan Kullanımların Tanımlandığı Yönetmelik (URL7) 152
Ek 4. (B) Yönetmeliği Taban Alanına Dahil Olmayan Kullanımların Tanımlandığı Yönetmelik (URL8) 153
Ek 5. (C) Yönetmeliği Taban Alanına Dahil Olmayan Kullanımların Tanımlandığı Yönetmelik (URL9) 154
Ek 6. (E) Yönetmeliği Taban Alanına Dahil Olmayan Kullanımların Tanımlandığı Yönetmelik (URL10) 155
Ek 7. (A) Yönetmeliği Katlar Alanına Dahil Olmayan Kullanımların Tanımlandığı Yönetmelik (URL7) 156
Ek 8. (B) Yönetmeliği Katlar alanına Dahil Olmayan Kullanımların Tanımlandığı Yönetmelik (URL8) 157
Ek 9. (C) Yönetmeliği Katlar alanına Dahil Olmayan Kullanımların Tanımlandığı Yönetmelik (URL9) 158
Ek 10. (E) Yönetmeliği Katlar alanına Dahil Olmayan Kullanımların Tanımlandığı Yönetmelik (URL10) 159
Ek 11. (B) Yönetmeliği %30 Alanına Dahil Olmayan Kullanımların Tanımlandığı Yönetmelik (URL8) 160
Ek 12. (C) Yönetmeliği %30 Alanına Dahil Olmayan Kullanımların Tanımlandığı Yönetmelik (URL9) 161
Ek 13. (E) Yönetmeliği %30 Alanına Dahil Olmayan Kullanımların Tanımlandığı Yönetmelik (URL10) 162
Ek 14. Örnek Yapı (1) Resmi İmar Durumu 163
Ek 15. Örnek Yapı (2) Resmi İmar Durumu 164
Ek 16. Örnek Yapı (3) Resmi İmar Durumu 165
Ek 17. Örnek Yapı (4) Resmi İmar Durumu 167
Ek 18. Örnek Yapı (5) Resmi İmar Durumu 169

Ek 19. Örnek Yapı (6) Resmi İmar Durumu.....170
Ek 20. Örnek Yapı (7) Resmi İmar Durumu.....171
Ek 21. Örnek Yapı (8) Resmi İmar Durumu.....172

BÖLÜM 1

GİRİŞ

Mimar ne kadar hayal ederse etsin, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği (PAİY) maddeleri ile tasarımına yön vermektedir. PAİY, 03.05.1985 tarihli, 3194 sayılı imar kanununa dayanılarak; plan, fen, sağlık ve sürdürülebilir çevre şartlarına uygun yapı ve yapılaşma ile projelendirmeye ve denetime ilişkin usul ve esasları belirlemek amacı ile hazırlanmıştır. Ancak kentsel doku incelendiğinde, var olan çarpık kentleşme ile yönetmeliğin amacına tam ulaşamadığı görülmektedir.

Türkiye gelişmekte olan bir ülke olduğu için PAİY oldukça sık güncellenmektedir. İlk yönetmelik imar kanunu ile birlikte 1985 yılında yayımlanmıştır. 2017 yılına kadar 17 kez değişikliğe uğramıştır. 2017 yılında bu yönetmeliğin, tam anlaşılamaması ve ihtiyaçları karşılamaması nedeni ile yeni bir yönetmelik hazırlanmış; görüşe açılıp yürürlüğe girmiştir. Ancak daha yürürlüğe girmeden bile değişikliğe uğrayan yeni yönetmelik de bu çalışma tamamlana kadar 12 kez değişikliğe uğramıştır. Mimari tasarıma yön veren maddeler üzerinde yapılan değişikliklerde azımsanmayacak kadar fazladır.

PAİY yapı tasarımını ve ruhsat sürecini etkileyen bir kaynaktır. Mal sahibi veya müteahhit, mimara yapı için başvurduklarında mimar, tasarımı için bazı resmî belgeler talep etmektedir. Bu belgelerden en önemlisi ilgili belediyeden temin edilen imar durumudur. İmar durumunda belirtilen yapılaşma kriterlerine göre tasarıma başlanabilir.

Aynı zamanda, bu imar durumundaki veriler, kullanırken de uyulması gereken usulleri anlatan yönetmelik maddeleri mevcuttur. Bu maddelerden, 4. Bölüm *'Yapılaşmaya İlişkin Hükümler'* başlığı altındaki "*Madde 20 Taban Alanı 8.fıkrası"* taban alanını hesabını, *"Madde 22 Katlar Alanı Hesabına Dahil Edilmeyen Kullanımlar*" emsal alanı hesabındaki dahil olmayan kullanımları ve 2.Bölüm *'Genel İlkeler'* başlığı altındaki "*Madde 5'in 8. Fıkrası"* emsal alanı harici bırakılan kullanımları sınırlandırmak açısından önem taşımaktadır.

Bu maddelerde kısa aralıklarla gerçekleşen değişimler, aynı yapılaşma şartlarına sahip parsellerde, farklı inşaat alanları elde edilmesine sebebiyet vermektedir. Bunun sonucunda üst ölçek kararları, mimari tasarım aşamasında önemi yittirmekte; birçok veri ile hazırlanan kent planları ise amacına ulaşamamaktadır.

1.1. Tezin Amacı/Yan Amaçları:

Bu çalışmada, PAİY'nin mimari tasarıma etki eden maddelerinin değişimlerinin, yapı yoğunluğuna olan etkisi anlatılmak istenmiştir. Aynı imar durumu verisine sahip parsellerin, farklı zamanlarda ruhsat almasından kaynaklanan alan kayıp veya kazançları örnekler üzerinden irdelenmiştir.

1.2. Tezin Özgün Değeri:

İmar mevzuatı ve imar yönetmelikleri ile ilgili tez ve makale çalışması yapılmıştır. Ancak mimari tasarıma doğrudan etkisi olan maddelerin değişimlerinin etkilerini anlatan bir çalışma bulunmamaktadır. Bu çalışma 5 yıllık bir dönemde, ruhsat alma zamanına göre parselin alan kaybını ve kazancını özetleyen, yönetmeliklerin kentsel planlamaya olan etkisini anlatan bir çalışma olmuştur.

1.3. Tezin Yöntemi:

Çalışmada öncelikle konuyla ilgili yazılı kaynak tezler ve makalelerden yararlanılıp; imar mevzuatı hakkında bilgi toplanmıştır. Çalışma Bölgesi, Tekirdağ

Süleymanpaşa İlçesi olarak sınırlandırılmış, 2017-2022 yılları arasında kullanılan 5 farklı yönetmelik değişikliği seçilmiştir. Bu yönetmeliklerle birlikte kullanılan plan notu da incelemeye alınmıştır. Bu yönetmeliklerde, taban alanı hesabına etki eden madde 20 ve emsal alanı hesabına etki eden madde 22 ve madde 5'in 8.fıkrası karşılaştırılarak, incelenmiştir. Daha sonra çalışma bölgesinden, incelenen yönetmelikler döneminde yeni yapı ruhsatı almış, mimari proje müellifi olduğum 8 örnek yapı seçilmiştir. Bu örnek yapıların, incelen 5 farklı yönetmelik için hesap şemaları taban alanı, emsal alanı ve %30 alanı için oluşturulmuştur. Alan değişimleri karşılaştırılmış, yönetmeliklerin yapı yoğunluğuna etkisi irdelenmiştir.

BÖLÜM 2

İMAR MEVZUATININ VE YÖNETMELİKLERİN TARİHSEL SÜRECİ

2.1. İmar Mevzuatının Tarihsel Süreci

İmar, kelime anlamını bayındırlık, bayındır duruma getirmekten almakta olup; bayındır ise bir yerin gelişip iyileşmesi, yaşayış koşullarının uygunlaştırılması için üzerinde çalışılmasıdır (Hasol, 2019). İmar mevzuatı ise, kamunun kentsel fiziki yapısını yönlendirmek üzere koyduğu yasal düzenlemelerdir (Ünal, 2010; Bilgen & Özcan, 1989).

Kentleşme süreci ekonomik ve toplumsal değişimleri içinde taşıyan, siyasal boyutları da olan bir süreçtir. Ancak ülkemizde bu süreç daha çok fiziksel boyutu ile ele alınmaktadır. Bu bakıştan da kaynaklı olarak, oluşturulan imar planları halkın katılımından uzak, teknokratlar ve yerel politikacıların bir ürünü olmuştur. Kentin gelişiminde etkin rol oynayan İmar planları, kentsel gelişmeyi yönetmede bir araçtır ve kentsel kaynaklar ile amaçlar arasında denge kurarak, kentlinin ekonomik toplumsal, kültürel gereksinimlerini ve kentsel gelişmeyi sağlamak üzere hazırlanırlar.

Bu planlara dayalı olarak yapılan uygulamalarla; kent kaynakları toplum yararına kullanılamamış, oluşturulan fiziki çevre, sosyal çevre ile entegre olamamış, nüfus birikim sürecine paralel olarak kentin ekonomik, toplumsal gelişimi ve kentlileşme tam olarak sağlanamamıştır. Bu bakış açısının yanı sıra ülkemizde değişim gösteren imar mevzuatları kentin yapılaşmasında alınan kararları ve planları etkilemektedir.

Bir kentin gelişmesi incelendiğinde; o kent için imar mevzuatlarının tarihsel gelişimine bakmak oldukça önemlidir. İlk çağlardan beri insanoğlu gerek sosyal çevresi gerek iş koşulları sebebi ile pek çok yerleşim alanları oluşturmuştur. Bu yerleşimlerin keyfi ve düzensiz olması; çarpık ve sağlıksız bir kentleşmeyi beraberinde getirmektedir. Bunun sonucunda da kamu düzeni, kamu sağlığı ve güvenliği tehlikeye girer. Bu nedenle imar faaliyetlerinin belli bir düzene tabi tutulması gerekliliği ortaya çıkmaktadır (Ünal, 2010; Yılmaz, 2002). Bununla birlikte, artan nüfus ve sosyal düzen etkisi ile bu yerleşimlerin oluşumunun denetlenmesi kaçınılmaz olmuştur.

İlk imar düzenlenmelerine Tanzimat döneminde rastlanılmıştır. Osmanlı İmparatorluğunun kuruluşundan Tanzimat Dönemine kadar, geleneksel mimari kalfalar tarafından uygulanmakta olup; denetimi mimarbaşı tarafından yapılmaktaydı. Yasaklara uymayanlar için ise kadı tarafından çeşitli yaptırımlar uygulanırdı (Ortaylı, 1985). Tanzimat dönemi ile birlikte başlayan Batıyı örnek alma, şehircilik alanında da etkisini göstermiştir ve ilk şehircilik düzenlemeleri bu tarihte yapılmıştır.

Avrupa'da sanayi devriminin gerçekleşmesinden sonra, Osmanlı İmparatorluğunun da ekonomik ve kurumsal yapısı etkilenmeye başlamıştır. Bu dönüşümler neticesinde kentsel mekanlar değişmeye başlamıştır. Özellikle liman kentlerinde daha belirgin gözlemlenen bu değişim; bu kentlerde eski merkezlerin yanı sıra değişen ekonomi ile birlikte, farklı yapıların inşa faaliyetleri oluşmaya başlamıştır. Bunlar; banka, iş hanı, otel gibi yeni yapı ve alt yapı uygulamalarıdır (Keles, 2011; Tekeli, 1998). Bu ekonomik faaliyetlerin artması ile yeni toplumsal sınıflar oluşmaya başlamıştır. Konut alanlarında var olan millet esaslı farklılaşmanın yanı sıra; sınıf esaslı bir farklılaşma da meydana gelmiştir. Merkezde yaşanan tüm bu değişimler, kentlerin çeperlerine doğru yayılarak büyümesi ile banliyölerin oluşmasına neden olmuştur. Bu değişimler neticesinde klasik Osmanlı döneminde, mimarbaşı, kalfa ve kadılarla yürütülen imar faaliyetleri yürütülemez olmuş; Avrupa ülkelerindekine benzer kurumlar ile gerçekleştirme yolunda ilk adımlar atılmıştır (Keles,2011, s.22,23).

Osmanlı Dönemindeki şehircilik ve planlama konusundaki ilk imar düzenlemesi, 1848 yılında çıkarılan "Ebniye Nizamnamesi" (Yapılar Tüzüğü)'dir. Bu nizamname, sadece İstanbul'daki yapılara özgü bir düzenlemedir. Ebniye Nizamnamesinde; yapılacak binaların yükseklikleri ve biçimleri, yapılarda kullanılacak malzemeleri ile birlikte

belirtilmektedir. Aynı zamanda, bina yapımında ruhsat şartı içermektedir. Ruhsat sonrası inşaatta da kalfalar nezaretinde inşaatın yaptırılması mecburiyeti getirilmiştir. Bu içerikleri ile o dönem için oldukça önemlidir (Karakoç, 2011, s.23).

1855'te kurulan "İstanbul Şehremaneti" ve 1856'da kurulan "İntizam-ı Şehir Komisyonu" da ilk imar adına kurulan, imar faaliyetlerinin özelleşmesi adına önemi büyük olan, belediyeye bağlı ilk idari yapı sayılabilir (Karakoç, 2011; Çeçen, 2010).

1864 yılına kadar Ebniye Nizamnamesi ile yürütülen imar faaliyetleri; bu tarihten 1882 yılına kadar ise tüm Osmanlı İmparatorluğunda geçerliliği olan "Turuk ve Ebniye Nizamnamesi" (Yollar ve Yapı Tüzüğü) ile devam etmiştir (Karakoç, 2011, s.25). Bu Nizamname, aynı zamanda ilk mekânsal düzenlemeleri de içermektedir (Topçu, 2019; Ersoy, 2017).

1882 tarihinde ise, Türk şehircilik tarihi açısından oldukça önemli olan ilk imar kanunu sayılan “Ebniye Kanunu” çıkartılmıştır (Ünal, 2010, s.6). Tüm bu düzenlemeler ve Ebniye Kanunu, 1956 yılında 6785 sayılı İmar Kanunu yasalaşıncaya dek Türkiye kentlerinin fiziki yapısını yönlendirmesi açısından oldukça önemli olmuştur (Yenice, 2014).

Cumhuriyet’in ilan edilmesi ile birlikte hem Ankara’nın yeni başkent olması hem de büyük bir savaştan çıkan, yangınlarla yakılan kentlerin yeniden inşası ile şehirleşme faaliyetleri yeni bir boyut kazanmıştır. Aynı zamanda da savaş sonrası yapılan mübadele nedeni ile yeni şehirleşmede mülkiyet sorununun da çözülmesi gerekliliği ortaya çıkmıştır. Bu nedenle, ilk olarak 1882 tarihli Ebniye Nizamnamesi’nin bazı maddelerinde değişik yapan, 22 Nisan 1925 tarihli, 642 sayılı kanun çıkartılmıştır (Tekeli & Ortaylı, 1978, s.35).

Ankara, yeni şehirleşecek bir bölge olması sebebi ile, yerel yönetim düzeyinde imar faaliyetlerinin çözülemeyeceği düşünülerek; yeni düzenlemeler getirilmesi gerekliliği ortaya çıkmıştır. 28.05.1928 tarih, 1351 sayılı kanun ile kurulan Ankara İmar Müdürlüğüne; Ankara’nın imar planlarını yapma ve diğer kentlerin imar planlarını onaylama yetkisi verilmiştir. Aynı yıl Ankara için plan yarışması açılmış ve Prof. Jansen‟e Ankara’nın İmar Planı’nı hazırlama görevi verilmiştir. Jansen, imar planının

onayından sonra Ankara İmar Müdürlüğü'nde danışman olarak 1938 yılı sonuna kadar görev yapmıştır (Ünal, 2010, s.7).

08.06.1929 tarih, 1504 sayılı Kanun ile İmar İdare Heyeti'nin denetim yetkisi arttırılmıştır. Heyet, imarlı bölgede yapılacak inşaatlara onaylı olarak yapılması zorunluluğu getirmiştir; onaysız olarak yapılmış olan inşaatlara da İmar İdare Heyeti'nin yıkım kararı verilebilmesi yetkisi verilmiştir (Ünal, 2010; Bilgen & Özcan, 1989).

Ankara'da başlayan bu imar faaliyetleri, ilk zamanlar sadece Ankara'yı kapsamıştır. Zaman geçtikçe Ankara İmar Müdürlüğü'nün yetkileri arttırılmıştır. Ankara ile birlikte diğer kentlerinde imar planlarında görev almışlardır. Türkiye'deki imar mevzuatının gelişmesinde, Ankara'daki imar faaliyetlerinin öncü olduğu ve katkı sağladığı söylenebilmektedir (Ünal, 2010, s.7).

1930 yılına gelindiğinde, '1580 sayılı Belediyeler Yasası[1]' ile tüm belediyelere imar planı hazırlama zorunluluğu verilmiştir. Bu İmar Planlarının, kentte ve çevresinde uygulanması ve kontrolü belediyelere bırakılmıştır. 1933 yılında ise 2290 sayılı 'Belediyeler Yapı ve Yollar Kanunu' çıkartılmış; yaya kaldırımı, bina rengi, bahçe duvarı, balkon ve kat yükseklikleri, merdiven, kapı ve pencere ebatları gibi pek çok yapısal ayrıntı hakkında hükümler getirilmiştir (Ünal, 2010, s.7,8).

1950 yılına gelindiğinde ise artan nüfus, köyden kente göçlerin artması ile imar faaliyetleri çok hızlanmıştır. Bu durumda eldeki kanunlar ve yönetmelikler yetersiz kalmaya başlamıştır. 1956 yılında, Türkiye'nin ilk imar kanunu olan 6785 sayılı İmar Kanunu'nun[2] yürürlüğe girmesi ile belediye sınırları içinde ve mücavir alanlarda planlama, yapılaşma, ruhsat kontrol konuları bütünü ile esaslara bağlanmıştır (Ünal, 2010, s.8).

14 Mayıs 1958 yılında ise 7116 sayılı kanun ile İmar ve İskân Bakanlığı kurulmuştur. Türkiye'nin planlama faaliyetleri açısından bir önemli gelişmesi de 1961

[1] Kanun no:1580, Kabul Tarihi: 3.4.1930 (14.04.1930 tarihli, 1471 sayılı resmî gazete yayımlanmıştır) (URL1)
2 Kanun no: 6785, Kabul Tarihi 9.7.1956 (16.07.1956 tarihli, 9359 sayılı resmî gazete yayımlanmıştır) (URL2)

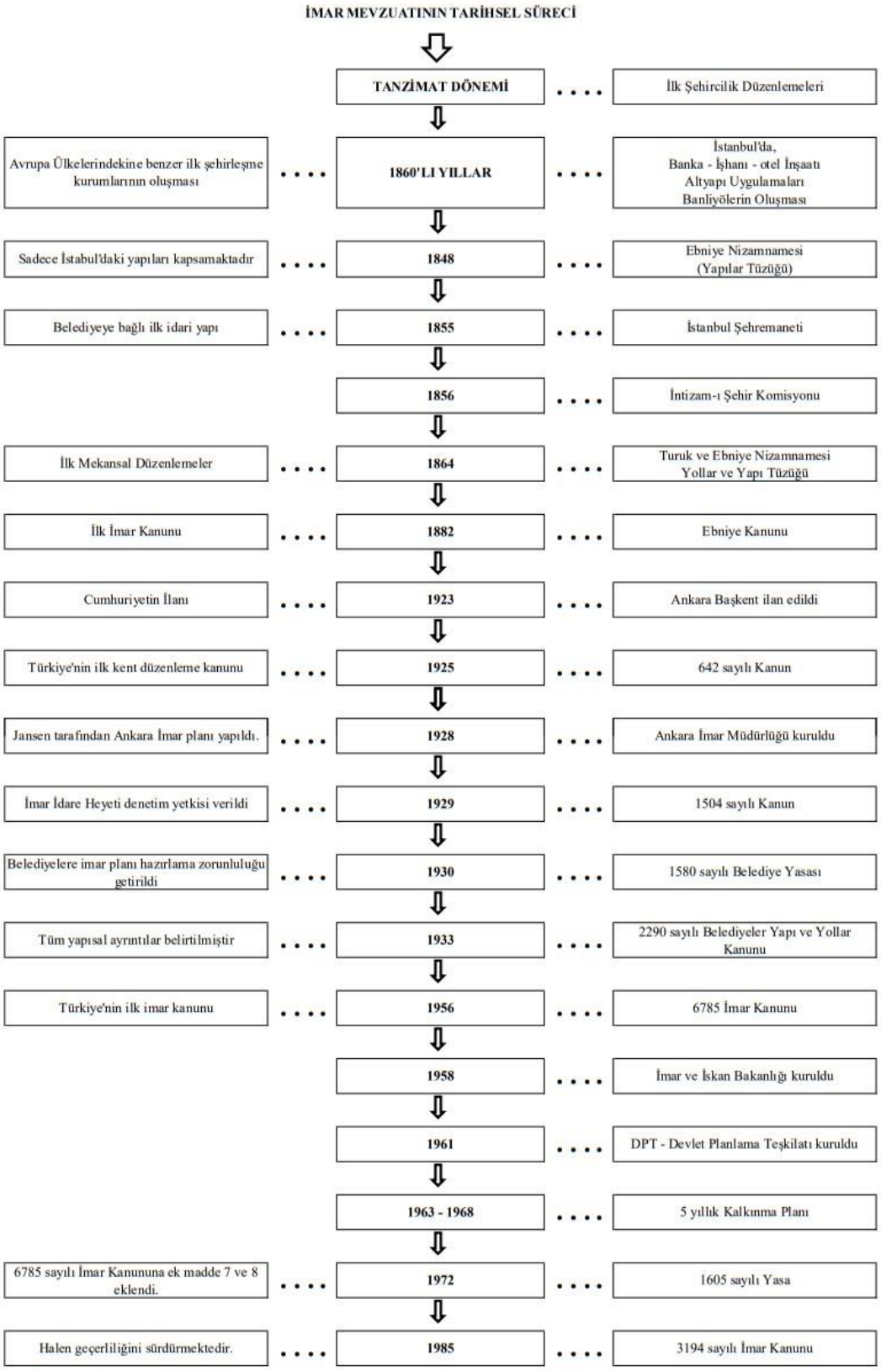
yılında Devlet Planlama Teşkilatı'nın[3] kurulmasıdır. Fiziki düzenleme anlayışı ile sınırlı bölge planlamadan, kalkınma tipi bölge planlama anlayışına geçilmiştir (Keleş, 2011). 1963-1968 yılları arası ilk 5 yıllık kalkınma planı yapılmıştır (URL3).

1972 yılında ise, 1605 sayılı Yasa ile 6785 sayılı İmar Kanunu'na Ek 7 ve 8. maddeler eklenmiştir. Böylelikle, belediye ve komşu yerlerin dışında bulunan alanlarının da İmar ve İskân Bakanlığı'nın önerisi üzerine, Bakanlar Kurulu kararları ile imar düzenine geçirilmesi öngörülmüştür. 1975-1983 yılları arasında bu bölgelerde değişik tarihlerde Bakanlar Kurulu kararı ile imar faaliyetleri yapılmıştır (Ay,2019, s.19).

6785 sayılı kanun bu süreçte; kentlerin hızlı büyümesine neden olmuştur. Bu kanunun, kentleşme gereksinimlerini ön görememesi ve Ülkenin planlama sorunlarına tam anlamıyla cevap verememesi; aynı zamanda da Türkiye'nin gelişmekte olan bir ülke olması sebebi ile yeni bir imar düzenlemesi yapılması gerekmiştir. İmar konularını düzene sokmak, planlamayı bir sistem içine almak, kentleşme ve gelişen teknolojik ihtiyaçlara cevap vermek amacı ile halen geçerliliğini koruyan 03.05.1985 tarih ve 3194 sayılı İmar Kanunu 09.05.1985 tarih ve 18749 sayılı resmî gazetede yayımlanarak yürürlüğe girmiştir. Bu kanunun yürürlüğe girmesi ile birlikte tüm eski yasalar yürürlükten kaldırılmış ve imar mevzuatı bu yasa ile birlikte güncellenmiştir.

Yeni imar kanunun en önemli özelliklerinden biri tüm Ülke genelinde etkili bir imar denetimi öngörmüş olması, diğeri ise bu kanuna bağlı olarak, plan yapımı ile ilgili hükümlerin ve yerleşme alanları ile ilgili esasların yönetmelik ile belirlenmesidir (Karakoç, 2011, s.100). Bu kanunun şehir planlamasına ve mimarlığa sınır getirmediği; benimsenen tutumun yönetmelik hazırlamak olduğu görülmüştür (Ay, 2019, s.21). Bu kanun ile birlikte imar planı yapılması ve değişikliklerine ait esaslara dair yönetmelik ve büyükşehir belediyeleri dışında kalan belediyelerin tip imar yönetmeliği yayımlanmıştır (Şekil 2.1).

3 DPT: Devlet Planlama Teşkilatı 2011 yılında kapatılarak Kalkınma Bakanlığı kurulmuştur. 24.06.2018 seçimleri ile Kalkınma Bakanlığı kapatılarak yetkileri Sanayi ve Ticaret Bakanlığına devredilmiştir. Türkiye'nin yeni yönetim şekli olan Cumhurbaşkanlığı Hükümet Sistemi ile bölge planlaması yapma yetkisi Strateji ve Bütçe Başkanlığı'na geçmiştir (Genç Palamutoğlu,2019, S.19).



Şekil 2.1. İmar Mevzuatının Tarihsel Süreci

2.2. Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin Tarihsel Süreci

İmar yönetmeliği, imar yasasının tamamlayıcısı olarak hazırlanıp şehrin belediye meclisince onaylandıktan sonra yürürlüğe giren yapı düzeni yönetmeliği olarak tanımlanmıştır (Hasol, 2019). Tip imar yönetmelikleri, ilk olarak 6785 sayılı kanunun görüşmeleri esnasında, her beldenin yerel yönetimine verilen, standart bir evrak üzerinde boş bırakılan kısımların belde ihtiyaçlarına göre doldurulması ve belde için lüzumlu görülen konuların belirtilip bakanlığa gönderilmesi ile "Tip Talimathane" adı altında oluşturulmuştur (Genç Palamutoğlu, 2019, s.25).

3194 sayılı imar kanunu ile birlikte yayınlanan "Büyükşehir Belediyeleri Dışında Kalan Belediyelerin Tip İmar Yönetmeliği"; imar kanununun 44. Maddesi ile beldenin gelişmesi ve yerel özellikleri göz önünde bulundurularak; Bayındırlık ve İskân Bakanlığı[4] tarafından tek tip olarak hazırlamış ve bu yönetmelik 2.11.1985 tarihli 18916 sayılı RG' de yayınlanarak yürürlüğe girmiştir. 19/08/2008 tarihli ve 26972 sayılı RG'de yayımlanan yönetmelik değişikliği ile bu yönetmeliğin " 3030 sayılı Kanun Kapsamı Dışında Kalan Belediyeler Tip İmar Yönetmeliği" olan adı, Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği (PATİY) şekilde değiştirilmiştir.

Belediyeler, imar kanununa aykırı olmamak kaydı ile ve bu yönetmelikte açıklanan hükümlerin aynı kalması şartı ile; bulundukları bölge özelliği açısından gerekli gördükleri hususları belediye meclisinde karara bağlayarak yönetmeliğe ekleyebilmektedirler (PATİY, Madde 6). Büyükşehir Belediyelerine ise, 3194 sayılı kanuna aykırı olmamak şartı ile Büyükşehir Belediye Meclisine yönetmelik hazırlama yetkisi verilmiştir (Ay, 2019, s.25). Ankara, İstanbul, İzmir gibi büyükşehir belediyelerinde alınan meclis kararları uyarınca hazırlanan yönetmelikler kullanılmıştır. Sonkaya (2017); *"Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliklerinde, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğine aykırı hükümlerin yer almakta olduğunu ve bu nedenle mevzuatta çelişkiler ortaya çıktığını, merkez ve ilçe Belediyelerinde imar mevzuatının farklı*

---

[4] 1983 tarihinde İmar ve İskân Bakanlığı, Bayındırlık Bakanlığı ile birleşmiş; Bayındırlık ve İskân Bakanlığı olmuştur.
2011 yılında Çevre Bakanlığı ile birleşip; Çevre ve Şehircilik Bakanlığı olmuştur.
11 Ekim 2021 yılında ise ismi; Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı olmuştur.

algılandığını ve farklı uygulandığını, bu durumun doğrudan kentleşmeye yansıdığını ve kamu yararı hiçe sayılarak kamu düzeninin korunamadığını" vurgulamıştır (Bayram, 2019). Bundan dolayı, 2013 yılında yapılan değişiklik ile tüm planlı alanlarda aynı yönetmelik geçerli duruma getirilmiştir (Yıldız, 2014). 03.07.2017 tarihli 30113 sayılı RG de ise yönetmeliğin adından 'tip' kaldırılıp; Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği (PAİY) olarak belirtilmiştir.

PAİY incelendiğinde; amacı, plan, fen, sağlık ve sürdürülebilir çevre şartlarına uygun yapı ve yapılaşma ile projelendirmeye ve denetime ilişkin usul ve esasları belirlemektir (PAİY, Madde 1). Uygulama imar planı bulunan alanları kapsamaktadır (PAİY Madde 2). Bu Yönetmelik, 03.05.1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanunu ve 10.07.2018 tarihli ve 30474 sayılı RG'de yayımlanan 1 sayılı 'Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı Hakkında Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinde' Çevre ve Şehircilik Bakanlığının teşkilat ve görevlerini düzenleyen altıncı kısım üçüncü bölüm hükümlerine dayanılarak hazırlanmıştır (PAİY Madde 3).

Türkiye gelişmekte olan bir ülke olduğu için, modern imar uygulamalarına uyum sağlamak amacı ile imar mevzuatında değişiklikler yapmak zorunluluk olmuştur. 02.10.1985 yılında RG'de ilk yayımlanan yönetmelik, 1987 yılında yapılan iki değişiklik sonrasında 1997'ye kadar değişikliğe uğramamıştır. 1997, 1999 ve 2000 yıllarında değişen yönetmelik 2008'den sonra ise her yıl birkaç kez değişikliğe uğramıştır (Şekil:2.2).

2011 yılından sonra da oldukça sık güncellenen yönetmelik, ihtiyaçlara cevap vermemeye başlaması üzerine, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından yeni taslak bir yönetmelik metni hazırlanıp; 23.03.2017 tarihinde görüşe açılmış olup; 03.07.2017 tarihli 30113 sayılı RG de yayımlanmıştır. 01.10.2017 tarihi ile bu yönetmeliğin yürürlüğe gireceği belirtilmiştir. Yönetmeliğin taslağı TMMOB Mimarlar Odası tarafından *"hızlı ve çok sayıda yapı üretimini kolaylaştırmaya odaklı, planlama ve mimarlık kültürünü yok sayan, imar plan tadilatlarını kalıcılaştırarak özendiren, kamusal alanları daraltan, araç odaklı ulaşım altyapısı öngören, nitelikli ve özgün mesleki hizmetlerin kullanıcıya erişimini kısıtlayan ve mesleki hak ve yetkileri sınırlandıran bir yapılaşma süreci tariflediği"* için eleştirilmiştir (URL4).

Bu yeni yönetmelikte, kafa karışıklığı yaratan pek çok konu ve tanım daha detaylı ve açıklamalı belirtilmiştir. Maddeler konularına göre düzenlenmiş ve anlam kargaşasının önlenmesi için tanımlamalar yapılarak detaylandırılmıştır. Aynı zamanda uygulamada da eşitliğin sağlanması için belediyelerin değiştirebileceği ve değiştiremeyeceği maddeler net bir şekilde ifade edilmiştir. Belediyeler; PAİY'nin birinci, ikinci, altıncı, yedinci, sekizinci, dokuzuncu bölümleri ve geçici maddeleri ile 19 ve 20. Madde hükümleri hariç, kendi yönetmelikleri ile değiştirebilmektedirler. Belediyeler, bu değiştirilebilir hususları, bulundukları bölgenin tarihi ve yöresel şartlarını gözeterek değiştirebilir; bu değişiklikleri bakanlık onayına sunarak, kendi yönetmeliklerini hazırlayabilmektedirler[5](Ay, 2019).

Bu çalışmadaki konular açısından bakıldığında ise; belediyeler 20.madde'de yer alan "Taban Alanı" hükümlerini değiştiremezken; madde 21 "Katlar Alanı", madde 22 "Katlar Alanı Hesabına Dahil Edilmeyen Kullanımlar" ile madde 5 "Genel İlkeler" 8.bendinde yer alan "%30'a Dahil Olmayan Alanlar" ilgili değişiklik yapma hakkına sahiptirler.

Belediyelerin değişiklik yapma konusu; yerel özellikleri etkileyen çatı, çıkma, saçak ve malzemeler gibi yapısal özellikler açısından olumlu iken; bodrum, müştemilat, merdiven, asansör, ışıklık ve bacalar konularının emsal alanı ve taban oturumu ile ilişkili olması sebebi ile; aynı özelliklere sahip parsellerde farklı ve haksız yapılaşmaya, nüfusa ve alt yapıya göre belirlenen yoğunlukların uygulanamamasına neden olmaktadır.

Bu yeni yönetmeliğin yürürlüğe girmesi ile değişiklikler son bulmamıştır. İlk değişiklik daha yürürlüğe girmeden 30.09.2017 yapılmış; sonrasında günümüze kadar 11 kere daha 'yönetmelikte değişiklik yapılmasına dair yönetmelik' RG'de yayımlanmıştır (Şekil 2.2).

[5] *PAİY 8.BÖLÜM: Yönetmeliğin uygulanmasına ilişkin esaslar madde 69 1.fıkrasına göre;*
" (1) Büyükşehir belediyeleri ile il belediyeleri, ikinci fıkrada belirtilen değiştirilemeyen hükümler dışında kalan hususlarda, beldenin tarihi ve yöresel şartlarını gözetmek kaydıyla Bakanlık onayına sunulmak üzere imar yönetmeliği hazırlayabilirler. İdarelerin imar yönetmelikleri yürürlüğe girinceye kadar uygulamalar bu Yönetmeliğe göre yapılır." denilmekte olup; aynı bölümdeki 2,3,4,5,67, fıkralarında konu ile ilgili hususları belirtmişlerdir.

YÖNETMELİĞİN YAYIMLANDIĞI RESMİ GAZETE'NİN				
1. YÖNETMELİK			2. YÖNETMELİK	
TARİH	SAYI		TARİH	SAYI
2.11.1985	**18916**		**3.07.2017**	**30113**
Yönetmelikte Değişiklik Yapan Yönetmeliklerin Yayımlandığı Resmî Gazetelerin				
12.08.1987	19542		30.09.2017	30196
4.12.1987	19654		6.02.2018	30324
6.08.1997	23072		28.07.2018	30492
2.09.1999	23804		1.03.2019	30701
13.07.2000	24108		25.07.2019	30842
19.08.2008	26972		27.12.2019	30991
11.09.2008	26994		11.03.2020	31065
26.11.2011	28124		23.01.2021	31373
3.04.2012	28253		11.07.2021	31538
14.04.2012	28264		1.08.2021	31555
1.06.2013	28664		9.10.2021	31623
8.09.2013	28759		25.02.2022	31761
14.09.2013	28765			
22.05.2014	29007			
14.11.2015	29532			
5.02.2016	29615			
8.12.2016	29912			

Şekil 2.2. İmar Yönetmeliklerinin Resmî Gazete Tarih ve Sayıları

03.07.2017 tarihinde yayımlanan 2. Yönetmelik için yürürlüğe gireceği 01.10.2017 önce, 30.09.2017 tarihinde 30196 sayılı RG'de değişiklik yapılmıştır. 23.03.2017 tarihinde görüşe açılan ve titizlikle hazırlanan bu yönetmeliğin yürürlüğe girmesine 1 gün kala yapılan bu değişiklik, TMMOB Mimarlar Odası tarafından olumlu bulunmamıştır. Akabinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığına karşı, PAİY için yürütmeyi durdurma davası açılmıştır. Davanın açılma sebebi ise emsal alanı ve taban alanına dahil olmayan kullanımlara yeni eklemeler yapıldığı için, emsal dışı kalan alanların oranlarının arttırılması ile imar planlarında belirlenen yapı yoğunluklarının, geçerliliğini ve işlevini ortadan kaldırmakta olduğu belirtilmiştir (*Ek:1*). Bu yeni yönetmelik, yeni değişikliği ile birlikte 01.10.2017 tarihinde yürürlüğe girmiştir.

Davaya konu olan PAİY maddeleri ise; 5.madde 8. Fıkrası, 20.madde, 8.fıkrasının (b) bendi ve 22.maddenin 1.fıkrasının (b), (ç), (e), (ğ), (h), (i), (j), (k) ve (l) bentleridir. Hâkim tarafından, İmar Planında, parselin emsali belirlenmiş olup; bazı kullanımların emsal dışı bırakılmasının yoğunluk denetimini zorlaştıracağı ve bunu denetleyen bir mevzuat hükmü bulunmadığı için; yapı içerisindeki tüm kullanımların, emsal hesabı içerisinde değerlendirilmesi gerektiği için, yürütmenin durdurulması kararının kabulü

istenmiştir. Dava, Danıştay 6.daire, 2017/7567 esas no ile 30.01.2019 tarihinde sonuçlanmıştır. Danıştay 6.dairenin kararında; 03.07.2017 tarihli, 30113 sayılı RG'de yayımlanan PAİY'nin, 30.09.2017 tarihli, 10196 sayılı RG'de yayımlanan PAİY'de değişiklik yapılmasına dair yönetmelikte değişen maddelerinin bazılarına *"yürütmeyi durdurma"*, bazılarına ise *"red"* kararı aldığı tespit edilmiştir *(Ek:1).* Bu kararın tebliği sonrası, kendi yönetmeliği olmayan; PAİY kullanan Belediyeler bu karara göre, madde 5, madde 20 ve madde22'de değişiklikler yapmışlar ve Mart 2019 itibari ile uygulamaya başlamışlardır.

Uygulamada İstenen sonucun sağlanmaması ve karışıklıklar yaratması sebebi ile 25.07.2019 tarihli, 30842 sayılı RG'de yayımlanan yeni yönetmelik ile, ilgili maddelerde değişiklik yapılmıştır. Bu değişikliği 27.12.2019 tarihindeki revizyon izlemiş; yönetmelik 2020 yılında 1 kez ve 2021 yılında 4 kez daha revizyona uğramıştır.

BÖLÜM 3

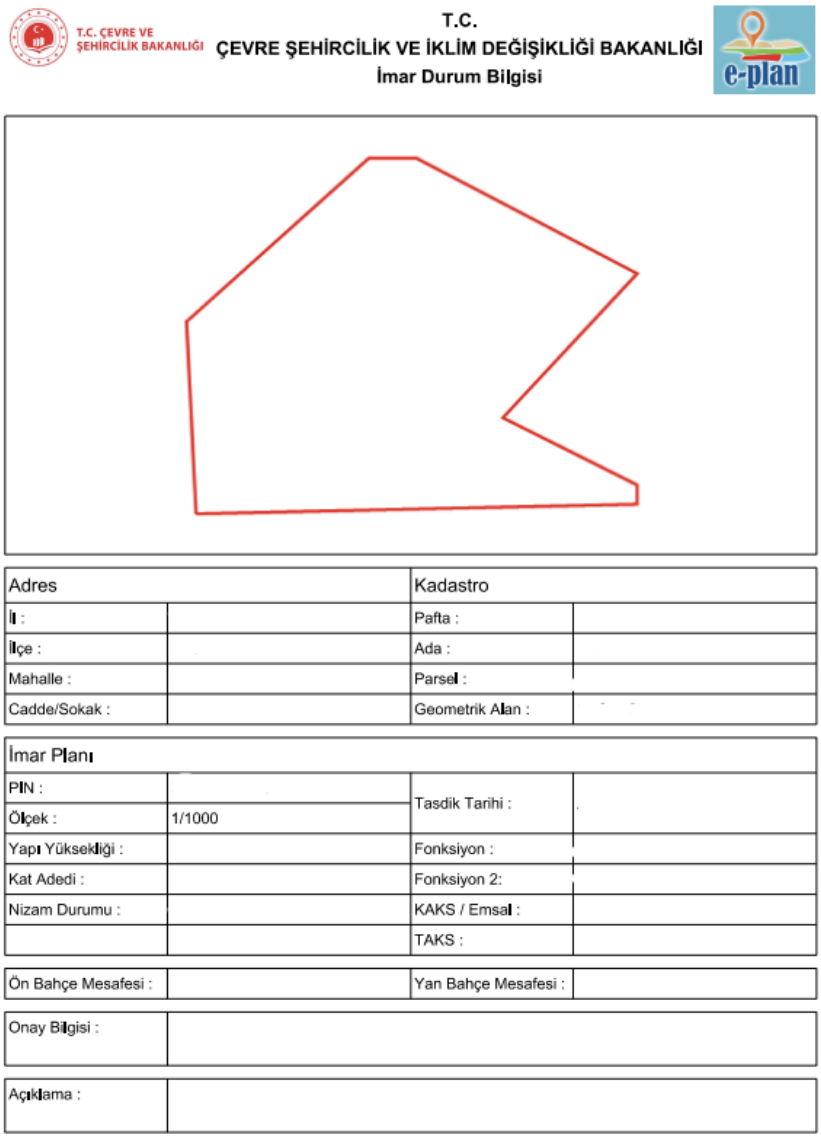
PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİKLERİNİN TASARIMA ETKİLERİ

Mimarın, tasarımını gerçekleştireceği toprak parçası olan parsel[6], merkezi yönetimlerin kararları ile çıkartılan imar kanunları ve alınan planlama kararlarıyla son halini alır. Dolayısı ile mimar, üst ölçekten gelen kararlar ile tasarıma başlamaktadır (Keleş, 2011). Ama asıl önemli olan konu, mekânsal kurgularda, üst ölçek kararları haricinde imar yönetmeliklerinin katkısı oldukça fazladır. Mimar ne kadar hayal ederse etsin, belli kurallar çerçevesinde yapı yapmak zorundadır. Cansever (2007) bu durumu bir yazısında şöyle açıklamıştır; *„„Maalesef mimarlık faaliyeti çok iptidai mevzuat kısıtlamaları yüzünden yapılamaz hale getirilmiştir. Çevremizdeki yapıların gerek komşuluk ilişkileri gerek yükseklikleri, hatta bu ikisi belli olduktan sonra iç münasebetleri bile bu mevzuat kayıtlarında tarif edilmiş durumda. ... Bu durum, mimarın alakasını mimariden mevzuata ya da mal sahibinin kazanç çabalarına yönelik bir çalışmaya itiyor. Bu da mimarlığın kendisini mimar için bile önemsiz hale getiriyor"* (Ünal, 2010, s.10). Bu kuralların çoğu kentsel yapılaşmaya olumlu katkılar sağlasa da bazı kriterler, belirsizlikler veya ucu açık maddeler tasarıma olumsuz yansımaktadır.

Tüm kentsel yapılaşmada geçerliliği olan imar yönetmelikleri, ülkemizde oldukça yakın tarihlerde güncellenmektedir. Bu güncellemeler, aynı şartlara sahip parseldeki yapıların farklı olmasına sebebiyet vererek; çarpık yapılaşmanın nedenlerinden biri olmaktadır. Aynı zamanda maddelerdeki anlatım belirsizliği ve farklı idarelerin farklı uygulamaları da tasarım yaparken mimarı belirsizler içinde bırakmaktadır.

[6] *Parsel: Belli bir amaç için ayrılıp sınırlanmış arazi parçası; bir adanın parçalarından her biri (Hasol, 2019).*

Mimari tasarım sürecinde, ilk olarak “imar durumu” adlı resmî belgeye ihtiyaç vardır (Şekil 3.1). Günümüzde imar durumuna internet üzerinden ada-parsel bilgileri girilerek ulaşılabilmektedir. Fakat bu bilgiler tek başına yetersiz kalmaktadır. Bazen bölgesel olarak özel durumlar mevcut olmaktadır. Bu nedenle resmi olarak ilgili belediyeden alınan belge önem taşımaktadır. Çünkü bu belgede yapılaşma koşullarının haricinde, uyulması gereken yönetmelik, özel durumlar ve plan notu bilgileri de yer almaktadır.



T.C. ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI

T.C.
ÇEVRE ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
İmar Durum Bilgisi

e-plan

Adres		Kadastro	
İl :		Pafta :	
İlçe :		Ada :	
Mahalle :		Parsel :	
Cadde/Sokak :		Geometrik Alan :	

İmar Planı			
PIN :		Tasdik Tarihi :	
Ölçek :	1/1000		
Yapı Yüksekliği :		Fonksiyon :	
Kat Adedi :		Fonksiyon 2:	
Nizam Durumu :		KAKS / Emsal :	
		TAKS :	

Ön Bahçe Mesafesi :		Yan Bahçe Mesafesi :	

Onay Bilgisi :	

Açıklama :	

Şekil 3.1. Örnek İmar Durumu Belgesi (URL5)

Bu yapılaşma kriterlerinden en önemlileri, TAKS[7] (Taban alanı katsayısı) ve KAKS[8] (Katlar alanı katsayısı) değerleridir. Bu değerler ile hesaplanan alanların, yönetmelik revizyonlarında yaşadıkları değişimler, kentsel düzeni oldukça önemli şekilde etkilemektedir. Çünkü aynı ada içinde yer alan parseller, aynı yapılaşma koşullarında olsalar bile, farklı tarihteki yönetmeliklere tabi olmalarından dolayı, farklı inşaat alanlarına sahip olmaktadırlar.

3.1. Mimari Tasarımı Etkileyen TAKS – KAKS Değerleri ve Yönetmelikle Olan İlişkileri

3.1.1. Taban Alanı / TAKS Kullanımı

Yapıların taban alanı ilgili idare tarafından verilen imar durumunda yer alan TAKS sayısı ile belirlenmektedir (Şekil 3.2). İmar durumunda verilen bu değerin arsa alanı ile çarpılması sonucu elde ettiğimiz alan, yapının oturabileceği maksimum taban alanını ifade etmektedir. Örneğin 100 m^2'lik bir arsanın TAKS değeri 0.35 olsun. Taban alanı en çok 100 m^2 x 0.35 = 35 m^2 olacaktır. Planlı alanlar imar yönetmeliğinde taban alanı, *"Bahçede yapılan eklenti ve müştemilatı dâhil yapıların tabii zemin veya tesviye edilmiş zemin üzerinde kalan kısmının, yapı yaklaşma sınırını*[9] *ihlal etmemek kaydıyla parseldeki izdüşümünün kapladığı alan"* olarak tanımlanmıştır (PAİY, Madde 4).

Bazı parsellerin imar durumlarında ise TAKS kat sayısı verilmemektedir. 03.07.2017 öncesindeki yönetmeliklerde, TAKS verilmediği durumlarda, taban alanı %40 olarak hesaplanmaktaydı. 03.07.2017 tarihinde yayımlanan PAİY sonrasında ise; PAİY, madde 5 "Genel İlkeler" başlığı altında 6. fıkrasında; "*Bitişik nizamlarda, imar durumunda verilen kitle veya arka bahçe ölçülerine uyularak maksimum taban alanı hesaplanırken; Ayrık veya blok nizam*[10] *olan yerlerde, uygulama imar planında açıkça*

---

[7] TAKS: Taban alanı kat sayısı: Taban alanının imar parseli alanına oranıdır.
[8] KAKS: Katlar Alanı Kat Sayısı: Yapının inşa edilen tüm kat alanlarının toplamının imar parseli alanına oranıdır.
[9] Yapı yaklaşma sınırı (çekme mesafesi): Planda veya planda olmaması halinde Yönetmelik ile belirlenmiş olan, yapının yola ve komşu parsellere en fazla yaklaşabileceği mesafeyi tanımlar
[10] 1)Ayrık nizam: Hiç bir yanından komşu parseldeki binalara bitişik olmayan yapı nizamını,
2) Bitişik nizam: Bir veya birden fazla komşu parsellerdeki binalara bitişik olan ve ortak alandan arka bahçeye çıkış sağlanan yapı nizamını,

belirlenmemiş ise TAKS %40'ı geçemez. Ancak, çekme mesafeleri ile KAKS verilip, TAKS verilmeyen parsellerde, TAKS %60'ı geçmemek şartıyla, çekme mesafelerine göre uygulama yapılır." olarak belirtilmiştir. Böylelikle, 03.07.2017 tarihindeki yönetmelik ile birlikte "yatay mimari" konusunun teşvik edilmesi amaçlanmıştır. Taban alanının, plan ile belirlenmeyen alanlarda, %60'a kadar kullandırılması, yatay mimariyi teşvik açısından olumlu görülmesine rağmen, yeşil alanları azaltması nedeni ile olumsuz olarak değerlendirilmektedir.

Tasarım yapılırken hesaplanan taban alanı, mimar tarafından tasarımına uygun olacak şekilde; tümü veya daha azını parselin yapı yaklaşma mesafelerine uyarak istediği gibi kullanmaktadır. Taban alanına dahil olmayan bazı kullanımlar mevcuttur. Bu kullanımlar, PAİY Madde 20, *"Taban Alanı"* başlığı altında 8.fırkasında *"Taban alanına dahil olmayan kullanımlar"* olarak belirtilmiştir.

3.1.2. Emsal Alanı / KAKS Kullanımı

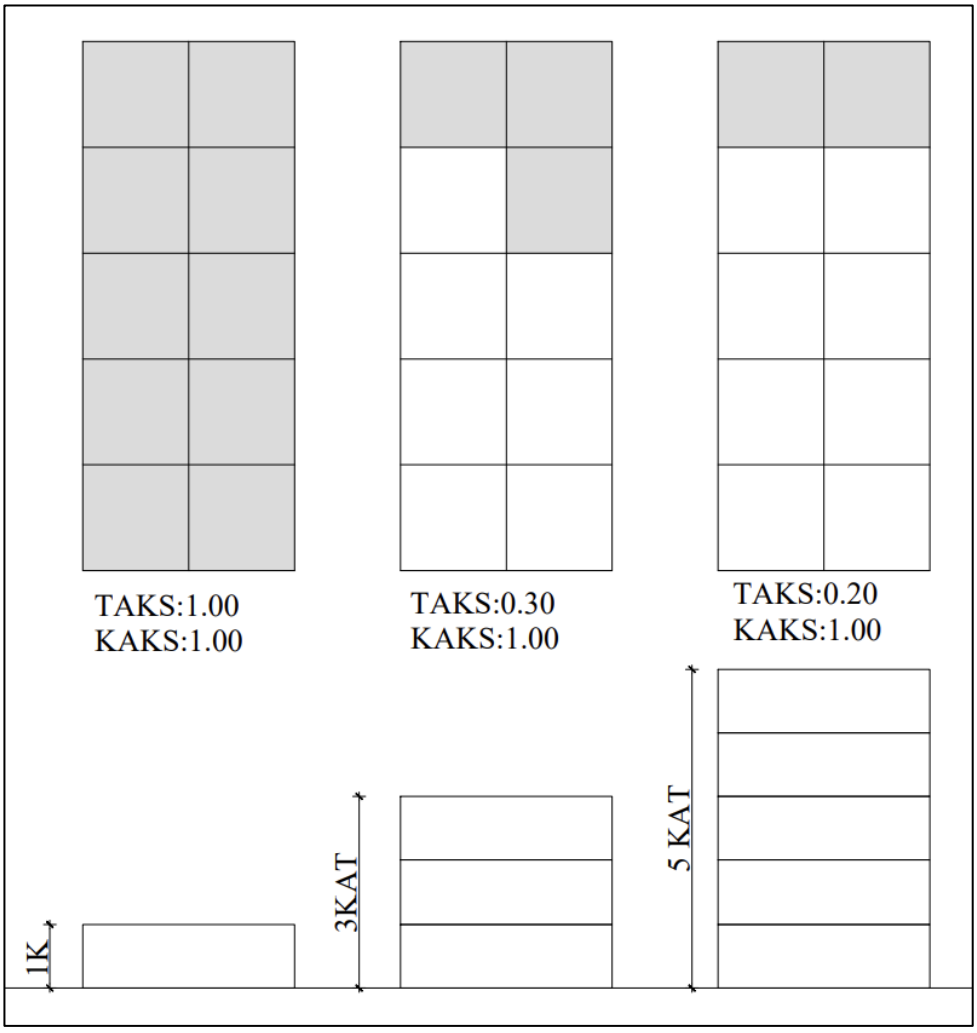
Tasarımı etkileyen bir diğer önemli katsayı ise KAKS'tır. İlgili idare tarafından verilen imar durumunda yer alan KAKS değeri ile arsa alanının çarpılması ise bulunan alana, katlar alanı veya emsal alanı denilmektedir. KAKS değeri, bölge koşullarına göre yapı yoğunluğunu ayarlayan bir niceliktir (Şekil 3.2). O nedenle her parselde farklı bir değer almaktadır.

03.07.2017 tarihinde yayımlanan yönetmelik öncesinde KAKS değeri verilmemiş ise; taban alanı ve kat yüksekliği göz önüne alınarak yapılaşma yapılmaktaydı. Ayrık nizam yapılaşmalarda, kottan ortaya çıkan bodrum katlar ile bitişik nizam yapılaşmalardaki çatı katları vb. gibi fazladan iskân edilebilen alan kullanımı sağlanabilmekteydi. Bu durum, yapı yoğunluğunu arttırmaktaydı. Bu nedenle 03.07.2017 tarihli yönetmelikte, KAKS değeri verilmemiş ise; hesaplanan taban alanı ile kat adeti

3) Blok nizam: İmar planı veya bu Yönetmelikte cephe uzunluğu, derinliği ve yüksekliği belirlenmiş yapı kitlesinin, bir parsel veya dilatasyonla ayrılmak suretiyle birden fazla parsel üzerine oturduğu bahçeli yapı nizamını (Bir taraftan komşu parseldeki binaya bitişik, diğer taraftan ayrık olan ikili veya ikiz nizamlar, blok nizam olarak değerlendirilir.

çarpılarak elde edilen sonuç, emsal alanı olarak kabul edilmeye başlanmıştır. Örneğin, 100 m^2'lik bir arsanın TAKS değeri 0.40, yapılacak kat sayısı 3 olsun. 100 m^2 x 0.40 = 40 m^2 taban alanı x 3 kat = 120 m^2 emsal alanı bulunmaktadır.

Hesaplanan emsal alanının kullanımı, PAİY madde 21 *"Katlar Alanı"* başlığı altında belirtilmiştir. Bu alana dahil olmayan kullanımlar ise, PAİY madde 22 *"Katlar Alanı Hesabına Dâhil Edilmeyen Kullanımlar"* başlığı altında belirtilmiştir. Aynı zamanda dahil edilmeyen kullanımların ölçülerini sınırlandırmak amacı ile PAİY madde 5 *"Genel İlkeler"* bölümünün 8.fıkrasında, bu alanların kullanımı ile ilgili tanımlama yapılmıştır.



Şekil 3. 2 . TAKS – KAKS Kullanımı Anlatım Şeması

3.2. Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin İncelenen Maddelerinin Yönetmeliklere Göre Değişimleri

Mimar tasarımına, parselin taban alanı ve emsal alanını hesaplayıp; başlamaktadır. Yapı kütlesini belirleyen bu önemli iki durumun şartları, yönetmeliklerde ve belediyelerin hazırladığı plan notlarında belirtilmektedir. Belirtilen maddelerin sık sık değişmesi, aynı haklara sahip yapıların, inşaat ruhsatı almasındaki zamanlama farkı nedeni ile farklı yoğunlukta olmalarına, farklı haklar elde etmelerine sebebiyet vermektedir. Aynı zamanda da üst ölçekte, nüfus ve alt yapı duruma göre yapı yoğunluğunu belirleyen TAKS ve KAKS değerlerinin, plan yapılırken hesaplandığı gibi uygulanamamasına neden olmaktadır.

Sadece 2021 yılı içerisinde 4 kez değişime uğrayan yönetmelik, ruhsat alım süreçlerinin uzun süresi de düşünüldüğünde; proje tasarımı hususunda oldukça olumsuz durumlara sebebiyet vermektedir. Mimari proje hazırlanıp, ön onay için ilgili belediyeye başvurulur. Ön onay alınan mimari projenin, diğer disiplinler (statik, mekanik, elektrik projeleri) tarafından hazırlanan projeleri bitip, onaylanıp ruhsat yazılana kadar geçen sürede, PAİY değişikliği nedeni ile değişmesi söz konusu olmaktadır. Yapı tasarımlarında, mal sahibi ve müteahhit için önemli olan kullanılabilir alan ve satılabilir alan miktarının, yönetmelik değişimlerinden etkilendiği durumlarda "tadilat projesi" konusu devreye girmektedir. Bu durum hem iş yükü hem de proje takiplerinde karışıklıklara yol açmaktadır. Örneğin; yeni ruhsat almış bir yapıda güncellenen yeni yönetmeliğe göre alan avantajı oluyorsa; yapılan tüm süreç başa alınıp, proje tadilatı çizilmektedir. Ya da yeni değişecek yönetmeliğe göre alan avantajı azalacaksa; inşaata başlanmayacak bile olsa ruhsat alınması ve resmi sürelerde ruhsat yenilemesi yapılarak; yıllar sonra geçmiş dönemde geçerli yönetmelik ile inşaat yapılması gibi durumlar söz konusu olmaktadır.

Bu çalışmada, Tekirdağ Süleymanpaşa İlçesinde inşa edilen 8 yapı üzerinden bir inceleme yapılacaktır. Tasarıma etki eden, TAKS ve KAKS değerlerini etkileyen; PAİY'nin *2.Bölüm 'Genel İlkeler'* başlığı altındaki "*Madde 5'in 8. Fıkrası"; 4. Bölüm*

'Yapılaşmaya İlişkin Hükümler' başlığı altındaki "*Madde 20 Taban Alanı 8.fıkrası"* ve *"Madde 22 Katlar Alanı Hesabına Dahil Edilmeyen Kullanımlar*" bölümleri üzerinden , 5 farklı tarihte yayımlanan yönetmelik üzerinden incelenecektir.

02.11.1985 tarihli 18916 sayılı RG'de yer alan yönetmeliğin, 08.09.2013 tarihli 28759 sayılı RG'de yer alan değişikliği ile kullanılan yönetmelik (A); 03.07.2017 tarihli 30113 sayılı RG'de yayımlanan 2.yönetmelik (B); bu yönetmeliğin, 30.07.2017 tarih 30196 sayılı değişikliği sonrasında yürürlüğe giren yönetmelik (C); Danıştay 6. daire kararlarının tebliği sonrasında, Mart 2019 tarihinden itibaren kullanılan yönetmelik (D) ve 25.02.2022 tarih 31761 sayılı resmi gazetede yayımlanan değişiklik ile birlikte güncel[11] olarak kullanılan yönetmelik ve Süleymanpaşa Belediyesinin yönetmeliğe ek olarak kullandığı *"Tekirdağ 1/1000 ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı Notları"* (E) olarak adlandırılıp, incelenecektir.

İncelemede güncel olan, (E) ile adlandırılacak yönetmelikle birlikte değerlendirilecek olan *"Tekirdağ 1/1000 ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı Notları"* 04.07.2001 tarihinden itibaren kullanılmaktadır. Tekirdağ, 2012 yılında büyükşehir olmuş; merkez olan yer ise Süleymanpaşa adını alarak ilçe olmuştur. Bu plan notları, 2012 yılı öncesinde Tekirdağ Belediyesi Meclis Kararları ile oluşturulurken; 2012 yılı sonrasında Süleymanpaşa Meclis Kararı (SBMK) ve Tekirdağ Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararı (TBBMK) ile revizyona uğramaktadır. Bu incelemede plan notunun 1.28, 2.8, 2.9, 2.36, 2.37, 2.38, 2.39 ve 2.40 nolu maddeleri kullanılmıştır *(Ek:2).*

3.2.1. "PAİY Madde 20 – Taban Alanı / 8. Fıkrası" Değişimlerin İncelenmesi

(A) yönetmeliğinin, 16.maddesinin 1.fıkrasının 1,2 ve 3. bentlerinde yer alan taban alanı; (B), (C), (D) ve (E) yönetmeliklerinde madde 20'de yer almaktadır. Taban alanı ile ilgili tanımların yer aldığı 20.maddenin 8.fıkrasında dahil olmayan kullanımlar belirtilmiştir.

[11] *Bu çalışama hazırlanırken yönetmelik en son 25.02.2022 tarihinde güncellenmiştir. Yönetmeliğin güncel haline "mevzuat.gov.tr" adresinden ulaşılmaktadır.*

Mimari projede yapılacak taban alanı; imar durumundaki TAKS katsayısına göre belirlenmektedir. İmar planında TAKS belirtilmiş ise, arsa alanının TAKS katsayısı ile çarpılması ile; eğer imar planında açıkça belirtilmemiş ise PAİY madde 5, 6.bendinde yer alan maksimum alana göre belirlenir. Tasarımda hesaplama ise; tabi ve tesviye edilmiş zeminin üstünde kalan; toprağa değen tüm yapı yüzeyi olarak alınmaktadır.

Taban alanına dahil edilmeyen bazı kullanımlar söz konusudur. Bunlar (A) yönetmeliğinde bir paragraf olarak bahsedilirken; (B), (C), (D) ve (E) yönetmeliklerinde maddeler şekilde sıralanmıştır. (B) yönetmeliğine göre dahil olmayan alanların tanımlamaları PAİY'de yazdığı gibi belirtilmiş olup; incelemeye dahil olan (A), (C), (D) ve (E) yönetmeliklerindeki değişimleri tanım altında açıklanmıştır *(Ek.3, Ek.4, Ek.5, Ek.6)*.

- ***Madde 20, 8.Fıkra (a) bendi: "Tabii zemin veya tesviye edilmiş zemin seviyesindeki veya bu seviyenin altındaki avlular, iç bahçeler":***

  (A) yönetmeliğinde ve güncel olarak kullanılan (E) yönetmeliğine kadar olan değişimlerde aynı tanım kullanılarak, geçerliliğini korumaktadır.

- ***Madde 20, 8.Fıkra (b) bendi:*** "***Bağımsız bölüm olarak düzenlenmeyen veya bağımsız bölümün eklentisi niteliği taşımayan, yapının ana taşıyıcı sistemleri ile bütünleşik olmayan, bahçe alanının %10'unu geçmeyen; kameriye, pergola, sundurma, açık yüzme ve süs havuzu":***

  (A) yönetmeliğinde alan sınırı olmadan dahil değil iken; (B) yönetmeliğinde bahçe alanının %10'u olarak sınırlandırılmıştır. (C) yönetmeliğinde bu alan sınırlandırılması %10'dan %20'ye yükseltilmiştir. Danıştay 6.daire kararı sonrasında; (D) yönetmeliğinde yüzme havuzları hariç tutulmuş ve yüzme havuzları taban alanına dahil edilmiştir. (E) yönetmeliğinde ise 'açık yüzme' ibaresi yerine 'açık havuzlar' ibaresi kullanılarak alan kullanımı, bahçe alanının %20'si olarak devam etmektedir. *"Tekirdağ 1/1000 ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı Notları"* madde 2.37'ye göre ise PAİY geçen "bağımsız bölümün eklentisi olmayan" ibaresi yerine

"bağımsız bölümün eklentisi olarak düzenlenen" ve "yapı yaklaşma mesafeleri içinde kalan" tanımlamaları yapılmış olup; bu şartları sağlayan, bahçe alanının %20'sini geçmeyen kameriye, pergola, sundurma, süs havuzu ile açık havuzlar %30 alanına dahil edilmek kaydı ile hem taban alanı hem de emsal harici tutulmaktadır *(Ek:2).*

- ***Madde 20, 8.Fıkra (c) bendi:*** "***Bağlantılı olduğu bağımsız bölümün veya bulunduğu katın brüt alanının %10'unu aşmayan üstü açık veya sökülür-takılır hafif malzeme ile örtülü zemin terasları":***

Zemin terasları, PAİY'nin 4. Maddesinin (ccccc) bendinde, *"İrtibatlı olduğu katın seviyesini aşmayan, tabi zeminden veya tesviye edilmiş zeminden itibaren en fazla 1.50 metre yükseklikte olan, bağımsız bölümlerin parçası veya binanın ortak alanı olarak kullanılan, döşeme altında kalan kısmı doldurularak kapatılan veya duvar ile çevrilerek gerektiğinde depo olarak kullanılabilen, parsel sınırlarına yan ve arka bahçelerde 3.00 metreden, ön bahçelerde imar planında veya ilgili idarelerin imar yönetmeliklerinde aksine bir hüküm yok ise 3.50 metreden fazla yaklaşmayan ve yapı kitlesinin en fazla iki tarafını çevrelediği terasları*" olarak tanımlanmıştır. Zemin terasları (A), (B) ve (C) yönetmeliklerinde bağlı olduğu kat alanının %10'una kadar olan kısmı taban alanına dahil değil iken; (E) yönetmeliğinde ise bu madde iptal edilmiştir. (PAİY 25.07.2019 tarih, 30842 sayılı RG kararına göre)

"Tekirdağ 1/1000 ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı Notları" madde 2.36'ya göre, A-2[12] yapı adalarında, tek bağımsız bölümlü konut kullanımlı yapılarda, zemin terasları %30 hesabına katılmak şartı ile taban alanı harici bırakılmıştır *(Ek:2).*

- ***Madde 20, 8.Fıkra (ç) bendi: "Çevre düzenlemesi ve güvenliği için yapılan bahçe duvarı, istinat duvarları, 6 m²'yi geçmeyen kontrol veya bekçi kulübeleri":***

Bahçe duvarları ve istinat duvarları hiçbir yönetmelikte taban alanına dahil edilmemektedir. Kontrol kulübeleri ve bekçi kulübeleri için (A) yönetmeliğinde alan

[12] *A-2: Ayrık nizam, 2 kat yapılaşma yapılabilir.*

sınırlaması yok iken; (B) yönetmeliğinden itibaren maksimum 6 m^2 alan sınırı getirilmiştir. Güncel yönetmelikte de bu madde geçerliliğini korumaktadır.

- ***Madde 20, 8.Fıkra (d) bendi: "'Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmeliğin' gerekli gördüğü, normal merdiven haricinde kaçış yolu içerisinde yer alan, asgari ölçülerde ve adetlerde yapılan merdiven evi*** ":

Merdivenler; (A) yönetmeliğinde" yangın *merdivenleri veya müstakil yangın merdiveni olmayan yapılarda yangın merdiveni olarak kullanılan bina merdivenlerinden biri"* olarak tanımlanıp taban alanına dahil edilmezken; (B) yönetmeliğinde *Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmeliğin* gerekli gördüğü, zorunlu olan merdiven olarak değiştirilmiştir. (C) yönetmeliğinde de geçerli olan bu ibareye "yangın güvenlik holleri" de eklenmiştir. (E) yönetmeliğinde aynı şekilde kullanımı devam etmektedir.

- ***Madde 20, 8.Fıkra (e) bendi: "Asgari ölçülerdeki; temele kadar inen asansör boşlukları, ışıklıklar, çöp ve atık ayrıştırma bacaları, hava bacaları, şaftlar":***

(A) yönetmeliği ve öncesinde herhangi bir ölçüsü olmayan bu kullanımların, (B) yönetmeliği sonrası "asgari" ibaresi eklenerek alan kullanımı sınırlandırılmıştır. Asgari ölçüler ise ilgili idarece belirlenmekte olup; yönetmelikte ölçülerine dair bir madde bulunmamaktadır.

"Tekirdağ 1/1000 ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı Notları" madde 2.31'de asgari asansör ölçüleri yer almaktadır. Buna göre, taban alanından, plan notunda belirtilen asgari ölçüler hariç tutulmakta, bu alanın daha büyük bırakılması durumunda fazla alan taban ve emsal alanına dahil edilmektedir *(Ek:2).*

- ***Madde 20, 8.Fıkra (f) bendi:*** "***Ana yapının dışında kalan; binaya ait arıtma tesisi ve trafolar, jeneratör, yağmur suyu toplama havuzu, evsel atık ve geri dönüşüm hazneleri, ısı merkezi":***

Kullanılan tüm yönetmeliklerde taban alanı kullanımına dahil edilmemektedir.

- ***Madde 20, 8.Fıkra (g) bendi: "Akaryakıt pompaları ve taşıyıcıları hariç olmak üzere kanopiler ve arkatlar":***

Kullanılan tüm yönetmeliklerde taban alanı kullanımına dahil edilmez.

- ***Madde 20, 8.Fıkra (ğ) bendi: "Güneş panellerinin temel ve kaidesi haricindeki kısımları":***

(A) yönetmeliğinde böyle bir tanımlama bulunmazken; (B) yönetmeliği ile birlikte bu tanım dahil edilmiştir. Güncel yönetmelikte aynı tanım kullanılmaktadır.

- ***Madde 20, 8.Fıkra (h) bendi: "Açık otoparklar":***

Kullanılan tüm yönetmeliklerde taban alanı kullanımına dahil edilmez.

- ***Madde 20, 8.Fıkra (ı) bendi: "Giriş saçakları (markizler)":***

(A) yönetmeliğinde böyle bir tanımlama bulunmazken; (B) yönetmeliği ile birlikte bu tanım dahil edilmiştir. Güncel yönetmelikte aynı tanım kullanılmaktadır.

- ***Madde 20, 8.Fıkra (i) bendi:" Tamamen toprağın altında kalan; su sarnıcı, gri su toplama havuzu, otopark, sığınak ve tesisat hacimleri, yakıt ve su depoları":***

(A) ve (B) yönetmeliklerinde dahil edilmezken; (C) yönetmeliğinde bu madde kaldırılmıştır. *"Tekirdağ 1/1000 ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı Notları"* madde 2.36'ya göre, A-2 yapı adalarında, tek bağımsız bölümlü konut kullanımlı yapılarda, bodrum katlarında yer alan teknik hacim alanlarının asgari ölçülerinden fazlası %30 hesabına katılmak şartı ile taban alanı ve emsal alanı harici

bırakılmıştır. Bu teknik hacim alanları eğer bodrum kat haricinde başka bir katta yer alırsa, asgari alanı %30'a, asgari alan fazlası ise emsale dahil edilir *(Ek:2).* Bu teknik alanların asgari alanları ile ilgili bir bilgi, PAİY ve plan notunda yer almazken; Süleymanpaşa Belediyesi'nin mimarları bilgilendirme çizelgesinde su deposu 10 m^2, enerji odası 6 m^2, jeneratör odası 6 m^2, odunluk-kömürlük alanı ise 10 m^2 olarak ifade edilmiştir. Bu belirtilen alanların yeterliliği ve hangi dayanak ile belirlendiği bilinmemektedir. İdarelerin kendi görüşleri ile oluşturdukları bu kararlar, tasarıma olumsuz yönde etki etmektedir.

(B) yönetmeliğinde yukarıdaki gibi 12 bentten oluşan 8.fıkraya; 09.10.2021 tarihli, 31623 sayılı RG'de yayımlanarak (j) bendi eklenmiştir. Bu bentte "*Taşıyıcı sistemi kesme taş yığma bina olarak tasarlanan zemin dahil 3 katı geçmeyen geleneksel mimari öğeler barındıran binalarda, taşıyıcı yığma taş dış duvarların tasarım gereği genişliği 25 cm'den fazla olan kısımları"* belirtilip; taban alanına dahil edilmez. Güncel olan (E) yönetmeliğinde kullanımı devam etmektedir.

"Tekirdağ 1/1000 ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı Notları" incelendiğinde ise, 2.9. maddesinde binalardaki açık ve kapalı çıkmaların altlarında kalan mesafeye göre taban alanına dahil edilip, edilmemesi belirtilmiştir. Buna göre, eğer yapı tek bağımsız bölüm ve yüksekliği 6.50 m'den az ise; açık veya kapalı çıkmaların altından tabi zemine kadar olan mesafeleri 2.40 m'den az olsa dahi taban alanına dahil edilmez iken; 6.50 m'den yüksek olan yapılarda bu mesafe 2.40 m'den az olursa taban alanına dahil edileceği belirtilmiştir *(Ek:2).* Şekil 3.3'te açıklanan tüm maddelerin karşılaştırma tablosu verilmiştir.

TABAN ALANINA DAHİL OLMAYAN ALANLAR				
A	**B**	**C**	**D**	**E**
Avlu & İç Bahçeler	Avlu & İç Bahçeler	Avlu & İç Bahçeler	Avlu & İç Bahçeler	Avlu & İç Bahçeler
Kameriye & Pergola & Sundurma	Kameriye & Pergola & Sundurma *(En çok bahçe alanının %10'u)*	Kameriye & Pergola & Sundurma *(En çok bahçe alanının %20'si)*	Kameriye & Pergola & Sundurma *(En çok bahçe alanının %20'si)*	Kameriye & Pergola & Sundurma *(En çok bahçe alanının %20'si)*
Süs Havuzu & Açık Havuzlar	Süs Havuzu & Açık Havuzlar *(En çok bahçe alanının %10'u)*	Süs Havuzu & Açık Havuzlar *(En çok bahçe alanının %20'si)*	-	Süs Havuzu & Açık Havuzlar *(En çok bahçe alanının %20'si)*
Zemin Terasları *(Bağlı olduğu kat alanının%10'u)*	Zemin Terasları *(Bağlı olduğu kat alanının%10'u)*	Zemin Terasları *(Bağlı olduğu kat alanının%10'u)*	-	Zemin Terasları *(PAİY göre İPTAL / Plan Notuna göre Müstakil Konutlarda dahil değil)*
Kontrol / Bekçi Kulübesi	Kontrol / Bekçi Kulübesi *(En çok alan 6m2)*	Kontrol / Bekçi Kulübesi *(En çok alan 6 m2)*	Kontrol / Bekçi Kulübesi *(En çok alan 6m2)*	Kontrol / Bekçi Kulübesi *(En çok alan 6m2)*
Yangın Merdiveni	Yangın Merdiveni *(Asgari Ölçüde)*	Yangın Merdiveni + Yangın Güvenlik Holleri *(Asgari Ölçüde)*	Yangın Merdiveni + Yangın Güvenlik Holleri *(Asgari Ölçüde)*	Yangın Merdiveni + Yangın Güvenlik Holleri *(Asgari Ölçüde)*
Ana Merdiven	-	-	-	-
Asansör Boşluğu	Asansör Boşluğu *(Asgari Ölçüde)*	Asansör Boşluğu *(Asgari Ölçüde)*	Asansör Boşluğu *(Asgari Ölçüde)*	Asansör Boşluğu *(Asgari Ölçüde)*
Tüm şaft ve bacalar	Şaft ve bacalar *(Asgari Ölçüde,sadece gerekli olduğu takdirde)*	Şaft ve bacalar *(Asgari Ölçüde,sadece gerekli olduğu takdirde)*	-	Şaft ve bacalar *(Asgari Ölçüde,sadece gerekli olduğu takdirde)*
Işıklık	Işıklık *(Asgari Ölçüde)*	Işıklık *(Asgari Ölçüde)*	-	Işıklık *(Asgari Ölçüde)*
Kanopiler & Arkatlar	Kanopiler & Arkatlar	Kanopiler & Arkatlar	Kanopiler & Arkatlar	Kanopiler & Arkatlar
-	Güneş Panelleri	Güneş Panelleri	Güneş Panelleri	Güneş Panelleri
-	Giriş Saçakları - Markiz	Giriş Saçakları - Markiz	Giriş Saçakları - Markiz	Giriş Saçakları - Markiz
Teknik Hacimler *(Tamamen gömülü bodrum katlarda yer almalı)*	Teknik Hacimler *(Tamamen gömülü bodrum katlarda yer almalı)*	-	-	Teknik Hacimler *(PAİY göre İPTAL / Plan Notuna göre Müstakil Konutlarda bodrum katta. asgari ölçüde dahil değil)*
-	-	-	-	Açık/Kapalı Çıkmalar *(Plan Notuna göre 6.50'den yüksek yapılarda, çıkma altı 2.40 m'den fazla ise dahil değil)*

Şekil 3.3. İncelenen Yönetmeliklere Göre Taban Alanına Dahil Olmayan Alan Kullanımları

3.2.2. "PAİY Madde 22– Katlar Alanına Dahil Olmayan Kullanımlar" Maddesinin İncelenmesi:

(A) yönetmeliğinin 16.maddesinin 1.fıkrasının 4. Bendinde yer alan katlar alanı konusu (B), (C), (D) ve (E) yönetmeliklerinde madde 21 ve madde 22'de yer almaktadır. Katlar alanı; madde 21'in 1. fıkrasında *"bodrum kat, asma kat, çatı arası piyesi ve açık/kapalı çıkmalar dâhil, kullanılabilen bütün katların, katlar alanına dâhil edilmeyen alanları çıktıktan sonraki alanları toplamı"* olarak tanımlanmıştır. Katlar alanı hesabında en önemli konu, dahil edilmeyen kullanımlardır. Bu kullanımlar; (A) yönetmeliğinde 16.maddesinin 1.fıkrasının 4. bendinde yer alırken; (B), (C), (D) ve (E) yönetmeliklerinde madde 22'de yer almaktadır. Bu madde, sık sık değişikliğe uğrayan ve belediyeler arası farklılaşmaların olduğu bir konudur. Anlatımlardaki belirsizlik, bentlerin hızlı değişimi farklı uygulamalara sebebiyet vermektedir.

(B) yönetmeliğine göre dahil olmayan alanların tanımlamaları PAİY'de yazdığı gibi belirtilmiş olup; incelemeye dahil olan (A), (C), (D) ve (E) yönetmeliklerindeki değişimleri tanım altında açıklanmıştır *(Ek.7, Ek.8, Ek.9, Ek.10)*.

- ***Madde 22, 1. Fıkra (a) bendi: "Taban alanına dâhil edilmeyen kullanımlar":***

  (A) Yönetmeliğinde böyle bir tanımlama yapılmamış olup; taban alanına dahil olmayan kullanımlar, yeniden tanımlanıp; belirtilmiştir. (B), (C), (D) ve (E) için bu tanımlama yapılmış olup; uygulanmaktadır.

- ***Madde 22, 1. Fıkra (b) bendi: "Son katın üzerindeki ortak alan teras çatılar ve çatı bahçeleri":***

  (A) yönetmeliğinde, *"Teras çatılar ve çatı bahçeleri"* olarak geçen tanımlama; (B) yönetmeliğinde yukarıdaki gibi tanımlanmıştır. Dikkat çeken ayrıntı, *"son katın üzerindeki yer alan"* olarak belirtmesi ve teras çatıya *"ortak alan"* ibaresi eklemesidir. (C) yönetmeliğinde yapılan değişikliğe göre, bu maddeden teras çatılar iptal edilmiş; *"Son katın üzerindeki ortak alan çatı*

bahçeleri" olarak değiştirilmiştir. Danıştay 6.daire kararına göre, bu madde için yürütmeyi durdurma kararı alınmış ve tüm teras çatılar ve çatı bahçeleri (D) yönetmeliğinde emsale dahil edilmiştir. 25.07.2019 tarihli RG'de yayımlanarak, bu bent yürürlükten kaldırılmıştır. (E) yönetmeliğinde bu madde yer almazken; *"Tekirdağ 1/1000 ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı Notları"* 2.40. maddesine göre, *"Çatı katlarında son katla bağlantılı dubleks özellikli bağımsız bölümlere ait gezilebilir teras çatılar %30 hesabına dahil edilmek kaydıyla emsal haricidir"* diye tanımlanmış olup; çatı terasları ve çatı bahçeleri emsal harici tutulmuştur *(Ek.2).*

- ***Madde 22, 1. Fıkra (c) bendi: "Üstü sökülür-takılır hafif malzeme ile kenarları rüzgâr kesici cam panellerle kapatılmış olsa dahi açık oturma yerleri":***

İncelenen tüm yönetmeliklerde herhangi bir değişikliğe uğramamış olup; güncel yönetmelikte de aynen yer almaktadır.

- ***Madde 22, 1. Fıkra (ç) bendi: "Bu Yönetmelikte öngörülen asgari sayıda her bir kapıcı dairesinin 75 m^2'si":***

(A) ve (B) yönetmeliklerinde yukarıdaki gibi uygulanan bu bent, (C) yönetmeliği değişikliğinde *"Bu Yönetmelikte öngörülen asgari sayıda kapıcı dairesi"* olarak değiştirilmiş; alan sınırlaması kaldırılmıştır. Danıştay 6. Daire kararına göre; bu maddeye yürütmeyi durdurma kararı verilmiş olup; (D) yönetmeliğinde kapıcı daireleri emsale dahil edilmiştir. 25.07.2019 tarihli RG'deki değişiklik ile de bu madde *"Bu Yönetmelik uyarınca yapılması zorunlu olan kapıcı dairelerinin toplam 70 m^2'si"* olarak revize edilmiştir. Bu değişiklik ile birlikte, yönetmelik gereğince 1 veya daha fazla da ihtiyaç olsa, sadece toplamının 70m^2'si emsal harici bırakılmıştır. Güncel olan (E) yönetmeliğinde de son hali ile tanımlanmaktadır.

- ***Madde 22, 1. Fıkra (d) bendi: "Atrium ve galeri boşlukları":***

(A) Yönetmeliğinde belli bir tanımı olmadığı halde, tüm boşluklar emsal harici olarak değerlendirilmekteydi. (B) yönetmeliğinde boşluklar, yukarıdaki şekilde tanımlanmış olup; aynı yönetmeliğin 4.maddesi 1.fıkrasının (e)[13] ve (cc)[14] bentlerinde tanımları yapılmıştır. Tasarımda bu tanımlamalara uyulduğu takdirde, emsal harici bırakılmıştır. Revizyonlarda değişikliğe uğrayan bir madde olmayıp; güncel yönetmelik (E) yönetmeliğinde de bu alanlar emsale dahil değildir.

- ***Madde 22, 1. Fıkra (e) bendi: "Konutların zemin veya bodrum katlarında, ortak alan niteliğindeki mescit ve müştemilatın 100 m²'si":***

(A) Yönetmeliğinde sadece "mescid" olarak geçen tanım, (B) yönetmeliği ve sonrasında detaylandırılmış; alan sınırlaması getirilmiştir. (B) yönetmeliğinde yukarıdaki gibi tanımlanmış, yapıda olması gereken yeri, zemin kat ve bodrum kat olarak sınırlandırılmıştır. Maksimum alan belirtilmiştir. (C) yönetmeliğinde, *"Ortak alan niteliğindeki mescit ve müştemilat"* olarak değişmiştir. Alan ve kat sınırlaması kaldırılmıştır. Danıştay 6.Daire kararında, bu maddenin iptaline red kararı verilmiş olup; (D) yönetmeliğinde, alan ve kat sınırlaması olmadan emsal harici kullanılmaya devam edilmiştir. (E) yönetmeliğinde de bu değişiklik geçerliliğini sürdürmektedir.

- ***Madde 22, 1. Fıkra (f) bendi:* "*Konut dışı kullanımlarda, ortak alan niteliğindeki mescit ve müştemilatın 200 m²'si":***

(A) Yönetmeliğinde sadece "mescid" olarak geçen tanım, (B) yönetmeliğinin 22. Madde, 1.fıkra (e) bendinde, konut için tanımlanırken; (f) bendinde konut dışı yapılar için tanımlanmıştır. Bulunması gereken kat ile ilgili bir tanım içermezken, alan sınırlaması getirilmiştir. Bu bent, (C) yönetmeliği değişikliği ile iptal edilmiştir. 23.01.2021 tarihli,

---

[13] *Madde 4, 1.Fıkra (e) bendi: Atrium: İki veya daha çok sayıda katın içine açıldığı, yapı kitlesi içinde ortak hacim olarak tertiplenen, karşılıklı iki uzun kenar arasındaki mesafe 3.00 metreden az olmamak üzere bodrum, zemin veya bina girişinin yer aldığı kattan başlayıp tüm katlar boyunca devam eden üzeri kapalı boşluklu hacimleri*

[14] *Madde 4, 1.fıkra (cc) bendi: Galeri boşluğu: Bağımsız bölüm içerisinde veya ortak alanlarda, katlar arasında bırakılan boşluklar*

31373 sayılı RG'de yer alan değişikliğe göre; (f) bendinin tanımı değiştirilerek, yönetmeliğe yeniden eklenmiştir. Güncel olan (E) yönetmeliğinde 22.madde, 1.fıkra (f) bendi "*Alışveriş merkezlerinde ve 40'tan fazla bağımsız bölümü bulunan binaların normal katlarında, binanın ortak merdiveni ile bağlantılı, dışarıdan erişimi bulunmayan, toplamda 50 m²'yi geçmeyen, ticari kullanıma konu edilemeyen, ortak alan niteliğinde kütüphane odası"* olarak tanımlanıp; yer almaktadır.

- ***Madde 22, 1. Fıkra (g) bendi: "Bina için gerekli minimum sığınak alanı":***

(A) yönetmeliğinde *"bina için gerekli minimum sığınak alanının %30 fazlasını geçmeyen sığınak alanı"* olarak geçen tanım; (B) yönetmeliğinde yukarıdaki şekilde tanımlanmıştır. Ve güncel olan (E) yönetmeliğinde de bu madde geçerliliğini korumaktadır.

- ***Madde 22, 1. Fıkra (ğ) bendi: "Ticari amaç içermeyen, bodrum veya zemin kattaki ortak alan niteliğindeki çocuk oyun alanlarının ve çocuk bakım ünitelerinin toplam 75 m²'si":***

(A) yönetmeliğinde, *"ticari amaç içermeyen kreş ve çocuk bakım üniteleri"* olarak tanımlanıp; toplam emsalin %5'i ve maksimum 750 m^2'ye kadar yapılabileceği tanımlanmıştır. (B) yönetmeliğinin (ğ) bendinde, bu tanımlama değiştirilmiş; yapıda bulunacağı kat, bodrum ve zemin kat olarak belirtilmiştir. Kreş tanımı yerine, çocuk oyun alanı tanımlaması kullanılmıştır. Bu alanların maksimum ölçüsü ise 75 m^2 ile sınırlandırılmıştır. (C) yönetmeliğinde yapılan değişiklikte, *"Ticari amaç içermeyen, ortak alan niteliğindeki çocuk oyun alanları ve çocuk bakım üniteleri"* olarak revize edilmiştir. Hem kat sınırlaması hem de alan sınırlaması kaldırılmış olup; emsale dahil olmayan alanların artışına neden olacağı için, Danıştay 6.Dairesi tarafından yürütmeyi durdurma kararı verilmiştir. (D) yönetmeliğindeki tanımda; alanların tümü emsale dahil edilmiştir. Güncel olan (E) yönetmeliğinde de Danıştay kararı ile iptal edilen bent olarak belirtilmektedir. Ancak iptal olan bent, PAİY Madde 5'in 8. Fıkrasında belirtilen %30'a dahil edilmeyen, bodrum katta yer alan mahal

tanımlamalarında belirtilmektedir. Bu durumda uygulamada kafa karışıklığı yaratan bir durumdur.

- ***Madde 22, 1. Fıkra (h) bendi: "Ticari amacı olmayan ve yapı için hesaplanan en az otopark alanının iki katını geçmeyen bodrum katlarda yapılanlar ile tamamen gömülü olan ve ortak alan":***

(A) yönetmeliğinde, yapının kendi ihtiyacı için yapılan tüm otoparklar emsal harici tutulmuştur. (B) yönetmeliğinde ise, hem bodrum katta yapılması ve tamamen gömülü olması belirtilmiş olup; hem de en çok ihtiyacı olan araç sayısının 2 katı kadar yapılabileceği belirtilmiştir. Ancak tamamen gömülü olması ve bodrum kat zorunluluğunun eleştiri alması sebebi ile (C) yönetmeliğindeki değişiklikte bu bent *"otopark alanları"* olarak revize edilmiştir. Danıştay kararlarında bahsi geçen maddenin iptaline, red kararı verilmiş olup; güncel olan (E) yönetmeliğinde tanımı, (C) yönetmeliğindeki ile aynı şekilde yer almaktadır. PAİY'nin madde5, 8. Fıkrasında %30 alanı harici tutulan mahal tanımlamalarında, *"zorunlu otopark alanı"* olarak belirtilmiştir. Ancak incelediğimiz 22.madde de yer alan emsal alanı harici kullanımlarda, *"zorunlu"* ibaresi yer almamaktadır. Dolayısı ile bu tanım bir alan sınırlaması getirmemektedir. Bu tanımda herhangi bir alan sınırlaması verilmemiş olmasına rağmen; Süleymanpaşa Belediyesi sadece yapılması zorunlu olan otopark alanını emsal harici bırakmaktadır.

- ***Madde 22, 1. Fıkra (ı) bendi: "Yapı yüksekliği 60,50 metreden fazla olan binalar ile özelliği gereği tesisat katı oluşturulması zorunlu binalarda sadece tesisat için oluşturulan tesisat katları":***

(A) yönetmeliğinde toplam emsal alanının %3'ü olarak sınırlandırılan tesisat katı, (B) yönetmeliğinin (ı) bendinde yukarıdaki gibi tanımlanmış olup; güncel olan (E) yönetmeliğinde de aynı şekilde yer almaktadır.

- ***Madde 22, 1. Fıkra (i) bendi: "Bina veya tesise ait olan ısıtma, soğutma, havalandırma sistemleri ve enerji verimliliği sistemlerinin bulunduğu alanlar, arıtma tesisi, yakıt ve su depoları, silolar":***

(A), (B) ve (C) yönetmeliklerinde, "silolar" bu tanıma dahil iken; Danıştay 6.daire kararında, silolar hariç emsal dışı tutulurken; silolar, (D) yönetmeliğinde emsale dahil edilmiştir. Güncel olan (E) yönetmeliğinde (i) bendi, *"Bina veya tesise ait olan ısıtma, soğutma, tesisat alanı, su sarnıcı, havalandırma sistemleri ve enerji verimliliği sistemlerinin bulunduğu alanlar, arıtma tesisi, gri su toplama havuzu, yakıt ve su depoları, trafolar, jeneratör, ısı merkezi, enerji odası, kömürlük, eşanjör ve hidrofor bölümleri"* olarak tanımlanmıştır.

- ***Madde 22, 1. Fıkra (j) bendi: "Bütün cepheleri tamamen toprağın altında kalan bodrum katları ile kısmen açıkta kalan, yola cephesi bulunmayan 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 500 m^2'yi aşmayacak şekilde düzenlenen ortak alan niteliğindeki; jimnastik salonu, oyun ve hobi odaları, yüzme havuzu, sauna gibi sosyal tesis, spor birimleri ve depolar":***

(A) yönetmeliğinde, depo hariç tutulmuş ve toplam emsal alanın %10'u ve maksimum alanı 3000 m^2 olacak şekilde sınır getirilerek tanımlanmıştır. (B) yönetmeliğinde yukarıdaki şekilde tanımlanan bent, (C) yönetmeliğinde, kullanılacak maksimum alanı *"emsal alanının %5'i ve maksimum 1000 m^2*" olarak değiştirilmiş ve *"yola cephesi bulunmayan"* ibaresi kaldırılmıştır. Danıştay 6. Daire bu bent ile ilgili yürütmeyi durdurma kararı vermiştir. Güncel olan (E) yönetmeliğinde ise, mekanlar, "*yönetim ve toplantı odaları ile spor ve sosyal mekânlar* "olarak tanımlanıp; yapılabilecek alan," *toplam emsal alanının %5'i ve 1000 m^2'yi aşmayacak şekilde olmalıdır"* diye belirtilmektedir. (B) ve (C) yönetmeliğinde "depo" olarak hem bu bentte hem de (k) bendinde tanımlanmış olup; bu durum (C) yönetmeliğinin kullanıldığı dönemde kafa karışıklığı yaratan bir durum oluşturmuştur. Güncel (E) yönetmeliğinde mekân tanımlaması düzeltilerek; bu karışıklığın önüne geçilmek istenmiştir.

- ***Madde 22, 1. Fıkra (k) bendi: "Bütün cepheleri tamamen toprağın altında kalan bodrum katları ile kısmen açıkta kalan, yola cephesi bulunmayan bodrum katlarında yer alan, bina cephelerinde ilave kat görünümüne neden olmayan ve tek başına bağımsız bölüm oluşturmayan; konut kullanımlı bağımsız bölümün bağımsız bölüm brüt alanının %10'unu aşmayan depo amaçlı eklentiler, ticari kullanımlı bağımsız bölümün bağımsız bölüm brüt alanının %50'sini aşmayan depo amaçlı eklentiler":***

(A) yönetmeliğinde depolar, hafredilerek açığa çıkamayacak bodrum katlar olarak tanımlanıp; emsal alanının %5'ini aşmayacak şekilde; konut kullanımlı bağımsız bölümlerin brüt alanının %20'si, ticari kullanımlı bağımsız bölümlerin toplam brüt alanının tümü şeklinde tanımlanmıştır. (B) yönetmeliğinde, yukarıdaki gibi düzenlenen bent, alan kullanımı konut kullanımı için brüt alanın %10'u, ticari kullanımlı bağımsız bölümler için brüt alanın %50'si olarak belirtmiştir. (C) yönetmeliğinde yapılan değişiklikte, alan sınırlaması kaldırılmıştır. Danıştay 6.Daire kararı ile bu bent için, yürütmeyi durdurma kararı alınmıştır. (D) yönetmeliğinde, tüm depo alanları emsale dahil edilmiştir. Güncel olan (E) yönetmeliğinde, *"Bütün cepheleri tamamen toprağın altında kalan bodrum katlarda yer alan, tek başına bağımsız bölüm oluşturmayan, bağımsız bölüm net alanının %50'sini geçmeyen depo amaçlı eklentiler"* olarak tanımlanmıştır. Brüt alan, net olarak değiştirilip; konut ve ticari ayrımı kaldırılmıştır. Ancak sonunda yer alan "eklenti" ibaresi, bentin yorumunu değiştirmiştir. Yönetmeliğin madde 4, 1. Fıkrası (v) bendinde eklenti, *"Bir bağımsız bölümün dışında olup, doğrudan doğruya o bölüme ait olan yeri"* olarak tanımlanmıştır. Bu tanım ile (B) yönetmeliğinden beri bu bendin uygulamasında, ticari kullanımlı bağımsız bölümlerin depoları müstakil merdiven ile bağımsız bölüm içinden bağlanamamaktadır. *Bağımsız bölümün dışında* olarak tanımlandığı için depo için ayrı bir giriş zorunlu tutulmaktadır. Eğer bağımsız bölümün içinden bağlanan, tamamen gömülü %50'yi aşmayan depo yapılsa dahi, emsale dahil olarak kabul edilmektedir.

- ***Madde 22, 1. Fıkra (l) bendi: "Sökülür-takılır-katlanır cam panellerle kapatılmış olanlar dâhil olmak üzere balkonlar ve açık çıkmaların 2 metre genişliğini geçmeyen kısımları, kat bahçe ve terasları, iç bahçeler, 20. maddenin sekizinci fıkrasının (d) bendi haricindeki kat ve ara sahanlıkları dâhil asgari ölçülerdeki açık veya kapalı merdiven evine bu alanın %50'si kadar yapılacak ilave, tek bağımsız bölümlü konutlar hariç; bina giriş holleri ile kat holleri ve asansör önü sahanlıkların asgari ölçülerdeki kısımları":***

Katlar alanı hesabının en önemli maddelerinden biri bu bent sayılabilir. Bu bentte yapılan değişiklikler, yapı tasarımları ve yapı yoğunluklarını etkileyen önemli bir tanımdır. (A) Yönetmeliğinde balkon, açık çıkma, kat bahçe ve terasları, kış bahçesi ve iç bahçeler tanımlanırken; (B) yönetmeliğinden sonra "kış bahçesi" tanımı kaldırılmıştır. Kat bahçesi[15] ve iç bahçe için ise 4.maddede tanımlamalar yapılmıştır. Özellikle kat bahçesinin kullanımı, (A) yönetmeliğinde suiistimal edilerek kullanıldığı için, kat bahçesine asgari ölçü ve yükseklik şartı getirilmiştir.

(C) yönetmeliğindeki değişiklikte *"açık çıkmaların 2 m genişliğini geçmeyen kısım"* ifadesi iptal edilmiştir. (A) yönetmeliğinde bu alanlar, maksimum bağlı bulunduğu katın emsal alanının %20'si kadar yapılabilirken; (B) yönetmeliğinde alan sınırlaması tanımlanmamıştır. Danıştay 6.Daire kararı ile bu bent için yürütmeyi durdurma kararı alınmıştır. (D) yönetmeliğinde tüm açık alanlar, balkonlar, iç bahçeler emsale dahil edilmiştir. Bu durum yapılaşmadaki açık alan- kapalı alan dengesini bozmuştur. Tüm alan emsale dahil olunca, işverende (mal sahibi/müteahhit) kapalı alanı küçülttüğü gerekçesi ile tasarımda balkon istememeye başlamıştır. Bunun uygulanabilirliğinin olmadığı görüldükten sonra 25.07.2019 tarihindeki değişiklikte, bağlı bulunduğu bağımsız bölümün net alanının %10'u kadar brüt balkon alanının, emsale dahil edilmemesi belirtilmiştir. Bu %10 olarak belirtilen alanında, tasarımda yeterli olmaması sebebi ile öncelikle %15, daha sonra da 11.07.2021 tarihindeki değişiklik ile %20 olarak güncellenmiştir.

[15] *Madde 4, 1.fıkra (öö) bendi: 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*

Güncel olan (E) yönetmeliğinde, kat bahçeleri ve iç bahçeler dahil olmayan alanların içinde yer almadıkları için, emsale dahil edilmektedir. Son güncel yönetmelikte sadece *"açık çıkma şartı sağlayan balkon"* tanımlaması yer almaktadır. *"Tekirdağ 1/1000 ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı Notları"* 2.39. maddesine göre ise, *"Bina cephe hattı içerisinde kalan ve bağımsız bölüm net alanının %20'sini aşmayan gömme balkonlar %30 hesabına dahil edilmek kaydı ile emsal haricidir"* diye tanımlanmıştır. Bu plan notu ile Süleymanpaşa İlçesinde, 1,50 m olan maksimum açık çıkma ölçüsü nedeni ile yönetmeliğe göre eni geniş balkon tasarımı yapılamamasının engellenmesi; balkon tasarımların daha özgün ve nitelikli olması amaçlanmıştır *(Ek.2).*

Maddenin devamında yer alan merdiven, sahanlık bina giriş holü ve kat holleri konusunda ise; (A) yönetmeliğinde, ortak alan niteliğindeki bu alanların tümü alan sınırlaması olmadan emsal harici iken; (B) yönetmeliğinde merdiven evinin %50 fazlası ve diğer alanlar için ise asgari ölçüleri emsal harici olarak tanımlanmıştır. (C) yönetmeliğindeki değişimde, "%50 fazlası" ve "asgari alan" tanımlamaları kaldırılmıştır. Danıştay 6. Daire kararı sonrasında bu bent için yürütmeyi durdurma kararı alınmış olup; merdiven evi, kat ve ara sahanlıklar, bina giriş holü ve kat holleri emsale dahil edilmiştir. (D) yönetmeliğinin diğer bentlerinde olduğu gibi bu bendinde uygulanabilirliği oldukça zor olmuştur. Minimum ölçülerde giriş holü yapılması, kat hollerinin ve merdivenlerin aynı şekilde minimum ölçülerde yapılması, tasarımı olumsuz etkilemiştir. (E) yönetmeliği ile birlikte ise sadece *"kat ve ara sahanlıkları dahil merdiven evi"* emsal harici bırakılmıştır. *"Tekirdağ 1/1000 ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı Notları"* madde 2.38'e göre ise; *"Ortak alan niteliğindeki bina giriş ve kat holleri %30 hesabına dahil edilmek kaydı ile emsal haricidir"* diye tanımlanmış olup; (E) yönetmeliği ile birlikte geçerlidir *(Ek.2).*

Yangın merdiveni ve yangın güvenlik holleri, (A) yönetmeliğinde alan sınırı olmaksızın emsal harici iken; (B) yönetmeliğinde asgari alan şartı getirilmiştir. Bu asgari alan ise *"Binaların yangından korunması hakkındaki yönetmelik"* içeriğine göre hesaplanmaktadır. Danıştay 6. daire kararında bu bent için verilen yürütmeyi durdurma kararına yangın merdivenleri ve güvenlik hollerinin asgari alanları dahil

edilmemiş; (D) yönetmeliğinde emsal harici tutulmuştur. Güncel (E) yönetmeliğinde de hem yangın merdiveninin hem de güvenlik holünün asgari alanları emsal alanına dahil değildir.

Şekil 3.4'te açıklanan tüm maddelerin karşılaştırma tablosu verilmiştir.

“

KATLAR ALANINA (EMSAL ALANINA) DAHİL OLMAYAN KULLANIMLAR				
A	B	C	D	E
Teras Çatılar & Çatı Bahçeleri	Teras Çatılar & Çatı Bahçeleri *(ortak alan)*	Çatı Bahçeleri *(ortak alan)*	-	Teras Çatılar *(PAİY göre İPTAL / Plan Notu 2.40'a göre dubleks özellikli bağımsız bölüme ait)*
Kapıcı daireleri *(asgari sayıda, her biri max.75m2'ye kadar)*	Kapıcı daireleri *(asgari sayıda, her biri max.75m2'ye kadar)*	Kapıcı dairesi *(asgari sayıda)*	-	Kapıcı daireleri *(asgari sayıda, toplam 70m2'ye kadar)*
Tüm kat Boşlukları	Atrium & Galeri Boşlukları	Atrium & Galeri Boşlukları	Atrium & Galeri Boşlukları	Atrium & Galeri Boşlukları
Mescid	Mescid & Müştemilat *(Konut yapılarında, zemin ve bodrum katta yer almalı, max. Alan 100 m2)*	Mescid & Müştemilat *(ortak alan niteliğinde olan)*	Mescid & Müştemilat *(ortak alan niteliğinde olan)*	Mescid & Müştemilat *(ortak alan niteliğinde olan)*
	Mescid & Müştemilat *(Konut dışı yapılarında, ortak alan niteliğinde, max. Alan 200 m2)*			Kütüphane Odası *(Avm ve 40'tan fazla b.b. Yapılarda, ortak alan niteliğinde, max. Alan 50m2)*
Sığınak *(zorunlu alanın %30 fazlasına kadar)*	Sığınak *(max.zorunlu alan)*	Sığınak *(max.zorunlu alan)*	Sığınak *(max.zorunlu alan)*	Sığınak *(max.zorunlu alan)*
Kreş & Çocuk Bakım Ünitesi *(ticari amaç içermeyen, emsalin %5'i, max. 750 m2)*	Çocuk Oyun Alanı & Çocuk Bakım Ünitesi *(ticari amaç içermeyen, ortak alan, bodrum ve zemin katta yer alan toplam 75m2)*	Çocuk Oyun Alanı & Çocuk Bakım Ünitesi *(ticari amaç içermeyen, ortak alan)*	-	-
Otoparklar	Otopark *(Max. Zorunlu alanın 2 katı)*	Otopark Alanları	Otopark Alanları	Otopark Alanları *(Zorunlu Alan)*
Tesisat Katı *(h:60.50m yüksek yapılar için, emsal alınan %3'ü)*	Tesisat Katı *(h:60.50m yüksek yapılar için)*	Tesisat Katı *(h:60.50m yüksek yapılar için)*	Tesisat Katı *(h:60.50m yüksek yapılar için)*	Tesisat Katı *(h:60.50m yüksek yapılar için)*
Teknik Hacimler & Silolar	Teknik Hacimler & Silolar	Teknik Hacimler & Silolar	Teknik Hacimler	Teknik Hacimler *(Asgari Alan)*
Jimnastik Salonu & Oyun ve Hobi odaları & Sosyal Tesis, Spor Birimleri *(Toplam emsalin %10, max. 3000m2)*	Jimnastik Salonu & Oyun ve Hobi odaları & Sosyal Tesis, Spor Birimler, Depolar *(Max.alan 500m2)*	Jimnastik Salonu & Oyun ve Hobi odaları & Sosyal Tesis, Spor Birimler, Depolar *(Toplam emsalin %5, max. 1000m2)*	-	Yönetim ve Toplantı Odaları & Spor ve Sosyal Mekanlar *(Toplam emsalin %5, max. 1000m2)*
Depolar *(Toplam emsalin %5'i, konutların brüt alanın %20'si, ticari brüt alanın tamamı kadar)*	Depo Amaçlı Eklentiler *(konutların brüt alanın %10'u, ticari brüt alanın %50'si)*	Depo Amaçlı Eklentiler	-	Depo Amaçlı Eklentiler *(bağımsız bölüm net alanın %50'si)*
Kat Bahçesi, & kış Bahçesi & İç Bahçeler *(bulundukları katın toplam emsalinin %20'si kadar)*	Kat Bahçesi & İç Bahçeler *(Asgari alanları kadar)*	Kat Bahçesi & İç Bahçeler *(Asgari alanları kadar)*	-	-
Balkonlar & Açık Çıkmalar	Balkonlar & Açık Çıkmalar *(max. 2m genişliği)*	Balkonlar & Açık Çıkmalar *(max. 2m genişliği)*	-	Açık Çıkmalar *(PAİY'e göre b.b. Net alanın %20'si kadar. Plan Notu 2.39'a göre gömme balkonlarda %20 alanı içinde hariç)*
Açık veya Kapalı Merdiven Evi	Açık veya Kapalı Merdiven Evi *(Asgari alanın %50 fazlasına kadar)*	Açık veya Kapalı Merdiven Evi	-	Açık veya Kapalı Merdiven Evi *(kat ve ara sahanlıklar dahil)*
Kat Holları & Giriş Holü	Kat Holları & Giriş Holü *(Asgari Açılarda)*	Kat Holları & Giriş Holü *(Asgari Açılarda)*	-	Kat Holları & Giriş Holü *(PAİY göre İPTAL / Plan Notu 2.38'e göre)*

Şekil 3.4. İncelenen Yönetmeliklere Göre Katlar Alanına Dahil olmayan Kullanımların Karşılaştırılması

3.2.3. PAİY Madde 5 Genel İlkeler, 8.Fıkrasının İncelenmesi

Tasarıma başlarken hesaplanan emsal alanına, yapıdaki bazı kullanımlar dahil değildir. Bu kullanımlar 22. Maddede belirtilmiş olup; çalışmanın 3.2.2. bölümünde detaylı anlatılmıştır. (A) yönetmeliği ve öncesinde bu kullanımlara bir sınırlama getirilmezken; (B) yönetmeliği ve sonrasında sınırlama getirilmiştir. Bu sınırlama, yönetmeliğe göre katlar alanına dahil edilmeyen kullanımların toplam alanı, parsele konu katlar alanının (emsal alanının) %30'dan fazla olamaz. Ancak bazı istisna alanlar, bu %30 hesabına katılmaksızın emsal harici bırakılmıştır. PAİY 5. madde 8.fıkrasında, bu istisna alanlar hakkında bilgiler yer almaktadır. (A) yönetmeliğinde böyle bir madde yer almamaktadır. (B) yönetmeliğine göre %30 alanına dahil olmayan alanların tanımlamaları PAİY'de yazdığı gibi belirtilmiş olup; incelemeye dahil olan (C), (D) ve (E) yönetmeliklerindeki değişimleri tanım altında açıklanmıştır *(Ek.11, Ek.12, Ek.13)*.

Madde 5, 8. Fıkrasına göre;

Binaların yangından korunması hakkındaki yönetmelik gereğince yapılması zorunlu olan yangın merdivenin ve yangın güvenlik holünün asgari alanı %30 alanına katılmaksızın emsal haricidir. (C) yönetmeliğindeki değişimde *"yangın güvenlik holünün 6 m^2"* ibaresi eklenmiş olup; güncel yönetmelikte de aynen devam etmektedir.

(B) yönetmeliğinde, *"konferans, spor, sinema ve tiyatro salonları gibi özellik arz eden umumi yapılarda düzenlenmesi zorunlu olan boşluklar"* olarak tanımlanıp, bu boşluklar %30 alana dahil edilmezken; (C) yönetmeliğinde yapılan değişiklikte alışveriş merkezlerindeki atrium boşluklarının asgari alanı da bu tanıma eklenmiştir. Güncel olan (E) yönetmeliğinde de aynı şekilde tanımlanmaktadır. Süleymanpaşa Belediyesi gömülü veya kısmen açığa çıkan bodrum katlarda bu alanları %30'a dahil etmezken; zemin kat ve üstü katlarda yer alan boşlukların asgari alanları %30'a dahilken; asgari alanı aşan tüm kısımları emsale dahil edilmektedir.

(B) yönetmeliğinde bulunmayıp; (C) yönetmeliğindeki değişiklikte eklenen *"son katın üzerindeki ortak alan teras çatılar"* ibaresi; Danıştay 6. Daire kararı sonrasında iptal edilmiştir. Güncel olan (E) yönetmeliğinde, *"son katın üzerindeki herhangi bir kullanıma*

konu edilmeyen ortak alan niteliğindeki teras çatılar" olarak tanımlanıp; %30 harici bırakılmıştır.

Bodrum katlarda yapılan bazı kullanımlarda %30 harici bırakılmıştır. Bunlar;

- ***Madde 5, 8.fıkra (a) bendinde: "Zorunlu otopark alanlarının 2 katı":***

(B) yönetmeliğinde otopark alanlarının 2 katını %30 alanına dahil etmezken, Danıştay 6. Daire kararı ile bu bentten "2 katı" ibaresi kaldırılmıştır. Güncel (E) yönetmeliğinde *"zorunlu otopark alanı"* olarak belirtilip; %30 harici tutulmaktadır.

- ***Madde 5, 8.fıkra (b) bendinde:" Sığınak, asansör boşlukları, bacalar, şaftlar, ışıklıklar, ısı ve tesisat merkezi, su deposu, enerji odası, kömürlükler ve kapıcı dairelerinin ilgili mevzuat, standart ya da bu Yönetmeliğe göre hesap edilen asgari alanları":***

(B) yönetmeliğinde bu alanlar %30 alan harici tutulmuştur. (C) yönetmeliği değişikliğinde, bu tanıma jeneratör, merdiven ve yakıt deposu da dahil edilmiştir. Danıştay 6.Daire kararına göre bu bentten "kapıcı daireleri" ifadesi iptal edilmiştir. 25.07.2019 tarihinde yapılan yönetmelik değişikliğinde kapıcı daireleri bu tanımlamadan çıkarılmış olup; güncel (E) yönetmeliğinde kapıcı dairesi hariç yukarıdaki gibi tanımlanmaktadır. Bu alanların bodrum harici başka bir katta yer alması durumunda; asgari alanı %30 alanına dahil edilirken; asgari alan fazlası emsale dahil edilmektedir.

- ***Madde 5, 8.fıkra (c) bendinde:" Konut kullanımlı bağımsız bölüm net alanının %10'unu, ticari kullanımlı bağımsız bölüm net alanının %50'sini aşmayan depo amaçlı eklentiler":***

(B) yönetmeliğinde, depo amaçlı eklentiler, %30 hesabına dahil edilmemiştir. Ancak bu yönetmelikte bağımsız bölümün net alanı olarak belirtilen ibare; (C) yönetmeliğindeki değişiklikle, brüt alana çevrilmiştir. Danıştay 6. Dairesi tarafından

bu bent hakkında yürütmeyi durdurma kararı alınmış; (D) yönetmeliğinde bu alanlar emsale dahil edilmiştir. 25.07.2019 tarihindeki değişiklikte bu bent iptal edilmiştir. Güncel olarak yapılan tasarımındaki depo amaçlı eklentiler %30 alanına dahil edilmektedir.

- ***Madde 5, 8.fıkra (ç) bendinde:" Ortak alan niteliğindeki mescit ve müştemilatın konutlarda 100 m²'si, konut dışı yapılarda 200 m²'si":***

(B) yönetmeliğinde, mescit ve müştemilatın konutlarda 100 m^2'si, konut dışı yapılarda 200 m^2'si %30 hesabına dahil edilmezken; (C) yönetmeliğindeki değişiklikte alanları arttırılmıştır. Konutlarda 150 m^2, konut dışı yapılarda 300 m^2 olarak güncellenmiştir. Danıştay 6. Dairesi bu bent hakkında red kararı alıp; aynı şekilde kullanılmasına devam edilmiştir. (E) yönetmeliğinde de (C) yönetmeliğindeki gibi tanımlanıp; kullanılmaktadır.

- ***Madde 5, 8.fıkra (d) bendinde:" Bütün cepheleri tamamen gömülü olmak ve ortak alan niteliğinde olmak kaydıyla; otopark alanları ve 22'nci maddede belirtilen tamamen gömülü ortak alanlar":***

(B) yönetmeliğinden beri değişmeden kullanılmaktadır.

(B) yönetmeliğinde yer almayan, (C) yönetmeliğindeki değişiklik ile eklenen (e) bendi *"Ticari amaç içermeyen, ortak alan niteliğindeki çocuk oyun alanlarının ve çocuk bakım ünitelerinin toplam 100 m²'si"* ibaresi; Danıştay 6.Dairesinin yürütmeyi durdurma kararına rağmen, güncel (E) yönetmeliğinde aynı şekilde tanımlanmakta ve kullanılmaktadır.

(B) yönetmeliği birlikte gündeme gelen %30 alanları, emsal harici alanların suiistimal edilmesi ve öngörülemeyen emsal artışını engelleme açısından olumlu olarak görülmektedir. Belediyeler, değiştirebildikleri hükümlerde emsal alanına dahil olmayan kullanımlarda plan notlarına göre değişikler yapsalar dahi; bu alanları %30 alanı ile sınırlandırmak durumundadır.

5.maddenin 8.fıkrasının bentlerinde belirtilen bu hükümler, bodrum kat harici başka bir katta yer alırsa %30 hesabına dahil edilmektedir. Süleymanpaşa Belediyesi, kat ve ara sahanlıkları dahil açık veya kapalı merdiven evini bodrum katlarda %30 harici tutmaktadır *(Ek.2).*

Aynı zamanda bu çalışmada PAİY'nin madde 22 ile madde5'in 8. Fıkrasında yer alan maddeleri arasında bazı uyumsuzluklar olduğu tespit edilmiştir. Yönetmelikte olan bu tarz uyuşmazlıklar; uygulamada yaşanan kargaşanın en büyük nedenidir. Tespit edilen uyumsuzluklardan ilki, (B) yönetmeliğinde yer alan madde 22'nin (k) bendinde yer alan "depo amaçlı eklentiler" ile ilgilidir. Bu maddede depoların alanı *"brüt alan"* olarak tanımlanırken; aynı yönetmeliğin 5.madde 8. Fıkrasında yer alan %30 harici kullanımların belirtildiği tanımın (c) bendinde yer alan "depo amaçlı eklentiler" de ise *"net alan"* ifadesi ile tanımlanmaktadır. Bir diğer uyuşmazlık olan madde ise (E) yönetmeliğinde yer almaktadır. (E) yönetmeliğinde, 22.madde de "çocuk oyun alanı ve çocuk bakım alanları" ile ilgili bir tanım yer almamaktadır. Daha önceki yönetmeliklerde, (ğ) bendinde yer alan tanım, Danıştay kararı ile iptal edilen bir bent olmuştur. Ancak yine aynı (E) yönetmeliğinde %30 alanına dahil olmayan kullanımların belirtildiği; 5.maddesinin 8.fıkrasının (e) bendinde; *"çocuk oyun alanları ve çocuk bakım ünitelerinin 100 m^2'si"* olarak bir tanım yer almaktadır. Emsal harici olarak tanımlanmayan bu alanın nasıl %30'dan muaf tutulduğu anlaşılamamaktadır.

Şekil 3.5'te açıklanan tüm maddelerin karşılaştırma tablosu verilmiştir.

%30 ALANINA DAHİL OLMAYAN KULLANIMLAR					
A		B	C	D	E
%30 HESABI BULUNMAMAKTADIR.	BODRUM KATTA YER ALMALI	Yangın Merdiveni *(Yönetmelik* olarak zorunlu olan adette, asgari alanda)*	Yangın Merdiveni *(Yönetmelik* olarak zorunlu olan adette, asgari alanda)*	Yangın Merdiveni *(Yönetmelik* olarak zorunlu olan adette, asgari alanda)*	Yangın Merdiveni *(Yönetmelik* olarak zorunlu olan adette, asgari alanda)*
		Yangın Güvenlik Holü *(Asgari alanda)*	Yangın Güvenlik Holü *(Max. Alan 6m2)*	Yangın Güvenlik Holü *(Max. Alan 6m2)*	Yangın Güvenlik Holü *(Max. Alan 6m2)*
		Umumi Yapılardaki Zorunlu Boşluklar	Umumi Yapılardaki Zorunlu Boşluklar & AVM Atrium Boşlukları	Umumi Yapılardaki Zorunlu Boşluklar & AVM Atrium Boşlukları	Umumi Yapılardaki Zorunlu Boşluklar & AVM Atrium Boşlukları *(Bodrum ve zemin kat harici ve asgari alan fazlası %30'a Dahil)*
		-	Teras Çatılar *(Son katın üzerindeki, ortak alan)*	-	Teras Çatılar *(Son katın üzerindeki, kullanılmayan ortak alan)*
		Otopark Alanları *(Zorunlu alanın 2 katı)*	Otopark Alanları *(Zorunlu alanın 2 katı)*	Otopark Alanları *(Zorunlu alan)*	Otopark Alanları *(Zorunlu alan)*
		Asansör Boşluğu & Bacalar & Şaftlar & Işıklık *(Asgari alan)*	Asansör Boşluğu & Bacalar & Şaftlar & Işıklık *(Asgari alan)*	Asansör Boşluğu & Bacalar & Şaftlar & Işıklık *(Asgari alan)*	Asansör Boşluğu & Bacalar & Şaftlar & Işıklık *(Asgari alan)*
		Sığınak *(Asgari alan)*	Sığınak *(Asgari alan)*	Sığınak *(Asgari alan)*	Sığınak *(Asgari alan)*
		Kapıcı Daireleri *(Asgari alan)*	Kapıcı Daireleri *(Asgari alan)*	-	-
		Kömürlükler *(Asgari alan)*	Kömürlükler *(Asgari alan)*	Kömürlükler *(Asgari alan)*	Kömürlükler *(Asgari alan)*
		Teknik Hacimler *(Asgari alan)*	Teknik Hacimler *(Asgari alan)*	Teknik Hacimler *(Asgari alan)*	Teknik Hacimler *(Asgari alan)*
		-	Merdivenler	Merdivenler	Merdivenler
		Depo Amaçlı Eklentiler *(konutların net alanın %10'si, ticari net alanın %50'si)*	Depo Amaçlı Eklentiler *(konutların brüt alanın %10'si, ticari brüt alanın %50'si)*	-	-
		Mescit & Müştemilat *(ortak alan, Konutlarda max. Alan 100 m2, konut dışı max.alan 200 m2)*	Mescit & Müştemilat *(ortak alan, Konutlarda max. Alan 150 m2, konut dışı max.alan 300 m2)*	Mescit & Müştemilat *(ortak alan, Konutlarda max. Alan 150 m2, konut dışı max.alan 300 m2)*	Mescit & Müştemilat *(ortak alan, Konutlarda max. Alan 150 m2, konut dışı max.alan 300 m2)*
		-	Çocuk Oyun Alanı & Çocuk Bakım Ünitesi *(ticari amaç içermeyen, ortak alan, max. alan 100 m2)*	-	Çocuk Oyun Alanı & Çocuk Bakım Ünitesi *(ticari amaç içermeyen, ortak alan, max. alan 100 m2)*

* Binaların Yangından Korunması Hakkkındaki Yönetmelik

Şekil 3.5 . İncelenen Yönetmeliklere Göre %30 Alanına Dahil Olmayan Kullanımların Karşılaştırması

BÖLÜM 4

PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ DEĞİŞİMLERİNİN ÖRNEK YAPILAR ÜZERİNDEN DEĞERLENDİRİLMESİ

Bu bölümde, 3. Bölümde incelenen PAİY maddelerinin değişimleri, Tekirdağ Süleymanpaşa İlçesinde ruhsat alan yapılar üzerinden değerlendirilecektir. İnceleme (A), (B), (C), (D) ve (E) yönetmelikleri üzerinden yapılacaktır. Her yönetmeliğin güncel olduğu dönemde ruhsat alan iki adet örnek yapı seçilmiştir. Bu yapılardan biri ayrık nizam yapılaşma şartlarına sahipken; diğer yapı ise bitişik nizam yapılaşma şartına sahiptir. Seçilen yapıların, taban alanı, emsal alanı ve %30 alanı hesapları, incelenen tüm yönetmelikler için ayrı ayrı yapılmıştır. Örnek yapıların, ruhsat aldıkları dönemdeki yönetmeliğe göre hesaplanan alanlarının, diğer yönetmeliklerde ruhsat alması durumundaki alan değişimi incelenmiştir. (B) yönetmeliği inceleme de yer almıştır; ancak yürürlüğe girmediği için (B) yönetmeliğinde ruhsat alan yapı örneği bulunmamaktadır. Bu nedenle inceleme toplam 5 yönetmelik ve 8 yapı örneği üzerinden yapılmıştır (Çizelge 4.1). Sonucunda, yapılardaki inşaat alanı yoğunluğunun yönetmeliklere göre değişimi karşılaştırılmıştır.

Çizelge 4.1. İncelenen Örnek Yapı Bilgi Listesi

		ÖRNEK YAPI (1)	ÖRNEK YAPI (2)	ÖRNEK YAPI (3)	ÖRNEK YAPI (4)
YAPI BİLGİSİ	*ADA/PARSEL*	0/1977	1735/3	0/2715	1876/218
	RUHSAT TARİHİ	24.04.2017	23.07.2017	12.03.2018	13.11.2018
	RUHSAT YÖNETMELİĞİ	(A)	(A)	(C)	(C)
	İŞLEV	Konut + Ticaret	Konut	Konut + Ticaret	Konut + Ticaret
İMAR DURUMU	*ARSA ALANI*	3252,15	239	768	146,86
	TAKS	0.40	-	0.40	-
	KAKS	-	-	-	-
	KAT SAYISI	3	4	3	4
	YAPI NİZAMI	Ayrık nizam	Bitişik Nizam	Ayrık nizam	Bitişik Nizam

		ÖRNEK YAPI (5)	ÖRNEK YAPI (6)	ÖRNEK YAPI (7)	ÖRNEK YAPI (8)
YAPI BİLGİSİ	*ADA/PARSEL*	1182/12	81/116	1307/12	1870/6
	RUHSAT TARİHİ	5.06.2019	11.09.2019	14.03.2022	23.05.2022
	RUHSAT YÖNETMELİĞİ	(D)	(D)	(E)	(E)
	İŞLEV	Konut	Konut	Konut	Konut + Ticaret
İMAR DURUMU	*ARSA ALANI*	574	296,17	1202,44	137
	TAKS	-	-	0.35	-
	KAKS	-	-	1.35	-
	KAT SAYISI	3	4	3	4
	YAPI NİZAMI	Ayrık nizam	Bitişik Nizam	Ayrık nizam	Bitişik Nizam

Her örnek yapı için plan şemaları oluşturulmuş; taban alanı, katlar alanı (emsal) ve %30 alanına dahil edilmeyen kullanımlar belirtilmiştir. Şemalarda "A" toplam kat alanını, "B" kat ve giriş hollerini, "C" asansör boşluğunu, "D" kat merdivenini, "E" şaft ve bacaları, "F" açık çıkma ve balkonları, "G" asansör makine dairesi, "H" çatı terasları, "I" galeri boşluğu/ ışıklık, "J" kapıcı dairesi, "K" müştemilatı, "L" teknik hacimleri, "M" depo alanlarını, "N" sığınak ve "O" otopark alanını tanımlamaktadır. İncelenen yönetmeliğe göre, bu alanların taban alanına, katlar alanına (emsal alanına) veya %30 alanına dahil edilip, edilmemesi durumu değişmektedir (Çizelge 4.2).

Çizelge 4.2. Plan Şemalarında Taban Alanı ve Emsal Alanına Dahil edilmeyen Kullanımların Yönetmeliklere Göre Değişimi

	Dahil Edilmeyen Kullanımmlar		YÖNETMELİKLER				
			A	B	C	D	E
EMSAL ALANI	B	KAT HOLÜ-GİRİŞ HOLÜ	+	+	+		+
	C	ASANSÖR	+	+	+	+	+
	D	MERDİVEN EVİ	+	+	+		+
	E	ŞAFT (toplam)	+	+	+	+	+
	F	AÇIK ÇIKMA/BALKONLAR	+	+	+		+
	G	ASANSÖR MAKİNE DAİRESİ	+	+	+	+	+
	H	ÇATI TERASI	+				+
	I	GALERİ BOŞLUĞU - IŞIKLIK	+	+	+	+	+
	J	KAPICI DAİRESİ	+	+	+		+
	K	MÜŞTEMİLAT	+	+	+	+	+
	L	TEKNİK HACİM	+	+	+	+	+
	M	DEPO	+				
	N	SIĞINAK	+	+	+	+	+

	Dahil Edilmeyen Kullanımmlar		YÖNETMELİKLER				
			A	B	C	D	E
TABAN ALANI	C	ASANSÖR	+	+	+	+	+
	D	MERDİVEN EVİ	+				
	E	ŞAFT (toplam)	+	+	+		+

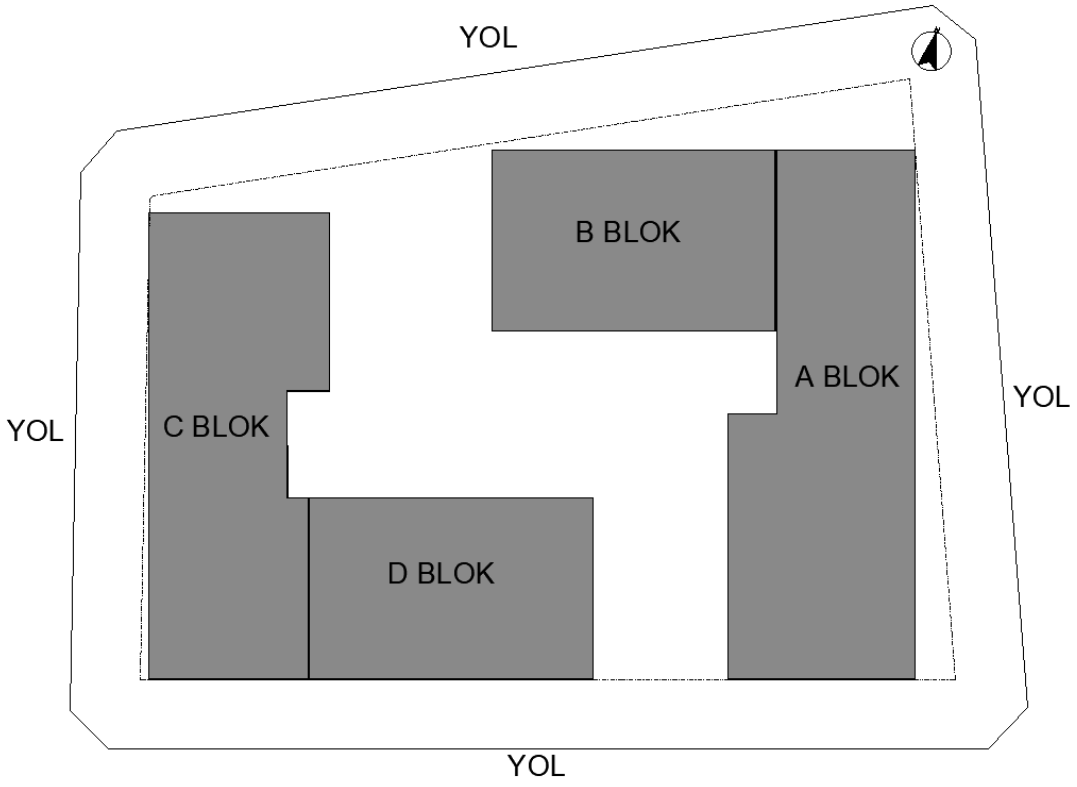
4.1. (A) Yönetmeliğinde Ruhsat Alan Yapı Örneği: Örnek Yapı (1)

4.1.1. Örnek Yapı (1) Proje ve İmar Durumu Bilgisi

Yapı, Tekirdağ Süleymanpaşa ilçesi, Tapuda Köseilyas Mahallesi, 1977 no'lu parselde yer almaktadır. 2016 tarihinde 08.12.2016 tarihli 29912 sayılı RG'de

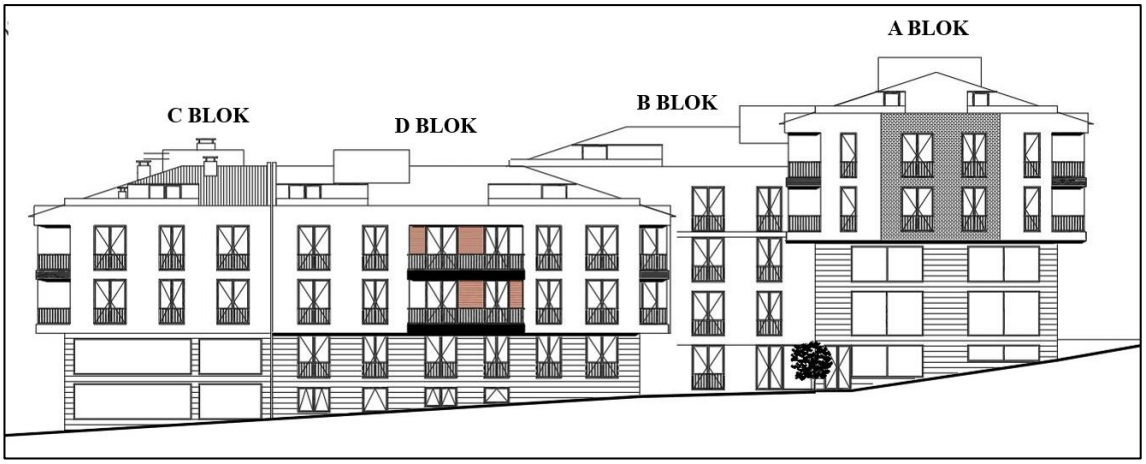
yayımlanan yönetmelik şartları ile 2016 tarihinde projelendirilip; 24.04.2017 tarihinde 258 nolu yapı ruhsatı almıştır.

Yapı 4 bloktan oluşmaktadır. A ve B blok ile C ve D blok ayrı çekirdeklere sahip olup; birbirlerinden dilatasyon ile ayrılmaktadır (Şekil 4.1). A Blok, 1.bodrum kat, zemin kat, asma kat, 1.normal kat, 2.normal kat ve çatı katından oluşmaktadır. B blok ve D blok; 1.bodrum kat, zemin kat, 1.normal kat, 2.normal kat ve çatı katından oluşmaktadır. C blok ise; zemin kat, asma kat, 1.normal kat, 2.normal kat ve çatı katından oluşmaktadır. Ayrıca tüm blokların altı ve orta avlunun da altını kapsayan, ortak alanlardan oluşan 2.bodrum kat mevcuttur.

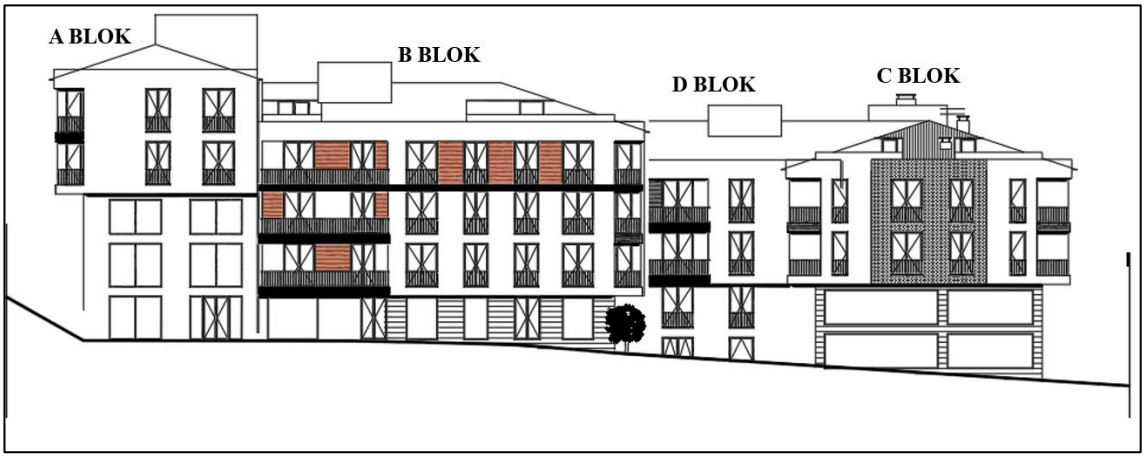


Şekil 4.1. Örnek Yapı (1) Şematik Vaziyet Planı

Parselin 17.02.2017'de alınan imar durumuna göre, TAKS 0.40, kat sayısı ise 3 kat olarak verilmiştir. KAKS değeri verilmemiştir. Parsel alanı 3252.15 m^2'dir. Parsel, ada özelliğinde olup; parselin 4 tarafı 7 metrelik yol ile çevrilidir. Yollardan çekme mesafesi 5 metre olup; imar durumunda belirtilmiştir *(Ek:14).*



Şekil 4.2. Örnek Yapı (1) Güney Yönü Silueti



Şekil 4.3. Örnek Yapı (1) Kuzey Yönü Silueti

Taban alanı, arsa alanı ile imar durumunda verilen TAKS sayısının çarpımı ile hesaplanmaktadır. Projenin taban alanı, yönetmeliğe göre hesaplanan taban alanına eşit veya küçük olmalıdır. Bu alanın yerleşimi ise, yapı yaklaşma mesafesi içinde kalmalıdır.

Kat sayısı ise, kot aldığı yoldan itibaren saçak kotuna kadar olan, en çok yapılacak katı ifade etmektedir. Bu parselde de kot aldığı seviyeden itibaren, zemin kat, 1.normal kat ve 2.normal kat olarak tasarım yapılabilmektedir. PAİY'nin 01.06.2013 tarih, 28664

sayılı RG'de yayımlanan nüshasında tanımlanan "asma kat[16]", imar durumunda verilen kat sınırlamasına dahil olmayan, zemin katları ticari olan yapılarda fazladan yapılabilecek bir katı ifade etmektedir. A ve C blokların zemin katlarında ticari bağımsız bölümler yapıldığı için, bu maddeye istinaden asma katta yapılmıştır. Aynı zamanda son kat ile bağlantı olarak çatı katı da yapılabilmektedir. Çatı katı da imar durumunda verilen kat sınırlamasına dahil değildir.

Parselde eğim bulunmaktadır. Tüm yollar eşit ölçüde – 7 m – olduğu için, en yüksek yoldan kot alınmıştır. Yüksekten kot alınarak, 1. bodrum katlar açığa çıkartılmıştır. Bu bodrum katlar A ve B blokta iskân edilerek; satılabilir alan arttırılmıştır.

KAKS sayısı verilmediği için herhangi bir emsal alanı sınırlaması bulunmamaktadır. Katlar alanı (emsal alanı) hesabının olmaması, yapılaşmada alan sınırı olmaması anlamına gelmektedir. Örnek yapı (1)'in toplam inşaat alanı 9751 m^2'dir.

4.1.2. Örnek Yapı (1) Alan Hesaplarının İncelenmesi

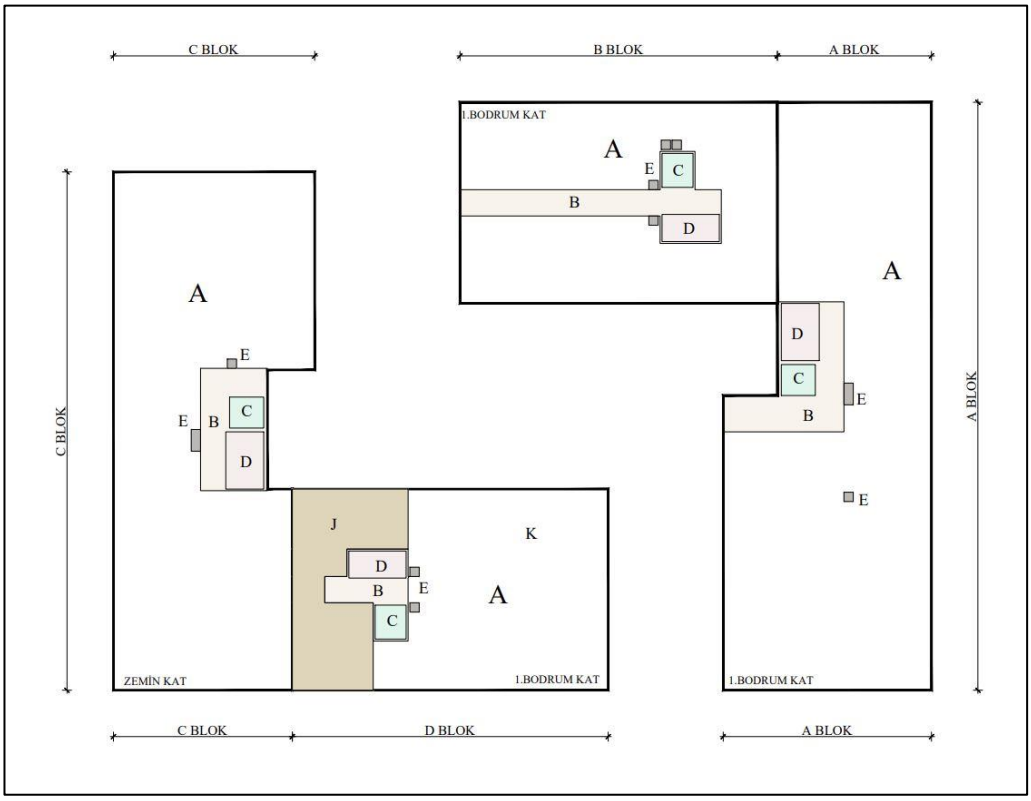
Örnek yapı (A) yönetmeliğinde ruhsat almıştır. Hesaplama için kullanılan kat şemaları şekil 4.4, şekil 4.5, şekil 4.6, şekil 4.7 ve 4.8'de gösterilmiştir. Emsal harici bırakılan alanlar harflerle ile belirtilmiştir. İncelenen yönetmeliğe göre, bu alanların taban alanına, emsal alanına veya %30 alanına dahil edilip, edilmemesi durumu değişmektedir.

Bu alanların bulunabilmesi için her yönetmelik için ayrı ayrı hesap çizelgesi oluşturulmuştur. Kat şemalarında taban alanı ve emsal alanı harici olan tüm alanlar yer almakta olup; yönetmelik değişikliklerine göre hesap çizelgelerinde, emsale dahil değil ise kat şemasındaki var olan alanı yazılmış; eğer emsale dahil ise 0 olarak belirtilmiştir. Hesap şemaları (A) yönetmeliği için *Çizelge 4.3*, (B) yönetmeliği için *Çizelge 4.4*, (C) yönetmeliği için *Çizelge 4.5*, (D) yönetmeliği için *Çizelge 4.6,* (E) yönetmeliği için ise *Çizelge 4.7'*de ayrıntılı olarak verilmiştir. Örnek Yapı (1)'de tüm blokların altında yer

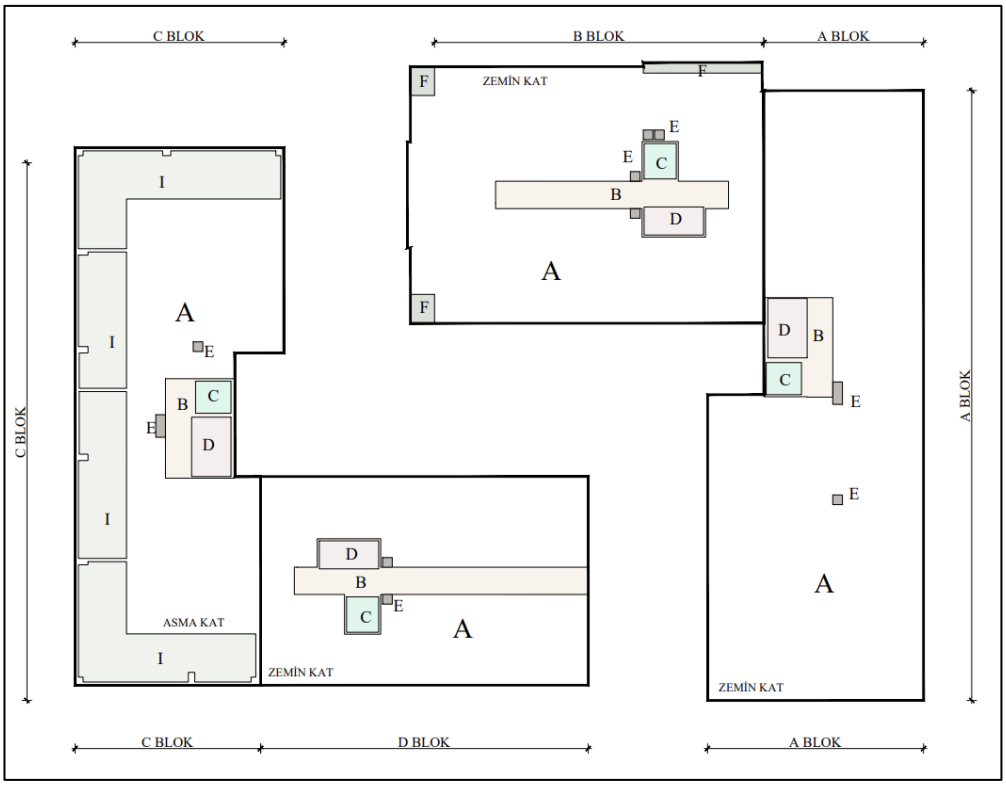
[16] *Asma kat: İç yüksekliği en az 5.50 m. olan ve ait olduğu bağımsız bölümü tamamlayan ve bu bölümden bağlantı sağlanan kattır. Asma katlar, iç yüksekliği 2.40 m. den az olmamak, yola bakan cephe veya cephelere 3.00 m. den fazla yaklaşmamak üzere yapılabilirler (URL6).*

alan ortak olan 2.bodrum kat için ise kat şeması verilmemiş olup; tüm yönetmelikleri içeren hesap tablosu *çizelge 4.8*'de verilmiştir.

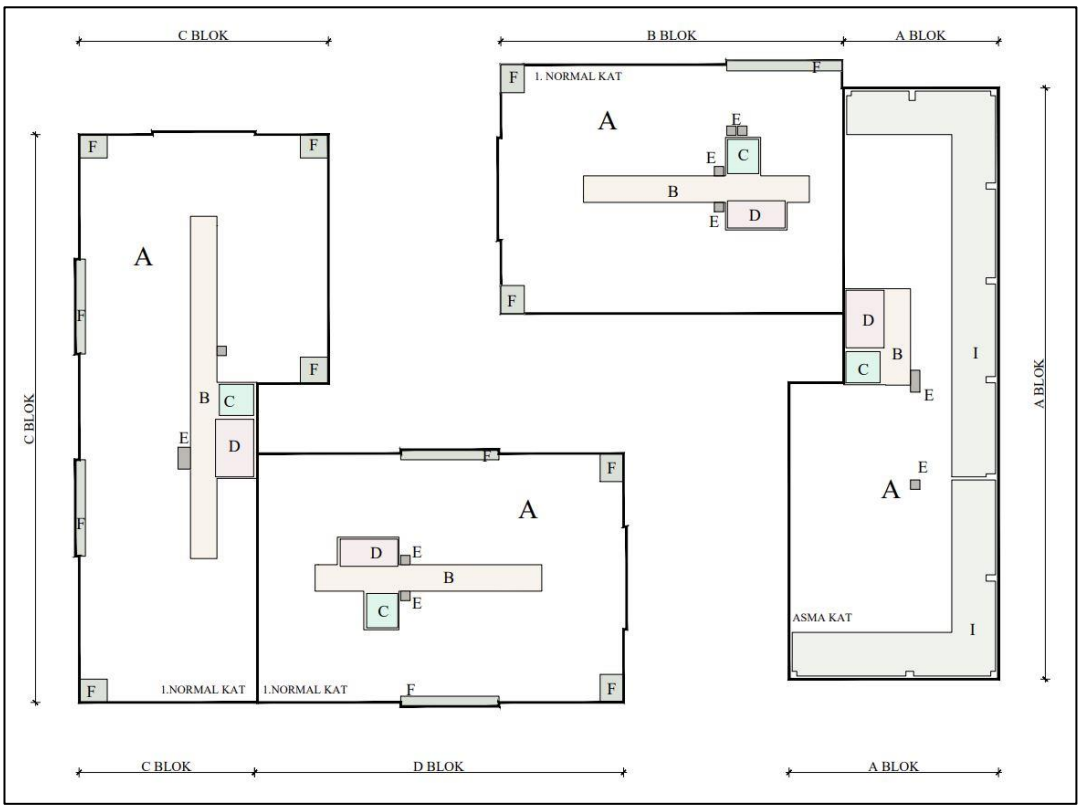
İncelenen tüm yönetmeliklerde inşaat alanı aynı tutulmuştur. Yönetmeliklere göre değişen, dahil olmayan alanlara göre taban alanı, emsal alanı ve %30 alanı hesaplamaları yapılmıştır. Buna göre, örnek yapı (1)'in taban alanı ve emsal alanının büyüklük değişimlerine bakılmıştır.



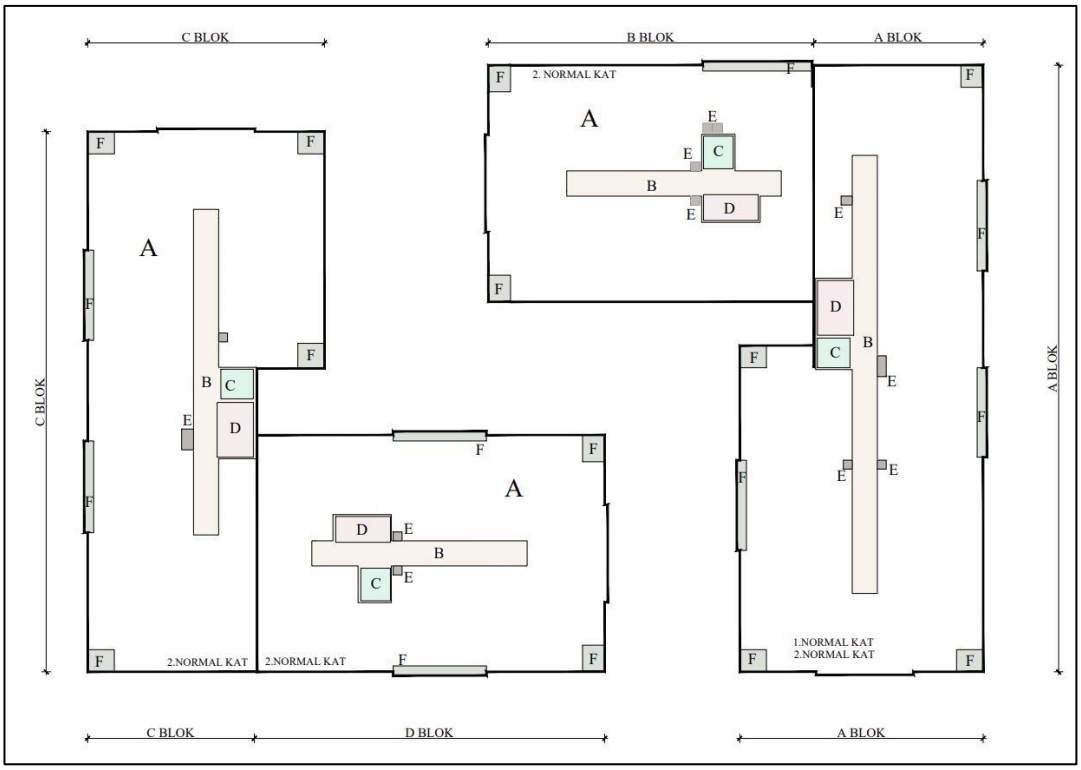
Şekil 4.4. Örnek Yapı (1) 1.Bodrum Kat Şeması



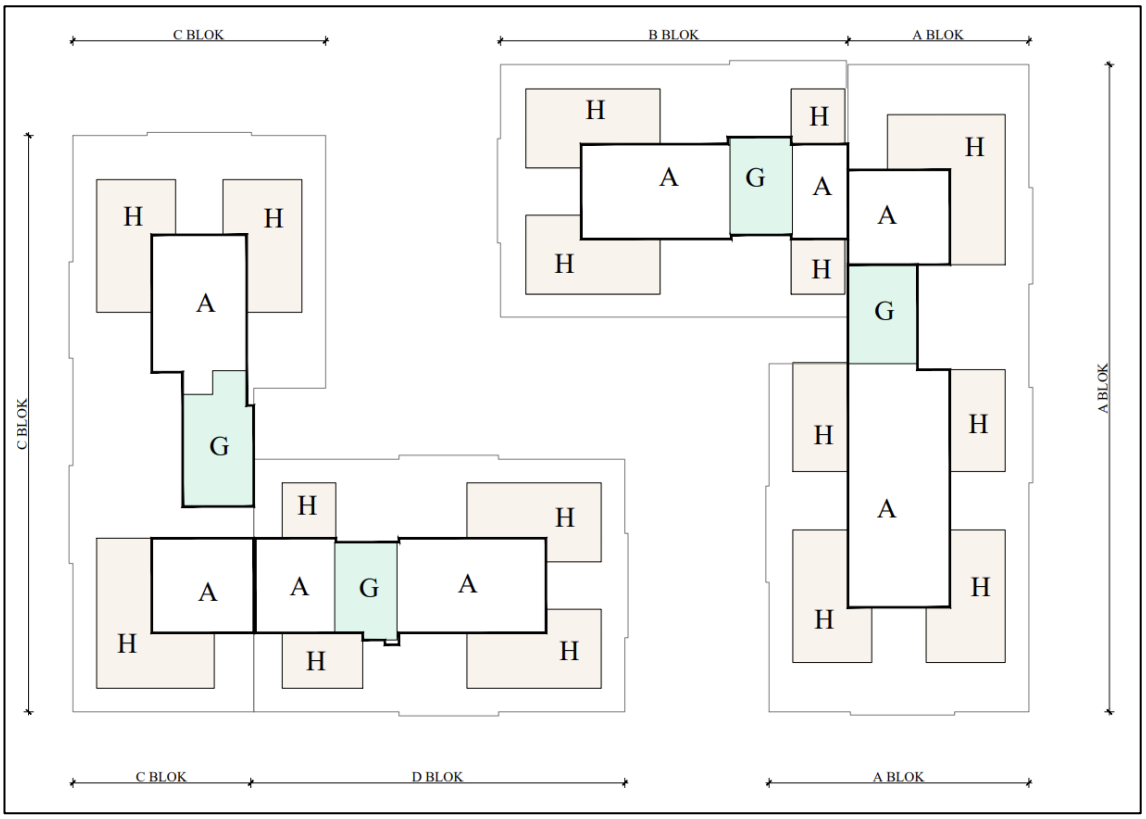
Şekil 4.5. Örnek Yapı (1) Zemin Kat Şeması



Şekil 4.6. Örnek Yapı (1) 1.Normal Kat Şeması



Şekil 4.7. Örnek Yapı (1) 2.Normal Kat Şeması



Şekil 4.8. Örnek Yapı (1) Çatı Katı Kat Şeması

Çizelge 4.3. Örnek Yapı (1), (A) Yönetmeliğine Göre Alan Hesapları

(A) Yönetmeliğine göre			1.BODRUM KAT		ZEMİN KAT		ASMA KAT		1.KAT		2.KAT		ÇATI KATI	
A BLOK														
KAPALI ALAN	A	KAT ALANI	441		441		441		585		585		242	
EMSAL HARİCİ ALAN	B	KAT HOLÜ-GİRİŞ HOLÜ	30,9	45,6	13,1	27,8	13,1	329	56,5	94,2	56,5	94,2	0	143,61
	C	ASANSÖR	4,4		4,4		4,4		4,4		4,4		0	
	D	MERDİVEN EVİ	9,1		9,1		9,1		9,1		9,1		0	
	E	ŞAFT (toplam)	1,2		1,2		1,2		2		2		0	
	F	AÇIK ÇIKMA/BALKONLAR	0		0		0		22,2		22,2		0	
	G	ASANSÖR MAKİNE DAİRESİ	0		0		150,6		0		0		27,61	
	H	ÇATI TERASI	0		0		0		0		0		116	
	I	GALERİ BOŞLUĞU	0		0		150,6		0		0		0	
İNŞAAT ALANI HESABI		A	441		441		441		585		585		242	
EMSAL ALANI HESABI		A-(B+C+D+E+F+G+H+I)	395,4		413,2		112		490,8		490,8		98,39	
TABAN ALANI HESABI		A-(C+D+E)	426,3		0		0		0		0		0	

(A) Yönetmeliğine göre			1.BODRUM KAT		ZEMİN KAT		1.KAT		2.KAT		ÇATI KATI	
B BLOK												
KAPALI ALAN	A	KAT ALANI	263		355		355		355		196	
EMSAL HARİCİ ALAN	B	KAT HOLÜ-GİRİŞ HOLÜ	30,4	44,59	26,35	50,76	26,35	50,76	30,1	54,51	0	118,25
	C	ASANSÖR	4,4		4,4		4,4		4,4		0	
	D	MERDİVEN EVİ	8,35		8,35		8,35		8,35		0	
	E	ŞAFT (toplam)	1,44		1,44		1,44		1,44		0	
	F	AÇIK ÇIKMA/BALKONLAR	0		10,22		10,22		10,22		0	
	G	ASANSÖR MAKİNE DAİRESİ	0		0		0		0		24,45	
	H	ÇATI TERASI	0		0		0		0		93,8	
	I	GALERİ BOŞLUĞU	0		0		0		0		0	
İNŞAAT ALANI HESABI		A	263		355		355		355		196	
EMSAL ALANI HESABI		A-(B+C+D+E+F+G+H+I)	218,41		304,24		304,24		300,49		77,75	
TABAN ALANI HESABI		A-(C+D+E)	248,81		0		0		0		0	

(A) Yönetmeliğine göre			ZEMİN KAT		ASMA KAT		1.KAT		2.KAT		ÇATI KATI	
C BLOK												
KAPALI ALAN	A	KAT ALANI	390		390		493		493		254	
EMSAL HARİCİ ALAN	B	KAT HOLÜ-GİRİŞ HOLÜ	20,7	35,67	13,34	176,99	40	74,11	40	74,11	0	150,86
	C	ASANSÖR	4,4		4,4		4,4		4,4		0	
	D	MERDİVEN EVİ	9,1		9,1		9,1		9,1		0	
	E	ŞAFT (toplam)	1,47		1,47		1,47		1,47		0	
	F	AÇIK ÇIKMA/BALKONLAR	0		0		19,14		19,14		0	
	G	ASANSÖR MAKİNE DAİRESİ	0		0		0		0		34,86	
	H	ÇATI TERASI	0		0		0		0		116	
	I	GALERİ BOŞLUĞU	0		148,68		0		0		0	
İNŞAAT ALANI HESABI		A	390		390		493		493		254	
EMSAL ALANI HESABI		A-(B+C+D+E+F+G+H+I)	354,33		213,01		418,89		418,89		103,14	
TABAN ALANI HESABI		A-(C+D+E)	375,03		0		0		0		0	

(A) Yönetmeliğine göre			1.BODRUM KAT		ZEMİN KAT		1.KAT		2.KAT		ÇATI KATI	
D BLOK												
KAPALI ALAN	A	KAT ALANI	263		263		382		382		202	
EMSAL HARİCİ ALAN	B	KAT HOLÜ-GİRİŞ HOLÜ	10,84	263	32,81	46,76	26,44	53,99	26,44	53,99	0	123,53
	C	ASANSÖR	4,4		4,4		4,4		4,4		0	
	D	MERDİVEN EVİ	8,35		8,35		8,35		8,35		0	
	E	ŞAFT (toplam)	1,2		1,2		1,2		1,2		0	
	F	AÇIK ÇIKMA/BALKONLAR	0		0		13,6		13,6		0	
	G	ASANSÖR MAKİNE DAİRESİ	0		0		0		0		23,78	
	H	ÇATI TERASI	0		0		0		0		99,75	
	I	GALERİ BOŞLUĞU	0		0		0		0		0	
	J	KAPICI DAİRESİ	70		0		0		0		0	
	K	MÜŞTEMİLAT	168,21		0		0		0		0	
İNŞAAT ALANI HESABI		A	263		263		382		382		202	
EMSAL ALANI HESABI		A-(B+C+D+E+F+G+H+I+J+K)	0		216,24		328,01		328,01		78,47	
TABAN ALANI HESABI		A-(C+D+E)	249,05		0		0		0		0	

Çizelge 4.4. Örnek Yapı (1), (B) Yönetmeliğine Göre Alan Hesapları

(B) Yönetmeliğine göre				1.BODRUM KAT		ZEMİN KAT		ASMA KAT		1.KAT		2.KAT		ÇATI KATI	
A BLOK															
KAPALI ALAN		A	KAT ALANI	441		441		441		585		585		242	
EMSAL HARİCİ ALAN	%30 HESABINA DAHİL ALANLAR	B	KAT HOLÜ-GİRİŞ HOLÜ	30,9	44,09	13,1	26,29	13,1	26,29	56,5	92,69	56,5	92,69	0	27,61
		C	ASANSÖR	2,89		2,89		2,89		2,89		2,89		0	
		D	MERDİVEN EVİ	9,1		9,1		9,1		9,1		9,1		0	
		E	ŞAFT (toplam)	1,2		1,2		1,2		2		2		0	
		F	AÇIK ÇIKMA/BALKONLAR	0		0		0		22,2		22,2		0	
		G	ASANSÖR MAKİNE DAİRESİ	0		0		0		0		0		27,61	
		H	ÇATI TERASI	0	0	0	0	0	150,06	0	0	0	0	0	0
		I	GALERİ BOŞLUĞU	0		0		150,06		0		0		0	
İNŞAAT ALANI HESABI		A		441		441		441		585		585		242	
EMSAL ALANI HESABI		A-(B+C+D+E+F+G+H+I)		396,91		414,71		264,65		492,31		492,31		214,39	
TABAN ALANI HESABI		A-(C+E)		436,91		0		0		0		0		0	

(B) Yönetmeliğine göre				1.BODRUM KAT		ZEMİN KAT		1.KAT		2.KAT		ÇATI KATI	
B BLOK													
KAPALI ALAN		A	KAT ALANI	263		355		355		355		196	
EMSAL HARİCİ ALAN	%30 HESABINA DAHİL ALANLAR	B	KAT HOLÜ-GİRİŞ HOLÜ	30,4	43,08	26,35	49,25	26,35	49,25	30,1	53	0	24,45
		C	ASANSÖR	2,89		2,89		2,89		2,89		0	
		D	MERDİVEN EVİ	8,35		8,35		8,35		8,35		0	
		E	ŞAFT (toplam)	1,44		1,44		1,44		1,44		0	
		F	AÇIK ÇIKMA/BALKONLAR	0		10,22		10,22		10,22		0	
		G	ASANSÖR MAKİNE DAİRESİ	0		0		0		0		24,45	
		H	ÇATI TERASI	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		I	GALERİ BOŞLUĞU	0		0		0		0		0	
İNŞAAT ALANI HESABI		A		263		355		355		355		196	
EMSAL ALANI HESABI		A-(B+C+D+E+F+G+H+I)		219,92		305,75		305,75		302		171,55	
TABAN ALANI HESABI		A-(C+E)		258,67		0		0		0		0	

(B) Yönetmeliğine göre				ZEMİN KAT		ASMA KAT		1.KAT		2.KAT		ÇATI KATI	
C BLOK													
KAPALI ALAN		A	KAT ALANI	390		390		493		493		254	
EMSAL HARİCİ ALAN	%30 HESABINA DAHİL ALANLAR	B	KAT HOLÜ-GİRİŞ HOLÜ	20,7	34,16	13,34	26,8	40	72,6	40	72,6	0	34,86
		C	ASANSÖR	2,89		2,89		2,89		2,89		0	
		D	MERDİVEN EVİ	9,1		9,1		9,1		9,1		0	
		E	ŞAFT (toplam)	1,47		1,47		1,47		1,47		0	
		F	AÇIK ÇIKMA/BALKONLAR	0		0		19,14		19,14		0	
		G	ASANSÖR MAKİNE DAİRESİ	0		0		0		0		34,86	
		H	ÇATI TERASI	0	0	0	148,68	0	0	0	0	0	0
		I	GALERİ BOŞLUĞU	0		148,68		0		0		0	
İNŞAAT ALANI HESABI		A		390		390		493		493		254	
EMSAL ALANI HESABI		A-(B+C+D+E+F+G+H+I)		355,84		214,52		420,4		420,4		219,14	
TABAN ALANI HESABI		A-(C+E)		385,64		0		0		0		0	

(B) Yönetmeliğine göre				1.BODRUM KAT		ZEMİN KAT		1.KAT		2.KAT		ÇATI KATI	
D BLOK													
KAPALI ALAN		A	KAT ALANI	263		263		382		382		202	
EMSAL HARİCİ ALAN	%30 HESABINA DAHİL ALANLAR	B	KAT HOLÜ-GİRİŞ HOLÜ	10,84	23,28	32,81	45,25	26,44	52,48	26,44	52,48	0	23,78
		C	ASANSÖR	2,89		2,89		2,89		2,89		0	
		D	MERDİVEN EVİ	8,35		8,35		8,35		8,35		0	
		E	ŞAFT (toplam)	1,2		1,2		1,2		1,2		0	
		F	AÇIK ÇIKMA/BALKONLAR	0		0		13,6		13,6		0	
		G	ASANSÖR MAKİNE DAİRESİ	0		0		0		0		23,78	
		H	ÇATI TERASI	0	170	0	0	0	0	0	0	0	0
		I	GALERİ BOŞLUĞU	0		0		0		0		0	
		J	KAPICI DAİRESİ	70		0		0		0		0	
		K	MÜŞTEMİLAT	100		0		0		0		0	
İNŞAAT ALANI HESABI		A		263		263		382		382		202	
EMSAL ALANI HESABI		A-(B+C+D+E+F+G+H+I+J+K)		69,72		217,75		329,52		329,52		178,22	
TABAN ALANI HESABI		A-(C+E)		258,91		0		0		0		0	

Çizelge 4.5. Örnek Yapı (1), (C) Yönetmeliğine Göre Alan Hesapları

(C) Yönetmeliğine göre				1.BODRUM KAT		ZEMİN KAT		ASMA KAT		1.KAT		2.KAT		ÇATI KATI	
A BLOK															
KAPALI ALAN		A	KAT ALANI	441		441		441		585		585		242	
EMSAL HARİCİ ALAN	%30 HESABINA DAHİL ALANLAR	B	KAT HOLÜ-GİRİŞ HOLÜ	30,9	44,09	13,1	26,29	13,1	26,29	56,5	92,69	56,5	92,69	0	27,61
		C	ASANSÖR	2,89		2,89		2,89		2,89		2,89		0	
		D	MERDİVEN EVİ	9,1		9,1		9,1		9,1		9,1		0	
		E	ŞAFT (toplam)	1,2		1,2		1,2		2		2		0	
		F	AÇIK ÇIKMA/BALKONLAR	0		0		0		22,2		22,2		0	
		G	ASANSÖR MAKİNE DAİRESİ	0		0		0		0		0		27,61	
		H	ÇATI TERASI	0	0	0	0	0	150,06	0	0	0	0	0	0
		I	GALERİ BOŞLUĞU	0		0		150,06		0		0		0	
İNŞAAT ALANI HESABI		A		441		441		441		585		585		242	
EMSAL ALANI HESABI		A-(B+C+D+E+F+G+H+I)		396,91		414,71		264,65		492,31		492,31		214,39	
TABAN ALANI HESABI		A-(C+E)		436,91		0		0		0		0		0	

(C) Yönetmeliğine göre				1.BODRUM KAT		ZEMİN KAT		1.KAT		2.KAT		ÇATI KATI	
B BLOK													
KAPALI ALAN		A	KAT ALANI	263		355		355		355		196	
EMSAL HARİCİ ALAN	%30 HESABINA DAHİL ALANLAR	B	KAT HOLÜ-GİRİŞ HOLÜ	30,4	43,08	26,35	49,25	26,35	49,25	30,1	53	0	24,45
		C	ASANSÖR	2,89		2,89		2,89		2,89		0	
		D	MERDİVEN EVİ	8,35		8,35		8,35		8,35		0	
		E	ŞAFT (toplam)	1,44		1,44		1,44		1,44		0	
		F	AÇIK ÇIKMA/BALKONLAR	0		10,22		10,22		10,22		0	
		G	ASANSÖR MAKİNE DAİRESİ	0		0		0		0		24,45	
		H	ÇATI TERASI	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		I	GALERİ BOŞLUĞU	0		0		0		0		0	
İNŞAAT ALANI HESABI		A		263		355		355		355		196	
EMSAL ALANI HESABI		A-(B+C+D+E+F+G+H+I)		219,92		305,75		305,75		302		171,55	
TABAN ALANI HESABI		A-(C+E)		258,67		0		0		0		0	

(C) Yönetmeliğine göre				ZEMİN KAT		ASMA KAT		1.KAT		2.KAT		ÇATI KATI	
C BLOK													
KAPALI ALAN		A	KAT ALANI	390		390		493		493		254	
EMSAL HARİCİ ALAN	%30 HESABINA DAHİL ALANLAR	B	KAT HOLÜ-GİRİŞ HOLÜ	20,7	34,16	13,34	26,8	40	72,6	40	72,6	0	34,86
		C	ASANSÖR	2,89		2,89		2,89		2,89		0	
		D	MERDİVEN EVİ	9,1		9,1		9,1		9,1		0	
		E	ŞAFT (toplam)	1,47		1,47		1,47		1,47		0	
		F	AÇIK ÇIKMA/BALKONLAR	0		0		19,14		19,14		0	
		G	ASANSÖR MAKİNE DAİRESİ	0		0		0		0		34,86	
		H	ÇATI TERASI	0	0	0	148,68	0	0	0	0	0	0
		I	GALERİ BOŞLUĞU	0		148,68		0		0		0	
İNŞAAT ALANI HESABI		A		390		390		493		493		254	
EMSAL ALANI HESABI		A-(B+C+D+E+F+G+H+I)		355,84		214,52		420,4		420,4		219,14	
TABAN ALANI HESABI		A-(C+E)		385,64		0		0		0		0	

(C) Yönetmeliğine göre				1.BODRUM KAT		ZEMİN KAT		1.KAT		2.KAT		ÇATI KATI	
D BLOK													
KAPALI ALAN		A	KAT ALANI	263		263		382		382		202	
EMSAL HARİCİ ALAN	%30 HESABINA DAHİL ALANLAR	B	KAT HOLÜ-GİRİŞ HOLÜ	10,84	23,28	32,81	45,25	26,44	52,48	26,44	52,48	0	23,78
		C	ASANSÖR	2,89		2,89		2,89		2,89		0	
		D	MERDİVEN EVİ	8,35		8,35		8,35		8,35		0	
		E	ŞAFT (toplam)	1,2		1,2		1,2		1,2		0	
		F	AÇIK ÇIKMA/BALKONLAR	0		0		13,6		13,6		0	
		G	ASANSÖR MAKİNE DAİRESİ	0		0		0		0		23,78	
		H	ÇATI TERASI	0	238,21	0	0	0	0	0	0	0	0
		I	GALERİ BOŞLUĞU	0		0		0		0		0	
		J	KAPICI DAİRESİ	70		0		0		0		0	
		K	MÜŞTEMİLAT	168,21		0		0		0		0	
İNŞAAT ALANI HESABI		A		263		263		382		382		202	
EMSAL ALANI HESABI		A-(B+C+D+E+F+G+H+I+J+K)		1,51		217,75		329,52		329,52		178,22	
TABAN ALANI HESABI		A-(C+E)		258,91		0		0		0		0	

Çizelge 4.6. Örnek Yapı (1), (D) Yönetmeliğine Göre Alan Hesapları

(D) Yönetmeliğine göre				1.BODRUM KAT		ZEMİN KAT		ASMA KAT		1.KAT		2.KAT		ÇATI KATI	
A BLOK															
KAPALI ALAN		A	KAT ALANI	441		441		441		585		585		242	
EMSAL HARİCİ ALAN	%30 HESABINA DAHİL ALANLAR	B	KAT HOLÜ-GİRİŞ HOLÜ	0	4,09	0	4,09	0	4,09	0	4,89	0	4,89	0	27,61
		C	ASANSÖR	2,89		2,89		2,89		2,89		2,89		0	
		D	MERDİVEN EVİ	0		0		0		0		0		0	
		E	ŞAFT (toplam)	1,2		1,2		1,2		2		2		0	
		F	AÇIK ÇIKMA/BALKONLAR	0		0		0		0		0		0	
		G	ASANSÖR MAKİNE DAİRESİ	0		0		0		0		0		27,61	
		H	ÇATI TERASI	0	0	0	0	0	150,06	0	0	0	0	0	0
		I	GALERİ BOŞLUĞU	0		0		150,06		0		0		0	
İNŞAAT ALANI HESABI		A		441		441		441		585		585		242	
EMSAL ALANI HESABI		A-(B+C+D+E+F+G+H+I)		436,91		436,91		286,85		580,11		580,11		214,39	
TABAN ALANI HESABI		A-C		438,11		0		0		0		0		0	

(D) Yönetmeliğine göre				1.BODRUM KAT		ZEMİN KAT		1.KAT		2.KAT		ÇATI KATI	
B BLOK													
KAPALI ALAN		A	KAT ALANI	263		355		355		355		196	
EMSAL HARİCİ ALAN	%30 HESABINA DAHİL ALANLAR	B	KAT HOLÜ-GİRİŞ HOLÜ	0	4,33	0	4,33	0	4,33	0	4,33	0	24,45
		C	ASANSÖR	2,89		2,89		2,89		2,89		0	
		D	MERDİVEN EVİ	0		0		0		0		0	
		E	ŞAFT (toplam)	1,44		1,44		1,44		1,44		0	
		F	AÇIK ÇIKMA/BALKONLAR	0		0		0		0		0	
		G	ASANSÖR MAKİNE DAİRESİ	0		0		0		0		24,45	
		H	ÇATI TERASI	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		I	GALERİ BOŞLUĞU	0		0		0		0		0	
İNŞAAT ALANI HESABI		A		263		355		355		355		196	
EMSAL ALANI HESABI		A-(B+C+D+E+F+G+H+I)		258,67		350,67		350,67		350,67		171,55	
TABAN ALANI HESABI		A-C		260,11		0		0		0		0	

(D) Yönetmeliğine göre				ZEMİN KAT		ASMA KAT		1.KAT		2.KAT		ÇATI KATI	
C BLOK													
KAPALI ALAN		A	KAT ALANI	390		390		493		493		254	
EMSAL HARİCİ ALAN	%30 HESABINA DAHİL ALANLAR	B	KAT HOLÜ-GİRİŞ HOLÜ	0	4,36	0	4,36	0	4,36	0	4,36	0	34,86
		C	ASANSÖR	2,89		2,89		2,89		2,89		0	
		D	MERDİVEN EVİ	0		0		0		0		0	
		E	ŞAFT (toplam)	1,47		1,47		1,47		1,47		0	
		F	AÇIK ÇIKMA/BALKONLAR	0		0		0		0		0	
		G	ASANSÖR MAKİNE DAİRESİ	0		0		0		0		34,86	
		H	ÇATI TERASI	0	0	0	148,68	0	0	0	0	0	0
		I	GALERİ BOŞLUĞU	0		148,68		0		0		0	
İNŞAAT ALANI HESABI		A		390		390		493		493		254	
EMSAL ALANI HESABI		A-(B+C+D+E+F+G+H+I)		385,64		236,96		488,64		488,64		219,14	
TABAN ALANI HESABI		A-C		387,11		0		0		0		0	

(D) Yönetmeliğine göre				1.BODRUM KAT		ZEMİN KAT		1.KAT		2.KAT		ÇATI KATI	
D BLOK													
KAPALI ALAN		A	KAT ALANI	263		263		382		382		202	
EMSAL HARİCİ ALAN	%30 HESABINA DAHİL ALANLAR	B	KAT HOLÜ-GİRİŞ HOLÜ	0	4,09	0	4,09	0	4,09	0	4,09	0	23,78
		C	ASANSÖR	2,89		2,89		2,89		2,89		0	
		D	MERDİVEN EVİ	0		0		0		0		0	
		E	ŞAFT (toplam)	1,2		1,2		1,2		1,2		0	
		F	AÇIK ÇIKMA/BALKONLAR	0		0		0		0		0	
		G	ASANSÖR MAKİNE DAİRESİ	0		0		0		0		23,78	
		H	ÇATI TERASI	0	168,21	0	0	0	0	0	0	0	0
		I	GALERİ BOŞLUĞU	0		0		0		0		0	
		J	KAPICI DAİRESİ	0		0		0		0		0	
		K	MÜŞTEMİLAT	168,21		0		0		0		0	
İNŞAAT ALANI HESABI		A		263		263		382		382		202	
EMSAL ALANI HESABI		A-(B+C+D+E+F+G+H+I+J+K)		90,7		258,91		377,91		377,91		178,22	
TABAN ALANI HESABI		A-C		260,11		0		0		0		0	

Çizelge 4.7. Örnek Yapı (1), (E) Yönetmeliğine Göre Alan Hesapları

(E) Yönetmeliğine göre				1.BODRUM KAT		ZEMİN KAT		ASMA KAT		1.KAT		2.KAT		ÇATI KATI	
A BLOK															
KAPALI ALAN		A	KAT ALANI	441		441		441		585		585		242	
EMSAL HARİCİ ALAN	%30 HESABINA DAHİL ALANLAR	B	KAT HOLÜ-GİRİŞ HOLÜ	30,9	44,09	13,1	26,29	13,1	176,35	56,5	92,69	56,5	92,69	0	143,61
		C	ASANSÖR	2,89		2,89		2,89		2,89		2,89		0	
		D	MERDİVEN EVİ	9,1		9,1		9,1		9,1		9,1		0	
		E	ŞAFT (toplam)	1,2		1,2		1,2		2		2		0	
		F	AÇIK ÇIKMA/BALKONLAR	0		0		0		22,2		22,2		0	
		G	ASANSÖR MAKİNE DAİRESİ	0		0		0		0		0		27,61	
		H	ÇATI TERASI	0		0		0		0		0		116	
		I	GALERİ BOŞLUĞU	0		0		150,06		0		0		0	
İNŞAAT ALANI HESABI		A		441		441		441		585		585		242	
EMSAL ALANI HESABI		A-(B+C+D+E+F+G+H+I)		396,91		414,71		264,65		492,31		492,31		98,39	
TABAN ALANI HESABI		A-(C+E)		436,91		0		0		0		0		0	

(E) Yönetmeliğine göre				1.BODRUM KAT		ZEMİN KAT		1.KAT		2.KAT		ÇATI KATI	
B BLOK													
KAPALI ALAN		A	KAT ALANI	263		355		355		355		196	
EMSAL HARİCİ ALAN	%30 HESABINA DAHİL ALANLAR	B	KAT HOLÜ-GİRİŞ HOLÜ	30,4	43,08	26,35	49,25	26,35	49,25	30,1	53	0	118,25
		C	ASANSÖR	2,89		2,89		2,89		2,89		0	
		D	MERDİVEN EVİ	8,35		8,35		8,35		8,35		0	
		E	ŞAFT (toplam)	1,44		1,44		1,44		1,44		0	
		F	AÇIK ÇIKMA/BALKONLAR	0		10,22		10,22		10,22		0	
		G	ASANSÖR MAKİNE DAİRESİ	0		0		0		0		24,45	
		H	ÇATI TERASI	0		0		0		0		93,8	
		I	GALERİ BOŞLUĞU	0		0		0		0		0	
İNŞAAT ALANI HESABI		A		263		355		355		355		196	
EMSAL ALANI HESABI		A-(B+C+D+E+F+G+H+I)		219,92		305,75		305,75		302		77,75	
TABAN ALANI HESABI		A-(C+E)		258,67		0		0		0		0	

(E) Yönetmeliğine göre				ZEMİN KAT		ASMA KAT		1.KAT		2.KAT		ÇATI KATI	
C BLOK													
KAPALI ALAN		A	KAT ALANI	390		390		493		493		254	
EMSAL HARİCİ ALAN	%30 HESABINA DAHİL ALANLAR	B	KAT HOLÜ-GİRİŞ HOLÜ	20,7	34,16	13,34	175,48	40	72,6	40	72,6	0	150,86
		C	ASANSÖR	2,89		2,89		2,89		2,89		0	
		D	MERDİVEN EVİ	9,1		9,1		9,1		9,1		0	
		E	ŞAFT (toplam)	1,47		1,47		1,47		1,47		0	
		F	AÇIK ÇIKMA/BALKONLAR	0		0		19,14		19,14		0	
		G	ASANSÖR MAKİNE DAİRESİ	0		0		0		0		34,86	
		H	ÇATI TERASI	0		0		0		0		116	
		I	GALERİ BOŞLUĞU	0		148,68		0		0		0	
İNŞAAT ALANI HESABI		A		390		390		493		493		254	
EMSAL ALANI HESABI		A-(B+C+D+E+F+G+H+I)		355,84		214,52		420,4		420,4		103,14	
TABAN ALANI HESABI		A-(C+E)		385,64		0		0		0		0	

(E) Yönetmeliğine göre				1.BODRUM KAT		ZEMİN KAT		1.KAT		2.KAT		ÇATI KATI	
D BLOK													
KAPALI ALAN		A	KAT ALANI	263		263		382		382		202	
EMSAL HARİCİ ALAN	%30 HESABINA DAHİL ALANLAR	B	KAT HOLÜ-GİRİŞ HOLÜ	10,84	93,28	32,81	45,25	26,44	52,48	26,44	52,48	0	123,53
		C	ASANSÖR	2,89		2,89		2,89		2,89		0	
		D	MERDİVEN EVİ	8,35		8,35		8,35		8,35		0	
		E	ŞAFT (toplam)	1,2		1,2		1,2		1,2		0	
		F	AÇIK ÇIKMA/BALKONLAR	0		0		13,6		13,6		0	
		G	ASANSÖR MAKİNE DAİRESİ	0		0		0		0		23,78	
		H	ÇATI TERASI	0		0		0		0		99,75	
		I	GALERİ BOŞLUĞU	0		0		0		0		0	
		J	KAPICI DAİRESİ	70		0		0		0		0	
		K	MÜŞTEMİLAT	168,21	168,21	0	0	0	0	0	0	0	0
İNŞAAT ALANI HESABI		A		263		263		382		382		202	
EMSAL ALANI HESABI		A-(B+C+D+E+F+G+H+I+J+K)		1,51		217,75		329,52		329,52		78,47	
TABAN ALANI HESABI		A-(C+E)		258,91		0		0		0		0	

Çizelge 4.8. Örnek Yapı (1), 2.Bodrum Kat Alan Hesapları

(A) Yönetmeliğine göre				
2.BODRUM KAT - ORTAK BODRUM				
KAPALI ALAN	A	KAT ALANI	1980	
EMSAL HARİCİ ALAN	B	KAT HOLÜ	51,4	1980
	D	MERDİVEN EVİ	17,6	
	C	ASANSÖR	34,9	
	E	ŞAFT (toplam)	0	
	O	OTOPARK	1371,15	
	L	TEKNİK HACİM	164,35	
	N	SIĞINAK	340,6	
	K	MÜŞTEMİLAT / MESCİD	0	
İNŞAAT ALANI HESABI		A	1980	
EMSAL ALANI HESABI		A-(B+C+D+E+O +L +N+K)	0	

(B) Yönetmeliğine göre					
2.BODRUM KAT - ORTAK ALAN					
KAPALI ALAN		A	KAT ALANI	1980	
EMSAL HARİCİ ALAN		B	KAT HOLÜ	51,4	86,3
		D	MERDİVEN EVİ	34,9	
	%30 HARİCİ	C	ASANSÖR	17,6	1893,7
		E	ŞAFT (toplam)	0	
		O	OTOPARK	1371,15	
		L	TEKNİK HACİM	164,35	
		N	SIĞINAK	340,6	
		K	MÜŞTEMİLAT /MESCİD	0	
İNŞAAT ALANI HESABI			A	1980	
EMSAL ALANI HESABI			A-(B+C+D+E+O +L +N+K)	0	

(C) Yönetmeliğine göre					
2.BODRUM KAT - ORTAK BODRUM					
KAPALI ALAN		A	KAT ALANI	1980	
EMSAL HARİCİ ALAN		B	KAT HOLÜ	51,4	51,4
	%30 HARİCİ	D	MERDİVEN EVİ	34,9	1928,6
		C	ASANSÖR	17,6	
		E	ŞAFT (toplam)	0	
		O	OTOPARK	1371,15	
		L	TEKNİK HACİM	164,35	
		N	SIĞINAK	340,6	
		K	MÜŞTEMİLAT /MESCİD	0	
İNŞAAT ALANI HESABI			A	1980	
EMSAL ALANI HESABI			A-(B+C+D+E+O +L +N+K)	0	

(D) Yönetmeliğine göre					
2.BODRUM KAT - ORTAK BODRUM					
KAPALI ALAN		A	KAT ALANI	1980	
EMSAL HARİCİ ALAN		B	KAT HOLÜ	0	0
	%30 HARİCİ	D	MERDİVEN EVİ	0	1893,7
		C	ASANSÖR	17,6	
		E	ŞAFT (toplam)	0	
		O	OTOPARK	1371,15	
		L	TEKNİK HACİM	164,35	
		N	SIĞINAK	340,6	
		K	MÜŞTEMİLAT / MESCİD	0	
İNŞAAT ALANI IIESABI			A	1980	
EMSAL ALANI HESABI			A-(B+C+D+E+O +L +N+K)	86,3	

(E) Yönetmeliğine göre					
2.BODRUM KAT - ORTAK BODRUM					
KAPALI ALAN		A	KAT ALANI	1980	
EMSAL HARİCİ ALAN		B	KAT HOLÜ	51,4	51,4
	%30 HARİCİ	C	MERDİVEN EVİ	34,9	1928,6
		D	ASANSÖR	17,6	
		E	ŞAFT (toplam)	0	
		F	OTOPARK	1371,15	
		G	TEKNİK HACİM	164,35	
		H	SIĞINAK	340,6	
		I	MÜŞTEMİLAT / MESCİD	0	
İNŞAAT ALANI HESABI			A	1980	
EMSAL ALANI HESABI			A-(B+C+D+E+O +L +N+K)	0	

4.1.2.1. Örnek Yapı (1) "PAİY Madde 20 – Taban Alanı 8. Fıkrası" İncelemesi

Yapının taban alanı, (A) yönetmeliğinde belirtilen, madde 20'nin 8. fıkrasındaki "taban alanına dahil olmayan kullanımlar" düşülerek hesaplanmıştır. Bu projede taban alanına; asansör boşluğunun net alanı, merdivenlerin basamakları, ara sahanlıkları ve şaftlar dahil edilmemiştir. İmar durumuna göre, en çok 1300,86 m^2 yapılacak taban alanı; projede 1299,19 m^2 olarak çizilmiştir.

Örnek yapı (1)'in (B) ve (C) yönetmeliklerinde yapılması durumunda taban alanına sadece asansörün asgari alanı ve şaft boşlukları dahil değildir. Asansörün asgari alanı, Süleymanpaşa Belediyesi plan notuna göre, 1,70 m x 1,90 m = 3,23 m^2'dir *(Ek.2).* Projede daha büyük yapılsa dahi, alan hesaplarından düşülecek alan asgari alanı olan 3,23 m^2'dir. Bu hesaplamaya göre (B) ve (C) yönetmeliklerinde taban alanı, yaklaşık %3 daha büyük hesaplanarak; 1340,13 m^2 bulunmaktadır.

(D) yönetmeliğinde, şaft ve baca boşlukları da taban alanına dahil edilmiştir. Sadece asansörün asgari alanı taban alanı harici bırakılmıştır. Bu durumda hesaplanan taban alanı, yapılması gerekenden %3,4 daha büyük 1345,44 m^2 olarak hesaplanmaktadır

(E) yönetmeliğinde ise, (C) ve (D) yönetmeliklerinde olduğu gibi asansörün asgari alanı ve şaft/baca boşlukları taban alanına dahil değildir ve hesaplanan alan 1340,13 m^2'dir.

Örnek Yapı (1), diğer yönetmelikler döneminde ruhsat almış olsaydı taban alanı yaklaşık 40 m^2 daha küçük yapılmak zorunda olacaktı (Çizelge 4.9).

4.1.2.2. Örnek Yapı (1) "PAİY Madde 22 – Katlar Alanına Dahil Olmayan Kullanımlar" Maddesinin İncelemesi

Örnek yapı (1)'in İmar durumuna göre KAKS sayısı verilmemiştir. (A) yönetmeliği öncesi bu sayı verilmemiş ise herhangi bir emsal alanı hesabı yapılmamaktaydı. Bu proje içinde, herhangi bir emsal alanı sınırlaması bulunmazken; diğer yönetmelikler ile karşılaştırma yapılması için ruhsat aldığı yönetmeliğe göre emsal alanı hesabı yapılmıştır.

Tüm kat holleri, giriş holleri, merdivenler, asansör boşluğu, şaft boşlukları ve balkonlar emsal harici bırakılmıştır. 2. Normal katta yer alan bağımsız bölümler ile bağlantılı çatı katı yapılmış olup; çatı katındaki tüm teraslar emsal harici bırakılmıştır. Çatı katında yer alan asansör makine dairesi de emsal harici bırakılmıştır. D blok 1. Bodrum katında yer alan kapıcı dairesi, müştemilat ve tüm blokların altında yer alan,

otopark, sığınak ve teknik hacimlerden oluşan ortak 2.bodrum katta emsal harici bırakılmıştır. Hesaplanan emsal alanı 5664,71 m^2 olup; emsal dışı alanların toplamı ise 4086,29 m^2'dir.

(B) yönetmeliği ve sonrasında ise, imar durumunda KAKS değeri verilmemiş dahi olsa, PAİY madde 21 *"katlar alanı"* 4. fıkrasında belirtilerek, emsal alanı sınırlaması getirilmiştir (URL6). Buna göre, KAKS değeri verilmeyen parsellerde katlar alanı, taban alanı ile verilen kat sayısının çarpılması ile hesaplanacaktır. Örnek yapı (1)'in emsal alanı bu şarta göre; *"(arsa alanı x TAKS) x kat sayısı"* formülü ile 3902,58 m^2 olarak hesaplanmaktadır. Örnek Yapı (1), eğer (B) yönetmeliği ve sonrasında yapılmış olsaydı, toplam emsal alanı bu alanı aşamayacak olup; yapının daha küçük yapılmasına neden olacaktı.

Aynı zamanda (B) yönetmeliği ile birlikte, katlar alanına dahil olmayan kullanımlarda da farklılıklar olmuştur. (B) yönetmeliğinde, (A) yönetmeliğine göre çatı terasları emsale dahil edilmiş; asansöründe sadece plan notunda belirtilen asgari alanı emsal harici bırakılmıştır. D blok 1.bodrum katta yer alan müştemilatın ise sadece 100 m^2'si emsal harici bırakılmıştır. Buna göre hesaplanan emsal alanı 6335,28 m^2'dir. Yani yapılması gereken emsal alanından %62,3 daha çok alan yapılmıştır. (A) yönetmeliğindeki emsal alanına göre de yaklaşık %11 daha fazla emsale alanı hesaplanmaktadır.

(C) yönetmeliğinde ise, (B) yönetmeliğine göre bakıldığında, D blok 1.bodrum katta yer alan müştemilatın tümü emsal harici bırakılmıştır. Buna göre emsal alanı 6267,07 m^2 hesaplanmış olup; bu alan olması gereken emsal alanına göre %60,5 daha fazladır.

(D) yönetmeliğinde ise bu madde de oldukça önemli değişlikler yapılmıştır. Zemin ve normal katlarda sadece asansörün plan notunda belirtilen asgari alanı, şaft ve baca boşlukları ve galeri boşluğu emsal harici bırakılmıştır. D blok 1. Bodrum katta yer alan kapıcı dairesi emsale dahil edilip; müştemilatın tümü emsal harici tutulmuştur. Tüm bloklarda ortak olan 2.bodrum katta yer alan mahaller bu yönetmeliğe kadar tamamen

emsal harici iken; kat holleri emsale dahil edilmiştir. Tüm bu değişimlerin sonucunda örnek yapı (1) için hesaplanan emsal alanı, olması gereken alandan %84,6 daha fazla olup; 7206,48 m^2 hesaplanmıştır.

Güncel olan (E) yönetmeliğine göre baktığımızda ise, dahil olmayan alanların plan notu ile de arttırılması ile emsal alanı (A) yönetmeliğindeki emsal alanına daha yakın bir değere gelmiştir. (A) yönetmeliğine göre dahil olmayan alanların farklılaştığı tek yer; asansörün plan notunda belirtilen asgari alanının hesaba dahil edilmesidir. Onun dışındaki tüm emsal harici alanlar (A) yönetmeliğindeki gibi hesaplanabilmektedir. Bu hesaba göre de emsal alanı (E) yönetmeliğine göre, 5841,52 m^2'dir. Olması gereken emsal alanından yaklaşık %49,6 daha büyük olsa da ruhsat aldığı emsal alanından sadece %3 daha büyüktür (Çizelge 4.9).

4.1.2.3. Örnek Yapı (1) "PAİY Madde 5 Genel İlkeler, 8.Fıkrasının" İncelenmesi

Örnek Yapı (1)'in ruhsat aldığı (A) yönetmeliğinde emsal dışı alanlar hakkında bir sınırlama yer almamaktadır. (B) yönetmeliği ile birlikte emsal dışı alanların, emsal alanının %30'unu aşmayacak kadar olması şartı getirilmiştir. Buna göre %30 alanı, *"emsal alanı x 0,30"* formülü ile hesaplanmaktadır. Örnek yapı (1)'in %30 alanı ise, 3902,58 m^2 x 0,30 = 1170,77 m^2 olmaktadır.

Emsal harici alanlardan bazıları ise bu %30 alanına da dahil edilmemiştir. Buna göre Örnek yapı (1) incelendiğinde, (A) yönetmeliği için bu hesap yapılmamıştır. (B) yönetmeliğinden itibaren %30 hesabına bakıldığında, zemin ve üstü katlarda yer alan çatı terası ve galeri boşluğu alanları hariç diğer hariç alanlar %30 hesabına dahil edilmiştir. Bodrum katta yar alan kapıcı dairesi ve müştemilat ise %30 alanı harici bırakılmıştır. Ancak ortak olan 2.bodrum katta yer alan kat holleri ve merdivenler %30 hesabına katılmaktadır. Buna göre, (B) yönetmeliğine göre hesaplanan %30 alanı, 1053,28 m^2'dir. Bu alan olması gereken %30 toplam alanından küçük olması sebebi ile uygundur.

(C) yönetmeliğinde ise, (B) yönetmeliğine göre farkı ortak olan 2.bodrum kattaki merdivenlerde %30 alan harici bırakılmış olup; bu kattaki sadece kat holü %30'a dahildir.

Ve hesaplanan alan, olması gereken %30 toplam alanından %13 daha küçük olup; 1018,38 m^2'dir.

(D) yönetmeliğine göre emsal harici alanların oldukça azalması, %30'a da dahil alanların azalmasına sebep olmuştur. Bu nedenle hesaplanan %30 alanı, 183,87 m^2'dir.

Güncel olan (E) yönetmeliğine göre incelendiğinde ise, zemin ve üstü katlardaki tüm emsal harici alanlar %30 alanına dahildir. D blok 1.bodrum katta yer alan müştemilat harici tüm emsal harici alanlar, %30 alanına dahildir. Ortak olan 2.bodrum katta ise, kat holü harici tüm alanlar %30 alanı harici tutulmuştur. Buna göre hesaplanan %30 alanı, 1812,67 m^2 olup; olması gereken alandan %54,8 daha fazladır. %30 alanının fazlası ise, emsal alanına dahil olmaktadır (Çizelge 4.9).

Çizelge 4.9. Örnek Yapı (1) Taban Alanı, Emsal Alanı, %30 Alanı Hesap Şeması

(A) *Yönetmeliğine göre*	EMSAL ALANI HESABI		%30 ALANI HESABI	TABAN ALANI HESABI	İNŞAAT ALANI HESABI
	EMSALE DAHİL ALAN	EMSALE DAHİL OLMAYAN ALAN			
A BLOK	2000,59	734,41	Bu yönetmelikte %30 alan hesabı yapılmamaktadır.	426,3	2735
B BLOK	1205,13	318,87		248,81	1524
C BLOK	1508,26	511,74		375,03	2020
D BLOK	950,73	541,27		249,05	1492
BODRUM KAT (ortak)	0	1980		0	1980
TOPLAM	5664,71	4086,29		1299,19	9751

(B) *Yönetmeliğine göre*	EMSAL ALANI HESABI		%30 ALANI HESABI	TABAN ALANI HESABI	İNŞAAT ALANI HESABI
	EMSALE DAHİL ALAN	EMSALE DAHİL OLMAYAN ALAN			
A BLOK	2275,28	459,72	309,66	436,91	2735
B BLOK	1304,97	219,03	219,03	258,67	1524
C BLOK	1630,3	389,7	241,02	385,64	2020
D BLOK	1124,73	367,27	197,27	258,91	1492
BODRUM KAT (ortak)	0	1980	86,3	0	1980
TOPLAM	6335,28	3415,72	1053,28	1340,13	9751

(C) *Yönetmeliğine göre*	EMSAL ALANI HESABI		%30 ALANI HESABI	TABAN ALANI HESABI	İNŞAAT ALANI HESABI
	EMSALE DAHİL ALAN	EMSALE DAHİL OLMAYAN ALAN			
A BLOK	2275,28	459,72	309,66	436,91	2735
B BLOK	1304,97	219,03	219,03	258,67	1524
C BLOK	1630,3	389,7	241,02	385,64	2020
D BLOK	1056,52	435,48	197,27	258,91	1492
BODRUM KAT (ortak)	0	1980	51,4	0	1980
TOPLAM	6267,07	3483,93	1018,38	1340,13	9751

(D) *Yönetmeliğine göre*	EMSAL ALANI HESABI		%30 ALANI HESABI	TABAN ALANI HESABI	İNŞAAT ALANI HESABI
	EMSALE DAHİL ALAN	EMSALE DAHİL OLMAYAN ALAN			
A BLOK	2535,28	199,72	49,66	438,11	2735
B BLOK	1482,23	41,77	41,77	260,11	1524
C BLOK	1819,02	200,98	52,3	387,11	2020
D BLOK	1283,65	208,35	40,14	260,11	1492
BODRUM KAT (ortak)	86,3	1893,7	0	0	1980
TOPLAM	7206,48	2544,52	183,87	1345,44	9751

(E) *Yönetmeliğine göre*	EMSAL ALANI HESABI		%30 ALANI HESABI	TABAN ALANI HESABI	İNŞAAT ALANI HESABI
	EMSALE DAHİL ALAN	EMSALE DAHİL OLMAYAN ALAN			
A BLOK	2159,28	575,72	575,72	436,91	2735
B BLOK	1211,17	312,83	312,83	258,67	1524
C BLOK	1514,3	505,7	505,7	385,64	2020
D BLOK	956,77	535,23	367,02	258,91	1492
BODRUM KAT (ortak)	0	1980	51,4	0	1980
TOPLAM	5841,52	3909,48	1812,67	1340,13	9751

4.1.3. Örnek Yapı (1) İnceleme Değerlendirmesi

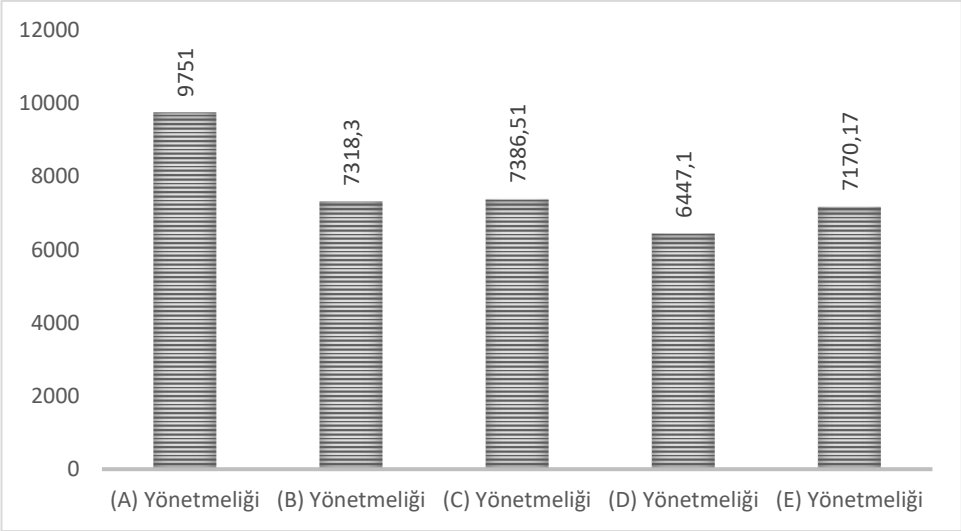
İncelediğimiz örnek Yapı (1), (A) yönetmeliğinde ruhsat aldığı için, emsal alanı sınırlaması olmaması nedeni ile eğimden ve yönetmelikten kaynaklı tüm kazanımlar kullanılmıştır. (B) yönetmeliği ve sonrasında, KAKS verilmese bile hesaplanan emsal alanı bu tarz kazanımların önüne geçmiştir. Aynı zamanda emsal alanı harici kullanımların sınırlandırılması ile de yapı yoğunluğu azaltılmaya çalışılmıştır.

Yapı yoğunluğu, inşaat alanı ile hesaplanmıştır. (B), (C), (D) ve (E) yönetmeliklerinde hesaplanan emsal alanları ile olması gereken emsal alanı arasındaki fark; inşaat alanından düşülmüştür. %30 alanının fazla çıktığı (E) yönetmeliğinde ise, %30 alan fazlası emsal alanına dahil olması sebebi ile inşaat alanından düşülmüştür. Ve Örnek Yapı (1) için yeni inşaat alanları hesaplanarak; yapı yoğunluğunu değişimi tespit edilmiştir (Çizelge 4.10).

Örnek Yapı (1) inceleme sonucunda, inşaat alanı (B)'de azalırken yeni yönetmeliğin yürürlüğe gireceği zaman yapılan değişikliğin olduğu (C) yönetmeliğinde inşaat alanı az da olsa artış göstermiştir. (D) yönetmeliğinde oldukça azalan inşaat alanı, (E) yönetmeliği ile yine yükselmiştir. (E) yönetmeliğinde emsal harici alanlar, ruhsat aldığı (A) yönetmeliğindekine benzer olsa da emsal harici alan sınırlamasının olmasından dolayı ruhsat aldığı yönetmelikteki inşaat alanına ulaşması mümkün değildir (Şekil 4.9).

Çizelge 4.10. Örnek Yapı (1) Yapı Yoğunluk Değişimi

YAPI YOĞUNLUK HESABI				
YAPI	ÖRNEK YAPI (1)			
YÖNETMELİK	A			
İNŞAAT ALANI (Q)	9751			
	B	C	D	E
OLMASI GEREKEN EMSAL ALANI (X)	3902,58	3902,58	3902,58	3902,58
HESAPLANAN EMSAL ALANI (Y)	6335,28	6267,07	7206,48	5841,52
FARK (X-Y)	-2432,7	-2364,49	-3303,9	-1938,94
%30 ALANI FAZLALIK (Z)	0	0	0	641,89
YENİ İNŞAAT ALANI (Q-((X-Y)-Z))	7318,3	7386,51	6447,1	7170,17



Şekil 4.9. Örnek Yapı (1) Yoğunluk Değişim Grafiği

4.2. (A) Yönetmeliğinde Ruhsat Alan Yapı Örneği: Örnek Yapı (2)

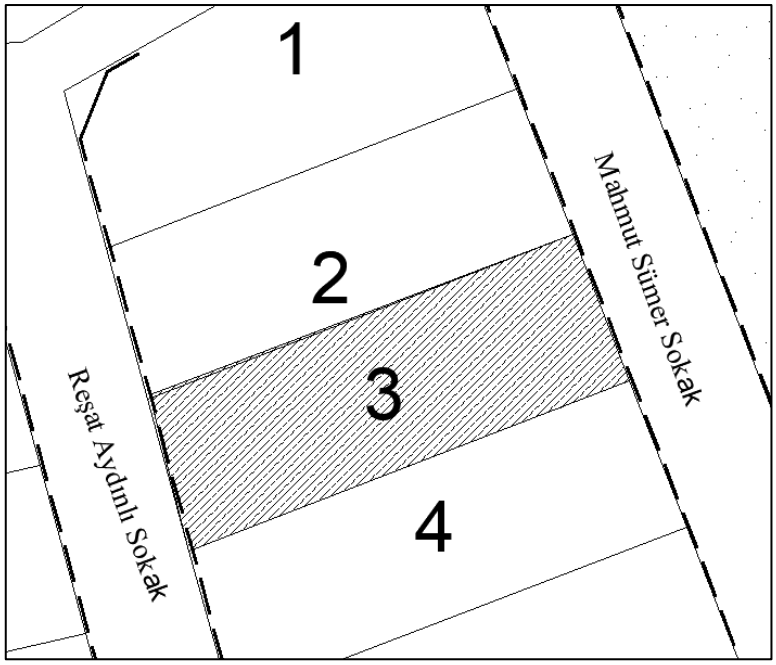
4.2.1. Örnek Yapı (2) Proje ve İmar Durumu Bilgisi

Yapı, Tekirdağ Süleymanpaşa İlçesi, tapuda Aydoğdu Mahallesi, 1735 ada 3 nolu parselde yer almaktadır. 2016 tarihinde 08.12.2016 tarihli 29912 sayılı RG'de yayımlanan yönetmelik şartları ile 2017 tarihinde projelendirilip; 23.07.2017 tarihinde 656 sayılı yapı ruhsatı almıştır. Parselin 09.02.2017'de alınan imar durumuna göre, inşaat nizamı bitişik nizam; bina yüksekliği 4 kat olarak verilmiştir *(Ek.15).* Parsel alanı 239.00 m^2'dir.

Bitişik nizam oluşu nedeni ile taban alanı parsel alanı kadardır. Hem ön hem de arka yola cepheli olduğu için, arka bahçe alanı bırakılmamıştır (Şekil.4.10).

Yapı, eğimli bir parselde yer almaktadır. Sağ ve sol cepheden bitişik olan yapının ön ve arka yolu arasında 12 m kot farkı bulunmaktadır. Düşük kotta yer alan Mahmut Sümer Sokağın çıkmaz sokak oluşu sebebi ile kot; Reşat Aydınlı Sokaktan alınmıştır. İmar durumunda verilen kat sayısı da kot aldığı yoldan itibaren saçak kotuna kadar olan, en çok yapılacak katı ifade etmektedir. Buna göre iki yol arasındaki kot farkı nedeni ile 4

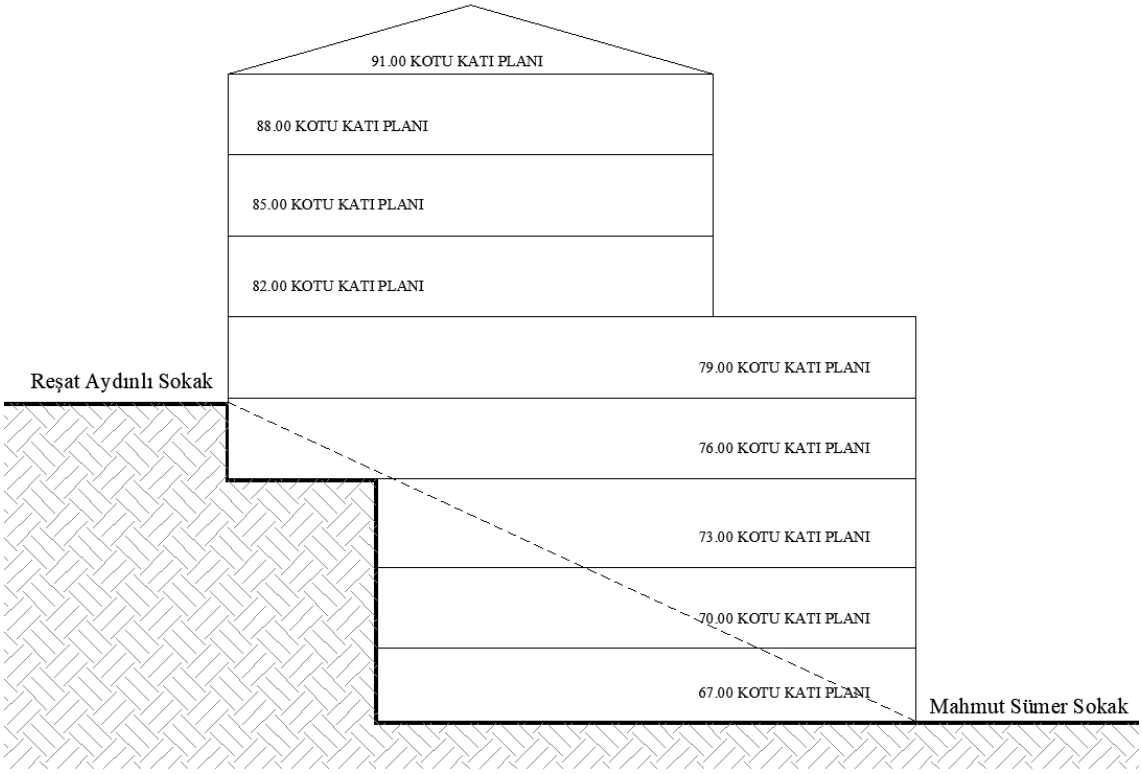
bodrum kat Mahmut Sümer Sokak tarafından açığa çıkmaktadır. Bu nedenle yapı, Mahmut Sümer Sokak tarafından 8 katlı olmaktadır. Süleymanpaşa Belediyesi plan notu 2.4.'e göre birden fazla bodrum katı iskân edilemez *(Ek.2).* Bu nedenlerden dolayı İdare görüşü ile yapı, orta aksından alınmak sureti ile kademe yapılarak tasarlanmıştır. Böylece, Reşat Aydınlı Sokak yönünden bakıldığında 4 kat görünen yapı, Mahmut Sümer Sokak yönünden de ilk katı otopark yapılmak koşulu ile 5 kat görülmektedir. Bina girişinin Reşat Aydınlı Sokaktan yapılmasından dolayı yapıdaki kat isimlendirilmesi kat kotlarına göre yapılmıştır (Şekil 4.11).



Şekil 4.10. Örnek Yapı (2) Şematik Vaziyet Planı

Parselin ince uzun olması sebebi ile, gömülü kısımlara yapılan ortak alanların gereksiz inşaat alanı yaratması istenmediği için, Mahmut Sümer Sokak tarafındaki ilk üç kat; +67.00, +70.00 ve +73.00 kotu katı planları parsel sınırından küçük yapılmıştır.

Bitişik nizam parsellerde KAKS sayısı verilmemektedir. Ruhsat aldığı (A) yönetmeliğinde de herhangi bir emsal hesabı şartı yer almadığı için; tasarım, taban alanı ve kat sayısına göre yapılmıştır. Örnek yapının toplam inşaat alanı 1690 m^2'dir.

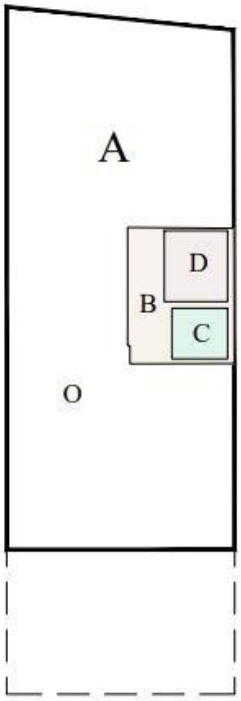


Şekil 4.11. Örnek Yapı (2) Şematik Yapı Kesiti

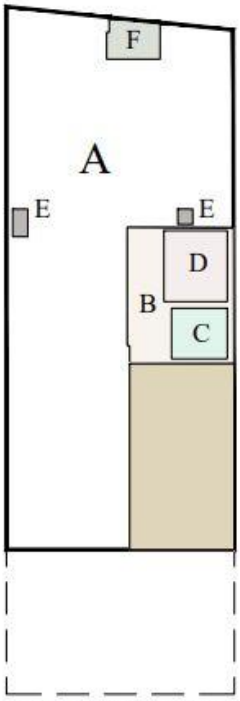
4.2.2. Örnek Yapı (2) Alan Hesaplarının İncelenmesi

Örnek yapı (2), (A) yönetmeliğinde ruhsat almıştır. Hesaplama için kullanılan kat şemaları şekil 4.12'de gösterilmiştir. Emsal harici bırakılan alanlar harflerle ile belirtilmiştir. İncelenen yönetmeliğe göre, bu alanların taban alanına, emsal alanına veya %30 alanına dahil edilip, edilmemesi durumu değişmektedir.

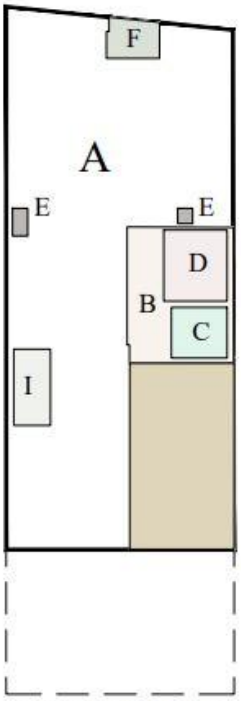
Bu alanların bulunabilmesi için her yönetmelik için ayrı ayrı hesap çizelgesi oluşturulmuştur. Kat şemalarında taban alanı ve emsal alanı harici olan tüm alanlar yer almakta olup; yönetmelik değişikliklerine göre hesap çizelgelerinde, emsale dahil değil ise kat şemasındaki var olan alanı yazılmış; eğer emsale dahil ise 0 olarak belirtilmiştir. Hesap şemaları (A) yönetmeliği için *Çizelge 4.11*, (B) yönetmeliği için *Çizelge 4.12,* (C) yönetmeliği için *Çizelge 4.13*, (D) yönetmeliği için *Çizelge 4.14,* (E) yönetmeliği için ise *Çizelge 4.15'*te ayrıntılı olarak verilmiştir.



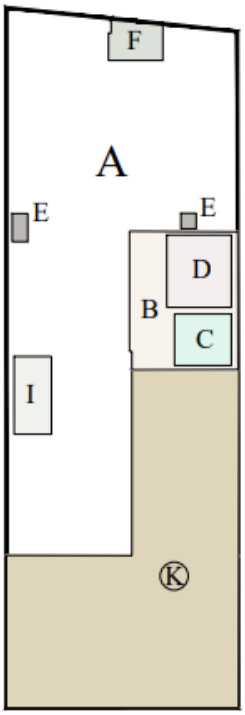
+67.00 KOTU PLANI



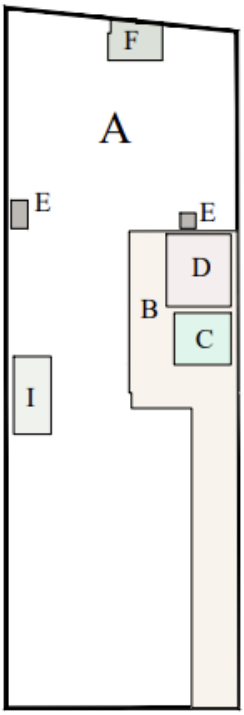
+70.00 KOTU PLANI



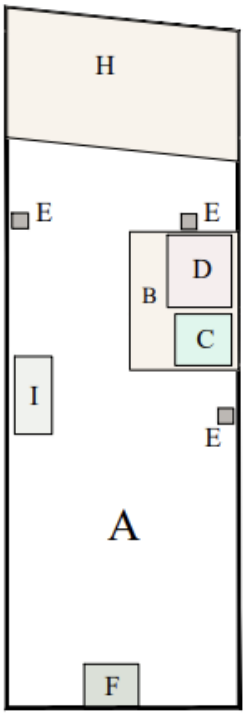
+73.00 KOTU PLANI



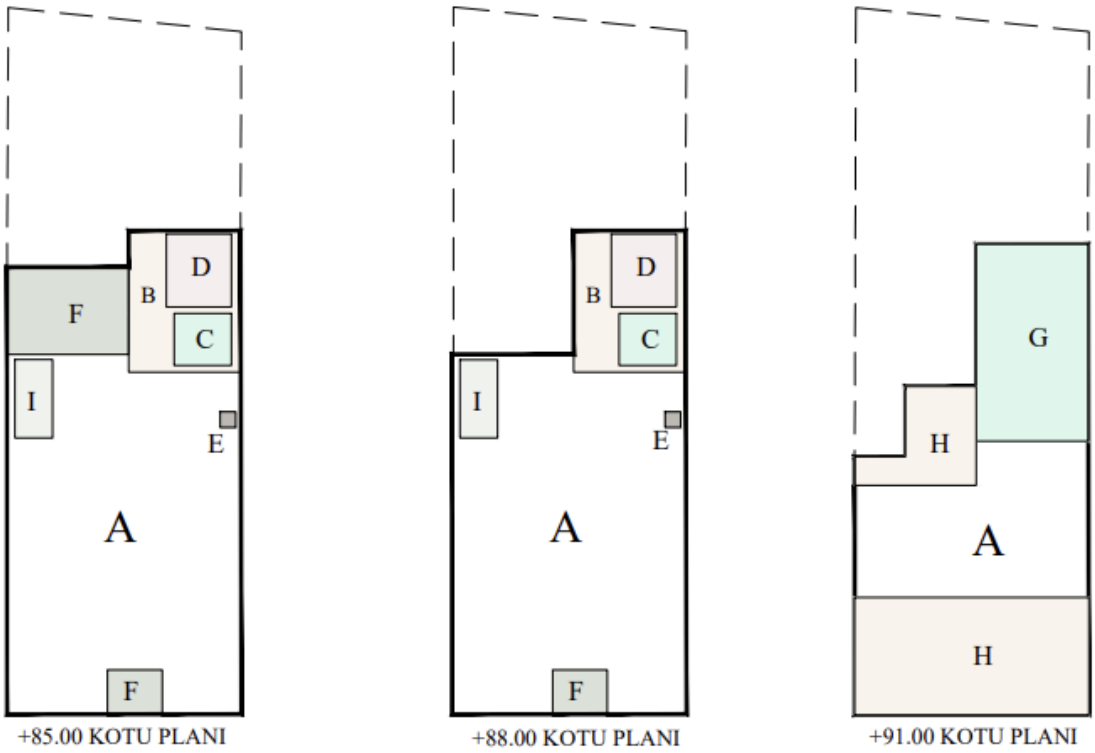
+76.00 KOTU PLANI



+79.00 KOTU PLANI



+82.00 KOTU PLANI



Şekil 4.12. Örnek Yapı (2) Kat Şemaları

İncelenen tüm yönetmeliklerde inşaat alanı aynı tutulmuştur. Yönetmeliklere göre değişen, dahil olmayan alanlara göre taban alanı, emsal alanı ve %30 alanı hesaplamaları yapılmıştır. Buna göre, örnek yapı (2)'in taban alanı bitişik nizam olması sebebi ile değişmezken, emsal alanı değişmiştir.

Çizelge 4.11. Örnek Yapı (2), (A) Yönetmeliğine Göre Alan Hesapları

(A) Yönetmeliğine göre			+67.00 KOTU KATI PLANI		+70.00 KOTU KATI PLANI		+73.00 KOTU KATI PLANI		+76.00 KOTU KATI PLANI		+79.00 KOTU KATI PLANI	
KAPALI ALAN	A	KAT ALANI	188		188		188		239		239	
EMSAL HARİCİ ALAN	B	KAT HOLÜ-GİRİŞ HOLÜ	11	188	11	56,73	11	61,08	11	113,81	38,09	53,62
	C	ASANSÖR	4,4		4,4		4,4		4,4		4,4	
	D	MERDİVEN EVİ	7		7		7		7		7	
	E	ŞAFT (toplam)	0		1		1		1		1	
	F	BALKONLAR	0		3,13		3,13		3,13		3,13	
	G	ASANSÖR MAKİNE DAİRESİ	0		0		0		0		0	
	H	ÇATI TERASI	0		0		0		0		0	
	I	IŞIKLIK	0		0		4,35		4,35		0	
	K	MÜŞTEMİLAT	0		0		0		82,93		0	
	L	TEKNİK HACİM	0		30,2		30,2		0		0	
	O	OTOPARK	165,6		0		0		0		0	
İNŞAAT ALANI HESABI	A		188		188		188		239		239	
EMSAL ALANI HESABI	A-(B+C+D+E+F+G+H+I+K+L+O)		0		131,27		126,92		125,19		185,38	
TABAN ALANI HESABI	A-(C+D+E)		176,6		0		0		0		0	

(A) Yönetmeliğine göre			+82.00 KOTU KATI PLANI		+85.00 KOTU KATI PLANI		+88.00 KOTU KATI PLANI		+91.00 KOTU KATI PLANI	
KAPALI ALAN	A	KAT ALANI	239		160		144		131	
EMSAL HARİCİ ALAN	B	KAT HOLÜ-GİRİŞ HOLÜ	11	76,42	11	46,32	11	30,68	0	85,44
	C	ASANSÖR	4,4		4,4		4,4		0	
	D	MERDİVEN EVİ	7		7		7		0	
	E	ŞAFT (toplam)	1,1		0,36		0,36		0	
	F	BALKONLAR	3,57		19,21		3,57		0	
	G	ASANSÖR MAKİNE DAİRESİ	0		0		0		32,44	
	H	ÇATI TERASI	45		0		0		53	
	I	IŞIKLIK	4,35		4,35		4,35		0	
	K	MÜŞTEMİLAT	0		0		0		0	
	L	TEKNİK HACİM	0		0		0		0	
	O	OTOPARK	0		0		0		0	
İNŞAAT ALANI HESABI		A	239		160		144		131	
EMSAL ALANI HESABI		A-(B+C+D+E+F+G+H+I+K+L+0)	162,58		113,68		113,32		45,56	
TABAN ALANI HESABI		A-(C+D+E)	0		0		0		0	

Çizelge 4.12. Örnek Yapı (2), (B) Yönetmeliğine Göre Alan Hesapları

(B) Yönetmeliğine göre				+67.00 KOTU KATI PLANI		+70.00 KOTU KATI PLANI		+73.00 KOTU KATI PLANI		+76.00 KOTU KATI PLANI		+79.00 KOTU KATI PLANI	
KAPALI ALAN		A	KAT ALANI	188		188		188		239		239	
EMSAL HARİCİ ALAN	%30 HESABINA DAHİL ALANLAR	B	KAT HOLÜ-GİRİŞ HOLÜ	11	21,23	11	25,36	11	25,36	11	25,36	38,09	52,45
		C	ASANSÖR	3,23		3,23		3,23		3,23		3,23	
		D	MERDİVEN EVİ	7		7		7		7		7	
		E	ŞAFT (toplam)	0		1		1		1		1	
		F	BALKONLAR	0		3,13		3,13		3,13		3,13	
		G	ASANSÖR MAKİNE DAİRESİ	0		0		0		0		0	
		H	ÇATI TERASI	0	165,6	0	30,2	0	34,55	0	87,28	0	0
		I	IŞIKLIK	0		0		4,35		4,35		0	
		K	MÜŞTEMİLAT	0		0		0		82,93		0	
		L	TEKNİK HACİM	0		30,2		30,2		0		0	
		O	OTOPARK	165,6		0		0		0		0	
İNŞAAT ALANI HESABI			A	188		188		188		239		239	
EMSAL ALANI HESABI			A-(B+C+D+E+F+G+H+I+K+L+O)	1,17		132,44		128,09		126,36		186,55	
TABAN ALANI HESABI			A-(C+E)	184,77		0		0		0		0	

(B) Yönetmeliğine göre				+82.00 KOTU KATI PLANI		+85.00 KOTU KATI PLANI		+88.00 KOTU KATI PLANI		+91.00 KOTU KATI PLANI	
KAPALI ALAN		A	KAT ALANI	239		160		144		131	
EMSAL HARİCİ ALAN	%30 HESABINA DAHİL ALANLAR	B	KAT HOLÜ-GİRİŞ HOLÜ	11	25,9	11	40,8	11	25,16	0	32,44
		C	ASANSÖR	3,23		3,23		3,23		0	
		D	MERDİVEN EVİ	7		7		7		0	
		E	ŞAFT (toplam)	1,1		0,36		0,36		0	
		F	BALKONLAR	3,57		19,21		3,57		0	
		G	ASANSÖR MAKİNE DAİRESİ	0		0		0		32,44	
		H	ÇATI TERASI	0	4,35	0	4,35	0	4,35	0	0
		I	IŞIKLIK	4,35		4,35		4,35		0	
		K	MÜŞTEMİLAT	0		0		0		0	
		L	TEKNİK HACİM	0		0		0		0	
		O	OTOPARK	0		0		0		0	
İNŞAAT ALANI HESABI			A	239		160		144		131	
EMSAL ALANI HESABI			A-(B+C+D+E+F+G+H+I+K+L+O)	208,75		114,85		114,49		98,56	
TABAN ALANI HESABI			A-(C+E)	0		0		0		0	

Çizelge 4.13. Örnek Yapı (2), (C) Yönetmeliğine Göre Alan Hesapları

(C) Yönetmeliğine göre				+67.00 KOTU KATI PLANI		+70.00 KOTU KATI PLANI		+73.00 KOTU KATI PLANI		+76.00 KOTU KATI PLANI		+79.00 KOTU KATI PLANI	
KAPALI ALAN		A	KAT ALANI	188		188		188		239		239	
EMSAL HARİCİ ALAN	%30 HESABINA DAHİL ALANLAR	B	KAT HOLÜ-GİRİŞ HOLÜ	11	21,23	11	25,36	11	25,36	11	25,36	38,09	52,45
		C	ASANSÖR	3,23		3,23		3,23		3,23		3,23	
		D	MERDİVEN EVİ	7		7		7		7		7	
		E	ŞAFT (toplam)	0		1		1		1		1	
		F	BALKONLAR	0		3,13		3,13		3,13		3,13	
		G	ASANSÖR MAKİNE DAİRESİ	0		0		0		0		0	
		H	ÇATI TERASI	0	165,6	0	30,2	0	34,55	0	87,28	0	0
		I	IŞIKLIK	0		0		4,35		4,35		0	
		K	MÜŞTEMİLAT	0		0		0		82,93		0	
		L	TEKNİK HACİM	0		30,2		30,2		0		0	
		0	OTOPARK	165,6		0		0		0		0	
İNŞAAT ALANI HESABI		A		188		188		188		239		239	
EMSAL ALANI HESABI		A-(B+C+D+E+F+G+H+I+K+L+0)		1,17		132,44		128,09		126,36		186,55	
TABAN ALANI HESABI		A-(C+E)		184,77		0		0		0		0	

(C) Yönetmeliğine göre				+82.00 KOTU KATI PLANI		+85.00 KOTU KATI PLANI		+88.00 KOTU KATI PLANI		+91.00 KOTU KATI PLANI	
KAPALI ALAN		A	KAT ALANI	239		160		144		131	
EMSAL HARİCİ ALAN	%30 HESABINA DAHİL ALANLAR	B	KAT HOLÜ-GİRİŞ HOLÜ	11	25,9	11	40,8	11	25,16	0	32,44
		C	ASANSÖR	3,23		3,23		3,23		0	
		D	MERDİVEN EVİ	7		7		7		0	
		E	ŞAFT (toplam)	1,1		0,36		0,36		0	
		F	BALKONLAR	3,57		19,21		3,57		0	
		G	ASANSÖR MAKİNE DAİRESİ	0		0		0		32,44	
		H	ÇATI TERASI	0	4,35	0	4,35	0	4,35	0	0
		I	IŞIKLIK	4,35		4,35		4,35		0	
		K	MÜŞTEMİLAT	0		0		0		0	
		L	TEKNİK HACİM	0		0		0		0	
		O	OTOPARK	0		0		0		0	
İNŞAAT ALANI HESABI		A		239		160		144		131	
EMSAL ALANI HESABI		A-(B+C+D+E+F+G+H+I+K+L+0)		208,75		114,85		114,49		98,56	
TABAN ALANI HESABI		A-(C+E)		0		0		0		0	

Çizelge 4.14. Örnek Yapı (2), (D) Yönetmeliğine Göre Alan Hesapları

(D) Yönetmeliğine göre				+67.00 KOTU KATI PLANI		+70.00 KOTU KATI PLANI		+73.00 KOTU KATI PLANI		+76.00 KOTU KATI PLANI		+79.00 KOTU KATI PLANI	
KAPALI ALAN		A	KAT ALANI	188		188		188		239		239	
EMSAL HARİCİ ALAN	%30 HESABINA DAHİL ALANLAR	B	KAT HOLÜ-GİRİŞ HOLÜ	0	3,23	0	4,23	0	4,23	0	4,23	0	4,23
		C	ASANSÖR	3,23		3,23		3,23		3,23		3,23	
		D	MERDİVEN EVİ	0		0		0		0		0	
		E	ŞAFT (toplam)	0		1		1		1		1	
		F	BALKONLAR	0		0		0		0		0	
		G	ASANSÖR MAKİNE DAİRESİ	0		0		0		0		0	
		H	ÇATI TERASI	0	165,6	0	30,2	0	34,55	0	87,28	0	0
		I	IŞIKLIK	0		0		4,35		4,35		0	
		K	MÜŞTEMİLAT	0		0		0		82,93		0	
		L	TEKNİK HACİM	0		30,2		30,2		0		0	
		O	OTOPARK	165,6		0		0		0		0	
İNŞAAT ALANI HESABI		A		188		188		188		239		239	
EMSAL ALANI HESABI		A-(B+C+D+E+F+G+H+I+K+L+O)		19,17		153,57		149,22		147,49		234,77	
TABAN ALANI HESABI		A-C		184,77		0		0		0		0	

(D) Yönetmeliğine göre				+82.00 KOTU KATI PLANI		+85.00 KOTU KATI PLANI		+88.00 KOTU KATI PLANI		+91.00 KOTU KATI PLANI	
KAPALI ALAN		A	KAT ALANI	239		160		144		131	
EMSAL HARİCİ ALAN	%30 HESABINA DAHİL ALANLAR	B	KAT HOLÜ-GİRİŞ HOLÜ	0	4,33	0	3,59	0	3,59	0	32,44
		C	ASANSÖR	3,23		3,23		3,23		0	
		D	MERDİVEN EVİ	0		0		0		0	
		E	ŞAFT (toplam)	1,1		0,36		0,36		0	
		F	BALKONLAR	0		0		0		0	
		G	ASANSÖR MAKİNE DAİRESİ	0		0		0		32,44	
		H	ÇATI TERASI	0	4,35	0	4,35	0	4,35	0	0
		I	IŞIKLIK	4,35		4,35		4,35		0	
		K	MÜŞTEMİLAT	0		0		0		0	
		L	TEKNİK HACİM	0		0		0		0	
		O	OTOPARK	0		0		0		0	
İNŞAAT ALANI HESABI			A	239		160		144		131	
EMSAL ALANI HESABI			A-(B+C+D+E+F+G+H+I+K+L+O)	230,32		152,06		136,06		98,56	
TABAN ALANI HESABI			A-C	0		0		0		0	

Çizelge 4.15. Örnek Yapı (2), (E) Yönetmeliğine Göre Alan Hesapları

(E) Yönetmeliğine göre				+67.00 KOTU KATI PLANI		+70.00 KOTU KATI PLANI		+73.00 KOTU KATI PLANI		+76.00 KOTU KATI PLANI		+79.00 KOTU KATI PLANI	
KAPALI ALAN		A	KAT ALANI	188		188		188		239		239	
EMSAL HARİCİ ALAN	%30 HESABINA DAHİL ALANLAR	B	KAT HOLÜ-GİRİŞ HOLÜ	11	21,23	11	25,36	11	25,36	11	25,36	38,09	52,45
		C	ASANSÖR	3,23		3,23		3,23		3,23		3,23	
		D	MERDİVEN EVİ	7		7		7		7		7	
		E	ŞAFT (toplam)	0		1		1		1		1	
		F	BALKONLAR	0		3,13		3,13		3,13		3,13	
		G	ASANSÖR MAKİNE DAİRESİ	0		0		0		0		0	
		H	ÇATI TERASI	0		0		0		0		0	
		I	IŞIKLIK	0	165,6	0	30,2	4,35	34,55	4,35	87,28	0	0
		K	MÜŞTEMİLAT	0		0		0		82,93		0	
		L	TEKNİK HACİM	0		30,2		30,2		0		0	
		O	OTOPARK	165,6		0		0		0		0	
İNŞAAT ALANI HESABI			A	188		188		188		239		239	
EMSAL ALANI HESABI			A-(B+C+D+E+F+G+H+I+K+L+O)	1,17		132,44		128,09		126,36		186,55	
TABAN ALANI HESABI			A-(C+E)	184,77		0		0		0		0	

(E) Yönetmeliğine göre				+82.00 KOTU KATI PLANI		+85.00 KOTU KATI PLANI		+88.00 KOTU KATI PLANI		+91.00 KOTU KATI PLANI	
KAPALI ALAN		A	KAT ALANI	239		160		144		131	
EMSAL HARİCİ ALAN	%30 HESABINA DAHİL ALANLAR	B	KAT HOLÜ-GİRİŞ HOLÜ	11	70,9	11	40,8	11	25,16	0	85,44
		C	ASANSÖR	3,23		3,23		3,23		0	
		D	MERDİVEN EVİ	7		7		7		0	
		E	ŞAFT (toplam)	1,1		0,36		0,36		0	
		F	BALKONLAR	3,57		19,21		3,57		0	
		G	ASANSÖR MAKİNE DAİRESİ	0		0		0		32,44	
		H	ÇATI TERASI	45		0		0		53	
		I	IŞIKLIK	4,35	4,35	4,35	4,35	4,35	4,35	0	0
		K	MÜŞTEMİLAT	0		0		0		0	
		L	TEKNİK HACİM	0		0		0		0	
		O	OTOPARK	0		0		0		0	
İNŞAAT ALANI HESABI			A	239		160		144		131	
EMSAL ALANI HESABI			A-(B+C+D+E+F+G+H+I+K+L+O)	163,75		114,85		114,49		45,56	
TABAN ALANI HESABI			A-(C+E)	0		0		0		0	

4.2.2.1. Örnek Yapı (2) "PAİY Madde 20 – Taban Alanı 8. Fıkrası" İncelemesi

Yapı bitişik nizam olduğu için, imar durumunda herhangi bir bahçe bırakılması şartı yok ise; yapının taban alanı parselin tüm alanı kadardır. Bu nedenle, örnek yapı

(2)'de taban alanı parsel alanının tamamıdır ve taban alanı hesabı yapılmamaktadır (Çizelge 4.16).

4.2.2.2. Örnek Yapı (2) "PAİY Madde 22 – Katlar Alanına Dahil Olmayan Kullanımlar" Maddesinin İncelemesi

Bitişik nizam yapıların imar durumlarında KAKS değeri yer almamaktadır. (A) yönetmeliği ve öncesi, bitişik nizam yapılarda zemin üstü kat sayısı dikkate alınarak tasarım yapılırdı. Özellikle iki yandan bitişik parsellerde, çatı katındaki kullanım alanı oldukça büyük çıkmaktadır. Bunun nedeni, çatı katları saçak ucundan 5,50 m çekilerek hesaplanmaktadır. Bitişik nizam yapılarda iki yandan bitişik olması sebebi ile, ön ve arka cephelerin saçak ucundan 5,50 m çekilmesi ile ortada oluşan alan, son kattaki bağımsız bölümler ile bağlantılı olması şartı ile satılabilir bir kapalı kullanım alanı çıkarmaktadır. Saçak ucu ile kapalı alanın başladığı 5,50 m arasına ise istenilen alanda çatı terası da eklenebilmekteydi. Aynı zamanda kottan açığa çıkan bodrum katlarda da bağımsız bölüm yapılabilmekteydi. (A) yönetmeliği ve öncesinde emsal alanı sınırlamamasının olmaması yukarıda belirtilen alan kullanımları ile satılabilir alan miktarını oldukça fazla arttırmaktaydı.

Örnek yapı (2)'de, +82.00 kotunda, +79.00 kotu ile bağlantılı olacak şekilde çatı katı ve çatı terası yapılmış; +91.00 kotunda da +88.00 kotu ile bağlantılı çatı katı ve çatı terası yapılmıştır. Karşılaştırma için örnek yapı (2)'nin emsal alanı hesabı yapılmış; (A) yönetmeliğine göre, tüm kat holleri, giriş holleri, merdivenler, asansör boşluğu, şaft boşlukları ve balkonlar emsal harici bırakılmıştır. +82.00 ve +91.00 kotlarında yer alan çatı terasları ve +91.00 kotunda yer alan asansör makine dairesi de emsal harici bırakılmıştır. +67.00 kotunda yer alan otopark, +70.00 ve +73.00 kotunda yer alan teknik hacimler ve +76.00 kotunda yer alan müştemilat; alan sınırlaması olmadan emsal alanı haricidir. Hesaplanan emsal alanı 1003,90 m^2 olup; emsal dışı alanların toplamı ise 712.10 m^2'dir.

(B) yönetmeliği ve sonrasında ise, emsal alanı sınırlaması bitişik nizam yapılar içinde zorunlu olmuştur (URL6). Buna göre, bitişik nizam yapılarda parselin taban

oturumu ile imar durumunda belirtilen kat sayısının çarpımı ile toplam emsal alanı hesaplanmaktadır. Örnek yapı (2)'nin taban oturumu parsel alanı kadar olduğu için, emsal alanı, "*parsel alanı x kat sayısı"* formülü ile hesaplanacaktır. Buna göre hesaplanan emsal alanı, 956 m^2 olmaktadır. Örnek Yapı (2) eğer (B) yönetmeliği ve sonrasında yapılmış olsaydı, toplam emsal alanı bu alanı aşamayacak olup; yapı daha küçük yapılacaktı.

(B) yönetmeliğine göre bu projede, çatı terasları emsale dahil edilecek ve asansörün sadece plan notunda belirtilen asgari alanı emsal harici bırakılacaktır. En çok 100 m^2 yapılabilen müştemilat alanı, projede 82,93 m^2 olduğu için tüm yönetmeliklerde aynı alan emsal harici bırakılmıştır. Buna göre hesaplanan emsal alanı 1111,26 m^2'dir. Olması gereken emsal alanından %16,2 daha çok alan yapılmıştır. (A) yönetmeliğindeki emsal alanına göre de yaklaşık %10 daha fazla emsale alanı hesaplanmaktadır. (C) yönetmeliğinde ise, (B) yönetmeliğine göre aynı hesaplama yapılmaktadır.

(D) yönetmeliğine göre ise, tüm kat holleri, giriş holü, merdivenler, balkonlar ve +82.00 ve +91.00 kotlarındaki çatı terasları emsale dahil edilmiştir. Bu alanların emsal alanına dahil olmasından sonra, örnek yapı (2) için hesaplanan emsal alanı, olması gereken alandan %38,2 daha fazla olup; 1321,22 m^2 hesaplanmıştır.

Güncel olan (E) yönetmeliğine göre baktığımızda ise, dahil olmayan alanların plan notu ile de arttırılması ile emsal alanı (A) yönetmeliğindeki emsal alanına daha yakın bir değere gelmiştir. (A) yönetmeliğine göre dahil olmayan alanların farklılaştığı tek yer; asansörün plan notunda belirtilen asgari alanının hesaba dahil edilmesidir. Onun dışındaki tüm emsal harici alanlar (A) yönetmeliğindeki gibi hesaplanabilmektedir. Bu hesaba göre de emsal alanı (E) yönetmeliğine göre, 1013,26 m^2'dir. Olması gereken emsal alanından yaklaşık %6 daha büyük olsa da ruhsat aldığı emsal alanından sadece %1 daha büyüktür (Çizelge 4.16).

4.2.2.3. Örnek Yapı (2) "PAİY Madde 5 Genel İlkeler, 8.Fıkrasının" İncelenmesi

%30 alan hesabı (B) yönetmeliği ve sonrasında bitişik nizam yapılar içinde geçerli olmaktadır. Örnek Yapı (2)'nin ruhsat aldığı (A) yönetmeliğinde emsal dışı alanlar

hakkında bir hesaplama yapılmamıştır. (B) yönetmeliği ile birlikte emsal dışı alanların, emsal alanının %30'unu aşmayacak kadar olması şartına göre, %30 alanı, "hesaplanan emsal alanı x 0,30" formülü ile bulunmaktadır. Örnek yapı (2)'nin %30 alanı ise, 956 m^2 x 0,30 = 286,80 m^2 olmaktadır.

(B) yönetmeliğinden itibaren %30 hesabına bakıldığında, otopark, teknik hacimler, müştemilat ve ışıklık harici tüm emsal dışı alanlar %30 hesabına dahil edilmiştir. Buna göre, (B) yönetmeliğine göre hesaplanan %30 alanı, 274,06 m^2'dir. Bu alan olması gereken %30 alanından yaklaşık %5 daha küçük olup, uygundur. (C) yönetmeliğinde de (B) yönetmeliğindeki durum geçerlidir.

(D) yönetmeliğine göre emsal harici alanların oldukça azalması, %30'a da dahil alanların azalmasına sebep olmuştur. Bu nedenle hesaplanan %30 alanı, 64,10 m^2'dir.

Güncel olan (E) yönetmeliğine göre incelendiğinde ise, (B) ve (C) yönetmeliklerinden farklı olarak çatı terasları emsal harici bırakılıp; %30 alanına dahil edilmiştir. Buna göre hesaplanan %30 alanı, 372,06 m^2 olup; olması gereken alandan %29,7 daha fazladır. %30 alanının fazlası ise, emsal alanına dahil edilmektedir (Çizelge 4.16).

Çizelge 4.16. Örnek Yapı (2) Taban Alanı, Emsal Alanı, %30 Alanı Hesap Şeması

	EMSAL ALANI HESABI		%30 ALANI HESABI	TABAN ALANI HESABI	İNŞAAT ALANI HESABI
	EMSALE DAHİL ALAN	EMSALE DAHİL OLMAYAN ALAN			
(A) Yönetmeliğine göre	1003,9	712,1	Bu yönetmelikte %30 alan hesabı yapılmamaktadır.	176,6	1716
(B) Yönetmeliğine göre	1111,26	604,74	274,06	184,77	1716
(C) Yönetmeliğine göre	1111,26	604,74	274,06	184,77	1716
(D) Yönetmeliğine göre	1321,22	394,78	64,1	184,77	1716
(E) Yönetmeliğine göre	1013,26	702,74	372,06	184,77	1716

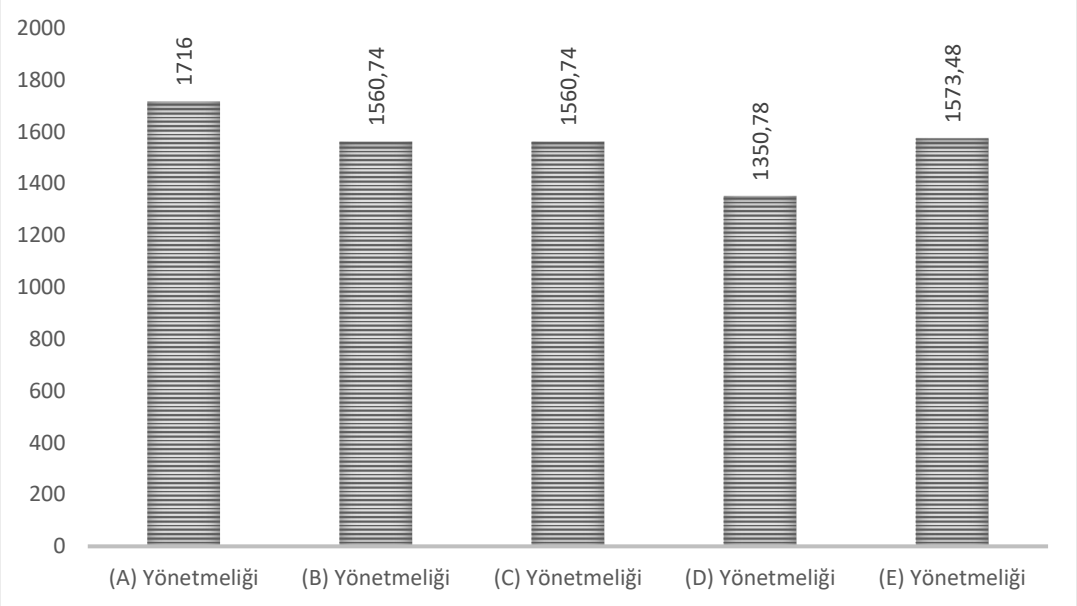
4.2.3. Örnek Yapı (2) İnceleme Değerlendirmesi

İncelediğimiz örnek Yapı (2), (A) yönetmeliğinde ruhsat almıştır. Yapı yoğunluğu, inşaat alanı ile hesaplanmıştır. (B), (C), (D) ve (E) yönetmeliklerinde hesaplanan emsal alanları ile olması gereken emsal alanı arasındaki fark; inşaat alanından düşülmüştür. %30 alanının fazla çıktığı (E) yönetmeliğinde ise, fazla olan kısım da inşaat alanından düşülmüştür (Çizelge 4.17).

Buna göre, örnek yapı (2), (B) ve (C) yönetmelikleri zamanında yapılmış olsa idi, yaklaşık %10 daha küçük yapılmak durumunda olacaktı. Yapının taban oturumu tüm yönetmeliklerde değişmediği için azaltım, çatı terasları, çatı katı kullanımlarından yapılmak durumunda olacaktı. Bu durumda satılabilir kapalı alan miktarını azaltmış olacaktı. (D) yönetmeliğinde yapılması durumunda ise, yapı yaklaşık %21,3 oranında daha küçük yapılacaktı. Sadece çatı katının yapılmaması bile yeterli olmayıp; normal katlarda da daha küçük yapılması zorunlu olacaktı. Bu durumda da bağımsız bölüm alanları azalacaktı. (E) yönetmeliğinde ise ruhsat aldığı (A) yönetmeliği ile neredeyse aynı emsal dışı alanlara sahip olmasına rağmen, emsal dışı alanların sınırlandırılması sebebi ile binanın yaklaşık olarak %8,4 daha küçük yapılması söz konusu olmaktadır. Çünkü %30 alan sınırını aşan 85,26 m^2'lik kısım, emsal alanına dahil edilecek olup; olması gerekenden büyük hesaplanan emsal alanını daha da arttıracaktır. Hesaplanan yeni inşaat alanlarına göre yapı yoğunluğunun değişim grafiği şekil 4.13'te verilmiştir.

Çizelge 4.17. Örnek Yapı (2) Yapı Yoğunluk Değişimi

YAPI YOĞUNLUK HESABI				
YAPI	ÖRNEK YAPI (2)			
YÖNETMELİK	A			
İNŞAAT ALANI (Q)	1716			
	B	C	D	E
OLMASI GEREKEN EMSAL ALANI (X)	956	956	956	956
HESAPLANAN EMSAL ALANI (Y)	1111,26	1111,26	1321,22	1013,26
FARK (X-Y)	-155,26	-155,26	-365,22	-57,26
%30 ALANI FAZLALIK (Z)	0	0	0	85,26
YENİ İNŞAAT ALANI (Q-((X-Y)-Z))	1560,74	1560,74	1350,78	1573,48



Şekil 4.13. Örnek Yapı (2) Yoğunluk Değişim Grafiği

4.3. (C) Yönetmeliğinde Ruhsat Alan Yapı Örneği: Örnek Yapı (3)

4.3.1. Örnek Yapı (3) Proje ve İmar Durumu Bilgisi

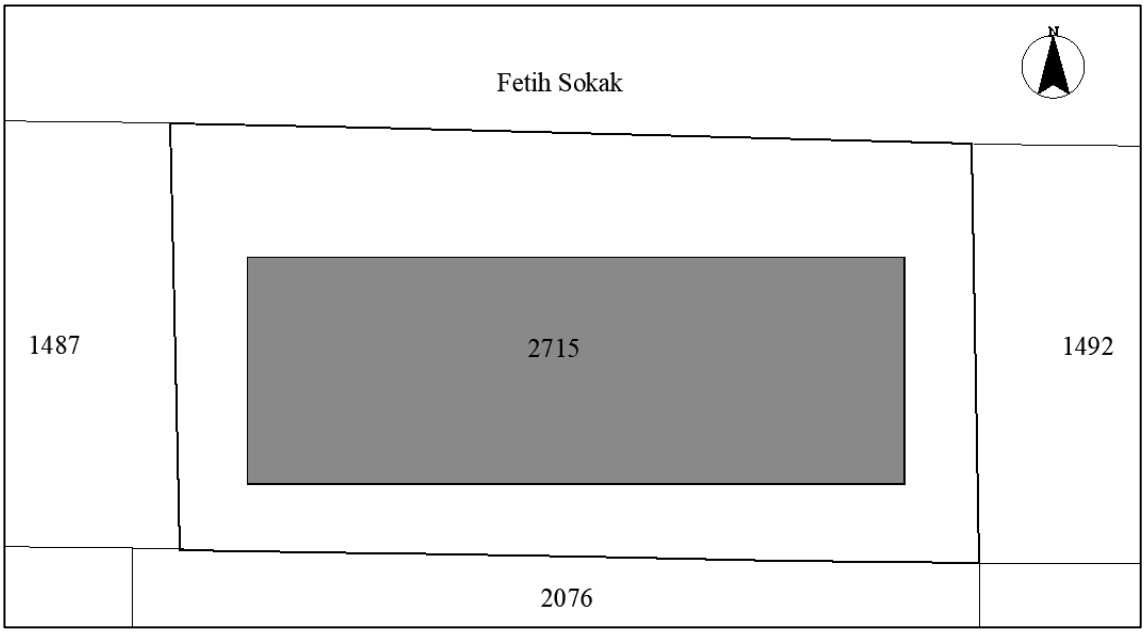
Örnek yapı (3), Tekirdağ Süleymanpaşa ilçesi, tapuda Köseilyas Mahallesi, 2715 no'lu parselde yer almaktadır (Şekil 4.14). 30.09.2017 tarihli 30196 sayılı RG'de yayımlanan yönetmelik şartları ile 2018 tarihinde projelendirilip; 12.03.2018 tarihinde yapı ruhsatı almıştır. Parselin 28.03.2018'de alınan imar durumuna göre, inşaat nizamı ayrık nizam; bina yüksekliği 3 kat, TAKS değeri 0.40 olarak verilmiştir *(Ek.16).* Parsel alanı ise 768 m^2'dir.

(B) yönetmeliği ile birlikte KAKS değeri verilmeyen parsellerde de emsal alanı hesabı yapılması, PAİY madde 21'in 4. Fıkrasında belirtildiği üzere zorunlu hale gelmiştir (URL6). Buna göre örnek yapı (3)'ün emsal alanı, *"arsa alanı x TAKS x kat sayısı"* olarak hesaplanacaktır. Buna göre hesaplanan taban alanı 307,20 m^2, emsal alanı ise 921,60 m^2'dir.



Şekil 4.14. Örnek Yapı (3) Ön Görünüş

Yola tek cephesi bulunan parselde, verilen imar durumunun kroki ekine göre tüm cephelerinden 3m çekilerek oluşan alana yapılaşma yapılacaktır (Şekil 4.15) *(Ek.16).*



Şekil 4.15. Örnek Yapı (3) Şematik Vaziyet Planı

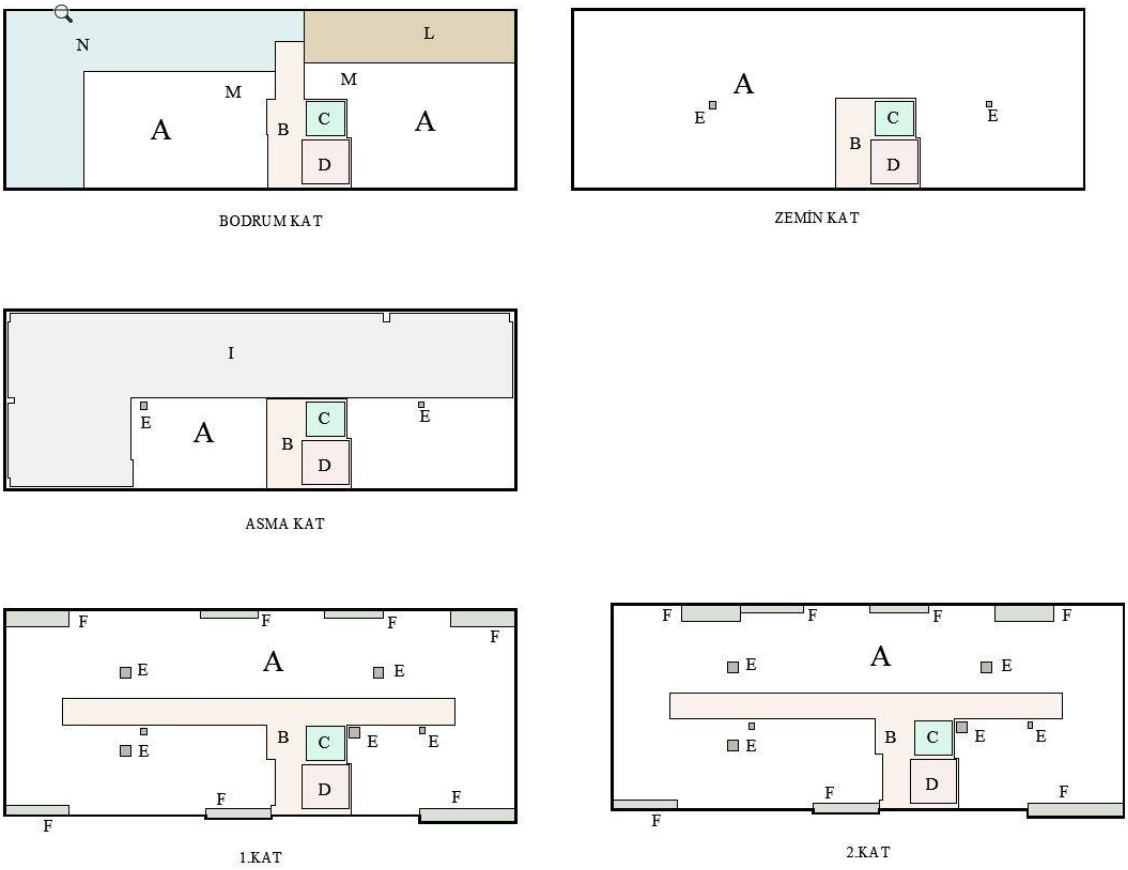
Örnek yapı (3), imar durumunda 3 kat olarak belirtilmiştir. Zemin katları ticari bağımsız bölüm, dükkân, olarak tasarlanan yapıda, dükkanlar ile bağlantılı asma kat eklenmiştir. Aynı zamanda dükkân depoları ve teknik alanların yer aldığı tamamen gömülü bodrum kat yapılmıştır. 1. Ve 2.normal katlarda ise konut işlevli bağımsız bölümler yer almaktadır. Asansörün makine dairesiz tercih edilmesinden dolayı asansör makine dairesi yapılmamış olup; çatıda hiçbir mahal yer almamaktadır. Örnek yapı (3)'ün toplam inşaat alanı 1625 m^2'dir.

4.3.2. Örnek Yapı (3) Alan Hesaplarının İncelenmesi

Örnek yapı (3), (C) yönetmeliğinde ruhsat almıştır. Hesaplama için kullanılan kat şemaları şekil 4.16'da gösterilmiştir. Emsal harici bırakılan alanlar harflerle ile belirtilmiştir. İncelenen yönetmeliğe göre, bu alanların taban alanına, emsal alanına veya %30 alanına dahil edilip, edilmemesi durumu değişmektedir.

Bu alanların bulunabilmesi için her yönetmelik için ayrı ayrı hesap çizelgesi oluşturulmuştur. Kat şemalarında taban alanı ve emsal alanı harici olan tüm alanlar yer almakta olup; yönetmelik değişikliklerine göre hesap çizelgelerinde, emsale dahil değil ise kat şemasındaki var olan alanı yazılmış; eğer emsale dahil ise 0 olarak belirtilmiştir. Hesap şemaları (A) yönetmeliği için *Çizelge 4.18*, (B) yönetmeliği için *Çizelge 4.19,* (C) yönetmeliği için *Çizelge 4.20*, (D) yönetmeliği için *Çizelge 4.21,* (E) yönetmeliği için ise *Çizelge 4.22'*de ayrıntılı olarak verilmiştir.

İncelenen tüm yönetmeliklerde inşaat alanı aynı tutulmuş; yönetmeliklere göre değişen dahil olmayan alan kullanımlarına göre taban, emsal ve %30 alanı hesaplamaları yapılmıştır. Buna göre, yapıdaki alan değişimi anlatılmıştır.



Şekil 4.16. Örnek Yapı (3) Kat Şemaları

Çizelge 4.18. Örnek Yapı (3), (A) Yönetmeliğine Göre Alan Hesapları

(A) Yönetmeliğine göre			BODRUM KAT		ZEMİN KAT		ASMA KAT		1.NORMAL KAT		2.NORMAL KAT	
KAPALI ALAN	A	KAT ALANI	307		307		307		352		352	
EMSAL HARİCİ ALAN	B	KAT HOLÜ-GİRİŞ HOLÜ	20,1	307	14,73	27,26	14,73	109,26	48,44	85	48,44	83,9
	C	ASANSÖR	4,4		4,4		4,4		4,4		4,4	
	D	MERDİVEN EVİ	7,88		7,88		7,88		7,88		7,88	
	E	ŞAFT (toplam)	0		0,25		0,25		1,68		1,68	
	F	BALKONLAR	0		0		0		22,6		21,5	
	M	DÜKKAN DEPO	149,59									
	I	GALERİ BOŞLUĞU	0		0		82		0		0	
	L	TEKNİK HACİM	37,36		0		0		0		0	
	N	SIĞINAK	87,67		0		0		0		0	
İNŞAAT ALANI HESABI	A		307		307		307		352		352	
EMSAL ALANI HESABI	A-(B+C+D+E+F+M+I+L+N)		0		279,74		197,74		267		268,1	
TABAN ALANI HESABI	A-(C+D+E)		0		294,47		0		0		0	

Çizelge 4.19. Örnek Yapı (3), (B) Yönetmeliğine Göre Alan Hesapları

(B) Yönetmeliğine göre				BODRUM KAT		ZEMİN KAT		ASMA KAT		1.NORMAL KAT		2.NORMAL KAT	
KAPALI ALAN		A	KAT ALANI	307		307		307		352		352	
EMSAL HARİCİ ALAN	%30 HESABINA DAHİL ALANLAR	B	KAT HOLÜ-GİRİŞ HOLÜ	20,1	31,21	14,73	26,09	14,73	26,09	48,44	83,83	48,44	82,73
		C	ASANSÖR	3,23		3,23		3,23		3,23		3,23	
		D	MERDİVEN EVİ	7,88		7,88		7,88		7,88		7,88	
		E	ŞAFT (toplam)	0		0,25		0,25		1,68		1,68	
		F	BALKONLAR	0		0		0		22,6		21,5	
		M	DÜKKAN DEPO	149,59	277,62		0		178		0		0
		I	GALERİ BOŞLUĞU	0		0		178		0		0	
		L	TEKNİK HACİM	37,36		0		0		0		0	
		N	SIĞINAK	90,67		0		0		0		0	
İNŞAAT ALANI HESABI		A		307		307		307		352		352	
EMSAL ALANI HESABI		A-(B+C+D+E+F+M+I+L+N)		-1,83		280,91		102,91		268,17		269,27	
TABAN ALANI HESABI		A-(C+E)		0		303,52		0		0		0	

Çizelge 4.20. Örnek Yapı (3), (C) Yönetmeliğine Göre Alan Hesapları

(C) Yönetmeliğine göre				BODRUM KAT		ZEMİN KAT		ASMA KAT		1.NORMAL KAT		2.NORMAL KAT	
KAPALI ALAN		A	KAT ALANI	307		307		307		352		352	
EMSAL HARİCİ ALAN	%30 HESABINA DAHİL ALANLAR	B	KAT HOLÜ-GİRİŞ HOLÜ	20,1	31,21	14,73	26,09	14,73	26,09	48,44	83,83	48,44	82,73
		C	ASANSÖR	3,23		3,23		3,23		3,23		3,23	
		D	MERDİVEN EVİ	7,88		7,88		7,88		7,88		7,88	
		E	ŞAFT (toplam)	0		0,25		0,25		1,68		1,68	
		F	BALKONLAR	0		0		0		22,6		21,5	
		M	DÜKKAN DEPO	149,59	277,62		0		178		0		0
		I	GALERİ BOŞLUĞU	0		0		178		0		0	
		L	TEKNİK HACİM	37,36		0		0		0		0	
		N	SIĞINAK	90,67		0		0		0		0	
İNŞAAT ALANI HESABI		A		307		307		307		352		352	
EMSAL ALANI HESABI		A-(B+C+D+E+F+M+I+L+N)		-1,83		280,91		102,91		268,17		269,27	
TABAN ALANI HESABI		A-(C+E)		0		303,52		0		0		0	

Çizelge 4.21. Örnek Yapı (3), (D) Yönetmeliğine Göre Alan Hesapları

(D) Yönetmeliğine göre				BODRUM KAT		ZEMİN KAT		ASMA KAT		1.NORMAL KAT		2.NORMAL KAT	
KAPALI ALAN		A	KAT ALANI	307		307		307		352		352	
EMSAL HARİCİ ALAN	%30 HESABINA DAHİL ALANLAR	B	KAT HOLÜ-GİRİŞ HOLÜ	0	3,23	0	3,48	0	3,48	0	4,91	0	4,91
		C	ASANSÖR	3,23		3,23		3,23		3,23		3,23	
		D	MERDİVEN EVİ	0		0		0		0		0	
		E	ŞAFT (toplam)	0		0,25		0,25		1,68		1,68	
		F	BALKONLAR	0		0		0		0		0	
		M	DÜKKAN DEPO	0	128,03	0	0	0	178	0	0	0	0
		I	GALERİ BOŞLUĞU	0		0		178		0		0	
		L	TEKNİK HACİM	37,36		0		0		0		0	
		N	SIĞINAK	90,67		0		0		0		0	
İNŞAAT ALANI HESABI		A		307		307		307		352		352	
EMSAL ALANI HESABI		A-(B+C+D+E+F+M+I+L+N)		175,74		303,52		125,52		347,09		347,09	
TABAN ALANI HESABI		A-C		0		303,77		0		0		0	

Çizelge 4.22. Örnek Yapı (3), (E) Yönetmeliğine Göre Alan Hesapları

(E) Yönetmeliğine göre				BODRUM KAT		ZEMİN KAT		ASMA KAT		1.NORMAL KAT		2.NORMAL KAT	
KAPALI ALAN		A	KAT ALANI	307		307		307		352		352	
EMSAL HARİCİ ALAN	%30 HESABINA DAHİL ALANLAR	B	KAT HOLÜ-GİRİŞ HOLÜ	20,1	180,8	14,73	26,09	14,73	26,09	48,44	83,83	48,44	82,73
		C	ASANSÖR	3,23		3,23		3,23		3,23		3,23	
		D	MERDİVEN EVİ	7,88		7,88		7,88		7,88		7,88	
		E	ŞAFT (toplam)	0		0,25		0,25		1,68		1,68	
		F	BALKONLAR	0		0		0		22,6		21,5	
		M	DÜKKAN DEPO	149,59									
		I	GALERİ BOŞLUĞU	0	128,03	0	0	178	178	0	0	0	0
		L	TEKNİK HACİM	37,36		0		0		0		0	
		N	SIĞINAK	90,67		0		0		0		0	
İNŞAAT ALANI HESABI		A		307		307		307		352		352	
EMSAL ALANI HESABI		A-(B+C+D+E+F+M+I+L+N)		-1,83		280,91		102,91		268,17		269,27	
TABAN ALANI HESABI		A-(C+E)		0		303,52		0		0		0	

4.3.2.1. Örnek Yapı (3) "PAİY Madde 20 – Taban Alanı 8. Fıkrası" İncelemesi

Yapının taban alanı, (C) yönetmeliğinde belirtilen, madde 20'nin 8. fıkrasındaki *"taban alanına dahil olmayan kullanımlar"* düşülerek hesaplanmıştır. Bu projede taban alanına; asansör boşluğunun asgari net alanı ve şaft boşlukları dahil edilmemiştir. İmar durumuna göre, en çok 307,20 m^2 olarak hesaplanan taban alanı; projede 303,52 m^2 olarak çizilmiştir. Olması gereken alandan daha küçük yapılmasının nedeni, yapı yaklaşma sınırlarının içerisinde kalmasının zorunlu olmasından kaynaklanmaktadır.

Asansörün asgari alanı, Süleymanpaşa Belediyesi plan notuna göre asgari alanı, 1,70 m x 1,90 = 3,23 m^2'dir *(Ek.2).* Mevcut projede asansör daha büyük yapılmıştır. Ancak asgari alandan daha büyük bir asansör tasarım açısından eklenmiş olsa bile sadece

yapılabilecek asgari alanı, alan hesaplarına dahil edilmemektedir. Mevcut projede asansör boşluğu 4,40 m^2 yapılmış olup; bu proje (A) yönetmeliğinde yapılsaydı taban alanı tüm asansör boşluğu ve merdiven alanında hariç olması ile 294,47 m^2 olarak hesaplanacaktı. Bu alan, olması gereken taban alanından yaklaşık %4 daha az olup; neticesinde örnek yapı (3)'ün (A) yönetmeliğinde yapılması durumunda yapının tabanı %4 daha büyük hesaplanmasa bile yapı yaklaşma sınırı sebebi ile büyük yapılamayacaktı.

(B) yönetmeliğinde de mevcut proje ile aynı hesaplama yapılmaktadır. (D) yönetmeliğine bakıldığında ise, sadece asansörün asgari alanı taban alanından hariç tutulmuştur ve taban alanı 303,77 m^2 olarak hesaplanmıştır. Hesaplanan bu alan, olması gereken alandan küçük olduğu için uygundur. (E) yönetmeliğinde ise, (C) ve (D) yönetmeliklerinde olduğu gibi asansörün asgari alanı ve şaft/baca boşlukları taban alanına dahil değildir ve hesaplanan alan 303,52 m^2'dir (Çizelge 4.23).

4.3.2.2. Örnek Yapı (3) "PAİY Madde 22 – Katlar Alanına Dahil Olmayan Kullanımlar" Maddesinin İncelemesi

Örnek yapı (3)'ün imar durumunda KAKS sayısı verilmemiş olsa da PAİY madde 21" katlar alanı" 4. fıkrasına göre hesaplama yapılmış ve emsal alanı 921,60 m^2 olarak bulunmuştur. Örnek yapının ruhsat aldığı (C) yönetmeliğine göre, tüm kat holleri, giriş holleri, merdivenler, asansör ve şaft boşluklarının asgari alanı ve en çok 2 m genişliğinde yapılan balkonlar emsal harici bırakılmıştır. Bodrum katta, zemin katta yer alan 4 adet dükkân ile irtibatlı depo yapılmıştır. Depoların tanımının sonunda yer alan *"eklenti"* ibaresi ve eklentinin PAİY madde 4, 1. Fıkrası (v) bendindeki tanımına göre, depolar zemin kattaki bağımsız bölümler ile müstakil bir bağlantı kurmamalıdır. Bu nedenle her iki dükkân için ortak bir merdiven tasarlanmış; bu merdiven ile bodrum kattaki depolarına ulaşım sağlanmıştır. Bu ortak merdiven zemin katta emsale dahil edilmiş; bodrum katta emsal harici bırakılmıştır. Böylelikle depo alanları emsal harici bırakılmıştır. (C) yönetmeliğinde depo alanları için herhangi bir alan kısıtlaması belirtilmemiş olsa da projede depo alanları, dükkanların zemin ve asma katlarının brüt alanlarının toplamının %50'sini geçmemektedir. Yine tamamen gömülü bodrum katta yer alan sığınak ve teknik alanlar emsal haricidir.

Projede asma kat yapılmıştır. Asma kat için, PAİY madde 4 (d) bendinde yer alan tanımına, (B) yönetmeliği ve sonrasında, *"bağlı olduğu zemin kattaki bağımsız bölümün alanının 1/3'ünden az yapılamaz"* ibaresi eklenmiştir. Tasarımda asma kat, zemin ve normal katlar dışında kalan, emsal alanı hesabına katılan ekstra bir alandır. PAİY yer alan tanımına uygun olarak, zemin katın alanının 1/3'ünü sağlayacak şekilde tasarlanmıştır. Emsal alanının kalmaması sebebi ile de projede yer alan 4 dükkândan birine asma kat yapılamamıştır. Asma kat yapılamayan dükkânın kat yüksekliği fazla yapılmıştır.

1.ve 2. normal katlarda ise, kat holü, merdiven, asansör ve şaftların asgari alanları ve balkonların tümü emsal harici bırakılmıştır. Hesaplanan emsal alanı 919,43 m^2 olup; emsal dışı alanların toplamı ise 705,57 m^2'dir.

Örnek yapı (3), (A) yönetmeliği zamanında yapılsaydı, verilen imar durumuna göre emsal alanı hesabı yapılmayacaktı. Buna göre zemin katta yer alan dükkanlara müstakil merdiven ile ulaşılan ve zemin katta yer alan brüt alanları kadar depo yapılabilecekti. Ve tüm depo alanı emsal harici bırakılacaktı. Aynı zamanda asma kat tanımında 1/3 ifadesi yer almadığı için, yol cephesinden 3m çekilecek ve kalan tüm alan asma kat olarak kullanılabilecekti. Hesap tablosunda (C) yönetmeliğinde 178 m^2 olan asma kattaki galeri boşluğu, 82 m^2'ye düşecek ve kat alanı artacaktı. Çatı katındaki kapalı alan saçak ucundan 5,50 m çekilerek yapılmasından dolayı, bu projenin blok eni ve boyunun, çatı katı yapımına uygun olmaması sebebi ile yapılamayacaktı. Aynı zamanda asansörün tüm boşluğu emsal harici bırakılacaktı. Tüm bunların sonucunda (A) yönetmeliği için hesaplanan emsal alanı, olması gereken alandan yaklaşık olarak %10 daha büyük; 1009,58 m^2 olacaktı.

(B) yönetmeliğinde, (C) yönetmeliği ile aynı hesaplama yapılmaktadır. (D) yönetmeliğinde ise, zemin, asma ve normal katlarda sadece asansörün plan notunda belirtilen asgari alanı, şaft ve baca boşlukları ve galeri boşluğu emsal harici bırakılacaktı. Bodrum katta, asansör boşluğu, teknik hacim ve sığınak harici tüm alanlar emsale dahil edilecekti. Dahil edilen bu alanların sonucunda örnek yapı (3) için hesaplanan emsal alanı, olması gereken alandan %41 daha fazla olup; 1298,96 m^2 hesaplanmıştır.

Güncel olan (E) yönetmeliğine göre hesaplama yapıldığında ise; yönetmeliğe plan notu ile ek yapılarak dahil olmayan kullanımların arttırılması ile emsal alanı ruhsat aldığı (C) yönetmeliği ile aynı değerde hesaplanmıştır. (C) yönetmeliğinden farklı olarak balkonlar için, bağımsız bölümün net alanının %20'sini geçmeme koşulu eklenmiş olup; tasarımda balkonlar bu koşulu sağlamaktadır. Depo alanları içinde (C) yönetmeliğinde alan sınırlaması bulunmazken; (E) yönetmeliğinde dükkan net alanının %50'si olarak tanımlanmıştır. Mevcut yapıda da teknik alanların ve sığınağın asgari alanlarının haricindeki alanların depo yapılması nedeni ile, depo alanları bu maddeye uygunluk sağlamaktadır (Çizelge 4.23).

4.3.2.3. Örnek Yapı (3) "PAİY Madde 5 Genel İlkeler, 8.Fıkrasının" İncelenmesi

Örnek Yapı (3)'ün ruhsat aldığı (C) yönetmeliğinde emsal dışı alanların toplamı, emsal alanının %30'unu geçemez. Buna göre, hesaplanan emsal alanının %30'u kadar emsal dışı alan yapılabilmekte olup; bu alan en çok 276,48 m^2 olabilmektedir.

Ruhsat alınan (C) yönetmeliğine göre, bodrum katta yer alan dükkan deposu, sığınak ve teknik hacim alanları ve asma katta yer alan galeri boşluğu %30 alanına dahil değildir. Hesaplanan %30 alanı 249,95 m^2 olup, yönetmeliğe uygundur.

(B) yönetmeliği içinde aynı hesaplama geçerli iken; (A) yönetmeliğinde %30 alan hesabı yapılmamaktadır. (D) yönetmeliğinde de emsale dahil alanların azlığı nedeni ile %30 alanı 20,01 m^2 olarak hesaplanmıştır.

Güncel (E) yönetmeliğinde ise, dükkan depoları da %30 alanına katılmak şartı ile emsal harici bırakılmıştır. (C) yönetmeliğinden farklı olarak dükkan depoları %30 alanına eklenmiş ve toplam %30 alanı 399,54 m^2 hesaplanmıştır. Bu alan, olması gereken %30 alanından 123,06 m^2 daha fazladır. Ve bu fazla alan emsal alanına dahil edilmek zorundadır. Bu durumda da emsal alanı sınırı geçtiği için yapı yaklaşık 120 m^2 daha küçük yapılmak zorunda kalacaktı (Çizelge 4.23).

Çizelge 4.23. Örnek Yapı (3) Taban Alanı, Emsal Alanı, %30 Alanı Hesap Şeması

	EMSAL ALANI HESABI		%30 ALANI HESABI	TABAN ALANI HESABI	İNŞAAT ALANI HESABI
	EMSALE DAHİL ALAN	EMSALE DAHİL OLMAYAN ALAN			
(A) Yönetmeliğine göre	1012,58	612,42	Bu yönetmelikte %30 alan hesabı yapılmamaktadır.	294,47	1625
(B) Yönetmeliğine göre	919,43	705,57	249,95	303,52	1625
(C) Yönetmeliğine göre	919,43	705,57	249,95	303,52	1625
(D) Yönetmeliğine göre	1298,96	326,04	20,01	303,77	1625
(E) Yönetmeliğine göre	919,43	705,57	399,54	303,52	1625

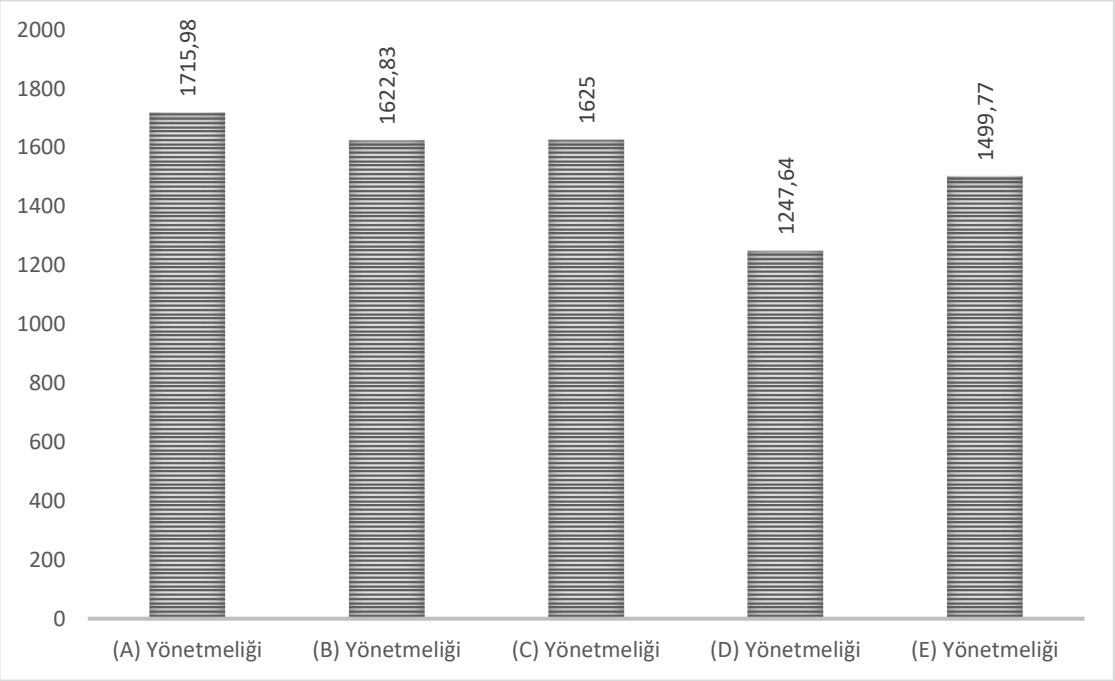
4.3.3. Örnek Yapı (3) İnceleme Değerlendirmesi

İncelediğimiz örnek Yapı (3), (C) yönetmeliğinde ruhsat almıştır. Yapı yoğunluğu, inşaat alanı ile hesaplanmıştır. (A) yönetmeliği için herhangi bir emsal ve %30 alanı sınırlaması bulunmadığı için, hesaplanan emsal ile olması gereken emsal arasındaki fark inşaat alanına eklenmiştir. (B), (D) ve (E) yönetmeliklerinde ise, hesaplanan emsal alanları ile olması gereken emsal alanı arasındaki fark; inşaat alanından düşülmüştür. %30 alanının fazla çıktığı (E) yönetmeliğinde ise, fazla olan kısımda inşaat alanından düşülmüştür (Çizelge 4.24).

Örnek yapı (3), eğer (A) yönetmeliğinde yapılmış olsaydı %5,4 büyük yapılabilirken; (B) yönetmeliğinde önemli bir fark olmayacaktı. (D) yönetmeliğinde ise emsal alanına dahil kullanımların artması binanın %23,2 daha küçük yapılmasına neden olacaktı. Bu durumda asma kat için yeterli emsal bulunmayacak olup; normal katlarda da çıkmalar yapılamayacaktı. Bu durumda hem ticari hem de konut işlevli bağımsız bölümlerin satılabilir alanlarında azalma olacaktı. Son güncel (E) yönetmeliğinde ise dükkân depoları yeterli %30 alanı olmadığı için yapılamayacak olup; satılabilir alan yaklaşık %7,5 daha küçük yapılacaktı (Şekil 4.17).

Çizelge 4.24. Örnek Yapı (3) Yapı Yoğunluk Değişimi

YAPI YOĞUNLUK HESABI				
YAPI	ÖRNEK YAPI (3)			
YÖNETMELİK	C			
İNŞAAT ALANI (Q)	1625			
	A	B	D	E
OLMASI GEREKEN EMSAL ALANI (X)	921,6	921,6	921,6	921,6
HESAPLANAN EMSAL ALANI (Y)	1012,58	919,43	1298,96	919,43
FARK (X-Y)	90,98	2,17	-377,36	2,17
%30 ALANI FAZLALIK (Z)	0	0	0	123,06
YENİ İNŞAAT ALANI (Q-((X-Y)-Z))	1715,98	1622,83	1247,64	1499,77

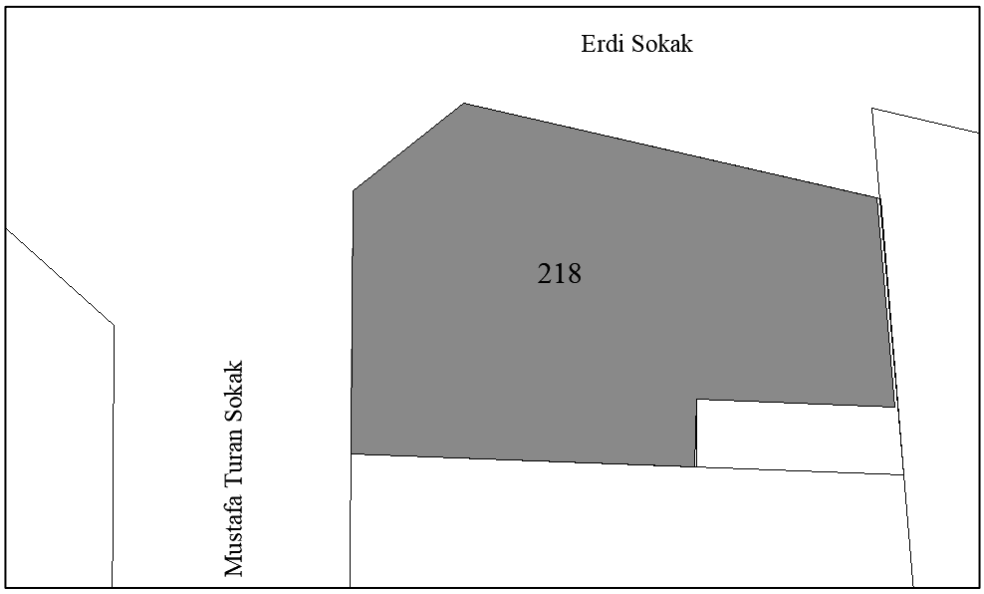


Şekil 4.17. Örnek Yapı (3) Yoğunluk Değişim Grafiği

4.4. (C) Yönetmeliğinde Ruhsat Alan Yapı Örneği: Örnek Yapı (4)

4.4.1. Örnek Yapı (4) Proje ve İmar Durumu Bilgisi

Yapı, Tekirdağ Süleymanpaşa ilçesi, tapuda Aydoğdu Mahallesi, 1876 ada 218 no'lu parselde yer almaktadır. 30.09.2017 tarihli 30196 sayılı RG'de yayımlanan yönetmelik şartları ile 2018 tarihinde projelendirilip; 13.11.2018 tarihinde 610 nolu yapı ruhsatı almıştır. Parselin 11.05.2017 tarihinde alınan imar durumuna göre, inşaat nizamı: bitişik nizam; bina yüksekliği 4 kat olarak verilmiştir *(Ek.17)*. Parsel alanı, 146,86 m^2'dir. Köşe parselde yer almaktadır. Yapının iki cephesi yol, diğer iki cephesi ise komşu parsellere bitişiktir. Bitişik olduğu cephelerde yapılaşma mevcuttur.



Şekil 4.18. Örnek Yapı (4) Şematik Vaziyet planı

Bitişik nizam olması nedeni ile, taban oturumu imar durumunda verilen krokide yer alan arka bahçe alanının bırakılması sonucunda kalan alandır (Şekil 4.18). Emsal alanı da bu hesaplanan taban alanının kat sayısı ile çarpılması ile bulunmaktadır. Bu projede de taban alanı, bahçe alanı sonrasında 134,36 m^2 olarak hesaplanmıştır. Ancak Erdi Sokak tarafındaki komşu yapının bu parsele tecavüzü nedeni ile taban alanı 132 m^2'ye oturtulabilmiştir.

Köşe parsellerde kot, yolun en yüksek olduğu noktadan alınabilmektedir. Örnek yapı (4)'ün tasarımında da kot, en yüksek noktadan alınıp; zemin kattan bina girişi sağlanmıştır. Parselin Erdi Sokak cephesindeki komşu tarafındaki kot en yüksek kot olup; Mustafa Turan Sokak komşu parsel tarafında da en düşük kot ile arasındaki fark 2,90 m hesaplanmış olup, böylelikle bodrum katta, Mustafa Turan Sokak'tan girişi olan ticari işlevli bağımsız bölüm tasarlanmıştır.



Şekil 4.19. Örnek Yapı (4) Erdi Sokak ve Mustafa Turan Sokak Görünüşü

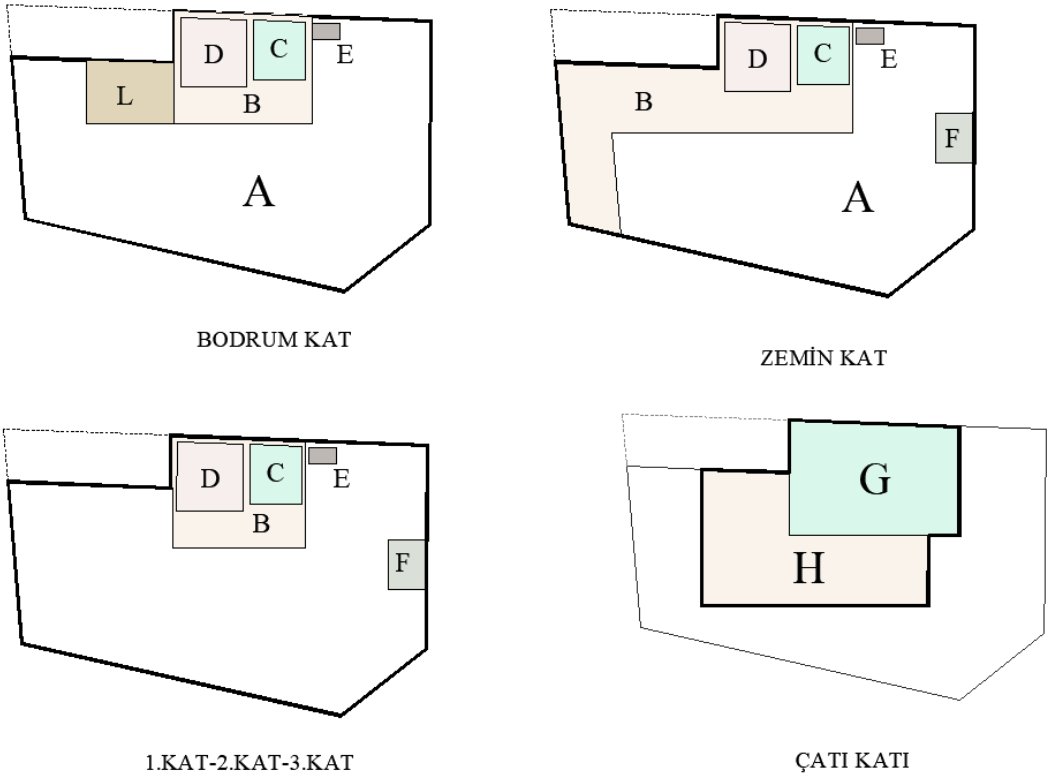
Yapı, imar durumun kat adedi 4 kat olarak belirtilmiştir. Zemin kat ve 1., 2. ve 3. normal katlarda konut işlevli bağımsız bölümler yer almaktadır. Kot farkından dolayı bodrum katta ticari işlevli bağımsız bölüm -dükkân ve teknik hacimler yer almaktadır. Çatı katında ise asansör makine dairesi ve ortak alan olarak gezilebilir teras çatı yapılmıştır. Örnek yapının toplam inşaat alanı 711 m^2'dir.

4.4.2. Örnek Yapı (4) Alan Hesaplarının İncelenmesi

Örnek yapı (4), (C) yönetmeliğinde ruhsat almıştır. Hesaplama için kullanılan kat şemaları şekil 4.20'de gösterilmiştir. Emsal harici bırakılan alanlar harflerle ile belirtilmiştir. İncelenen yönetmeliğe göre, bu alanların taban alanına, emsal alanına veya %30 alanına dahil edilip, edilmemesi durumu değişmektedir.

Bu alanların bulunabilmesi için her yönetmelik için ayrı ayrı hesap çizelgesi oluşturulmuştur. Kat şemalarında taban alanı ve emsal alanı harici olan tüm alanlar yer almakta olup; yönetmelik değişikliklerine göre hesap çizelgelerinde, emsale dahil değil ise kat şemasındaki var olan alanı yazılmış; eğer emsale dahil ise 0 olarak belirtilmiştir. Hesap şemaları (A) yönetmeliği için *Çizelge 4.25*, (B) yönetmeliği için *Çizelge 4.26,* (C) yönetmeliği için *Çizelge 4.27*, (D) yönetmeliği için *Çizelge 4.28,* (E) yönetmeliği için ise *Çizelge 4.29'*de ayrıntılı olarak verilmiştir.

İncelenen tüm yönetmeliklerde inşaat alanı aynı tutulmuş; yönetmeliklere göre değişen dahil olmayan alan kullanımlarına göre taban, emsal ve %30 alanı hesaplamaları yapılmıştır. Buna göre, yapıdaki alan değişimi anlatılmıştır.



Şekil 4.20. Örnek Yapı (4) Kat Şemaları

Çizelge 4.25. Örnek Yapı (4), (A) Yönetmeliğine Göre Alan Hesapları

(A) Yönetmeliğine göre			BODRUM KAT		ZEMİN KAT		1.NORMAL KAT		2.NORMAL KAT		3.NORMAL KAT		ÇATI KATI	
KAPALI ALAN	A	KAT ALANI	132		132		132		132		132		51	
EMSAL HARİCİ ALAN	B	KAT HOLÜ-GİRİŞ HOLÜ	11	30,62	30,43	44,91	10,29	24,77	10,29	24,77	10,29	24,77	0	51
	C	ASANSÖR	4,47		4,47		4,47		4,47		4,47		0	
	D	MERDİVEN EVİ	6,6		6,6		6,6		6,6		6,6		0	
	E	ŞAFT (toplam)	0,65		0,65		0,65		0,65		0,65		0	
	F	BALKONLAR	0		2,76		2,76		2,76		2,76		0	
	G	ASANSÖR MAKİNE DAİRESİ	0		0		0						27,7	
	H	ÇATI TERASI	0		0		0		0		0		23,3	
	L	TEKNİK HACİM	7,9		0		0		0		0		0	
İNŞAAT ALANI HESABI	A		132		132		132		132		132		51	
EMSAL ALANI HESABI	A-(B+C+D+E+F+G+H+L)		101,38		87,09		107,23		107,23		107,23		0	
TABAN ALANI HESABI	A-(C+D+E)		120,28		0		0		0		0		0	

Çizelge 4.26. Örnek Yapı (4), (B) Yönetmeliğine Göre Alan Hesapları

(B) Yönetmeliğine göre				BODRUM KAT		ZEMİN KAT		1.NORMAL KAT		2.NORMAL KAT		3.NORMAL KAT		ÇATI KATI	
KAPALI ALAN		A	KAT ALANI	132		132		132		132		132		51	
EMSAL HARİCİ ALAN	%30 HESABINA DAHİL ALANLAR	B	KAT HOLÜ-GİRİŞ HOLÜ	11	21,14	30,43	43,33	10,29	23,19	10,29	23,19	10,29	23,19	0	51
		C	ASANSÖR	2,89		2,89		2,89		2,89		2,89		0	
		D	MERDİVEN EVİ	6,6		6,6		6,6		6,6		6,6		0	
		E	ŞAFT (toplam)	0,65		0,65		0,65		0,65		0,65		0	
		F	BALKONLAR	0		2,76		2,76		2,76		2,76		0	
		G	ASANSÖR MAKİNE DAİRESİ	0		0		0						27,7	
		H	ÇATI TERASI	0		0		0		0		0		23,3	
		L	TEKNİK HACİM	7,9	7,9	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
İNŞAAT ALANI HESABI		A		132		132		132		132		132		51	
EMSAL ALANI HESABI		A-(B+C+D+E+F+G+H+L)		102,96		88,67		108,81		108,81		108,81		0	
TABAN ALANI HESABI		A-(C+E)		128,46		0		0		0		0		0	

Çizelge 4.27. Örnek Yapı (4), (C) Yönetmeliğine Göre Alan Hesapları

(C) Yönetmeliğine göre				BODRUM KAT		ZEMİN KAT		1.NORMAL KAT		2.NORMAL KAT		3.NORMAL KAT		ÇATI KATI	
KAPALI ALAN		A	KAT ALANI	132		132		132		132		132		51	
EMSAL HARİCİ ALAN	%30 HESABINA DAHİL ALANLAR	B	KAT HOLÜ-GİRİŞ HOLÜ	11	21,14	30,43	43,33	10,29	23,19	10,29	23,19	10,29	23,19	0	27,7
		C	ASANSÖR	2,89		2,89		2,89		2,89		2,89		0	
		D	MERDİVEN EVİ	6,6		6,6		6,6		6,6		6,6		0	
		E	ŞAFT (toplam)	0,65		0,65		0,65		0,65		0,65		0	
		F	BALKONLAR	0		2,76		2,76		2,76		2,76		0	
		G	ASANSÖR MAKİNE DAİRESİ	0		0		0						27,7	
		H	ÇATI TERASI	0	12	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		L	TEKNİK HACİM	12		0		0		0		0		0	
İNŞAAT ALANI HESABI		A		132		132		132		132		132		51	
EMSAL ALANI HESABI		A-(B+C+D+E+F+G+H+L)		98,86		88,67		108,81		108,81		108,81		23,3	
TABAN ALANI HESABI		A-(C+E)		128,46		0		0		0		0		0	

Çizelge 4.28. Örnek Yapı (4), (D) Yönetmeliğine Göre Alan Hesapları

(D) Yönetmeliğine göre				BODRUM KAT		ZEMİN KAT		1.NORMAL KAT		2.NORMAL KAT		3.NORMAL KAT		ÇATI KATI	
ÖRNEK 4															
KAPALI ALAN		A	KAT ALANI	132		132		132		132		132		51	
EMSAL HARİCİ ALAN	%30 HESABINA DAHİL ALANLAR	B	KAT HOLÜ-GİRİŞ HOLÜ	0	3,54	0	3,54	0	3,54	0	3,54	0	3,54	0	27,7
		C	ASANSÖR	2,89		2,89		2,89		2,89		2,89		0	
		D	MERDİVEN EVİ	0		0		0		0		0		0	
		E	ŞAFT (toplam)	0,65		0,65		0,65		0,65		0,65		0	
		F	BALKONLAR	0		0		0		0		0		0	
		G	ASANSÖR MAKİNE DAİRESİ	0		0		0						27,7	
		H	ÇATI TERASI	0	7,9	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		L	TEKNİK HACİM	7,9		0		0		0		0		0	
İNŞAAT ALANI HESABI		A		132		132		132		132		132		51	
EMSAL ALANI HESABI		A-(B+C+D+E+F+G+H+L)		120,56		128,46		128,46		128,46		128,46		23,3	
TABAN ALANI HESABI		A-C		129,11		0		0		0		0		0	

Çizelge 4.29. Örnek Yapı (4), (E) Yönetmeliğine Göre Alan Hesapları

(E) Yönetmeliğine göre				BODRUM KAT		ZEMİN KAT		1.NORMAL KAT		2.NORMAL KAT		3.NORMAL KAT		ÇATI KATI	
KAPALI ALAN		A	KAT ALANI	132		132		132		132		132		51	
EMSAL HARİCİ ALAN	%30 HESABINA DAHİL ALANLAR	B	KAT HOLÜ-GİRİŞ HOLÜ	11		30,43		10,29		10,29		10,29		0	
		C	ASANSÖR	2,89		2,89		2,89		2,89		2,89		0	
		D	MERDİVEN EVİ	6,6		6,6		6,6		6,6		6,6		0	
		E	ŞAFT (toplam)	0,65	21,14	0,65	43,33	0,65	23,19	0,65	23,19	0,65	23,19	0	51
		F	BALKONLAR	0		2,76		2,76		2,76		2,76		0	
		G	ASANSÖR MAKİNE DAİRESİ	0		0		0		0		0		27,7	
		H	ÇATI TERASI	0		0		0		0		0		23,3	
		L	TEKNİK HACİM	7,9	7,9	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
İNŞAAT ALANI HESABI		A		132		132		132		132		132		51	
EMSAL ALANI HESABI		A-(B+C+D+E+F+G+H+L)		102,96		88,67		108,81		108,81		108,81		0	
TABAN ALANI HESABI		A-(C+E)		128,46		0		0		0		0		0	

4.4.2.1. Örnek Yapı (4) "PAİY Madde 20 – Taban Alanı 8. Fıkrası" İncelemesi

Örnek yapı (4)'ün imar durumunun ekinde verilen krokide arka bahçe mesafesi tanımlanmıştır. Bu arka bahçe mesafesinin eni 2 m verilmiş olup, boyu ise bina yüksekliğinin yarısı olacaktır. Buna göre bina ne kadar yüksek yapılır ise, o kadar arka bahçe alanı artmaktadır. 146,86 m^2 olan parsel alanından, 12,00 m^2 alana sahip arka bahçe alanı çıkarılmıştır. Kalan alan 134,86 m^2 olarak hesaplanmakta olup; taban alanı bu alandır. İncelediğimiz örnek yapı (4)'te taban oturumu, komşu parseldeki yapının 2,86 m^2'lik tecavüzü nedeni ile 132 m^2'dir (Çizelge 4.30).

4.4.2.2. Örnek Yapı (4) "PAİY Madde 22 – Katlar Alanına Dahil Olmayan Kullanımlar" Maddesinin İncelemesi

Bitişik nizam yapıların imar durumlarında KAKS değeri yer almamaktadır. (C) yönetmeliğine göre emsal alanı, yapılabilecek maksimum taban alanı ile imar durumunda verilen kat sayısının çarpımıdır. Buna göre örnek yapı (4)'ün emsal alanı, arka bahçe alanı düşüldükten sonra kalan alan olan taban alanı ile kat sayısının çarpımıdır. Buna göre emsal alanı, 134,86 m^2 x 4 kat = 539,44 m^2'dir. Kat holleri, giriş holü, merdiven, asansörün ve şaftların asgari alanı, balkon alanı emsal harici bırakılmıştır. Bodrum katta yer alan teknik hacim ve çatı katındaki asansör makine dairesi emsal alanına dahil değilken; ortak alan olarak kullanılan çatı terası ise emsale dahildir. Buna göre hesaplanan emsal alanı 537,26 m^2'dir (Çizelge 4.30).

Örnek yapı (4), (A) yönetmeliğinde yapılsaydı, emsal alanı hesabı yapılmayacaktı. Dahil olmayan alanlardan asansör boşluğu projedeki tüm alanı olan 4,47 m^2 olarak hesaba katılacaktı ve çatı terası da emsal harici tutulabilecekti. Böylelikle hesaplanan emsal alanı 510,16 m^2 olacaktı.

(B) yönetmeliğinde ise, ruhsat aldığı (C) yönetmeliğine göre, çatı terası emsal harici tutulmuştur. Hesaplanan emsal alanı olması gerekenden %4 daha küçük, 518,06 m^2 olarak hesaplanmıştır.

(D) yönetmeliğinde ise, asansörün ve şaftın asgari alanı, bodrum kattaki teknik hacim ve çatıdaki asansör makine dairesi hariç tüm alanlar emsale dahildir. Emsal alanı olması gerekenden %21,9 daha büyük olup; 657,70 m^2'dir.

Güncel olan (E) yönetmeliğinde ise, emsal harici alanlar ruhsat aldığı (C) yönetmeliğindeki ile aynıdır. Aynı zamanda bu yönetmelikte ortak alan çatı terası da emsal harici bırakılmış olup; hesaplanan emsal alanı (B) yönetmeliğindeki ile aynı, olması gerekenden %4 daha küçük, 518,06 m^2'dir.

4.4.2.3. Örnek Yapı (4) "PAİY Madde 5 Genel İlkeler, 8.Fıkrasının" İncelenmesi

Örnek Yapı (4)'ün ruhsat aldığı (C) yönetmeliğinde emsal dışı alanların toplamı, emsal alanının %30'unu geçemez. Buna göre, hesaplanan emsal alanının %30'u kadar emsal dışı alan yapılabilmekte olup; bu alan en çok 161,83 m^2 olabilmektedir.

Ruhsat alınan (C) yönetmeliğine göre, sadece bodrum katta yer alan teknik hacim %30 alanına dahil değildir. Hesaplanan %30 alanı 161,74 m^2'dir. (A) yönetmeliğinde %30 alan hesabı yapılmamaktadır. (B) yönetmeliğinde ve (E) yönetmeliğinde ise çatı terası emsal harici olup; %30 alanına dahildir. Hesaplanan alan, olması gereken %30 alanından %14,3 daha büyük, 185,04 m^2'dir. %30 alanının fazlası ise emsale eklenmektedir. Bu nedenle, örnek yapı (4)'te çatı terasının emsal harici tutulması veya emsale dahil edilmesi durumu, (B), (C) ve (E) yönetmeliklerinin karşılaştırılması açısından herhangi bir yoğunluk etkisi yapmamaktadır.

(D) yönetmeliğinde de asansör, şaft ve asansör makine dairesi %30 alanına dahil olup; 45,40 m^2 olarak hesaplanmıştır (Çizelge 4.30).

Çizelge 4.30. Örnek Yapı (4) Taban Alanı, Emsal Alanı, %30 Alanı Hesap Şeması

	EMSAL ALANI HESABI		%30 ALANI HESABI	TABAN ALANI HESABI	İNŞAAT ALANI HESABI
	EMSALE DAHİL ALAN	EMSALE DAHİL OLMAYAN ALAN			
(A) Yönetmeliğine göre	510,16	200,84	Bu yönetmelikte %30 alan hesabı yapılmamaktadır.	120,28	711
(B) Yönetmeliğine göre	518,06	192,94	185,04	128,46	711
(C) Yönetmeliğine göre	537,26	173,74	161,74	128,46	711
(D) Yönetmeliğine göre	657,7	53,3	45,4	129,11	711
(E) Yönetmeliğine göre	518,06	192,94	185,04	128,46	711

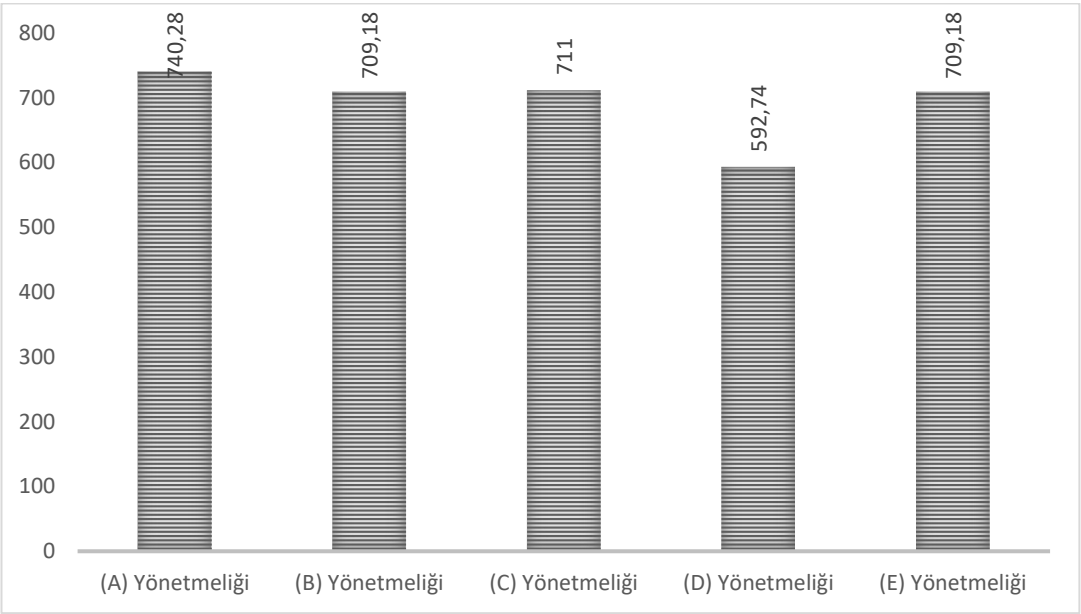
4.4.3. Örnek Yapı (4) İnceleme Değerlendirmesi

İncelediğimiz örnek Yapı (4), (C) yönetmeliğinde ruhsat almıştır. Yapı yoğunluğu, inşaat alanı ile hesaplanmıştır. (A) yönetmeliği için herhangi bir emsal ve %30 alanı sınırlaması bulunmadığı için, hesaplanan emsal ile olması gereken emsal arasındaki fark inşaat alanına eklenmiştir. (B), (D) ve (E) yönetmeliklerinde ise, hesaplanan emsal alanları ile olması gereken emsal alanı arasındaki fark; inşaat alanından düşülmüştür. %30 alanının fazla çıktığı (B) ve (E) yönetmeliğinde ise, fazla olan alan, inşaat alanından düşülmüştür (Çizelge 4.31). Bu hesaplamalar sonucunda çıkan inşaat alanları yapı yoğunluğunu ifade etmekte olup, değişimleri grafikte belirtilmiştir (Şekil 4.21).

Örnek yapı (4), eğer (A) yönetmeliğinde yapılmış olsaydı %4,1 daha büyük yapılabilecekti. Yürürlüğe girmeyen (B) ve son güncel (E) yönetmeliğinde ise ruhsat aldığı (C) yönetmeliğinden farkı çatı terasının emsale dahil edilmemesidir. Ancak %30 alanına dahil olan çatı terası, olması gereken %30 alanından fazla hesaplanmasına neden olmaktadır. Oluşan fazla alanda emsale dahil edildiği için, bu yapıda (B), (C) ve (E) yönetmelikleri arasında yoğunluk açısından fark oluşmamaktadır. (D) yönetmeliğinde ruhsat alması durumunda ise %17 daha küçük yapılması gerekecekti.

Çizelge 4.31. Örnek Yapı (4) Yapı Yoğunluk Değişimi

YAPI YOĞUNLUK HESABI				
YAPI	ÖRNEK YAPI (4)			
YÖNETMELİK	C			
İNŞAAT ALANI (Q)	711			
	A	B	D	E
OLMASI GEREKEN EMSAL ALANI (X)	539,44	539,44	539,44	539,44
HESAPLANAN EMSAL ALANI (Y)	510,16	518,06	657,7	518,06
FARK (X-Y)	29,28	21,38	-118,26	21,38
%30 ALANI FAZLALIK (Z)	0	23,2	0	23,2
YENİ İNŞAAT ALANI (Q-((X-Y)-Z))	740,28	709,18	592,74	709,18



Şekil 4.21. Örnek Yapı (4) Yoğunluk Değişim Grafiği

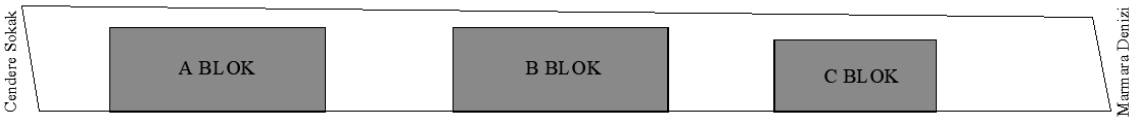
Bitişik nizam yapılaşma şartlarına sahip olduğu için, taban oturumu ve kat sayısı değişmeyen parselde (A) ya da (D) yönetmeliklerinde ruhsat alması yapı kütlesini değiştirmeyecekti. (A) yönetmeliğinde yapılabilecek büyüme sadece çatı terasında yapılabilecekken; (D) yönetmeliğinde emsal alanı ve %30 alan sınırlaması sebebi ile olan küçülmede; bodrum katta yapılan ticari işlevli bağımsız bölüm alanı ya da çatı terası alanından yapılabilecekti.

4.5. (D) Yönetmeliğinde Ruhsat Alan Yapı Örneği: Örnek Yapı (5)

4.5.1. Örnek Yapı (5) Proje ve İmar Durumu Bilgisi

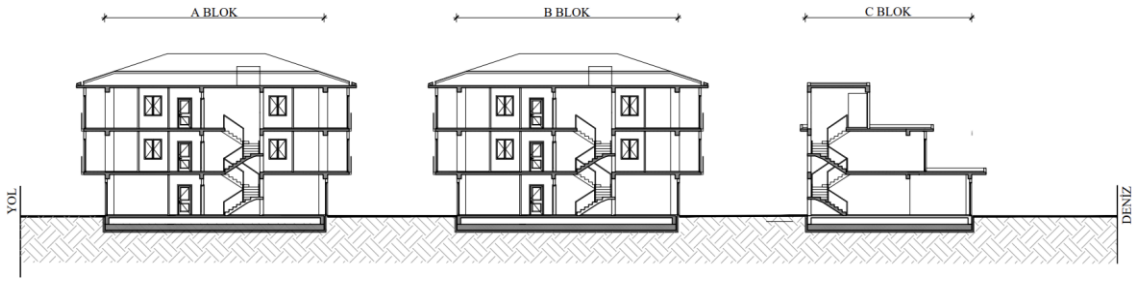
Yapı, Tekirdağ Süleymanpaşa ilçesi, tapuda Hürriyet Mahallesi, 1182 ada 12 no'lu parselde yer almaktadır. Danıştay 6. daire kararlarının tebliği sonrasında, Mart 2019 tarihinden itibaren kullanılan yönetmelik olan (D) yönetmeliğine tabii olarak projelendirilip; 05.06.2019 tarihinde 336 sayılı yapı ruhsatı almıştır. Parselin 18.01.2019 tarihinde alınan imar durumuna göre, inşaat nizamı: ayrık nizam; bina yüksekliği 3 kat olarak verilmiştir *(Ek.18).* İmar durumunda TAKS ve KAKS değeri verilmemiştir. Parsel alanı 574 m^2'dir.

Parselin sağ ve sol cephesinde komşu parseller yer almaktadır. Kuzey cephesi Cendere Sokak'tan cephe alırken; Güney cephesinde Marmara Denizi yer almaktadır (Şekil 4.22). Parselin eni, komşu parsellerden 3.00 m çekildikten sonra yapılaşma şartlarını sağlamadığı için; batı cephesinden komşu parsele bitişik olarak yapılabileceği, imar durumunda verilen krokide belirtilmiştir. Yapılaşma, yol ve deniz tarafından 5.00 m, doğu cephesinden 3.00 m çekilerek oluşan alana yapılacaktır. TAKS sayısı imar durumunda belirtilmediği için, o dönem geçerli olan 01.03.2019 tarih 30701 sayılı RG'de yayımlanan yönetmeliğe göre, TAKS verilmediği durumlarda arsa alanının %40'ına oturum sağlayabilmekteydi. Emsal alanı ise, hesaplanan taban alanın, imar durumunda verilen kat sayısı ile hesaplanmıştır. Bunun sonucunda taban alanı 229,60 m^2, emsal alanı da 688,80 m^2 olarak hesaplanmıştır.



Şekil 4.22. Örnek Yapı (5) Şematik Vaziyet Planı

Kot, yoldan alınmıştır. Parselde kot farkı bulunmamaktadır. Parselin yapısının ince uzun olması ve batı cephesinden bitişik olması sebebi ile yapı 3 blok şeklinde tasarlanmıştır (Şekil 4.23). Yola yakın olan blok A blok diye adlandırılmıştır. A ve B blok zemin kat, 1.normal kat ve 2.normal kattan oluşmaktadır. Yapılarda asansör, makine dairesiz olarak tasarlandığı için çatı katı yapılmamıştır. C blok ise, 2 katlı tek bağımsız bölüm olarak tasarlanmıştır. Örnek yapının toplam inşaat alanı 777 m^2'dir.



Şekil 4.23. Örnek Yapı (5) Şematik Kesit

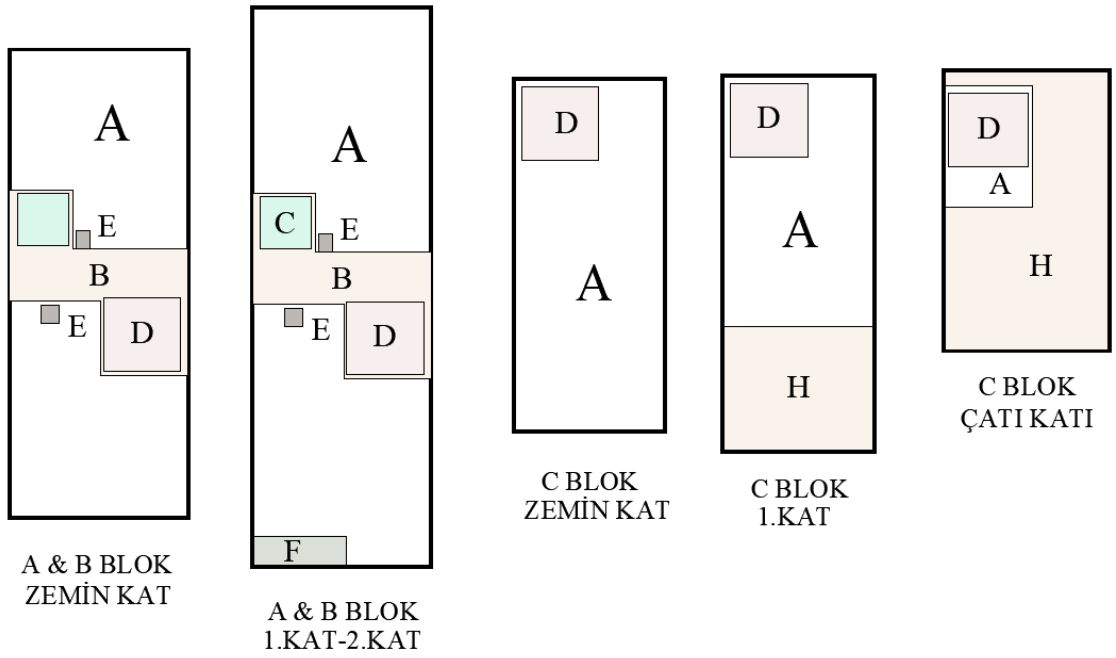
4.5.2. Örnek Yapı (5) Alan Hesaplarının İncelenmesi

Örnek yapı (5), (D) yönetmeliğinde ruhsat almıştır. Hesaplama için kullanılan kat şemaları şekil 4.24'te gösterilmiştir. A ve B blok aynı olduğu için şemalarda bir blok yer almıştır. Emsal harici bırakılan alanlar harflerle ile belirtilmiştir. İncelenen yönetmeliğe göre, bu alanların taban alanına, emsal alanına veya %30 alanına dahil edilip, edilmemesi durumu değişmektedir.

Bu alanların bulunabilmesi için her yönetmelik için ayrı ayrı hesap çizelgesi oluşturulmuştur. Kat şemalarında taban alanı ve emsal alanı harici olan tüm alanlar yer almakta olup; yönetmelik değişikliklerine göre hesap çizelgelerinde, emsale dahil değil ise kat şemasındaki var olan alanı yazılmış; eğer emsale dahil ise 0 olarak belirtilmiştir.

Hesap şemaları (A) yönetmeliği için *Çizelge 4.32*, (B) yönetmeliği için *Çizelge 4.33,* (C) yönetmeliği için *Çizelge 4.34*, (D) yönetmeliği için *Çizelge 4.35,* (E) yönetmeliği için ise *Çizelge 4.36'*da ayrıntılı olarak verilmiştir.

İncelenen tüm yönetmeliklerde inşaat alanı aynı tutulmuş; yönetmeliklere göre değişen dahil olmayan alan kullanımlarına göre taban, emsal ve %30 alanı hesaplamaları yapılmıştır. Buna göre, yapıdaki alan değişimi anlatılmıştır.



Şekil 4.24. Örnek Yapı (5) Kat Şemaları

Çizelge 4.32. Örnek Yapı (5), (A) Yönetmeliğine Göre Alan Hesapları

(A) Yönetmeliğine göre			ZEMİN KAT		1.NORMAL KAT		2.NORMAL KAT	
A & B BLOK								
KAPALI ALAN	A	KAT ALANI	90		108		108	
EMSAL HARİCİ ALAN	B	KAT HOLÜ-GİRİŞ HOLÜ	12,18	21,92	12,18	25,02	12,18	25,02
	C	ASANSÖR	2,89		2,89		2,89	
	D	MERDİVEN EVİ	6,2		6,2		6,2	
	E	ŞAFT (toplam)	0,65		0,65		0,65	
	F	BALKONLAR	0		3,1		3,1	
	H	TERAS ÇATI (gezilemeyen)	0		0		0	
İNŞAAT ALANI HESABI		A	**90**		**108**		**108**	
EMSAL ALANI HESABI		A-(B+C+D+E+F+H)	**68,08**		**82,98**		**82,98**	
TABAN ALANI HESABI		A-(C+D+E)	**80,26**		**0**		**0**	

(A) Yönetmeliğine göre			ZEMİN KAT		1.NORMAL KAT		ÇATI KATI	
C BLOK								
KAPALI ALAN	A	KAT ALANI	55		60		50	
EMSAL HARİCİ ALAN	B	KAT HOLÜ-GİRİŞ HOLÜ	0	6,2	0	26,95	0	48,2
	C	ASANSÖR	0		0		0	
	D	MERDİVEN EVİ	6,2		6,2		6,2	
	E	ŞAFT (toplam)	0		0		0	
	F	BALKONLAR	0		0		0	
	H	TERAS ÇATI (gezilemeyen)	0		20,75		42	
İNŞAAT ALANI HESABI		A	**55**		**60**		**50**	
EMSAL ALANI HESABI		A-(B+C+D+E+F+H)	**48,8**		**33,05**		**1,8**	
TABAN ALANI HESABI		A-(C+D+E)	**48,8**		**0**		**0**	

Çizelge 4.33. Örnek Yapı (5), (B) Yönetmeliğine Göre Alan Hesapları

(B) Yönetmeliğine göre				ZEMİN KAT		1.NORMAL KAT		2.NORMAL KAT	
A & B BLOK									
KAPALI ALAN		A	KAT ALANI	90		108		108	
EMSAL HARİCİ ALAN	%30 HESABINA DAHİL ALANLAR	B	KAT HOLÜ-GİRİŞ HOLÜ	12,18	21,92	12,18	25,02	12,18	25,02
		C	ASANSÖR	2,89		2,89		2,89	
		D	MERDİVEN EVİ	6,2		6,2		6,2	
		E	ŞAFT (toplam)	0,65		0,65		0,65	
		F	BALKONLAR	0		3,1		3,1	
		H	TERAS ÇATI (gezilemeyen)	0		0		0	
İNŞAAT ALANI HESABI			A	90		108		108	
EMSAL ALANI HESABI			A-(B+C+D+E+F+H)	68,08		82,98		82,98	
TABAN ALANI HESABI			A-(C+E)	86,46		0		0	

(B) Yönetmeliğine göre				ZEMİN KAT		1.NORMAL KAT		ÇATI KATI	
C BLOK									
KAPALI ALAN		A	KAT ALANI	55		60		50	
EMSAL HARİCİ ALAN	%30 HESABINA DAHİL ALANLAR	B	KAT HOLÜ-GİRİŞ HOLÜ	0	6,2	0	26,95	0	48,2
		C	ASANSÖR	0		0		0	
		D	MERDİVEN EVİ	6,2		6,2		6,2	
		E	ŞAFT (toplam)	0		0		0	
		F	BALKONLAR	0		0		0	
		H	TERAS ÇATI (gezilemeyen)	0		20,75		42	
İNŞAAT ALANI HESABI			A	55		60		50	
EMSAL ALANI HESABI			A-(B+C+D+E+F+H)	48,8		33,05		1,8	
TABAN ALANI HESABI			A-(C+E)	55		0		0	

Çizelge 4.34. Örnek Yapı (5), (C) Yönetmeliğine Göre Alan Hesapları

(C) Yönetmeliğine göre				ZEMİN KAT		1.NORMAL KAT		2.NORMAL KAT	
A & B BLOK									
KAPALI ALAN		A	KAT ALANI	90		108		108	
EMSAL HARİCİ ALAN	%30 HESABINA DAHİL ALANLAR	B	KAT HOLÜ-GİRİŞ HOLÜ	12,18	21,92	12,18	25,02	12,18	25,02
		C	ASANSÖR	2,89		2,89		2,89	
		D	MERDİVEN EVİ	6,2		6,2		6,2	
		E	ŞAFT (toplam)	0,65		0,65		0,65	
		F	BALKONLAR	0		3,1		3,1	
		H	TERAS ÇATI (gezilemeyen)	0		0		0	
İNŞAAT ALANI HESABI			A	90		108		108	
EMSAL ALANI HESABI			A-(B+C+D+E+F+H)	68,08		82,98		82,98	
TABAN ALANI HESABI			A-(C+E)	86,46		0		0	

(C) Yönetmeliğine göre				ZEMİN KAT		1.NORMAL KAT		ÇATI KATI	
C BLOK									
KAPALI ALAN		A	KAT ALANI	55		60		50	
EMSAL HARİCİ ALAN	%30 HESABINA DAHİL ALANLAR	B	KAT HOLÜ-GİRİŞ HOLÜ	0	6,2	0	26,95	0	48,2
		C	ASANSÖR	0		0		0	
		D	MERDİVEN EVİ	6,2		6,2		6,2	
		E	ŞAFT (toplam)	0		0		0	
		F	BALKONLAR	0		0		0	
		H	TERAS ÇATI (gezilemeyen)	0		20,75		42	
İNŞAAT ALANI HESABI			A	55		60		50	
EMSAL ALANI HESABI			A-(B+C+D+E+F+H)	48,8		33,05		1,8	
TABAN ALANI HESABI			A-(C+E)	55		0		0	

Çizelge 4.35. Örnek Yapı (5), (D) Yönetmeliğine Göre Alan Hesapları

(D) Yönetmeliğine göre			ZEMİN KAT		1.NORMAL KAT		2.NORMAL KAT	
A & B BLOK								
KAPALI ALAN	A	KAT ALANI	90		108		108	
EMSAL HARİCİ ALAN	B	KAT HOLÜ-GİRİŞ HOLÜ	0	3,54	0	3,54	0	3,54
	C	ASANSÖR	2,89		2,89		2,89	
	D	MERDİVEN EVİ	0		0		0	
	E	ŞAFT (toplam)	0,65		0,65		0,65	
	F	BALKONLAR	0		0		0	
	H	TERAS ÇATI (gezilemeyen)	0		0		0	
İNŞAAT ALANI HESABI		A	**90**		**108**		**108**	
EMSAL ALANI HESABI		A-(B+C+D+E+F+H)	**86,46**		**104,46**		**104,46**	
TABAN ALANI HESABI		A-C	**87,11**		**0**		**0**	

(D) Yönetmeliğine göre			ZEMİN KAT		1.NORMAL KAT		ÇATI KATI	
C BLOK								
KAPALI ALAN	A	KAT ALANI	55		60		50	
EMSAL HARİCİ ALAN	B	KAT HOLÜ-GİRİŞ HOLÜ	0	0	0	20,75	0	48,2
	C	ASANSÖR	0		0		0	
	D	MERDİVEN EVİ	0		0		6,2	
	E	ŞAFT (toplam)	0		0		0	
	F	BALKONLAR	0		0		0	
	H	TERAS ÇATI (gezilemeyen)	0		20,75		42	
İNŞAAT ALANI HESABI		A	**55**		**60**		**50**	
EMSAL ALANI HESABI		A-(B+C+D+E+F+H)	**55**		**39,25**		**1,8**	
TABAN ALANI HESABI		A-C	**55**		**0**		**0**	

Çizelge 4.36. Örnek Yapı (5), (E) Yönetmeliğine Göre Alan Hesapları

(E) Yönetmeliğine göre				ZEMİN KAT		1.NORMAL KAT		2.NORMAL KAT	
A & B BLOK									
KAPALI ALAN		A	KAT ALANI	90		108		108	
EMSAL HARİCİ ALAN	%30 HESABINA DAHİL ALANLAR	B	KAT HOLÜ-GİRİŞ HOLÜ	12,18	21,92	12,18	25,02	12,18	25,02
		C	ASANSÖR	2,89		2,89		2,89	
		D	MERDİVEN EVİ	6,2		6,2		6,2	
		E	ŞAFT (toplam)	0,65		0,65		0,65	
		F	BALKONLAR	0		3,1		3,1	
		H	TERAS ÇATI (gezilemeyen)	0		0		0	
İNŞAAT ALANI HESABI			A	**90**		**108**		**108**	
EMSAL ALANI HESABI			A-(B+C+D+E+F+H)	**68,08**		**82,98**		**82,98**	
TABAN ALANI HESABI			A-(C+E)	**86,46**		**0**		**0**	

(E) Yönetmeliğine göre				ZEMİN KAT		1.NORMAL KAT		ÇATI KATI	
C BLOK									
KAPALI ALAN		A	KAT ALANI	55		60		50	
EMSAL HARİCİ ALAN	%30 HESABINA DAHİL ALANLAR	B	KAT HOLÜ-GİRİŞ HOLÜ	0	6,2	0	26,95	0	48,2
		C	ASANSÖR	0		0		0	
		D	MERDİVEN EVİ	6,2		6,2		6,2	
		E	ŞAFT (toplam)	0		0		0	
		F	BALKONLAR	0		0		0	
		H	TERAS ÇATI (gezilemeyen)	0		20,75		42	
İNŞAAT ALANI HESABI			A	**55**		**60**		**50**	
EMSAL ALANI HESABI			A-(B+C+D+E+F+H)	**48,8**		**33,05**		**1,8**	
TABAN ALANI HESABI			A-(C+E)	**55**		**0**		**0**	

4.5.2.1. Örnek Yapı (5) "PAİY Madde 20 – Taban Alanı 8. Fıkrası" İncelemesi

Taban alanı, imar durumunda TAKS sayısının verilmemesi sebebi ile , tasarımın gerçekleştiği tarihte geçerli olan (D) yönetmeliğinde belirtildiği üzere %40 olarak alınmıştır (URL6). Ruhsat aldığı yönetmeliğe göre ise taban alanından sadece asansör boşluğunun asgari alanı hariç tutulmuştur. Süleymanpaşa Belediyesi plan notuna göre asansörün asgari ölçüsü, blok taban alanının 120 m^2'den az olması nedeni ile 1,70 m x 1,70 m = 2,89 m^2 olarak belirlenmiştir. Hesaplanan taban alanı 229,22 m^2'dir. Taban alanının tümü parselde kullanılmıştır.

Örnek yapı (5)'in (A) yönetmeliğinde ruhsat alması durumunda, taban alanına şaftlar ve ana merdivende dahil olmayacaktı. Bu durumda taban alanı 209,32 m^2 olarak hesaplanmış olup; bu alan olması gerekenden %9 daha küçüktür.

(B), (C) ve (E) yönetmeliklerinde ise, şaft boşlukları da taban alanına dahil edilmediği için, taban alanı 227,92 m^2 olarak hesaplanmıştır (Çizelge 4.37).

4.5.2.2. Örnek Yapı (5) "PAİY Madde 22 – Katlar Alanına Dahil Olmayan Kullanımlar" Maddesinin İncelemesi

(B) yönetmeliği ve sonrasında PAİY madde 21 *"katlar alanı"* 4. Fıkrasına göre, imar durumunda KAKS belirtilmemiş dahi olsa emsal alanı hesaplanmaktadır. Buna göre örnek yapı (5)'in emsal alanı, taban alanı ile imar durumundaki kat adedinin çarpımı ile 688,80 m^2 olarak hesaplanmıştır.

Örnek yapı (5)'in ruhsat aldığı (D) yönetmeliğinde zemin ve üstü katlarda sadece asansör ve şaftların asgari alanları emsal harici tutulmuştur. C blokta yer alan gezilemeyen teras çatılarda[17] emsal harici bırakılmıştır. Yine C blokta gezilemeyen teras çatıya ulaşımı sağlayan merdiven evi de idarenin görüşüne göre, çatıya müdahale amaçlı yapıldığı öngörüldüğü için teknik bir alan olarak değerlendirilip; emsal harici

[17] *Gezilemeyen teras çatı: Yalıtım katmanlarının üstü çakıl tabakası ile örtülmüş olan, herhangi bir kullanıma konu olmayan çatı örtüsü*

bırakılmıştır. Emsal alanı yeterli olmadığı için C blok 2 kat olarak tasarlanmıştır. Hesaplanan emsal alanı 686,81 m^2'dir.

Örnek yapı (5), diğer tüm yönetmeliklere göre hesaplaması yapıldığında mevcuttan büyük yapılacağı görülmektedir. A ve B bloklarda, (A), (B), (C) ve (E) yönetmeliklerinde, mevcut haline göre balkonlar, kat holleri ve merdivenler de emsal alanına dahil olmazken; C blok tek bağımsız bölüm olduğu için merdiven evi emsal harici tutulmuştur. Ve hesaplanan emsal alanı, olması gerekenden %20 daha az; 551,73 m^2 olarak hesaplanmıştır. Buna göre, örnek yapı (5), diğer yönetmelikler döneminde ruhsat almış olsaydı daha büyük yapılabilecekti. C blok 3 kat olarak tasarlanabilecek; aynı zamanda çatı terasları da kullanılabilen bir mahal olarak tasarlanabilecekti (Çizelge 4.37).

4.5.2.3. Örnek Yapı (5) "PAİY Madde 5 Genel İlkeler, 8.Fıkrasının" İncelenmesi

Örnek Yapı (5)'in ruhsat aldığı (D) yönetmeliğinde emsal dışı alanların toplamı, emsal alanının %30'unu geçemez. Ama emsale dahil alanların azalması sonucunda bu madde işlevini yerine getiremez olmuştur. Yapının ruhsat aldığı projesinde hesaplanan olması gereken %30 alanı 206,64 m^2 iken, projede hesaplanan alan 90,19 m^2'dir.

Bu projenin (A), (B), (C) ve (E) yönetmeliklerinde yapılması durumunda ise %30 alanı olması gereken alandan 18,63 m^2 daha fazla olup, 225,27 m^2 olarak hesaplanmıştır. Bu fazla alan, resmiyette emsal alanına eklenerek ruhsat almaktadır. Bu yönetmeliklerde hesaplanan emsal alanına, %30 alan fazlalığı eklendiğinde ise emsal alanı 570,36 m^2 olmakta, bu alanda olması gereken emsal alanından yaklaşık %18 daha azdır (Çizelge 4.37).

Çizelge 4.37. Örnek Yapı (5) Taban Alanı, Emsal Alanı, %30 Alanı Hesap Şeması

	EMSAL ALANI HESABI		%30 ALANI HESABI	TABAN ALANI HESABI	İNŞAAT ALANI HESABI
	EMSALE DAHİL ALAN	EMSALE DAHİL OLMAYAN ALAN			
(A) Yönetmeliğine göre	551,73	225,27	Bu yönetmelikte %30 alan hesabı yapılmamaktadır.	209,32	777
(B) Yönetmeliğine göre	551,73	225,27	225,27	227,92	777
(C) Yönetmeliğine göre	551,73	225,27	225,27	227,92	777
(D) Yönetmeliğine göre	686,81	90,19	90,19	229,22	777
(E) Yönetmeliğine göre	551,73	225,27	225,27	227,92	777

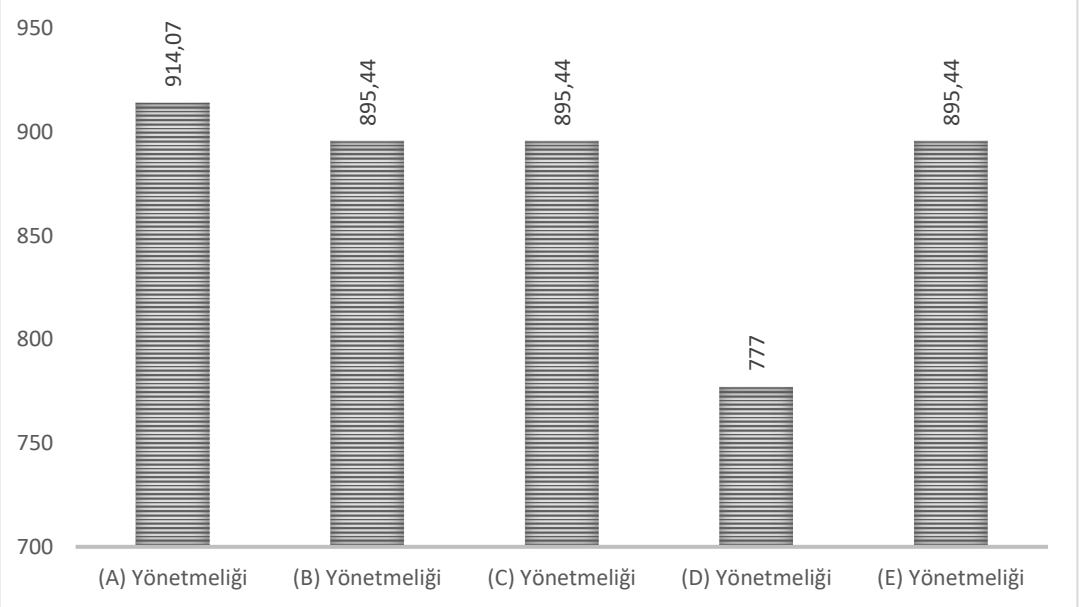
4.5.3. Örnek Yapı (5) İnceleme Değerlendirmesi

İncelediğimiz örnek Yapı (5), (D) yönetmeliğinde ruhsat almıştır. Yapı yoğunluğu, inşaat alanı ile hesaplanmıştır. (D) yönetmeliğinde emsal harici alanların azalması sebebi ile karşılaştırılan (A), (B), (C) ve (E) yönetmeliklerindeki hesaplarda emsal alanı olması gerekenden az hesaplanmış olup; aradaki fark inşaat alanına eklenmiştir. (B), (C) ve (E) yönetmelikleri için ise %30 alanı hesabı yapılmış; bu alan hesabındaki olması gerekenden fazla hesaplanan alan ise inşaat alanından düşülmüştür (Çizelge 4.38).

Örnek yapı (5), eğer (A) yönetmeliğinde yapılmış olsaydı %17,6 daha büyük yapılabilirken; yürürlüğe girmeyen (B), (C) ve son güncel (E) yönetmeliğinde yapılsaydı ise %15,2 daha büyük yapılabilecekti (Şekil 4.25). Bu durumda C blok 3 katlı yapılabilirken; gezilemeyen teraslar ise kullanılan teras alanı olarak tasarlanabilecekti. Örnek Yapı (5)'in ruhsat almasının akabinde değişikliğe uğrayan yönetmelik nedeni ile, inşaat başlamadan, yeni koşullara göre projede C blok revize edilmiş olup; söz konusu proje için tadilat ruhsatı düzenlenmiştir.

Çizelge 4.38. Örnek Yapı (5) Yapı Yoğunluk Değişimi

YAPI YOĞUNLUK HESABI				
YAPI	ÖRNEK YAPI (5)			
YÖNETMELİK	D			
İNŞAAT ALANI (Q)	777			
	A	B	C	E
OLMASI GEREKEN EMSAL ALANI (X)	688,8	688,8	688,8	688,8
HESAPLANAN EMSAL ALANI (Y)	551,73	551,73	551,73	551,73
FARK (X-Y)	137,07	137,07	137,07	137,07
%30 ALANI FAZLALIK (Z)	0	18,63	18,63	18,63
YENİ İNŞAAT ALANI (Q+((X-Y)-Z))	914,07	895,44	895,44	895,44



Şekil 4.25. Örnek Yapı (5) Yoğunluk Değişim Grafiği

4.6. (D) Yönetmeliğinde Ruhsat Alan Yapı Örneği: Örnek Yapı (6)

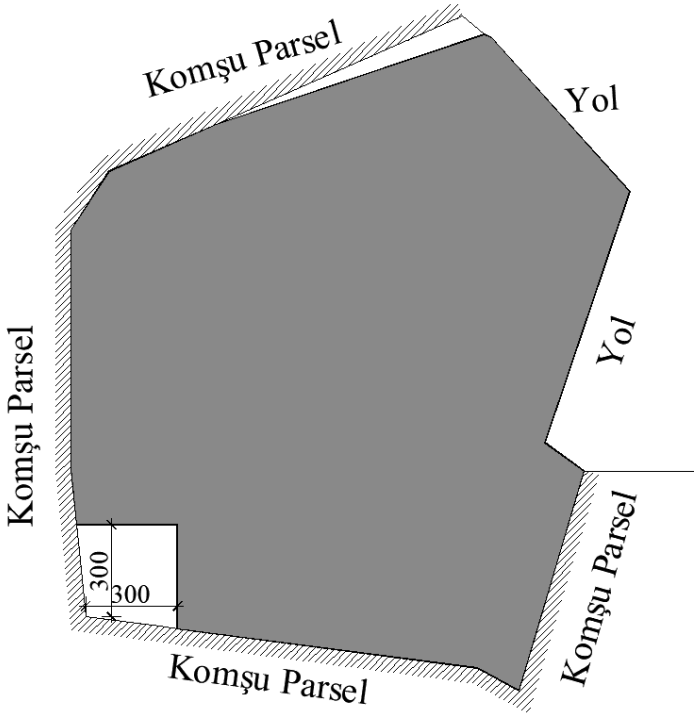
4.6.1. Örnek Yapı (6) Proje ve İmar Durumu Bilgisi

Yapı, Tekirdağ Süleymanpaşa ilçesi, tapuda Eskicami Mahallesi, 81 ada 116 no'lu parselde yer almaktadır. Danıştay 6. daire kararlarının tebliği sonrasında, Mart 2019 tarihinden itibaren kullanılan yönetmelik olan (D) yönetmeliğine tabii olarak 11.09.2019 yapı ruhsatı almıştır. Parselin 21.05.2019 tarihinde alınan imar durumuna göre, inşaat nizamı bitişik nizam; bina yüksekliği 4 kat olarak verilmiştir *(Ek.19).* Parsel alanı ise 296,17 m^2'dir. Tek bir yola cephesi bulunmakta olup; ışık alan cephesi oldukça azdır. İmar durumuna göre, parselin güneybatı köşesinde 3,00 m x 3,00 m arka bahçe bırakılması zorunludur (Şekil 4.26).

Bitişik nizam olması nedeni ile, taban oturumu imar durumunda verilen krokide yer alan arka bahçe alanının, arsa alanından düşülmesi sonucunda kalan alandır. Emsal alanı da bu hesaplanan taban alanının kat sayısı ile çarpılması ile bulunmaktadır. Bu projede de taban alanı bahçe alanı sonrasında 282,49 m^2 olarak hesaplanmıştır.

Kot, yolun en yüksek seviyesinden alınmış; Süleymanpaşa Belediyesi plan notuna göre de 1.20 m subasman yapılmıştır *(Ek.2).* Böylece bodrum kat açığa çıkmış; bina girişi bodrum kattan sağlanmıştır. Aynı zamanda kotun uygun olduğu kısımdan 2 araçlık otopark alanı da bırakılmıştır (Şekil 4.27).

Yapı, imar durumunda 4 kat olarak belirtilmiştir. Zemin kat ve 1., 2. Ve 3. Normal katlarda konut işlevli bağımsız bölümler yer almaktadır. Çatı katında ise asansör makine dairesi ve 3. Normal kat ile bağlantılı çatı katı ve çatı terasları yer almaktadır. Bodrum katta da ışık alan kısımda zemin kat ile irtibatlı ters dubleks daire yer almaktadır. Örnek yapının toplam inşaat alanı1399 m^2'dir.



Şekil 4.26. Örnek Yapı (6) Şematik Vaziyet Planı



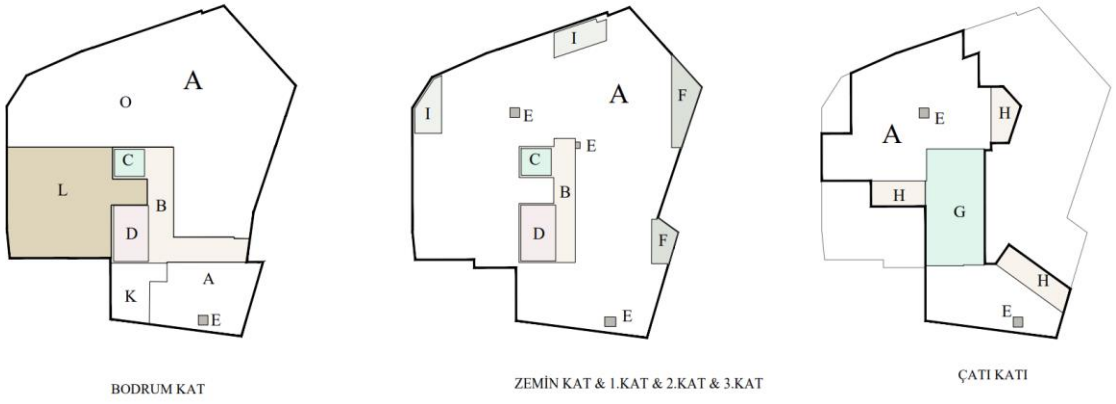
Şekil 4.27. Örnek Yapı (6) Ön Görünüş

4.6.2. Örnek Yapı (6) Alan Hesaplarının İncelenmesi

Örnek yapı (6), (D) yönetmeliğinde ruhsat almıştır. Hesaplama için kullanılan kat şemaları şekil 4.28'de gösterilmiştir. Emsal harici bırakılan alanlar harflerle ile belirtilmiştir. İncelenen yönetmeliğe göre, bu alanların taban alanına, emsal alanına veya %30 alanına dahil edilip, edilmemesi durumu değişmektedir.

Bu alanların bulunabilmesi için her yönetmelik için ayrı ayrı hesap çizelgesi oluşturulmuştur. Kat şemalarında taban alanı ve emsal alanı harici olan tüm alanlar yer almakta olup; yönetmelik değişikliklerine göre hesap çizelgelerinde, emsale dahil değil ise kat şemasındaki var olan alanı yazılmış; eğer emsale dahil ise 0 olarak belirtilmiştir. Hesap şemaları (A) yönetmeliği için *Çizelge 4.39*, (B) yönetmeliği için *Çizelge 4.40,* (C) yönetmeliği için *Çizelge 4.41*, (D) yönetmeliği için *Çizelge 4.42,* (E) yönetmeliği için ise *Çizelge 4.43'*te ayrıntılı olarak verilmiştir.

İncelenen tüm yönetmeliklerde inşaat alanı aynı tutulmuş; yönetmeliklere göre değişen dahil olmayan alan kullanımlarına göre taban, emsal ve %30 alanı hesaplamaları yapılmıştır. Buna göre, yapıdaki alan değişimi anlatılmıştır.



Şekil 4.28. Örnek Yapı (6) Kat Şemaları

Çizelge 4.39. Örnek Yapı (6), (A) Yönetmeliğine Göre Alan Hesapları

(A) Yönetmeliğine göre			BODRUM KAT		ZEMİN KAT		1.NORMAL KAT		2.NORMAL KAT		3.NORMAL KAT		ÇATI KATI	
KAPALI ALAN	A	KAT ALANI	260		260		260		260		260		99	
EMSAL HARİCİ ALAN	B	KAT HOLÜ-GİRİŞ HOLÜ	21,17	252,74	12	45,01	12	45,01	12	45,01	12	45,01	0	49,22
	C	ASANSÖR	3,23		3,23		3,23		3,23		3,23		0	
	D	MERDİVEN EVİ	7,75		7,75		7,75		7,75		7,75		0	
	E	ŞAFT (toplam)	0,36		0,9		0,9		0,9		0,9		0,75	
	F	BALKONLAR	0		10,3		10,3		10,3		10,3		0	
	G	ASANSÖR MAKİNE DAİRESİ	0		0		0		0		0		30,22	
	H	ÇATI TERASI	0		0		0		0		0		18,25	
	I	IŞIKLIK	0		10,83		10,83		10,83		10,83		0	
	K	MÜŞTEMİLAT	10,35		0		0		0		0		0	
	L	TEKNİK HACİM	49,88		0		0		0		0		0	
	O	OTOPARK	160		0		0		0		0		0	
İNŞAAT ALANI HESABI		A	260		260		260		260		260		99	
EMSAL ALANI HESABI		A-(B+C+D+E+F+G+H+I+K+L+O)	7,26		214,99		214,99		214,99		214,99		49,78	
TABAN ALANI HESABI		A-(C+D+E)	248,66		0		0		0		0		0	

Çizelge 4.40. Örnek Yapı (6), (B) Yönetmeliğine Göre Alan Hesapları

(B) Yönetmeliğine göre				BODRUM KAT		ZEMİN KAT		1.NORMAL KAT		2.NORMAL KAT		3.NORMAL KAT		ÇATI KATI	
KAPALI ALAN		A	KAT ALANI	260		260		260		260		260		99	
EMSAL HARİCİ ALAN	%30 HESABINA DAHİL ALANLAR	B	KAT HOLÜ-GİRİŞ HOLÜ	21,17	32,51	12	34,18	12	34,18	12	34,18	12	34,18	0	49,22
		C	ASANSÖR	3,23		3,23		3,23		3,23		3,23		0	
		D	MERDİVEN EVİ	7,75		7,75		7,75		7,75		7,75		0	
		E	ŞAFT (toplam)	0,36		0,9		0,9		0,9		0,9		0,75	
		F	BALKONLAR	0		10,3		10,3		10,3		10,3		0	
		G	ASANSÖR MAKİNE DAİRESİ	0		0		0		0		0		30,22	
		H	ÇATI TERASI	0		0		0		0		0		18,25	
		I	IŞIKLIK	0	220,23	9	9	9	9	9	9	9	9	0	0
		K	MÜŞTEMİLAT	10,35		0		0		0		0		0	
		L	TEKNİK HACİM	49,88		0		0		0		0		0	
		O	OTOPARK	160		0		0		0		0		0	
İNŞAAT ALANI HESABI			A	260		260		260		260		260		99	
EMSAL ALANI HESABI			A-(B+C+D+E+F+G+H+I+K+L+O)	7,26		216,82		216,82		216,82		216,82		49,78	
TABAN ALANI HESABI			A-(C+E)	256,41		0		0		0		0		0	

Çizelge 4.41. Örnek Yapı (6), (C) Yönetmeliğine Göre Alan Hesapları

(C) Yönetmeliğine göre				BODRUM KAT		ZEMİN KAT		1.NORMAL KAT		2.NORMAL KAT		3.NORMAL KAT		ÇATI KATI	
KAPALI ALAN		A	KAT ALANI	260		260		260		260		260		99	
EMSAL HARİCİ ALAN	%30 HESABINA DAHİL ALANLAR	B	KAT HOLÜ-GİRİŞ HOLÜ	21,17	32,51	12	34,18	12	34,18	12	34,18	12	34,18	0	30,97
		C	ASANSÖR	3,23		3,23		3,23		3,23		3,23		0	
		D	MERDİVEN EVİ	7,75		7,75		7,75		7,75		7,75		0	
		E	ŞAFT (toplam)	0,36		0,9		0,9		0,9		0,9		0,75	
		F	BALKONLAR	0		10,3		10,3		10,3		10,3		0	
		G	ASANSÖR MAKİNE DAİRESİ	0		0		0		0		0		30,22	
		H	ÇATI TERASI	0		0		0		0		0		18,25	
		I	IŞIKLIK	0	220,23	9	9	9	9	9	9	9	9	0	18,25
		K	MÜŞTEMİLAT	10,35		0		0		0		0		0	
		L	TEKNİK HACİM	49,88		0		0		0		0		0	
		O	OTOPARK	160		0		0		0		0		0	
İNŞAAT ALANI HESABI			A	260		260		260		260		260		99	
EMSAL ALANI HESABI			A-(B+C+D+E+F+G+H+I+K+L+O)	7,26		225,82		225,82		225,82		225,82		68,03	
TABAN ALANI HESABI			A-(C+E)	256,41		0		0		0		0		0	

Çizelge 4.42. Örnek Yapı (6), (D) Yönetmeliğine Göre Alan Hesapları

(D) Yönetmeliğine göre				BODRUM KAT		ZEMİN KAT		1.NORMAL KAT		2.NORMAL KAT		3.NORMAL KAT		ÇATI KATI	
KAPALI ALAN		A	KAT ALANI	260		260		260		260		260		99	
EMSAL HARİCİ ALAN	%30 HESABINA DAHİL ALANLAR	B	KAT HOLÜ-GİRİŞ HOLÜ	0	3,59	0	3,59	0	3,59	0	3,59	0	3,59	0	30,97
		C	ASANSÖR	3,23		3,23		3,23		3,23		3,23		0	
		D	MERDİVEN EVİ	0		0		0		0		0		0	
		E	ŞAFT (toplam)	0,36		0,36		0,36		0,36		0,36		0,75	
		F	BALKONLAR	0		0		0		0		0		0	
		G	ASANSÖR MAKİNE DAİRESİ	0		0		0		0		0		30,22	
		H	ÇATI TERASI	0	220,23	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		I	IŞIKLIK	0		0		0		0		0		0	
		K	MÜŞTEMİLAT	10,35		0		0		0		0		0	
		L	TEKNİK HACİM	49,88		0		0		0		0		0	
		O	OTOPARK	160		0		0		0		0		0	
İNŞAAT ALANI HESABI			A	260		260		260		260		260		99	
EMSAL ALANI HESABI			A-(B+C+D+E+F+G+H+I+K+L+O)	36,18		256,41		256,41		256,41		256,41		68,03	
TABAN ALANI HESABI			A-C	256,77		0		0		0		0		0	

Çizelge 4.43. Örnek Yapı (6), (E) Yönetmeliğine Göre Alan Hesapları

(E) Yönetmeliğine göre				BODRUM KAT		ZEMİN KAT		1.NORMAL KAT		2.NORMAL KAT		3.NORMAL KAT		ÇATI KATI	
KAPALI ALAN		A	KAT ALANI	260		260		260		260		260		99	
EMSAL HARİCİ ALAN	%30 HESABINA DAHİL ALANLAR	B	KAT HOLÜ-GİRİŞ HOLÜ	21,17	32,51	12	43,18	12	43,18	12	43,18	12	43,18	0	49,22
		C	ASANSÖR	3,23		3,23		3,23		3,23		3,23		0	
		D	MERDİVEN EVİ	7,75		7,75		7,75		7,75		7,75		0	
		E	ŞAFT (toplam)	0,36		0,9		0,9		0,9		0,9		0,75	
		F	BALKONLAR	0		10,3		10,3		10,3		10,3		0	
		G	ASANSÖR MAKİNE DAİRESİ	0		0		0		0		0		30,22	
		H	ÇATI TERASI	0		0		0		0		0		18,25	
		I	IŞIKLIK	0		9		9		9		9		0	
		K	MÜŞTEMİLAT	10,35	220,23	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		L	TEKNİK HACİM	49,88		0		0		0		0		0	
		O	OTOPARK	160		0		0		0		0		0	
İNŞAAT ALANI HESABI			A	260		260		260		260		260		99	
EMSAL ALANI HESABI			A-(B+C+D+E+F+G+H+I+K+L+O)	7,26		216,82		216,82		216,82		216,82		49,78	
TABAN ALANI HESABI			A-(C+E)	256,41		0		0		0		0		0	

4.6.2.1. Örnek Yapı (6) "PAİY Madde 20 – Taban Alanı 8. Fıkrası" İncelemesi

Örnek yapı (6)'nın imar durumunun ekinde verilen krokide arka bahçe mesafesi tanımlanmıştır. Arka bahçe boyutları 3,00 m x 3,00 m olarak belirtilmiştir. Arka bahçe alanı ve komşu parseldeki yapının tecavüz alanı arsa alanından düşüldüğünde, kalan alan 282,49 m^2 olarak hesaplanmıştır.

Tasarımda arka bahçe alanı, yola bakan cephesinin azlığı nedeni ile verilen asgari alandan fazla yapılarak; yapıya daha fazla ışık alınması hedeflenmiştir. Bu nedenle mevcut yapının taban alanı olması gereken alandan daha az hesaplanmaktadır (Çizelge 4.44).

4.6.2.2. Örnek Yapı (6) "PAİY Madde 22 – Katlar Alanına Dahil Olmayan Kullanımlar" Maddesinin İncelemesi

Bitişik nizam yapıların imar durumlarında KAKS değeri yer almamaktadır. (D) yönetmeliğine göre emsal alanı, yapılabilecek maksimum taban alanı ile imar durumunda verilen kat sayısının çarpımıdır. Buna göre örnek yapı (6)'nın emsal alanı 282,49 m^2 x 4 kat olarak 1129,96 m^2 hesaplanmıştır. Emsal alanından, zemin ve normal katlarda sadece asansör, şaft ve ışıklıkların asgari alanları, çatı katında asansör makine dairesi ile bodrum kattaki müştemilat, teknik hacim ve otopark alanı hariç tutulmuştur. Geriye kalan tüm alanlar emsale dahildir. Buna göre hesaplanan emsal alanı 1129,85 m^2'dir.

Örnek yapı (6), (A) yönetmeliğinde yapılsaydı, emsal alanı hesabı yapılmayacaktı. Işıklık alanı tasarımda yer aldığı tüm boyutları ile emsal harici tutulacak olup; çatı katındaki bağımsız bölüm terasları da emsal harici yapılabilecekti. Böylelikle hesaplanan emsal alanı 917 m^2 olacaktı.

(B) ve (E) yönetmeliğinde, kat holleri, merdivenler, balkonlar ve çatı terasları emsal harici bırakılmış olup, hesaplanan alan olması gerekenden %18 daha küçük, 924,32 m^2'dir. (C) yönetmeliğine göre ise, (B) ve (E)'den farklı olarak çatı terasları emsale dahil edilmiş olup, hesaplanan alan %13,4 daha küçük olarak 978,57 m^2 hesaplanmıştır (Çizelge 4.44).

4.6.2.3. Örnek Yapı (6) "PAİY Madde 5 Genel İlkeler, 8.Fıkrasının" İncelenmesi

Örnek Yapı (6)'nın ruhsat aldığı (D) yönetmeliğinde emsal dışı alanların toplamı, emsal alanının %30'unu geçemez. Buna göre, hesaplanan emsal alanının %30'u kadar emsal dışı alan yapılabilmekte olup; bu alan en çok 338,98 m^2 olabilmektedir. Fakat emsal harici alanların az oluşu nedeni ile bu alan olması gereken alanı zaten geçememektedir. Ruhsat aldığı (D) yönetmeliğinde yapılan %30 hesabına göre bu alan 48,92 m^2'dir.

(A) yönetmeliğinde %30 alan hesabı yapılmamaktadır. (B), (C) ve (E) yönetmeliklerinde kat holleri, merdivenler, asansör, şaft ve balkonlar %30 alanına dahildir. (B) ve (E) yönetmeliğinde çatı terasları emsal harici olup, %30 alanına dahil iken; (E) yönetmeliğinde ışıklıklar da %30 alanına dahildir. Buna göre; tüm incelenen yönetmeliklerde %30 alanı olması gereken alandan daha az hesaplanmıştır (Çizelge 4.44).

Çizelge 4.44. Örnek Yapı (6) Taban Alanı, Emsal Alanı, %30 Alanı Hesap Şeması

	EMSAL ALANI HESABI		%30 ALANI HESABI	TABAN ALANI HESABI	İNŞAAT ALANI HESABI
	EMSALE DAHİL ALAN	EMSALE DAHİL OLMAYAN ALAN			
(A) Yönetmeliğine göre	917	482	Bu yönetmelikte %30 alan hesabı yapılmamaktadır.	248,66	1399
(B) Yönetmeliğine göre	924,32	474,68	218,45	256,41	1399
(C) Yönetmeliğine göre	978,57	474,68	200,2	256,41	1399
(D) Yönetmeliğine göre	1129,85	269,15	48,92	256,77	1399
(E) Yönetmeliğine göre	924,32	474,68	254,45	256,41	1399

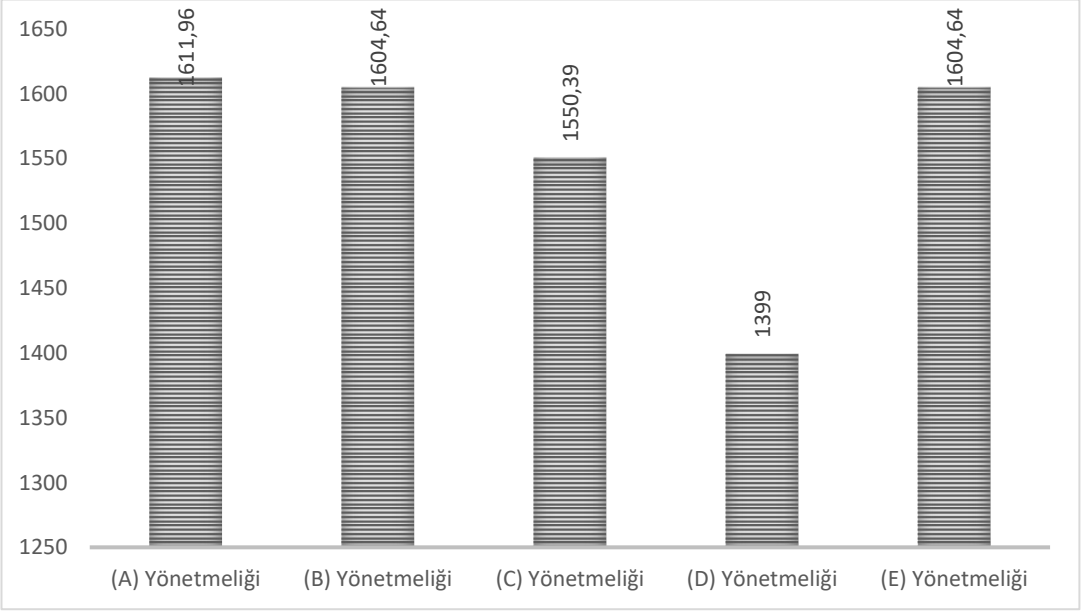
4.6.3. Örnek Yapı (6) İnceleme Değerlendirmesi

İncelediğimiz örnek Yapı (6), (D) yönetmeliğinde ruhsat almıştır. Yapı yoğunluğu, inşaat alanı ile hesaplanmıştır. (A), (B), (C) ve (E) yönetmeliklerinde hesaplanan emsal alanı ile olması gereken emsal alanı arasındaki fark inşaat alanına eklenmiştir (Çizelge 4.45). Buna göre, yapı yoğunlukları karşılaştırıldığında (D) yönetmeliğinde diğer incelenen yönetmelikler ile karşılaştırıldığında oldukça az alan yapıldığı görülmektedir (Şekil 4.29).

Örnek yapı (6), eğer (A) yönetmeliğinde yapılmış olsaydı %15,2 daha büyük yapılabilirken; yürürlüğe girmeyen (B) ve son güncel (E) yönetmeliğinde %14,6, (C) yönetmeliğinde ise %10,8 daha büyük yapılabilecekti. Bitişik nizam yapı şartlarında olduğu için kütle olarak bir değişik olmasa da kullanılabilecek fazla alan ile çatı terasları daha büyük yapılabilecek olup; zemin kat ile bağlantılı ters dubleks daire kullanılabilir alanı büyütülebilirdi.

Çizelge 4.45. Örnek Yapı (6) Yapı Yoğunluk Değişimi

YAPI YOĞUNLUK HESABI				
YAPI	ÖRNEK YAPI (6)			
YÖNETMELİK	D			
İNŞAAT ALANI (Q)	1399			
	A	B	C	E
OLMASI GEREKEN EMSAL ALANI (X)	1129,96	1129,96	1129,96	1129,96
HESAPLANAN EMSAL ALANI (Y)	917	924,32	978,57	924,32
FARK (X-Y)	212,96	205,64	151,39	205,64
%30 ALANI FAZLALIK (Z)	0	0	0	0
YENİ İNŞAAT ALANI (Q+((X-Y)-Z))	1611,96	1604,64	1550,39	1604,64

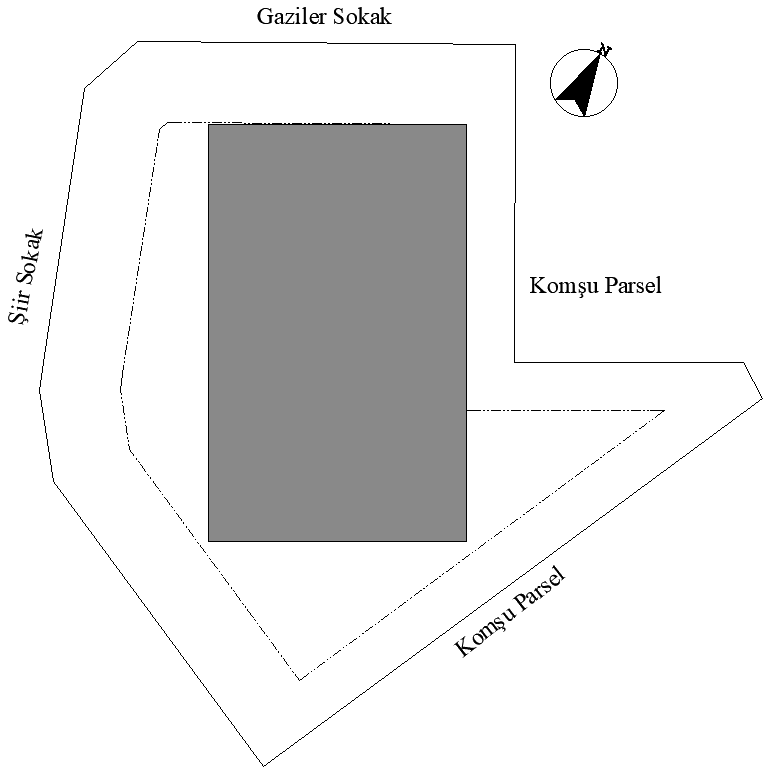


Şekil 4.29. Örnek Yapı (6) Yoğunluk Değişim Grafiği

4.7. (E) Yönetmeliğinde Ruhsat Alan Yapı Örneği: Örnek Yapı (7)

4.7.1. Örnek Yapı (7) Proje ve İmar Durumu Bilgisi

Yapı, Tekirdağ Süleymanpaşa İlçesi, tapuda Yavuz Mahallesi, 1307 ada 12 no'lu parselde yer almaktadır. Örnek Yapı (6), PAİY 25.02.2022 tarih, 31761 sayılı RG'de yer alan son değişiklik ile Süleymanpaşa Belediyesi *"Tekirdağ 1/1000 ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı Notları"* ile projelendirilip, 14.03.2022 tarihinde 85 sayılı yapı ruhsatı almıştır. Parselin 17.11.2021 tarihinde alınan imar durumuna göre, inşaat nizamı ayrık nizam; bina yüksekliği 3 kat olarak verilmiştir *(Ek.20).* İmar durumunda TAKS değeri 0.35, KAKS değeri 1.05 olarak verilmiştir. Parsel alanı 1202,44 m^2'dir.



Şekil 4.30. Örnek Yapı (7) Şematik Vaziyet Planı

Parselin kuzey ve batı cepheleri yola bakarken; güney ve doğu cepheleri komşu parseller yer almaktadır. Yoldan 5,00 m, komşu parsellerden de 3,00 m çekilerek kalan alana yapılaşma yapılmıştır (Şekil 4.30).

TAKS ve KAKS sayıları imar durumunda belirtildiği için; arsa alanının bu değerler ile çarpılması ile taban alanı ve emsal alanı hesaplanmaktadır. Buna göre, taban alanı 420,85 m^2, emsal alanı ise 1262,56 m^2 olarak hesaplanmıştır.

Kot, Gaziler Sokak'tan alınmıştır. Parselde kot farkı bulunmamaktadır. Yapı tek blok olarak tasarlanmıştır. Zemin, 1.normal kat ve 2.normal kattan oluşmaktadır (Şekil 4.31). Çatı katında asansör makine dairesi yer almaktadır. Bodrum kat ise, sığınak ve teknik hacim ihtiyacından dolayı kısmi olarak yapılmıştır. Örnek yapının toplam inşaat alanı 1755 m^2'dir.



Şekil 4.31. Örnek Yapı (7) Şiir Sokak Görünüşü

4.7.2. Örnek Yapı (7) Alan Hesaplarının İncelenmesi

Örnek yapı (7), güncel olarak kullanımı devam eden (E) yönetmeliğinde ruhsat almıştır. Hesaplama için kullanılan kat şemaları şekil 4.32'de gösterilmiştir. Emsal harici bırakılan alanlar harflerle ile belirtilmiştir. İncelenen yönetmeliğe göre, bu alanların taban alanına, emsal alanına veya %30 alanına dahil edilip, edilmemesi durumu değişmektedir.

Bu alanların bulunabilmesi için her yönetmelik için ayrı ayrı hesap çizelgesi oluşturulmuştur. Kat şemalarında taban alanı ve emsal alanı harici olan tüm alanlar yer almakta olup; yönetmelik değişikliklerine göre hesap çizelgelerinde, emsale dahil değil ise kat şemasındaki var olan alanı yazılmış; eğer emsale dahil ise 0 olarak belirtilmiştir. Hesap şemaları (A) yönetmeliği için *Çizelge 4.46*, (B) yönetmeliği için *Çizelge 4.47*, (C) yönetmeliği için *Çizelge 4.48*, (D) yönetmeliği için *Çizelge 4.49,* (E) yönetmeliği için ise *Çizelge 4.50'*de ayrıntılı olarak verilmiştir.

İncelenen tüm yönetmeliklerde inşaat alanı aynı tutulmuş; yönetmeliklere göre değişen dahil olmayan alan kullanımlarına göre taban, emsal ve %30 alanı hesaplamaları yapılmıştır. Buna göre, yapıdaki alan değişimi anlatılmıştır.



Şekil 4.32. Örnek Yapı (7) Kat Şemaları

Çizelge 4.46. Örnek Yapı (7), (A) Yönetmeliğine Göre Alan Hesapları

(A) Yönetmeliğine göre			BODRUM KAT		ZEMİN KAT		1.NORMAL KAT		2.NORMAL KAT		ÇATI KATI	
KAPALI ALAN	A	KAT ALANI	241		425		531		531		27	
EMSAL HARİCİ ALAN	B	KAT HOLÜ-GİRİŞ HOLÜ	14,34	241	30,8	44,46	24,24	90,42	24,24	90,42	0	27
	C	ASANSÖR	3,23		3,23		3,23		3,23		0	
	D	MERDİVEN EVİ	7,41		7,41		7,41		7,41		0	
	E	ŞAFT (toplam)	1,94		3,02		3,02		3,02		0	
	F	BALKONLAR	0		0		52,52		52,52		0	
	G	ASANSÖR MAKİNE DAİRESİ	0		0		0		0		27	
	K	MÜŞTEMİLAT	133,23		0		0		0		0	
	L	TEKNİK HACİM	22		0		0		0		0	
	N	SIĞINAK	58,85		0		0		0		0	
İNŞAAT ALANI HESABI	A		241		425		531		531		27	
EMSAL ALANI HESABI	A-(B+C+D+E+F+G+K+L+N)		0		380,54		440,58		440,58		0	
TABAN ALANI HESABI	A-(C+D+E)		0		411,34		0		0		0	

Çizelge 4.47. Örnek Yapı (7), (B) Yönetmeliğine Göre Alan Hesapları

(B) Yönetmeliğine göre				BODRUM KAT		ZEMİN KAT		1.NORMAL KAT		2.NORMAL KAT		ÇATI KATI	
KAPALI ALAN		A	KAT ALANI	241		425		531		531		27	
EMSAL HARİCİ ALAN	%30 HESABINA DAHİL ALANLAR	B	KAT HOLÜ-GİRİŞ HOLÜ	14,34	26,92	30,8	44,46	24,24	90,42	24,24	90,42	0	27
		C	ASANSÖR	3,23		3,23		3,23		3,23		0	
		D	MERDİVEN EVİ	7,41		7,41		7,41		7,41		0	
		E	ŞAFT (toplam)	1,94		3,02		3,02		3,02		0	
		F	BALKONLAR	0		0		52,52		52,52		0	
		G	ASANSÖR MAKİNE DAİRESİ	0		0		0		0		27	
		K	MÜŞTEMİLAT	100	180,85	0	0	0	0	0	0	0	0
		L	TEKNİK HACİM	22		0		0		0		0	
		N	SIĞINAK	58,85		0		0		0		0	
İNŞAAT ALANI HESABI		A		241		425		531		531		27	
EMSAL ALANI HESABI		A-(B+C+D+E+F+G+K+L+N)		33,23		380,54		440,58		440,58		0	
TABAN ALANI HESABI		A-(C+E)		0		418,75		0		0		0	

Çizelge 4.48. Örnek Yapı (7), (C) Yönetmeliğine Göre Alan Hesapları

(C) Yönetmeliğine göre				BODRUM KAT		ZEMİN KAT		1.NORMAL KAT		2.NORMAL KAT		ÇATI KATI	
KAPALI ALAN		A	KAT ALANI	241		425		531		531		27	
EMSAL HARİCİ ALAN	%30 HESABINA DAHİL ALANLAR	B	KAT HOLÜ-GİRİŞ HOLÜ	14,34	26,92	30,8	44,46	24,24	90,42	24,24	90,42	0	27
		C	ASANSÖR	3,23		3,23		3,23		3,23		0	
		D	MERDİVEN EVİ	7,41		7,41		7,41		7,41		0	
		E	ŞAFT (toplam)	1,94		3,02		3,02		3,02		0	
		F	BALKONLAR	0		0		52,52		52,52		0	
		G	ASANSÖR MAKİNE DAİRESİ	0		0		0		0		27	
		K	MÜŞTEMİLAT	133,23	214,08	0	0	0	0	0	0	0	0
		L	TEKNİK HACİM	22		0		0		0		0	
		N	SIĞINAK	58,85		0		0		0		0	
İNŞAAT ALANI HESABI		A		241		425		531		531		27	
EMSAL ALANI HESABI		A-(B+C+D+E+F+G+K+L+N)		0		380,54		440,58		440,58		0	
TABAN ALANI HESABI		A-(C+E)		0		418,75		0		0		0	

Çizelge 4.49. Örnek Yapı (7), (D) Yönetmeliğine Göre Alan Hesapları

(D) Yönetmeliğine göre				BODRUM KAT		ZEMİN KAT		1.NORMAL KAT		2.NORMAL KAT		ÇATI KATI	
KAPALI ALAN		A	KAT ALANI	241		425		531		531		27	
EMSAL HARİCİ ALAN	%30 HESABINA DAHİL ALANLAR	B	KAT HOLÜ-GİRİŞ HOLÜ	0	5,17	0	6,25	0	6,25	0	6,25	0	27
		C	ASANSÖR	3,23		3,23		3,23		3,23		0	
		D	MERDİVEN EVİ	0		0		0		0		0	
		E	ŞAFT (toplam)	1,94		3,02		3,02		3,02		0	
		F	BALKONLAR	0		0		0		0		0	
		G	ASANSÖR MAKİNE DAİRESİ	0		0		0		0		27	
		K	MÜŞTEMİLAT	133,23	214,08	0	0	0	0	0	0	0	0
		L	TEKNİK HACİM	22		0		0		0		0	
		N	SIĞINAK	58,85		0		0		0		0	
İNŞAAT ALANI HESABI		A		241		425		531		531		27	
EMSAL ALANI HESABI		A-(B+C+D+E+F+G+K+L+N)		21,75		418,75		524,75		524,75		0	
TABAN ALANI HESABI		A-C		0		421,77		0		0		0	

Çizelge 4.50. Örnek Yapı (7), (E) Yönetmeliğine Göre Alan Hesapları

(E) Yönetmeliğine göre				BODRUM KAT		ZEMİN KAT		1.NORMAL KAT		2.NORMAL KAT		ÇATI KATI	
KAPALI ALAN		A	KAT ALANI	241		425		531		531		27	
EMSAL HARİCİ ALAN	%30 HESABINA DAHİL ALANLAR	B	KAT HOLÜ-GİRİŞ HOLÜ	14,34	26,92	30,8	44,46	24,24	90,42	24,24	90,42	0	27
		C	ASANSÖR	3,23		3,23		3,23		3,23		0	
		D	MERDİVEN EVİ	7,41		7,41		7,41		7,41		0	
		E	ŞAFT (toplam)	1,94		3,02		3,02		3,02		0	
		F	BALKONLAR	0		0		52,52		52,52		0	
		G	ASANSÖR MAKİNE DAİRESİ	0		0		0		0		27	
		K	MÜŞTEMİLAT	133,23	214,08	0	0	0	0	0	0	0	0
		L	TEKNİK HACİM	22		0		0		0		0	
		N	SIĞINAK	58,85		0		0		0		0	
İNŞAAT ALANI HESABI		A		241		425		531		531		27	
EMSAL ALANI HESABI		A-(B+C+D+E+F+G+K+L+N)		0		380,54		440,58		440,58		0	
TABAN ALANI HESABI		A-(C+E)		0		418,75		0		0		0	

4.7.2.1. Örnek Yapı (7) "PAİY Madde 20 – Taban Alanı 8. Fıkrası" İncelemesi

Örnek yapı (7)'in imar durumunda TAKS değeri 0.35 olarak verilmiştir. Bu değerin arsa alanı ile çarpılması ile taban alanı 420,85 m^2 olarak hesaplanmaktadır. Ruhsat aldığı (E) yönetmeliğinde taban alanına, asansör boşluğu ve şaftların asgari alanı dahil değildir. Buna göre yapının tasarımdaki taban alanı 418,75 m^2'dir.

(B) ve (C) yönetmeliklerinde yapılması durumunda da aynı taban alanına hesaplanırken; (A) yönetmeliğinde merdiveninde taban alanına dahil olmaması nedeni ile taban alanı %2,3 daha küçük olarak 411,34 m^2 hesaplanmıştır. Bu alan, olması gereken taban alanından küçük olduğu için bu yönetmeliklerde ruhsat alması durumunda yapının taban oturumu değişmeyecekti. (D) yönetmeliğinde ise sadece asansör boşluğunun taban

alanına dahil edilmemesi nedeni ile taban alanı 421,77 m^2 olarak hesaplanmıştır. Bu alan olması gereken taban alanı miktarını aşması sebebi ile, yapının (D) yönetmeliğinde ruhsat alması olması durumunda taban alanı küçülecekti (Çizelge 4.51).

4.7.2.2. Örnek Yapı (7) "PAİY Madde 22 – Katlar Alanına Dahil Olmayan Kullanımlar" Maddesinin İncelemesi

Örnek yapı (7)'nin imar durumunda KAKS değeri 1.05 olarak verilmiştir. Bu değerin arsa alanı ile çarpılması ile yapılabilecek emsal alanı hesaplanmaktadır. Buna göre hesaplanan emsal alanı 1262,56 m^2'dir

Örnek yapı (7)'nin ruhsat aldığı (E) yönetmeliğinde zemin ve üstü katlarda kat ve giriş holleri, asansör ve şaftların asgari alanları, merdivenler ve bağlı oldukları bağımsız bölüm net alanının %20'sini aşmayan balkonlar ve açık çıkmalar emsal harici bırakılmıştır. Bodrum katta yer alan sığınak, müştemilat ve teknik alanların tümü emsal haricidir. Çatı katındaki asansör makine dairesi de teknik alan olduğu için emsal haricidir. Hesaplanan emsal alanı 1261,70 m^2'dir (Çizelge 4.51).

(A) ve (C) yönetmeliklerinde de emsal harici alanların aynı oluşu nedeni ile hesaplanan alan, ruhsat aldığı yönetmelikte hesaplanan alan ile aynıdır. (B) yönetmeliğinde ise, bodrum katta yer alan müştemilatların 100 m^2 emsal harici olduğu için, kalan fazla müştemilat alanı emsale dahil olmuş; hesaplanan alan 1294,93 m^2'dir. (D) yönetmeliğinde ise, asansör ve şaft harici tüm alanların emsale dahil olması nedeni ile emsal alanı %18 daha büyük, 1490 m^2 hesaplanmıştır (Çizelge 4.51).

4.7.2.3. Örnek Yapı (7) "PAİY Madde 5 Genel İlkeler, 8.Fıkrasının" İncelenmesi

Örnek Yapı (7)'in ruhsat aldığı (E) yönetmeliğinde emsal dışı alanların toplamı, emsal alanının %30'unu geçmemektedir. Yapının ruhsat aldığı projesinde hesaplanan %30 alanı, olması gereken alanı 378,76 m^2 iken, hesaplanan alan 279,22 m^2'dir.

Bu projenin (B) ve (C) yönetmeliklerinde yapılması durumunda ise %30 alanı ruhsat aldığı yönetmelik ile aynı hesaplanmaktadır. (A) yönetmeliğinde %30 alan hesabı yapılmamaktadır. (D) yönetmeliğinde ise, 50,92 m^2 olarak hesaplanmıştır (Çizelge 4.51).

Çizelge 4.51. Örnek Yapı (7) Taban Alanı, Emsal Alanı, %30 Alanı Hesap Şeması

	EMSAL ALANI HESABI		%30 ALANI HESABI	TABAN ALANI HESABI	İNŞAAT ALANI HESABI
	EMSALE DAHİL ALAN	EMSALE DAHİL OLMAYAN ALAN			
(A) Yönetmeliğine göre	1261,7	493,3	Bu yönetmelikte %30 alan hesabı yapılmamaktadır.	411,34	1755
(B) Yönetmeliğine göre	1294,93	460,07	279,22	418,75	1755
(C) Yönetmeliğine göre	1261,7	493,3	279,22	418,75	1755
(D) Yönetmeliğine göre	1490	265	50,92	421,77	1755
(E) Yönetmeliğine göre	1261,7	493,3	279,22	418,75	1755

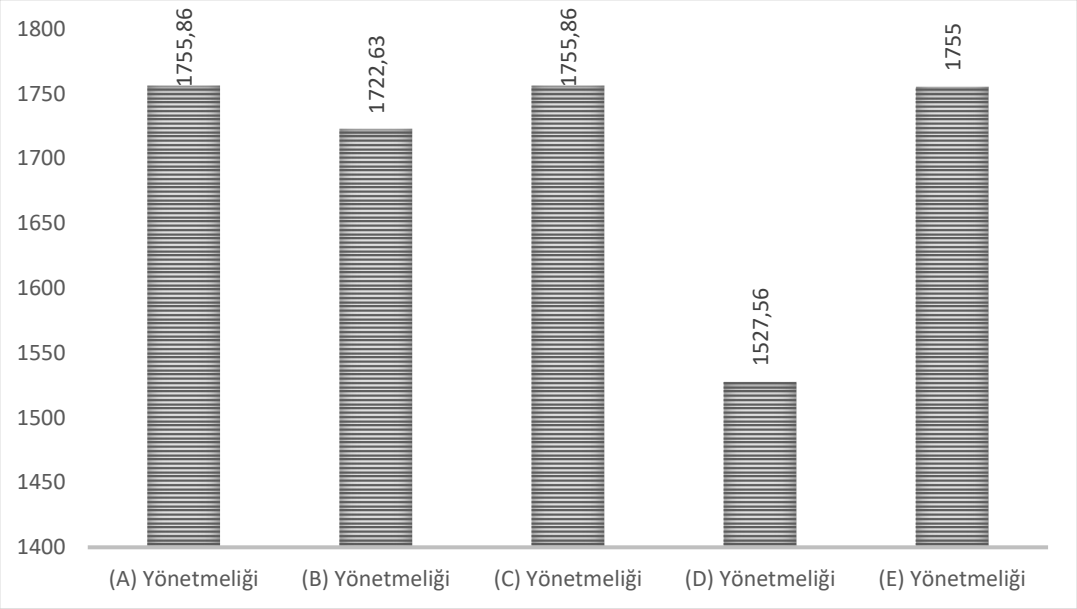
4.7.3. Örnek Yapı (7) İnceleme Değerlendirmesi

İncelediğimiz örnek Yapı (7), (E) yönetmeliğinde ruhsat almıştır. Yapı yoğunluğu, inşaat alanı ile hesaplanmıştır. (A) ve (C) yönetmeliklerinde emsal alanı tam kullanılmışken; (B) ve (D) yönetmeliklerindeki emsal fazlası inşaat alanından çıkarılmıştır (Çizelge 4.52). Bu hesaplamalar sonucunda hesaplana inşaat alanları yapı yoğunluğunu ifade etmekte olup, değişimleri karşılaştırılmıştır (Şekil 4.33).

Örnek yapı (7), (A) ve (C) yönetmeliklerinde ruhsat alması durumunda aynı yoğunlukta yapı yapılırken; (B) yönetmeliğinde müştemilat nedeni ile oluşan emsal farkı, tasarımda başka bir emsal harici işlev ile çözülüp; ruhsat aldığı (E) yönetmeliğindeki hali ile yapılabilecekti. Ancak (D) yönetmeliğinde ruhsat almış olsaydı %13 daha küçük tasarlanmak durumunda kalınacaktı.

Çizelge 4.52. Örnek Yapı (7) Yapı Yoğunluk Değişimi

YAPI YOĞUNLUK HESABI				
YAPI	ÖRNEK YAPI (7)			
YÖNETMELİK	E			
İNŞAAT ALANI (Q)	1755			
	A	B	C	D
OLMASI GEREKEN EMSAL ALANI (X)	1262,562	1262,562	1262,562	1262,562
HESAPLANAN EMSAL ALANI (Y)	1261,7	1294,93	1261,7	1490
FARK (X-Y)	0,862	-32,368	0,862	-227,438
%30 ALANI FAZLALIK (Z)	0	0	0	0
YENİ İNŞAAT ALANI (Q+((X-Y)-Z))	1755,862	1722,632	1755,862	1527,562



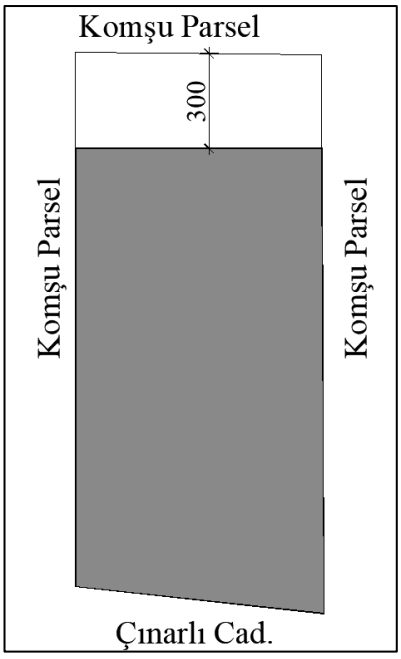
Şekil 4.33. Örnek Yapı (7) Yoğunluk Değişim Grafiği

4.8. (E) Yönetmeliğinde Ruhsat Alan Yapı Örneği: Örnek Yapı (8)

4.8.1. Örnek Yapı (8) Proje ve İmar Durumu Bilgisi

Yapı, Tekirdağ Süleymanpaşa ilçesi, tapuda Aydoğdu Mahallesi, 1870 ada 6 no'lu parselde yer almaktadır. PAİY 25.02.2022 tarih, 31761 sayılı RG'de yer alan son değişiklik ile Süleymanpaşa Belediyesi *"Tekirdağ 1/1000 ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı Notları"* ile projelendirilip, 23.05.2022 tarihinde yapı ruhsatı almıştır. Parselin 04.10.2021 tarihinde alınan imar durumuna göre, inşaat nizamı bitişik nizam; bina yüksekliği 4 kat olarak verilmiştir (Ek.21). Parsel alanı ise 137 m^2'dir.

Ön cephesi yola, diğer üç cephesi ise komşu parsellere bakmaktadır. İmar durumunda arka bahçe arsa sınırından minimum 3,00 m çekilmesi belirtilmiştir (Şekil 4.34).

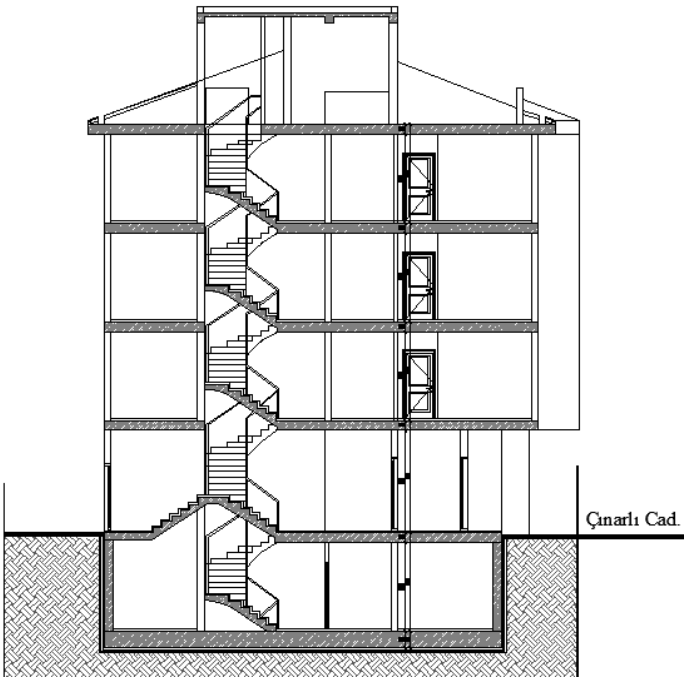


Şekil 4.34. Örnek Yapı (8) Şematik Vaziyet Planı

Bitişik nizam olması nedeni ile, taban oturumu imar durumunda verilen krokide yer alan arka bahçe alanının, arsa alanından düşülmesi sonucunda kalan alandır. Emsal

alanı da bu hesaplanan taban alanının kat sayısı ile çarpılması ile bulunmaktadır. Bu projede de taban alanı bahçe alanı sonrasında 113,63 m^2 olarak hesaplanmıştır.

Kot, Çınarlı Caddesinden alınmıştır. Parselde kot farkı bulunmamaktadır. Yapı, imar durumunda 4 kat belirtilmiştir (Şekil 4.35). Bitişik nizam olması nedeni ile, taban oturumu imar durumunda verilen krokide yer alan arka bahçe alanının, arsa alanından düşülmesi sonucunda kalan alandır. Emsal alanı da bu hesaplanan taban alanının kat sayısı ile çarpılması ile bulunmaktadır. Bu projede de taban alanı bahçe alanı sonrasında 113,63 m^2 olarak hesaplanmıştır. Örnek yapının toplam inşaat alanı 646 m^2'dir.

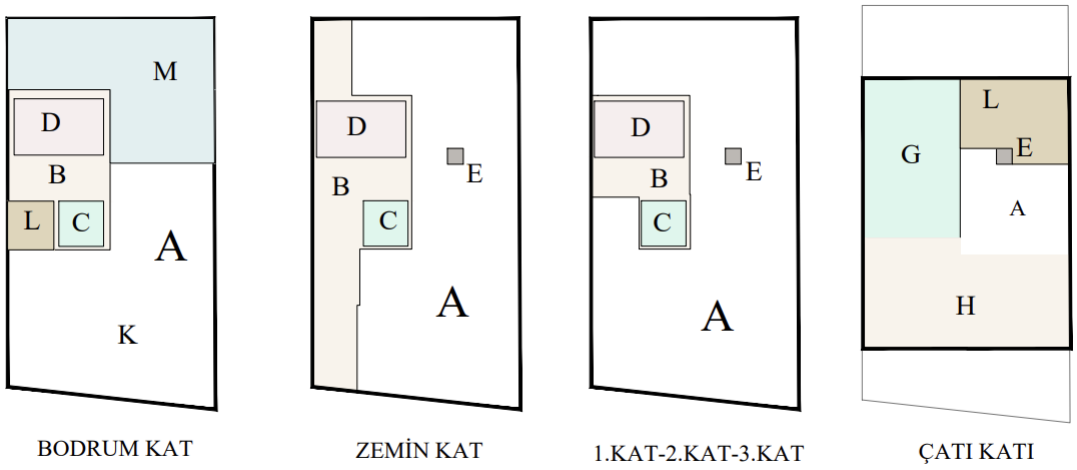


Şekil 4.35. Örnek Yapı (8) Şematik Kesit

4.8.2. Örnek Yapı (8) Alan Hesaplarının İncelenmesi

Örnek yapı (8), güncel olarak kullanımı devam eden (E) yönetmeliğinde ruhsat almıştır. Hesaplama için kullanılan kat şemaları şekil 4.36'da gösterilmiştir. Emsal harici bırakılan alanlar harflerle ile belirtilmiştir. İncelenen yönetmeliğe göre, bu alanların taban alanına, emsal alanına veya %30 alanına dahil edilip, edilmemesi durumu değişmektedir.

Bu alanların bulunabilmesi için her yönetmelik için ayrı ayrı hesap çizelgesi oluşturulmuştur. Kat şemalarında taban alanı ve emsal alanı harici olan tüm alanlar yer almakta olup; yönetmelik değişikliklerine göre hesap çizelgelerinde, emsale dahil değil ise kat şemasındaki var olan alanı yazılmış; eğer emsale dahil ise 0 olarak belirtilmiştir. Hesap şemaları (A) yönetmeliği için *Çizelge 4.53* (B) yönetmeliği için *Çizelge 4.54*, (C) yönetmeliği için *Çizelge 4.55*, (D) yönetmeliği için *Çizelge 4.56,* (E) yönetmeliği için ise *Çizelge 4.57'*de ayrıntılı olarak verilmiştir.



Şekil 4.36. Örnek Yapı (8) Kat Şemaları

Çizelge 4.53. Örnek Yapı (8), (A) Yönetmeliğine Göre Alan Hesapları

(A) Yönetmeliğine göre			BODRUM KAT		ZEMİN KAT		1.NORMAL KAT		2.NORMAL KAT		3.NORMAL KAT		ÇATI KATI	
KAPALI ALAN	A	KAT ALANI	113		113		113		113		113		81	
EMSAL HARİCİ ALAN	B	KAT HOLÜ-GİRİŞ HOLÜ	10,28	113	25,49	36,01	8,13	18,65	8,13	18,65	8,13	18,65	0	65,65
	C	ASANSÖR	2,89		2,89		2,89		2,89		2,89		0	
	D	MERDİVEN EVİ	7,27		7,27		7,27		7,27		7,27		0	
	E	ŞAFT (toplam)	0		0,36		0,36		0,36		0,36		0,36	
	G	ASANSÖR MAKİNE DAİRESİ	0		0		0		0		0		22,53	
	H	ÇATI TERASI	0		0		0		0		0		30,45	
	M	DÜKKAN DEPO	32,29		0		0		0		0		0	
	K	MÜŞTEMİLAT	57,01		0		0		0		0		0	
	L	TEKNİK HACİM	3,26		0		0		0		0		12,31	
İNŞAAT ALANI HESABI	A		113		113		113		113		113		81	
EMSAL ALANI HESABI	A-(B+C+D+E+F+G+H+K+L+M)		0		76,99		94,35		94,35		94,35		15,35	
TABAN ALANI HESABI	A-(C+D+E)		102,84		0		0		0		0		0	

Çizelge 4.54. Örnek Yapı (8), (B) Yönetmeliğine Göre Alan Hesapları

(B) Yönetmeliğine göre				BODRUM KAT		ZEMİN KAT		1.NORMAL KAT		2.NORMAL KAT		3.NORMAL KAT		ÇATI KATI	
KAPALI ALAN		A	KAT ALANI	113		113		113		113		113		81	
EMSAL HARİCİ ALAN	%30 HESABINA DAHİL ALANLAR	B	KAT HOLÜ-GİRİŞ HOLÜ	10,28		25,49		8,13		8,13		8,13		0	
		C	ASANSÖR	2,89		2,89		2,89		2,89		2,89		0	
		D	MERDİVEN EVİ	7,27	20,44	7,27	36,01	7,27	18,65	7,27	18,65	7,27	18,65	0	53,34
		E	ŞAFT (toplam)	0		0,36		0,36		0,36		0,36		0,36	
		G	ASANSÖR MAKİNE DAİRESİ	0		0		0		0		0		22,53	
		H	ÇATI TERASI	0		0		0		0		0		30,45	
		M	DÜKKAN DEPO	32,29		0		0		0		0		0	
		K	MÜŞTEMİLAT	57,01	92,56	0	0	0	0	0	0	0	0	0	12,31
		L	TEKNİK HACİM	3,26		0		0		0		0		12,31	
İNŞAAT ALANI HESABI			A	113		113		113		113		113		81	
EMSAL ALANI HESABI			A-(B+C+D+E+F+G+H+K+L+M)	0		76,99		94,35		94,35		94,35		15,35	
TABAN ALANI HESABI			A-(C+E)	110,11		0		0		0		0		0	

Çizelge 4.55. Örnek Yapı (8), (C) Yönetmeliğine Göre Alan Hesapları

(C) Yönetmeliğine göre				BODRUM KAT		ZEMİN KAT		1.NORMAL KAT		2.NORMAL KAT		3.NORMAL KAT		ÇATI KATI	
KAPALI ALAN		A	KAT ALANI	113		113		113		113		113		81	
EMSAL HARİCİ ALAN	%30 HESABINA DAHİL ALANLAR	B	KAT HOLÜ-GİRİŞ HOLÜ	10,28		25,49		8,13		8,13		8,13		0	
		C	ASANSÖR	2,89		2,89		2,89		2,89		2,89		0	
		D	MERDİVEN EVİ	7,27	20,44	7,27	36,01	7,27	18,65	7,27	18,65	7,27	18,65	0	22,89
		E	ŞAFT (toplam)	0		0,36		0,36		0,36		0,36		0,36	
		G	ASANSÖR MAKİNE DAİRESİ	0		0		0		0		0		22,53	
		H	ÇATI TERASI	0		0		0		0		0		30,45	
		M	DÜKKAN DEPO	32,29	92,56	0	0	0	0	0	0	0	0	0	42,76
		K	MÜŞTEMİLAT	57,01		0		0		0		0		0	
		L	TEKNİK HACİM	3,26		0		0		0		0		12,31	
İNŞAAT ALANI HESABI			A	113		113		113		113		113		81	
EMSAL ALANI HESABI			A-(B+C+D+E+F+G+H+K+L+M)	0		76,99		94,35		94,35		94,35		58,11	
TABAN ALANI HESABI			A-(C+E)	110,11		0		0		0		0		0	

Çizelge 4.56. Örnek Yapı (8), (D) Yönetmeliğine Göre Alan Hesapları

(D) Yönetmeliğine göre				BODRUM KAT		ZEMİN KAT		1.NORMAL KAT		2.NORMAL KAT		3.NORMAL KAT		ÇATI KATI	
KAPALI ALAN		A	KAT ALANI	113		113		113		113		113		81	
EMSAL HARİCİ ALAN	%30 HESABINA DAHİL ALANLAR	B	KAT HOLÜ-GİRİŞ HOLÜ	0		0		0		0		0		0	
		C	ASANSÖR	2,89		2,89		2,89		2,89		2,89		0	
		D	MERDİVEN EVİ	0	2,89	0	3,25	0	3,25	0	3,25	0	3,25	0	22,89
		E	ŞAFT (toplam)	0		0,36		0,36		0,36		0,36		0,36	
		G	ASANSÖR MAKİNE DAİRESİ	0		0		0		0		0		22,53	
		H	ÇATI TERASI	0		0		0		0		0		0	
		M	DÜKKAN DEPO	0		0		0		0		0		0	
		K	MÜŞTEMİLAT	57,01	60,27	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		L	TEKNİK HACİM	3,26		0		0		0		0		0	
İNŞAAT ALANI HESABI			A	113		113		113		113		113		81	
EMSAL ALANI HESABI			A-(B+C+D+E+F+G+H+K+L+M)	49,84		109,75		109,75		109,75		109,75		58,11	
TABAN ALANI HESABI			A-C	110,11		0		0		0		0		0	

Çizelge 4.57. Örnek Yapı (8), (E) Yönetmeliğine Göre Alan Hesapları

(E) Yönetmeliğine göre				BODRUM KAT		ZEMİN KAT		1.NORMAL KAT		2.NORMAL KAT		3.NORMAL KAT		ÇATI KATI	
KAPALI ALAN		A	KAT ALANI	113		113		113		113		113		81	
EMSAL HARİCİ ALAN	%30 HESABINA DAHİL ALANLAR	B	KAT HOLÜ-GİRİŞ HOLÜ	10,28	20,44	25,49	36,01	8,13	18,65	8,13	18,65	8,13	18,65	0	53,34
		C	ASANSÖR	2,89		2,89		2,89		2,89		2,89		0	
		D	MERDİVEN EVİ	7,27		7,27		7,27		7,27		7,27		0	
		E	ŞAFT (toplam)	0		0,36		0,36		0,36		0,36		0,36	
		G	ASANSÖR MAKİNE DAİRESİ	0		0		0		0		0		22,53	
		H	ÇATI TERASI	0		0		0		0		0		30,45	
		M	DÜKKAN DEPO	32,29	92,56	0	0	0	0	0	0	0	0	0	12,31
		K	MÜŞTEMİLAT	57,01		0		0		0		0		0	
		L	TEKNİK HACİM	3,26		0		0		0		0		12,31	
İNŞAAT ALANI HESABI			A	113		113		113		113		113		81	
EMSAL ALANI HESABI			A-(B+C+D+E+F+G+H+K+L+M)	0		76,99		94,35		94,35		94,35		15,35	
TABAN ALANI HESABI			A-(C+E)	110,11		0		0		0		0		0	

4.8.2.1. Örnek Yapı (8) "PAİY Madde 20 – Taban Alanı 8. Fıkrası" İncelemesi

Örnek yapı (8)'in imar durumunun ekinde verilen krokide arka bahçe mesafesi tanımlanmıştır. Bu krokide arka bahçe boyutu, eni 3.00 m, boyu ise arsa eni kadardır (Şekil 4.42). Parsel alanından arka bahçe alanı çıkarıldıktan sonra kalan taban alanı, 113,63 m^2'dir. Tasarımda tüm taban alanı kullanılmıştır.

Bitişik nizam olması sebebi ile taban alanına dahil olmayan kullanımların, tasarımda herhangi bir değişikliğe neden olması söz konusu değildir (Çizelge 4.58).

4.8.2.2. Örnek Yapı (8) "PAİY Madde 22 – Katlar Alanına Dahil Olmayan Kullanımlar" Maddesinin İncelemesi

Bitişik nizam yapıların imar durumlarında KAKS değeri yer almamaktadır. (E) yönetmeliğine göre emsal alanı, yapılabilecek maksimum taban alanı ile imar durumunda verilen kat sayısının çarpımıdır. Buna göre örnek yapı (8)'in emsal alanı, 113,63 m^2 x 4 kat = 454,52 m^2'dir. Emsal alanından, zemin ve normal katlarda asansör, merdiven, kat holü ve hava bacası hariç tutulurken; bodrum kattaki tüm alanlar emsal haricidir. Çatı katında ise, bağımsız bölüm terası ve asansör makine dairesi emsal harici bırakılmıştır. Buna göre hesaplanan emsal alanı 375,39 m^2'dir. Bu alan olması gereken emsal alanından %17,5 daha küçük olsa da bitişik nizam olmasından dolayı yapının daha büyük tasarlanması mümkün değildir.

Örnek yapı (8), (A) ve (B) yönetmeliklerinde ruhsat alsaydı, emsal alanı hesabı ruhsat aldığı (E) yönetmeliği ile aynı olacaktı. (C) yönetmeliğinde, ruhsat aldığı yönetmeliğe göre çatı terası emsale dahil edilecek olup; hesaplanan alan 418,15 m^2 olacaktı. Bu alan da olması gereken emsal alanından daha küçük olduğu için (C) yönetmeliğinde de ruhsat almış olsaydı, aynı yoğunlukta bir yapı yapılacaktı.

(D) yönetmeliğinde ise, tüm katlarda kat holü ve merdiven; çatı katında teras, bodrum katta ise dükkan deposu emsale dahil edilecekti. Böylece emsal alanı, olması gereken alandan %20 daha büyük, 546,95 m^2 olarak hesaplanacaktı (Çizelge 4.58).

4.8.2.3. Örnek Yapı (8) "PAİY Madde 5 Genel İlkeler, 8.Fıkrasının" İncelenmesi

Örnek Yapı (8)'in ruhsat aldığı (E) yönetmeliğinde emsal dışı alanların toplamı, emsal alanının %30'unu geçemez. Buna göre, hesaplanan emsal alanının %30'u kadar emsal dışı alan yapılabilmekte olup; bu alan en çok 136,35 m^2 olabilmektedir. Örnek Yapı (8)'de hesaplanan %30 alanı ise 165,74 m^2'dir. Aradaki 29,38 m^2'lik alan farkı emsal alanına dahil edilmiştir. Projede emsal alanının tamamı kullanılamadığı için oluşan bu fark sorun olmamıştır.

(A) yönetmeliğinde %30 alan hesabı yapılmamaktadır. Yapılmadığı için, ruhsat aldığı yönetmelik ile aynı hesaplama tablosuna sahip iken %30 alanından hesaplanan fazla alan emsale eklenmediği için, diğer yönetmeliklerden daha fazla emsal alanı bulunmaktadır. (B) yönetmeliğinde, ruhsat aldığı yönetmelik ile aynı hesaplama tablosu geçerli iken; (C) yönetmeliğinde çatı terasının emsale dahil olması sebebi ile %30 alanı 135,29 m^2 hesaplanmıştır ve bu olması gereken en çok %30 alanının altında kaldığı için uygun olmaktadır. (D) yönetmeliğinde ise, emsale dahil alanların az olması sebebi ile %30 alanı 38,78 m^2 olarak hesaplanmıştır (Çizelge 4.58).

Çizelge 4.58. Örnek Yapı (8) Taban Alanı, Emsal Alanı, %30 Alanı Hesap Şeması

	EMSAL ALANI HESABI		%30 ALANI HESABI	TABAN ALANI HESABI	İNŞAAT ALANI HESABI
	EMSALE DAHİL ALAN	EMSALE DAHİL OLMAYAN ALAN			
(A) Yönetmeliğine göre	375,39	270,61	Bu yönetmelikte %30 alan hesabı yapılmamaktadır.	102,84	646
(B) Yönetmeliğine göre	375,39	258,3	165,74	110,11	646
(C) Yönetmeliğine göre	418,15	227,85	135,29	110,11	646
(D) Yönetmeliğine göre	546,95	99,05	38,78	110,11	646
(E) Yönetmeliğine göre	375,39	270,61	165,74	110,11	646

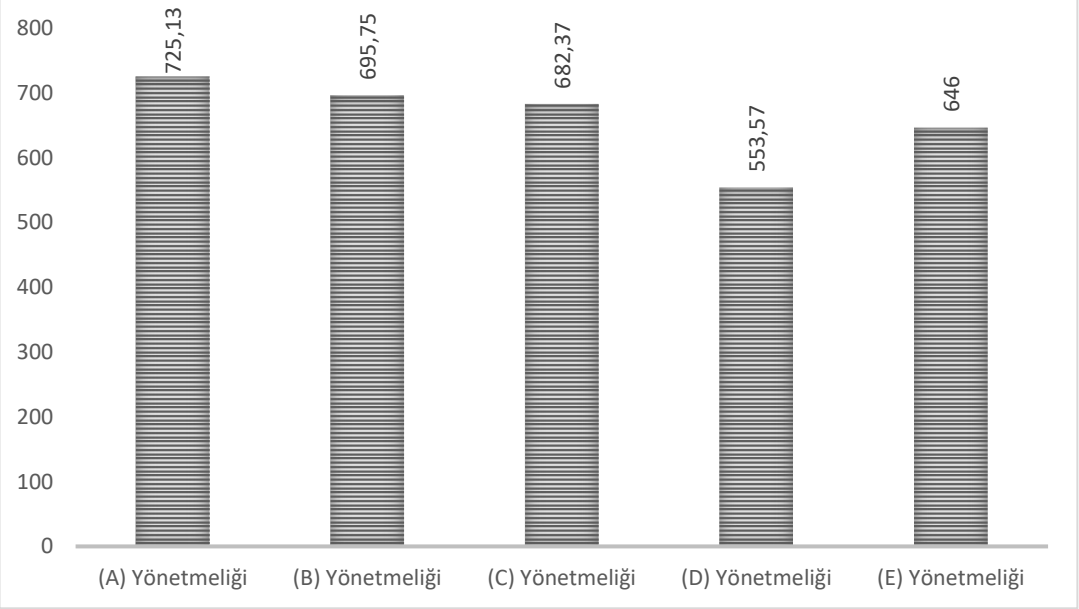
4.8.3. Örnek Yapı (8) İnceleme Değerlendirmesi

Örnek Yapı (8) güncel olarak kullanılan (E) yönetmeliğinde ruhsat almıştır. Yapı yoğunluğu, inşaat alanı ile hesaplanmıştır. (A), (B), (C) yönetmeliklerindeki emsal ile olması gereken emsal alanı arasındaki fark inşaat alanına eklenirken; (D) yönetmeliğinde hesaplanan emsal fazlası inşaat alanından düşülmüştür (Çizelge 4.59). Bu hesaplamalar sonucunda çıkan inşaat alanları yapı yoğunluğunu ifade etmekte olup, değişimleri karşılaştırılmıştır (Şekil 4.37).

Örnek yapı (8), eğer (D) yönetmeliğinde ruhsat almış olsaydı %15 daha küçük yapılacaktı. Bitişik nizam oluşu nedeni ile taban alanı arka bahçe mesafesi arttırılarak küçültülecek; çatı katında herhangi bir kullanım söz konusu olamayacaktı. Diğer yönetmeliklerde ise bitişik nizam yapı şartından olduğu için herhangi bir değişiklik olmayacaktı.

Çizelge 4.59. Örnek Yapı (8) Yapı Yoğunluk Değişimi

YAPI YOĞUNLUK HESABI				
YAPI	ÖRNEK YAPI (8)			
YÖNETMELİK	E			
İNŞAAT ALANI (Q)	646			
	A	B	C	D
OLMASI GEREKEN EMSAL ALANI (X)	454,52	454,52	454,52	454,52
HESAPLANAN EMSAL ALANI (Y)	375,39	375,39	418,15	546,95
FARK (X-Y)	79,13	79,13	36,37	-92,43
%30 ALANI FAZLALIK (Z)	0	29,38	0	0
YENİ İNŞAAT ALANI (Q+((X-Y)-Z))	725,13	695,75	682,37	553,57



Şekil 4.37. Örnek Yapı (8) Yoğunluk Değişim Grafiği

BÖLÜM 5

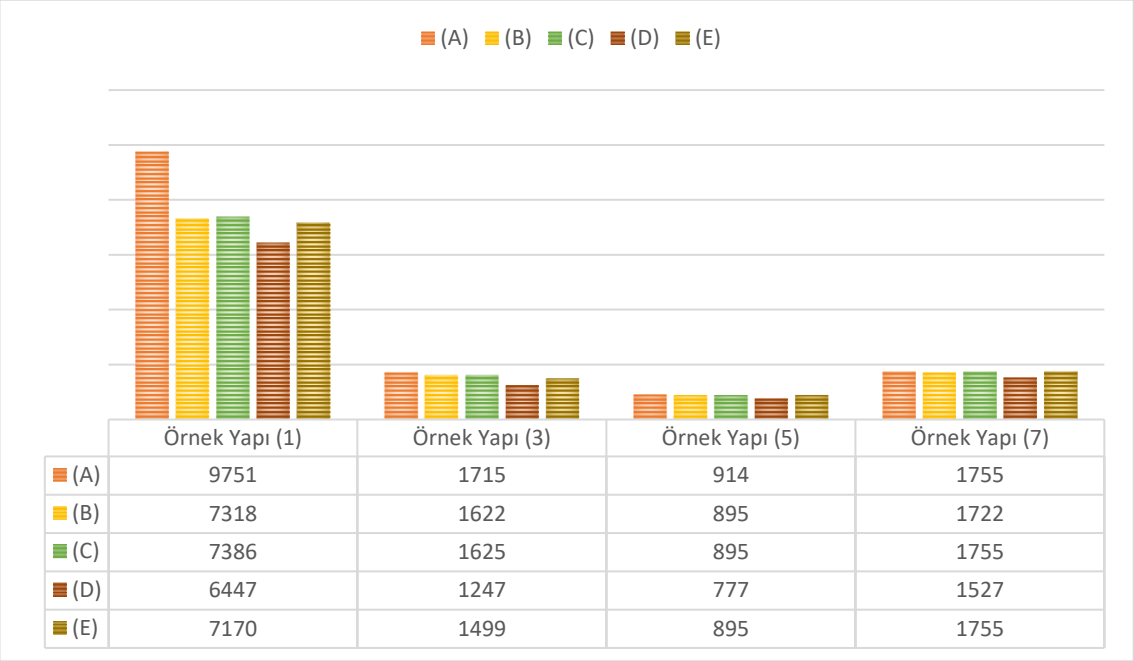
SONUÇ VE ÖNERİLER

PAİY, mimari tasarımın gerçekleşmesinde etkin rol oynayan bir kaynaktır. Bu yönetmelik Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından hazırlanmaktadır. PAİY 2 farklı tarihteki yönetmelik ve o yönetmeliklerde değişiklik yapan yönetmeliklerden oluşmaktadır. 2017 yılında hazırlanan 2. Yönetmelik Mart 2017 tarihinde Bakanlık tarafından görüşe açılmıştır. Ancak Mimarlar Odasının bazı maddelere karşı çıkması etkili olmadığı gibi, yürürlüğe girmeden yapı yoğunluğunu etkileyen en önemli maddelerinde değişiklik yapılmıştır. Bu değişiklik ile görüşe açılmasının bile bir anlamı kalmamıştır. Bu konu, dava konusu dahi olmuştur. Danıştay tarafından bu maddelerin yapı yoğunluğuna etkisi kabul görmüş olsa da güncel olarak kullanılan yönetmelik, Belediyenin plan notu ile desteklenerek karardan önceki haline getirilmiş; Danıştay kararı anlamını yittirmiştir. Çünkü yine aynı yönetmelik belediyelere, yerel özellikleri koruma adı altında bazı maddeleri değiştirebilme yetkisini vermiştir. Bu nedenle belediyeler kendi meclislerinde aldıkları kararlar ile plan notu oluşturabilmekte ve uygulayabilmektedir.

Yapı yoğunluğunu etkileyen maddelerin bölgelerde uygulanışları yönetmelik hazırlama aşamasında oldukça önemlidir. Çünkü tüm Türkiye için hazırlanan yönetmelik maddelerinin, Türkiye'nin topoğrafya çeşitliliği düşünüldüğünde aynı kullanımı sağlaması mümkün olmamaktadır. Aslında bu nedenle belediyelere verilen yetki zaman zaman siyasi çıkarlar uğruna kullanılmaktadır. Özellikle belediye meclisi kararı ile değişebilen yönetmelik, belediye meclislerinde bu konu hakkında *"uzmanlığı olan kaç kişi var?"* sorusunu akıllara getirmektedir.

Çalışma alanı seçilen Tekirdağ Süleymanpaşa İlçesinde farklı dönemlerde ruhsat alan 8 farklı yapı seçilmiştir. Amaç yapı yoğunluklarının ruhsat aldığı döneme göre değişimin karşılaştırılmasıdır. Aynı yönetmelikte seçilen yapılardan biri ayrık nizam yapılaşma iken; diğeri bitişik nizam yapılaşma seçilmiştir. Yapı yoğunluğu karşılaştırılırken yapı nizamında etkisi görülmek istenmiştir.

Ayrık nizam yapı örnekleri karşılaştırıldıklarında, (A) yönetmeliğinde, her yapıda daha çok alan yapılabilmektedir. Bunun nedeni hem emsal harici alanların fazla olması hem de emsal harici alanlara sınır getirilmemesidir. Özellikle Örnek Yapı (1) eğimli arazide yer almaktadır. Şekil 5.1.'de görüldüğü gibi en büyük fark Örnek Yapı (1)'de mevcuttur. Bu durum da arazideki eğimin yapı yoğunluğunu arttıran önemli bir faktör olduğu söylenebilir.



	Örnek Yapı (1)	Örnek Yapı (3)	Örnek Yapı (5)	Örnek Yapı (7)
(A)	9751	1715	914	1755
(B)	7318	1622	895	1722
(C)	7386	1625	895	1755
(D)	6447	1247	777	1527
(E)	7170	1499	895	1755

Şekil 5.1. Ayrık Nizam Yapılaşma Sağlayan Örnek Yapıların Yoğunluk Karşılaştırması

Yürürlüğe girmeyen (B) ve 2.yönetmeliğin yürürlüğe girdiği ilk hali olan (C) yönetmeliklerinde ise karşılaştırmalarda yapı yoğunluğu açısından önemli bir fark bulunmamaktadır. Oysaki dava konusu bu iki yönetmelik arasında yapılan değişiklik ile yapı yoğunluğunun arttırılmak istenmesidir. Bu iki yönetmelik arasındaki en önemli fark çatı teraslarının emsale dahil olup olmaması olmuştur. Bu durumda da emsal harici

alanların %30 ile sınırlandırılması nedeni ile yapı yoğunluğunun artımının önüne geçildiği görülmektedir (Şekil 5.1.).

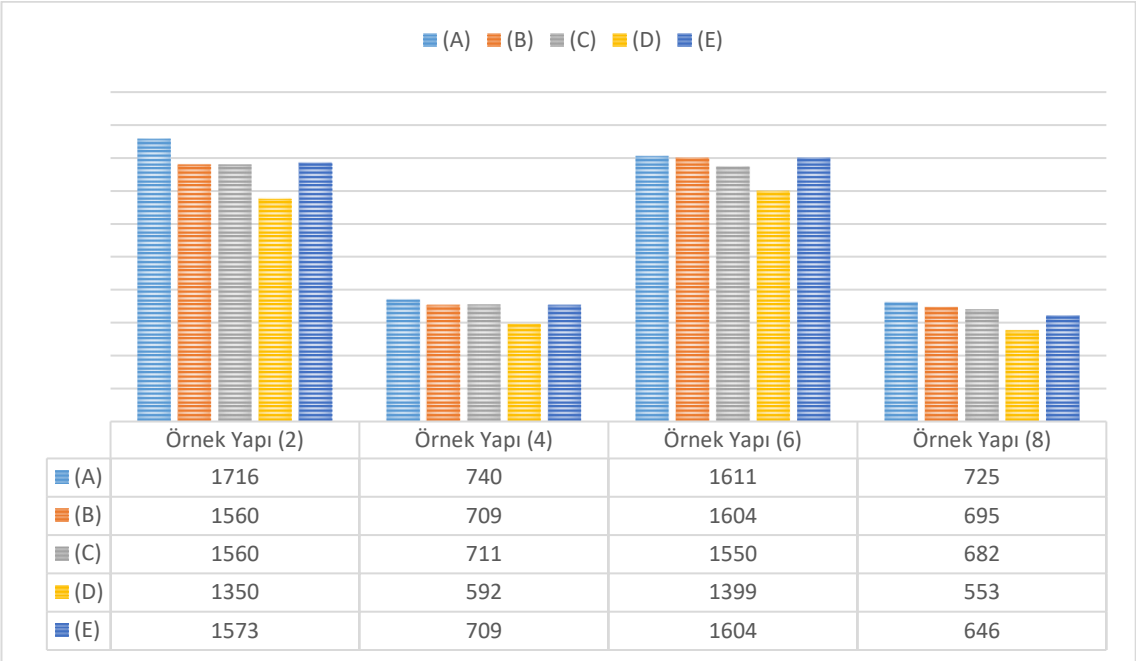
(D) yönetmeliğine geldiğimizde ise, incelenen tüm yapılarda yapı yoğunluğunun ciddi anlamda azaldığı görülmektedir. Danıştay'ın aldığı karar sonrası uygulanan yönetmelik ile neredeyse birçok alan emsal alanına dahil edilmiştir. Ama bu uygulamada da açık alan balkonların ve kat hollerinin dahil olması mimari tasarımı kilit bir noktaya getirmiştir. Var olan alan ile en çok satılabilir alan tasarlanması gerekliliği nedeni ile kat hollerinin en az alan kaplayacak şekilde çözülmesi, balkon yapılmaması gibi yapı yoğunluğunun haricinde yapı karakterini de etkileyecek birçok soruna neden olmuştur. 5 aylık bir süreç sonrasında bu durum Bakanlık tarafından RG'de yayımlanan değişiklikler ile düzeltilmeye çalışılmıştır. Örneğin balkonlar için öncelikle bağlı oldukları bağımsız bölümün %10'u kadarlık kısmı emsal harici sayılmış; daha sonra bu alanında yeterli olmadığı görülerek önce %15, daha sonra da %20 seviyesine yükseltilmiştir[18].

Güncel olarak kullanılan (E) yönetmeliğine bakıldığında ise, kat holleri, giriş holleri ve teras çatıların hala emsal alanında olduğu görülmektedir. Ancak Süleymanpaşa Belediyesi meclis kararı ile oluşturduğu *"Tekirdağ 1/1000 ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı Notları"* göre; kat hollerini, giriş hollerini ve teras çatıları emsal harici bırakmıştır. Balkonlar ise yönetmelikte sadece açık çıkma olabilir diye tanımlanırken; Süleymanpaşa Belediyesi plan notuna bu ibare de geçersiz bırakılıp; gömme balkonlarda %20'lik alandan sayılmıştır *(Ek.2).* Son yönetmelik ve plan notunun beraber kabul edildiği (E) yönetmeliğinin de yapı yoğunluğu açısından (B) yönetmeliği ile aynı olduğu görülmektedir (Şekil 5.1).

Bitişik nizam yapılaşmada ise, taban alanın değişmemesi sebebi ile yapı yoğunluklarında yönetmelikler arası önemli bir fark yoktur. Bitişik nizam yapılarda etkilenen kısım çatı katının kullanıma dahil edilip edilmemesidir. (A), (B), (C) ve (E) yönetmelikleri yaklaşık olarak ayını yoğunluklara sahip olurken; (D) yönetmeliğinde yapı yoğunluğunda azalım söz konusudur. Ama bu azalım miktarı, ayrık nizamlardaki azalım oranından daha küçük olduğu görülmüştür (Şekil 5.2).

[18] *%10: PAİY 25.07.2019 RG'de , %15: 27.12.2019 RG'de, %20.11.07.2021 RG'de yayımlanmıştır*

Eğimin mevcut olduğu örnek yapı (2)'de ise yapı yoğunluk farkları diğer örneklere göre daha fazla olmuştur.



	Örnek Yapı (2)	Örnek Yapı (4)	Örnek Yapı (6)	Örnek Yapı (8)
(A)	1716	740	1611	725
(B)	1560	709	1604	695
(C)	1560	711	1550	682
(D)	1350	592	1399	553
(E)	1573	709	1604	646

Şekil 5.2. Bitişik Nizam Yapılaşma Sağlayan Örnek Yapıların Yoğunluk Karşılaştırması

Bu incelemenin sonucunda, eğimin mevcut olduğu parsellerde emsal alanının sınırlandırılmasının yapı yoğunluğu açısından olumlu olduğu görülmektedir. Emsal harici alanların fazla oluşu sebebi ile (A) yönetmeliğinde istinasız her yapıda fazla alan yapıldığı da görülmektedir. Bu nedenle yönetmelik değişikliği olacağı 2017 yılında 2.yönetmeliğin yürürlüğe gireceği 01.10.2017 tarihine kadar ruhsat alımlarında yoğunluk yaşanmıştır. Süleymanpaşa Belediyesi İmar Müdürlüğünden alınan bilgiye göre 2017 yılında verilen yeni yapı ruhsat sayısı 1481'dir.

Yürürlüğe giren (C) yönetmeliği ve sonrasındaki değişiklikler yakın tarihlerde ruhsat alan yapıların alanlarını etkilemiştir. Ekim 2017 ile Mart 2019 arasında geçerli olan (C) yönetmeliği ile yapı ruhsatı alınırken; (D) yönetmeliğinin geçerli olduğu Mart 2019'dan sonra yıl sonunsa kadar 602 yeni yapı ruhsat verilmiştir. Bu 2017 yılındaki ruhsat sayısının yarısından bile azdır.

Çalışmada görüldüğü gibi, (B) yönetmeliği ve sonrasında emsal alanı hesabının zorunlu olması ve emsal alanı harici alanların sınırlandırılması ile yapı yoğunluğu istenilen seviyede tutulmuştur. Kat holü, merdiven, müştemilat, teknik hacim vb. ortak kullanım alanlarının emsal alanına dahil edilmesi bu alanların niteliksiz, küçük ihtiyacı karşılamayan alanlar olarak üretilmesine sebep olacaktır. İncelediğimiz yapılarda da görüldüğü üzere önemli bir konu olan çatı terasları ise uygulama ve iskandan sonraki çözümler ile yapı alanına zaten katılmaktadır. Emsale dahil ediliyor diye gezilemeyen teras çatı olarak projesinde gösterilen mahaller, iskân sonrası kullanıma açılabilmektedir. Bu nedenle bu tarz yasal olmayan kullanımlar ile alan büyütüleceğine; yasal olarak emsale dahil edilmeyip, %30 alanı içinde sayılması daha uygun olmaktadır.

Güncel (E) yönetmeliğine bu bağlamda bakıldığında katkı veren plan notu *"Tekirdağ 1/1000 ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı Notları"* olumlu bulunabilir. Ancak bu plan notunun her belediyece farklı olması, farklı yerlerde farklı uygulamalar yapılması yönetmeliğin amacının dışına çıkılmasının da önünü açmaktadır.

Sonuç olarak, PAİY hazırlanırken, Bakanlık, akademisyenler, belediyeler ve yönetmeliği uygulayan meslek gruplarından seçilmiş kişiler bir araya gelmeli ve ortak çalışma ile yönetmelik ortaya çıkmalıdır. Kâğıt üzerinde yazanlar ile sahada uygulanan yönetmelik birbiri ile çelişmemeli, yazan maddelerin anlatmak istedikleri net, anlaşılır ve yoruma açık olmamalıdır. Uygulamada yaşanan her sorunda yönetmelik değişmemeli; yazan maddeler iyi etüt edilmiş olmalıdır. Yöresel özelliklere göre değişecek maddeler, yönetmelik yürürlüğe girmeden belirlenmelidir. Siyasi rantlara fayda sağlamamak için bu değişiklikler sadece belediye meclis kararı ile olmamalıdır. Verilen kararlar ile uygulamada yaşanan olumsuzlar görüldüğü için sık değişikliğe uğrayan yönetmelik; uzun yıllar değişmeden kullanılacak şekilde hazırlamalıdır. Gelişmekte olan bir ülke olduğumuz için değişiklik yapılması kaçınılmaz olsa da bu değişiklikler uzun zaman periyotlarında yapılması gerekmektedir.

Kentsel ölçekteki kararların mimari tasarım sürecinde doğru uygulanabilmesi doğru kentleşmenin olmazsa olmazıdır. Bunun için var olan PAİY'nin özellikle TAKS ve KAKS ile bağlantılı olan maddelerinin tanımı, uygulanışı çok önemlidir.

KAYNAKLAR

Ay, M. (2019). *Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği Bağlamında Yerel Özelliklerin Korunması: 30113 sayılı Yönetmelik*, Osmangazi Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi, Eskişehir.

Bayram, S. (2019). Yeni Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin İnşaat Sektöründeki Yansımaları Üzerine Bir Çalışma. *European Journal Of Science and Technology , 17,* 96-102.

Bilgen, H.B., Özcan, G.B. (1989). *İmar ve Şehir Planlama Mevzuatının Cumhuriyet Dönemi Türk mimarlığına ve Şehir Planlamasına Etkileri* (s.1,2,7,9). Ankara: TBMM Kültür Sanat ve Yayın Kurulu Yayınları.

Çeçen, E. (2010). Türkiye'de İmarın Tarihçesi. Erişim: http://web.iku.edu.tr/courses/mimar/arc853/pdf/kitap.pdf.

Ersoy, M. (2017). *Osmanlı'dan Günümüze İmar ve Yasalar*, İstanbul: Ninova.

Genç Palamutoğlu, E. (2019). *Konut Alanlarında Biçimlenişin Uygulama İmar Plan ve Yönetmelikler Bağlamında İrdelenmesi; Kayseri Kavakyazı Bölgesi*, Erciyes Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi, Kayseri.

Hasol, D. (2019). *Ansiklopedik Mimarlık Sözlüğü* (16.baskı, s.75,219). İstanbul: YEM

Karakoç, M. (2011). *Kent Mekanının Biçimlenmesinde İmar Mevzuatının Etkisi, Başıbüyük Kentsel Dönüşüm Alanı Örneği*, Maltepe Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul.

Keleş, U. (2011). *İmar Kanun ve Yönetmeliklerinin Mimari Tasarım Oluşumuna ve Uygulamasına Etkileri Üzerine Bir İnceleme*, Yıldız Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul.

Ortaylı, İ. (1985). *Tanzimattan Cumhuriyete Yerel Yönetim Geleneği*, (s.178), İstanbul: Hil.

Sonkaya, İ. (2017). *İmar Mevzuatının Mimari Tasarıma Getirdiği Sınırlamalar ve Uygulama Sorunlarının Konya Örneğinde İrdelenmesi*, Selçuk Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi, Konya.

Tekeli, İ.; Ortaylı, İ. (1978). *Türkiye'de Belediyeciliğin Evrimi*, Türkcan, E. (Ed.), *Türk İdareciler Derneği Bilimsel araştırmalar Dizisi* (1.Kitap). Ankara.

Tekeli, İ. (1998). *Türkiye'de Cumhuriyet Döneminde Kentsel Gelişme ve Kent Planlaması*, Ankara, 1:1-23; Sey, Y., Özkan, D. (Ed.), *75 Yılda Değişen Kent ve Mimarlık* İstanbul: Tarih Vakfı

Topçu, G. (2019). *Yönetmeliklerin Apartmanların Yapısal Değişimine Etkisi – Bağdat Caddesi ve Çevresi Örneği*, Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul.

Ünal, Z. (2010). *İmar Mevzuatı Kapsamında Yapılaşmaya İlişkin Süreçler, Uygulamada Yaşanan Sorunlar ve Çözüm Önerileri*, Gazi Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Yüksek Lisans Tezi, Ankara.

Yenice, M.S. (2014). Türkiye'nin Kentsel Dönüşüm Deneyiminin Tarihsel Analizi. *BAÜ Fen Bilimleri Enstitüsü Dergisi 16(1),* 76-88.

Yıldız, C. (2014). *Büyükşehirlerde İmar Uygulamalarında Hesap Verebilirlik*, Hacettepe Üniversitesi, Doktora Tezi, Ankara.

Yılmaz, M. (2002). *İmar Yaptırımları ve Yargısal koruma* (s.19,20,25,36). Ankara: Seçkin.

URL 1: https://www.resmigazete.gov.tr/arsiv/1471.pdf
URL 2: https://www.resmigazete.gov.tr/arsiv/9359.pdf
URL 3: https://www.sbb.gov.tr/wp-content/uploads/2018/11/Birinci-Be%C5%9F-Y%C4%B1ll%C4%B1k-Kalk%C4%B1nma-Plan%C4%B1-1963-1967%E2%80%8B.pdf
URL 4: https://www.arkitera.com/haber/planli-alanlar-imar-yonetmeligi-degisti/
URL 5: https://e-plan.gov.tr/imar
URL 6: https://www.mevzuat.gov.tr/mevzuat?MevzuatNo=23722&MevzuatTur=7&Mevzuat Tertip=5
URL 7: https://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2013/09/20130908-1.htm
URL 8: https://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2017/07/20170703-8.htm
URL9: https://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2017/09/20170930-11.htm
URL10: https://www.mevzuat.gov.tr/mevzuat?MevzuatNo=23722&MevzuatTur=7&MevzuatTertip=5
URL 11: https://www.bursamimar.org.tr/wp-content/uploads/2019/04/2017-4840-planl%C4%B1-alanlar-iptal1.pdf

EKLER

Ek 1. Danıştay 6. Daire Mahkeme Kararı (URL11)

T.C.
DANIŞTAY
ALTINCI DAİRE
Esas No : 2017/7567

A. ÖNDER
03369

Davacı ve Yürütmenin Durdurulmasını İsteyen Vekili : TMMOB Mimarlar Odası
: Av. Berna Çelik
Mimarlar Odası Konur Sok. No:4/2 Kızılay
Merkez/ANKARA

Davalı : Çevre ve Şehircilik Bakanlığı / ANKARA
Vekili : Hukuk Müşaviri Ahmet Küçükler (Aynı yerde)

İstemin Özeti : 03.07.2017 tarihli, 30113 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 30.09.2017 tarihli, 30196 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelikle değişen 5.maddesinin 8.fıkrası, 20.maddesinin 8.fıkrasının (b) bendi, 22.maddesinin 1.fıkrasının (b), (ç) (e), (ğ), (h), (i), (j), (k) ve (l) bentlerinin; Yönetmelikte 30 Eylül 2017 tarihli Resmi Gazetede yayımlanan değişiklikle emsale dâhil edilmeyen yeni eklemeler yapıldığı için emsal dışı kalan alanların oranlarının arttırıldığı, bu Yönetmelik maddeleriyle sağlanan emsal harici yapılaşma olanaklarının, imar planlarıyla belirlenen yapı yoğunluklarının geçerliliğini ve işlevini ortadan kaldırmakta olduğu, katlar alanı hesabına dâhil edilemeyen kullanımların 3 Temmuz 2017 tarihli Yönetmelikte zaten oldukça geniş bir kapsama sahip iken yapılan değişikliklerle emsal dışı alanların daha da arttırıldığı, yapı inşaat alanlarının giderek artan bölümlerinin Yönetmelik değişikliği veya plan notları/hükümleriyle emsal harici bırakılmasının planlama ve şehircilik ilkelerine aykırı olduğu, bir planlama sisteminde en başta, planlarla oluşacak yapı stokunun kentsel altyapı ile ilişkisinin belirsiz hale geldiği, su, kanalizasyon, doğalgaz, yeşil alan, sosyal servisler gibi kentsel altyapıların sunum düzeylerinin, bu altyapıları kullanacak nüfusla ilişkili olarak planlandığı için imar planlarını hazırlayan plancıların ve onaylayan kurumların plana göre dört kat hacmi olacak yapılaşmayı ve bu yapıları kullanacak nüfusu, planların hazırlanma ve onay aşamalarında öngörmelerinin mümkün olmayacağı, böyle bir yaklaşımda planlamanın, kamu kaynaklarının hesaba dayalı olarak ekonomik kullanılması olarak tanımlanabilecek en temel işlevinin ortadan kaldırıldığı, İmar Kanunu'nun 5. maddesinde yapı yoğunluğunun nazım imar planı ve uygulama imar planı ile belirlenmesi öngörülmüş olmasına karşın dava konusu edilen Yönetmelik maddesiyle imar planında belirlenen emsalin çok üzerinde inşaat yapılmasına olanak tanınmasının nazım ve uygulama imar planlarının yapı yoğunluğunu belirleme işlevlerinin Yönetmelikle ortadan kaldırılması anlamına geleceği, bu uygulamaların kat yüksekliklerinin serbest bırakılmasını gerektireceği, komşu imar adaları ve hatta parsellerde inşa edilecek binaların hacimleri (yükseklikleri başta olmak üzere) önceden tahmin edilemez hale geleceği için komşu binalar arasında kitlelerinden kaynaklanan olumsuz dışsal etkilerin ortaya çıkabileceği, komşu iki parselden birinde daha sonra inşa edilecek binanın kitlesi, diğer parselde daha önce inşa edilmiş bina için manzara, güneş, ışık, gibi etmenler bakımından olumsuzluklar ortaya çıkarabileceği, kentsel tasarım ilkeleri bakımından büyük önemi olan, binaların birbirleriyle ilişkili olarak kütle düzenlerinin önceden planlanmasının olanaksız hale geleceği, uygulama imar planı ile belirlenmesi öngörülmüş olmasına karşın, dava konusu edilen Yönelmelik maddeleriyle imar planında belirlenen emsalin çok üzerinde inşaat yapılmasına olanak tanınmasının, yapı inşaat yoğunluğunun tüm gereksinimler dikkate alınarak nazım ve uygulama imar planlarıyla belirlenmesi ilkesine aykırı olduğu ileri sürülerek öncelikle yürütülmesinin durdurulması ve iptali istenilmektedir.

Savunmanın Özeti : Anılan maddeler ile ülke genelinde uygulanmak ve idarelerce değiştirilmemek üzere ortak bir oran getirilerek, yaygın bir uygulama olarak karşımıza çıkan imar planıyla ya da idare yönetmelikleriyle inşaat emsallerinin örtülü bir şekilde artırılmasına son verilerek ülke genelinde uygulama birlikteliğinin sağlanmış olduğu, idarelere %30 sınırı içinde kalmak kaydıyla balkon, kat bahçesi, çatı terası vb. ihtiyaç farklılıklarına göre o yörenin mimari proje ihtiyaçları göz önünde bulundurularak kentsel standartlara uygun emsal

UYAP Bilişim Sistemindeki bu dokümana http://vatandas.uyap.gov.tr adresinden D0B1g2A - ud27i2Q - xXXDIPN - zlkFVY= ile erişebilirsiniz.

harici alanları belirleme imkânı tanınarak yöreye özgü yapılaşma koşullarının oluşturulmasının amaçlandığı, bodrum katlarda yapılan ortak alan niteliğindeki sığınak, mescit ve diğer zorunlu müştemilatların yalnızca asgari alanlarının % 30 hesabına dâhil olmaksızın emsal harici tutulması öngörülerek uygulamada sıklıkla karşılaşılan bu alanların suiistimale konu edilmesi ve öngörülmeyen emsal artışlarına sebebiyet vermesinin engellendiği, bodrum katlarda yapılan zorunlu otopark alanlarının 2 katı ile bütün cepheleri tamamen gömülü olan bina cephelerinde ilave kat görünümüne neden olmayan bodrum katlarda yapılan ortak alan otoparkların emsal harici tutularak otopark yapımının teşvikinin amaçlandığı, Danıştay Altıncı Dairesinin 2013/6220 esasında açılan davada verilen kararda kural olarak imal edilecek yapılarda bulunması zorunlu olan bölümlerin (sığınak, asansör boşlukları, bacalar, şaftlar, ışıklıklar, ısı ve tesisat alanları, yakıt ve su depoları, kömürlükler, otoparklar, yangın merdiveni ve korunumlu koridor ile yangın güvenlik holü v.b.) varlığının teknik ve sosyal altyapı alanlarına yük getirici bir yönünün bulunmadığı, bilakis faydasının bulunduğu, nüfus yoğunluğunu attırmadığı, artan yapı yoğunluğunun ise sağladığı kamu yararına nispeten önemsiz kaldığı, bu itibarla söz konusu alanların emsal harici tutulmasında düzenlemede hukuka aykırılık bulunmadığı belirtilerek davanın ve yürütmenin durdurulması isteminin reddi savunulmuştur.

Danıştay Tetkik Hakimi : Kazım BAL

Düşüncesi : Dava, 03.07.2017 tarihli, 30113 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 30.09.2017 tarihli, 30196 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelikle değişen 5.maddesinin 8.fıkrası, 20.maddesinin 8.fıkrasının (b) bendi, 22.maddesinin 1.fıkrasının (b), (ç) (e), (ğ), (h), (i), (j), (k) ve (l) bentlerinin iptali istemiyle açılmıştır.

3194 sayılı İmar Kanununun 5.maddesinde, uygulama imar planı; tasdikli halihazır haritalar üzerine varsa kadastral durumu işlenmiş olarak nazım imar planı esaslarına göre çizilen ve çeşitli bölgelerin yapı adalarını, bunların yoğunluk ve düzenini, yolları ve uygulama için gerekli imar uygulama programlarına esas olacak uygulama etaplarını ve diğer bilgileri ayrıntıları ile gösteren plan olduğu hüküm altına alınmıştır.

Mekânsal Plan Yapım Yönetmeliğinin 4.maddesinin (k) fıkrasında da, uygulama imar planı, "Nazım imar planı ilke ve esaslarına uygun olarak yörenin koşulları ve planlama alanının genel özellikleri, yapının kullanım amacı ve ihtiyacı, erişilebilirlik, sürdürülebilirlik ve çevreye etkisi dikkate alınarak; yapılaşmaya ilişkin yapı adaları, kullanımları, yapı nizamı, bina yüksekliği, taban alanı katsayısı, kat alanı kat sayısı veya emsal, yapı yaklaşma mesafesi, ön cephe hattı, ifraz hattı, kademe hattı, ada ayrım çizgisi, taşıt, yaya ve bisiklet yolları, ulaşım ilişkileri, parkları, meydanları, kentsel, sosyal ve teknik altyapı alanlarını, gerektiğinde; parsel büyüklükleri, parsel cephesi ve derinliği, arka cephe hattı, yol kotu ve bu kotun altındaki kat adedi, bağımsız bölüm sayısı gibi yapılaşma ve uygulamaya ilişkin kararları, uygulama için gerekli imar uygulama programlarına esas olacak uygulama etaplarını ve diğer bilgileri ayrıntıları ile gösteren ve varsa kadastral durumu işlenmiş olarak 1/1.000 ölçekte onaylı halihazır haritalar üzerinde, plan notları ve ayrıntılı raporuyla bir bütün olarak hazırlanan planı" olarak tanımlanmıştır.

Dava konusu yönetmelik hükümlerinde, yapı içerisindeki bazı kullanımların kat alan kat sayısı (emsal) hesabı dışında tutulduğu açıktır. İmar mevzuatında, uygulama imar planlarında, "yapı nizamı, bina yüksekliği, taban alanı katsayısı, kat alanı kat sayısı veya emsal"i belirleneceği belirtilmiş olup yapı içerisindeki belli kullanımların emsal hesabı dışında tutulması yapı yoğunluğunun denetimini zorlaştıracağı gibi buna cevaz veren bir mevzuat hükmü de bulunmamaktadır.

Bu durumda, yapı içerisindeki tüm kullanımların emsal hesabında değerlendirilmesi gerektiğinden yürütmenin durdurulması isteminin kabulüne karar verilmesi gerektiği düşünülmektedir.

UYAP Bilişim Sistemindeki bu dokümana http://vatandas.uyap.gov.tr adresinden D0B1g2A - ud27i2Q - xXXDiPN - zlkFVY= ile erişebilirsiniz.

T.C.
DANIŞTAY
ALTINCI DAİRE
Esas No : 2017/7567

TÜRK MİLLETİ ADINA

Karar veren Danıştay Altıncı Dairesince Tetkik Hakiminin açıklamaları dinlendikten ve 2577 sayılı Yasanın 27. maddesi uyarınca dosya incelendikten sonra işin gereği görüşüldü:

Dava, 03.07.2017 tarihli, 30113 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 30.09.2017 tarihli, 30196 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelikle değişen 5.maddesinin 8.fıkrası, 20.maddesinin 8.fıkrasının (b) bendi, 22.maddesinin 1.fıkrasının (b), (ç) (e), (ğ), (h), (i), (j), (k) ve (l) bentlerinin öncelikle yürütülmesinin durdurulması ve iptali istemiyle açılmıştır.

Anayasanın 124. maddesi; yönetmeliklerin, Başbakanlık (Cumhurbaşkanlığı), bakanlıklar ve kamu tüzelkişileri tarafından, kendi görev alanlarını ilgilendiren kanunların ve tüzüklerin uygulanmasını sağlamak üzere ve bunlara aykırı olmamak şartıyla çıkarılabileceklerini öngörmektedir.

İdarelerin, yönetmeliklerle yapacakları düzenlemelerin üst kurallara aykırı olmaması; düzenlemenin yasalarla idarelere tanınan yetkiler çerçevesinde ve yasayla belirlenen sınırlara bağlı olarak, tamamlayıcı, açıklayıcı ve üst normların uygulanmasına yönelik olması gerekmektedir.

3194 sayılı İmar Kanunu'nun 1. maddesinde; bu Kanunun, yerleşme yerleri ile bu yerlerdeki yapılaşmaların; plan, fen, sağlık ve çevre şartlarına uygun teşekkülünü sağlamak amacıyla düzenlendiği, 2. maddesinde; belediye ve mücavir alan sınırları içinde ve dışında kalan yerlerde yapılacak planlar ile inşa edilecek resmi ve özel bütün yapılar bu Kanun hükümlerine tabi olduğu; 3. maddesinde; herhangi bir sahanın, her ölçekteki plan esaslarına, bulunduğu bölgenin şartlarına ve yönetmelik hükümlerine aykırı maksatlar için kullanılmasının mümkün olmadığı; 5. maddenin son fıkrasında; bu Kanunda adı geçen diğer tanımların Bakanlıkça hazırlanacak yönetmelikte tarif edileceği belirtilmiştir.

Anılan Yasanın "Yönetmelik" başlıklı 44. maddesinin (l) fıkrasının (f) bendi; imar planı yapımı ve değişikliklerıyle ilgili kriterlerin tespiti ve imarla ilgili diğer hususların; (b) bendi; imar planlarında okul, ibadet yeri, sağlık, spor, sosyal ve kültürel tesisler ile kamu kuruluşlarının yapıları için ayrılacak yerler ve bu konu ile ilgili diğer hususların; (i) bendi de; yerleşme alanlarıyla ilgili genel esasların Bayındırlık ve İskan Bakanlığınca çıkarılacak yönetmelikle belirlenmesi gerektiği kuralını getirmiştir.

03.07.2017 tarihli, 30113 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin dava konusu 5.maddesinin 8.fıkrası, 20.maddesinin 8.fıkrasının (b) bendi ve 22.maddesine karşı davacı tarafından açılan davada sözü edilen hükümler Dairemizin E:2017/4840 sayılı dosyasında incelenmiş olup önümüzdeki uyuşmazlıkta bu Yönetmelikte 30.09.2017 tarihli, 30196 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelikle eklenen (ya da çıkarılan) kısımlar münhasıran incelenmiştir.

Yönetmeliğin 5.maddesinin 8.fıkrasınında, "22 nci maddeyle veya ilgili idarelerin imar yönetmelikleri ile getirilebilecek emsal harici tüm alanların toplamı; parselin toplam emsale esas alanının % 30'unu aşamaz. Ancak; 27/11/2007 tarihli ve 2007/12937 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile yürürlüğe konulan Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik gereğince yapılması zorunlu olan, korunumlu ya da korunumsuz normal merdiven dışındaki yangın merdiveninin asgari ölçülerdeki alanı, konferans, spor, sinema ve tiyatro salonları gibi özellik arz eden umumi yapılarda düzenlenmesi zorunlu olan boşluklar ile binaların bodrum katlarında yapılan;

a) Zorunlu otopark alanlarının 2 katı,

b) Sığınak, asansör boşlukları, bacalar, şaftlar, ışıklıklar, ısı ve tesisat merkezi, su deposu, enerji odası, kömürlükler ve kapıcı dairelerinin ilgili mevzuat, standart ya da bu Yönetmeliğe göre hesap edilen asgari alanları,

c) Konut kullanımlı bağımsız bölüm net alanının % 10'unu, ticari kullanımlı bağımsız bölüm net alanının % 50'sini aşmayan depo amaçlı eklentiler,

ç) Ortak alan niteliğindeki mescit ve müştemilatın konutlarda **100 m2'si, konut dışı**

UYAP Bilişim Sistemindeki bu dokümana http://vatandas.uyap.gov.tr adresinden D0B1g2A - ud27i2Q - xXXDIPN - zlkFVY= ile erişebilirsiniz.

yapılarda 200 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,

bu hesaba dâhil edilmeksizin emsal haricidir." hükmüne yer verilmişken 30.09.2017 tarihli, 30196 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmeliğin 2.maddesiyle Yönetmeliğin 5.maddesinin 8.fıkrasına aşağıdaki koyu kısımlar eklenmek suretiyle, "22 nci maddeyle veya ilgili idarelerin imar yönetmelikleri ile getirilebilecek emsal harici tüm alanların toplamı; parselin toplam emsale esas alanının % 30'unu aşamaz. Ancak; 27/11/2007 tarihli ve 2007/12937 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile yürürlüğe konulan 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 hofünün 6 m² 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 ile** binaların bodrum katlarında yapılan;

a) Zorunlu otopark alanlarının 2 katı,

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

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 müştemilatın 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,

e) Ticari amaç içermeyen, ortak alan niteliğindeki çocuk oyun alanlarının ve çocuk bakım ünitelerinin toplam 100 m²'si,

bu hesaba dâhil edilmeksizin emsal haricidir." şeklinde değiştirilmiştir.

Emsal harici alanların, kural olarak, parselin toplam emsale esas alanının % 30'unu aşamayacağına dair sınırlandırmanın olumlu bir yaklaşım olduğu sonucuna varılmıştır.

Uyuşmazlığa konu Yönetmeliğin 5.maddesinin 8.fıkrasının (a) bendindeki "2 katı," (b) bendindeki "kapıcı daireleri" kısımları ile (c) bendindeki "Konut kullanımlı bağımsız bölüm brüt alanının % 10'unu, ticari kullanımlı bağımsız bölüm brüt alanının % 50'sini aşmayan depo amaçlı eklentiler," ifadesi yönünden;

İmar parseli içinde kapalı alan kullanımı sağlandığı ayrıca yapı ve nüfus yoğunluğuna sebebiyet vereceği açık olan söz konusu kullanımların, emsal hesabında değerlendirilmesi gerektiği, tamamının ya da bir kısmının alan hesabına dahil edilmemesini gerektirir bir neden bulunmadığı anlaşıldığından, bend hükümlerinde imar mevzuatına uyarlık bulunmadığı sonucuna ulaşılmış olup yürütmenin durdurulması isteminin kabulüne karar verilmesi gerekmiştir.

(d) bendindeki, "Bütün cepheleri tamamen gömülü olmak ve ortak alan niteliğinde olmak kaydıyla; otopark alanları ve 22'nci maddede belirtilen tamamen gömülü ortak alanlar" yönünden;

Otopark alanlarının, kural olarak imal edilecek yapılarda bulunması zorunlu olan bu alanların teknik ve sosyal altyapı alanlarına yük getirmekten ziyade faydasının bulunduğu, nüfus yoğunluğunu artırmadığı, artan yapı yoğunluğunun ise sağladığı kamu yararına nispeten önemsiz kaldığından emsal hesabı dışında tutulmasında imar mevzuatına aykırılık bulunmamakta olup yürütmenin durdurulması isteminin reddine karar verilmesi gerekmiştir. Ancak Yönetmeliğin 22'nci maddede belirtilen tamamen gömülü ortak alanların emsal hesabı dışında tutulmasına ilişkin olarak 22'nci maddenin hukuki değerlendirilmesi aşamasında aşağıda münhasıran incelenmiştir.

"Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik gereğince yapılması zorunlu olduğundan korunumlu ya da korunumsuz normal merdiven dışındaki yangın merdiveninin

UYAP Bilişim Sistemindeki bu dokümana http://vatandas.uyap.gov.tr adresinden D0B1g2A - ud27i2Q - xXXDIPN - zikFVY= ile erişebilirsiniz.

asgari ölçülerdeki alanı, konferans, spor, sinema ve tiyatro salonları gibi özellik arz eden umumi yapılarda düzenlenmesi zorunlu olan boşluklar" kısmı yönünden ise;

İptali istenen bu kullanımların kural olarak imal edilecek yapılarda bulunması zorunlu olduğu, teknik ve sosyal altyapı alanlarına yük getirmekten ziyade faydasının bulunduğu, nüfus yoğunluğunu artırmadığı, artan yapı yoğunluğunun ise sağladığı kamu yararına nispeten önemsiz kaldığı anlaşıldığından imar mevzuatına aykırılık bulunmadığı sonucuna ulaşılmış olup yürütmenin durdurulması isteminin reddine karar verilmesi gerekmiştir.

"ve korunumlu koridorun ..... ile yangın güvenlik holünün 6 m² si" ibaresine ilişkin olarak;

19.12.2007 tarihli, 26735 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmeliğin 4.maddesinin (dd) bendinde, korunumlu koridor veya hol, "Bitişik olduğu mekânlardan yangına karşı dayanıklı yapı elemanlarıyla ayırılmak suretiyle yangın etkilerinden korunmuş koridoru veya holü" olarak, (ee) bendinde de, korunumlu merdiven, "Yangına karşı dayanıklı bir malzeme ile çevrili veya yangından etkilenmeyecek şekilde düzenlenen merdiven" olarak tanımlanmıştır.

Kural olarak imal edilecek yapılarda bulunması zorunlu da olan bu bölümlerin varlığının, teknik ve sosyal altyapı alanlarına yük getirmekten ziyade faydasının bulunduğu, nüfus yoğunluğunu artırmadığı, artan yapı yoğunluğunun ise sağladığı kamu yararına nispeten önemsiz kaldığı anlaşıldığından hukuka aykırılık bulunmadığı sonucuna ulaşılmıştır.

Açıklanan nedenlerle, uyuşmazlığın bu kısmına yönelik olarak yürütmenin durdurulması isteminin reddine karar verilmesi gerekmiştir.

"son katın üzerindeki ortak alan teras çatılar" ibaresine ilişkin olarak;

Yönetmeliğin 4.maddesinin (eeee) bendinde, teras çatı, "Suyun tahliyesi için yeterli eğim verilen, bulunduğu iklim bölgesine uygun ısı ve su yalıtımları yapılan, çakıl, toprak, çim ve benzeri doğal örtüler ile kaplanarak iklime uygun bitkilendirilebilen çatı tipi" olarak tanımlanmıştır.

İmar parseli içinde bağımsız bölüme veya kata kapalı alan kullanımı sağlandığı ayrıca yapı ve nüfus yoğunluğuna sebebiyet vereceği açık olan söz konusu kullanımın, emsal hesabında değerlendirilmesi gerektiği, alan hesabına dahil edilmemesini gerektirir bir neden bulunmadığı anlaşıldığından, bend hükmünde hukuka uyarlık bulunmadığı sonucuna ulaşılmış olup yürütmenin durdurulması isteminin kabulüne karar verilmesi gerekmiştir. [Bu kısım hakkında ulaşılan sonuca Üyeler Ekrem Özübek ve Hasan Önal katılmamıştır (X).]

"yapının ihtiyacı için bahçede yapılan açık otoparklar, ... alışveriş merkezlerinde yapılan atrium boşluklarının her katta asgari ölçülerdeki alanı ile" ibarelerine ilişkin olarak;

Yönetmeliğin 4.maddesinin (e) bendinde, atrium, "İki veya daha çok sayıda katın içine açıldığı, yapı kitlesi içinde ortak hacim olarak tertiplenen, karşılıklı iki uzun kenar arasındaki mesafe 3.00 metreden az olmamak üzere bodrum, zemin veya bina girişinin yer aldığı kattan başlayıp tüm katlar boyunca devam eden üzeri kapalı boşluklu hacimler," olarak tanımlanmışlardır.

Kural olarak imal edilecek yapılarda bulunması zorunlu da olan bu bölümlerin varlığının, teknik ve sosyal altyapı alanlarına yük getirmekten ziyade faydasının bulunduğu, nüfus yoğunluğunu artırmadığı, artan yapı yoğunluğunun ise sağladığı kamu yararına nispeten önemsiz kaldığı anlaşıldığından hukuka aykırılık bulunmadığı sonucuna ulaşılmıştır.

Açıklanan nedenlerle, uyuşmazlığın bu kısmına yönelik olarak yürütmenin durdurulması isteminin reddine karar verilmesi gerekmiştir.

(b) bendine eklenen **"merdivenler..., yakıt ve... jeneratör ve"** ibareleri yönünden;

Kural olarak imal edilecek yapılarda bulunması zorunlu da olan bu bölümlerin varlığının, teknik ve sosyal altyapı alanlarına yük getirmekten ziyade faydasının bulunduğu, nüfus yoğunluğunu artırmadığı, artan yapı yoğunluğunun ise sağladığı kamu yararına nispeten önemsiz kaldığı anlaşıldığından hukuka aykırılık bulunmadığı sonucuna ulaşılmıştır.

Açıklanan nedenlerle, uyuşmazlığın bu kısmına yönelik olarak yürütmenin durdurulması isteminin reddine karar verilmesi gerekmiştir.

(ç) bendine eklenen "Ortak alan niteliğindeki mescit ve müştemilatın konutlarda **150**

UYAP Bilişim Sistemindeki bu dokümana http://vatandas.uyap.gov.tr adresinden D0B1g2A - ud27i2Q - xXXDIPN - zIkFVY= ile erişebilirsiniz.

m²'si, konut dışı yapılarda 300 m²'si" ibaresi yönünden;

Mescit ve müştemilatın teknik ve sosyal altyapı alanlarına yük getirmekten ziyade faydasının bulunduğu, nüfus yoğunluğunu artırmadığı, artan yapı yoğunluğunun ise sağladığı kamu yararına nispeten önemsiz kaldığı, bu alanların belli bir büyüklük ile sınırlandığı anlaşıldığından imar mevzuatına aykırılık bulunmadığı sonucuna ulaşılmıştır.

Açıklanan nedenlerle, uyuşmazlığın bu kısmına yönelik olarak yürütmenin durdurulması isteminin reddine karar verilmesi gerekmiştir.

(e) "Ticari amaç içermeyen, ortak alan niteliğindeki çocuk oyun alanlarının ve çocuk bakım ünitelerinin toplam 100 m²'si" hükmünü içeren ibarenin eklenmesi yönünden;

İmar parseli içinde ticari amaç içermese dahi, kapalı alan kullanımı sağlandığı ayrıca yapı ve nüfus yoğunluğuna sebebiyet vereceği açık olan söz konusu bölümlerin, tamamının emsal hesabında değerlendirilmesi gerektiği, alan hesabına kısmen veya tamamen dahil edilmemesini gerektirir bir neden bulunmadığı anlaşıldığından, bend hükmünde imar mevzuatına uyarlık bulunmadığı sonucuna ulaşılmış olup yürütmenin durdurulması isteminin kabulüne karar verilmesi gerekmiştir. [Bu kısım hakkında ulaşılan sonuca Üyeler Ekrem Özübek ve Hasan Önal katılmamıştır (XX).]

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 20.maddesinin 8.fıkrasının (b) bendinde, "Bağımsız bölüm olarak düzenlenmeyen veya bağımsız bölümün eklentisi niteliği taşımayan, yapının ana taşıyıcı sistemleri ile bütünleşik olmayan, bahçe alanının **%10'unu** geçmeyen; kameriye, pergola, sundurma, açık yüzme ve süs havuzu," taban alanına dâhil edilmeyecek kullanımlar olarak sayılmış olup 30.09.2017 tarihli, 30196 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmeliğin 3.maddesiyle **"%10"** ibaresi **"%20"** olarak değiştirilmiştir.

Yönetmeliğin 4.maddesinin (bbbb) bendinde taban alanı, "Bahçede yapılan eklenti ve müştemilatı dâhil yapıların tabii zemin veya tesviye edilmiş zemin üzerinde kalan kısmının, yapı yaklaşma sınırını ihlal etmemek kaydıyla parseldeki izdüşümünün kapladığı alan," 4.maddesinin (ö) bendinde çardak (kameriye), "Rekreasyon alanlarında, parklarda, bina bahçelerinin azami % 5 'inde, güneşten ve yağmurdan korunmak ve gölge oluşturmak amacıyla ahşap ve benzeri hafif malzemeden yapılan, yanları açık, üstü kapalı yapı," 4. maddesinin (zzz) bendinde ise sundurma, "Yağmurdan, güneşten ve rüzgârdan korunmak için yapı yaklaşma mesafesini ihlal etmemek kaydıyla, binaya bitişik olarak hafif malzemeden yapılan bölme duvarları olmayan üç tarafı açık örtüler," 4.maddesinin (mmm) bendinde de pergola, "Bahçede, bina cephelerini değiştirmemek kaydıyla terasta, hafif yapı malzemelerinden dikme ve sık kirişleme ile yapılan ve üzerine yeşil bitki örtüsü sardırılabilen, etrafı açık, yapı ruhsatı olmaksızın inşa edilebilen yapılar," olarak tanımlanmıştır.

"Açık yüzme havuzu" ibaresine yönelik olarak;

Yüzme havuzları niteliği gereği, hem taban alanı hem de Katlar Alanı Kat Sayısı (KAKS) hesabında değerlendirilmesi gereken kullanımlar olmasına karşın, peyzaj düzenlemelerinde kullanılan süs havuzlarının, bu türlü hesaplamalara dahil edilmemesinin olanaklı olduğunun kabulü gerekmektedir.

Yukarıda yer verilen açıklama çerçevesinde uyuşmazlık incelendiğinde, taban alanı hesabından ayrık tutulan açık yüzme havuz yapısının, teknik ve sosyal altyapı alanlarına yük getirdiği gibi yapı yoğunluğunu arttırdığı anlaşıldığından emsal ve taban alanı hesabında değerlendirilmesi gerekmektedir.

Bu durumda, dava konusu bendin bu kısmında imar mevzuatına uyarlık bulunmadığı sonucuna ulaşılmış olup yürütmenin durdurulması isteminin kabulüne karar verilmesi gerekmiştir.

Açık yüzme havuzu kısmı dışındaki yapıların kapalı alan kullanımı getirmediğinden taban alanı hesabına dahil edilmemesinde hukuka aykırılık bulunmadığından taban alanına dahil edilmeyen sözü edilen kullanımların % 10'dan % 20'ye çıkarılmasında da imar mevzuatına aykırılık görülmemiştir.

Bu nedenle, açık yüzme havuzu kısmı dışındaki yapılar yönünden yürütmenin durdurulması isteminin reddine karar verilmesi gerekmiştir.

UYAP Bilişim Sistemindeki bu dokümana http://vatandas.uyap.gov.tr adresinden D0B1g2A - ud27i2Q - xXXDIPN - zlkFVY= ile erişebilirsiniz.

Yönetmeliğin 22. maddesinde "(1) 5 inci maddenin sekizinci fıkrasında belirtilen esaslar dâhilinde;

a) Taban alanına dâhil edilmeyen kullanımlar,

b) Son katın üzerindeki ortak alan teras çatılar ve çatı bahçeleri,

c) Üstü sökülür-takılır hafif malzeme ile kenarları rüzgâr kesici cam panellerle kapatılmış olsa dahi açık oturma yerleri,

ç) Bu Yönetmelikte öngörülen asgari sayıda her bir kapıcı dairesinin 75 m2'si,

d) Atrium ve galeri boşlukları,

e) Konutların zemin veya bodrum katlarında, ortak alan niteliğindeki mescit ve müştemilatın 100 m2'si,

f) Konut dışı kullanımlarda, ortak alan niteliğindeki mescit ve müştemilatın 200 m2'si,

g) Bina için gerekli minimum sığınak alanı,

ğ) Ticari amaç içermeyen, bodrum veya zemin kattaki ortak alan niteliğindeki çocuk oyun alanlarının ve çocuk bakım ünitelerinin toplam 75 m²'si,

h) Ticari amacı olmayan ve yapı için hesaplanan en az otopark alanının iki katını geçmeyen bodrum katlarda yapılanlar ile tamamen gömülü olan ve ortak alan niteliğinde olan otopark alanları,

ı) Yapı yüksekliği 60.50 metreden fazla olan binalar ile özelliği gereği tesisat katı oluşturulması zorunlu binalarda sadece tesisat için oluşturulan tesisat katları,

i) Bina veya tesise ait olan ısıtma, soğutma, havalandırma sistemleri ve enerji verimliliği sistemlerinin bulunduğu alanlar, arıtma tesisi, yakıt ve su depoları, silolar, trafolar, jeneratör, ısı merkezi, enerji odası, kömürlük, eşanjör ve hidrofor bölümleri,

j) Bütün cepheleri tamamen toprağın altında kalan bodrum katları ile kısmen açıkta kalan, yola cephesi bulunmayan 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 500 m2'yi aşmayacak şekilde düzenlenen ortak alan niteliğindeki; jimnastik salonu, oyun ve hobi odaları, yüzme havuzu, sauna gibi sosyal tesis, spor birimleri ve depolar,

k) Bütün cepheleri tamamen toprağın altında kalan bodrum katları ile kısmen açıkta kalan, yola cephesi bulunmayan bodrum katlarında yer alan, bina cephelerinde ilave kat görünümüne neden olmayan ve tek başına bağımsız bölüm oluşturmayan; konut kullanımlı bağımsız bölümün bağımsız bölüm bürüt alanının % 10'unu aşmayan depo amaçlı eklentiler, ticari kullanımlı bağımsız bölümün bağımsız bölüm bürüt alanının % 50'sini aşmayan depo amaçlı eklentiler,

l) Sökülür-takılır-katlanır cam panellerle kapatılmış olanlar dâhil olmak üzere balkonlar ve açık çıkmaların 2 metre genişliğini geçmeyen kısımları, kat bahçe ve terasları, iç bahçeler, 20 nci maddenin sekizinci fıkrasının (d) bendi haricindeki kat ve ara sahanlıkları dâhil asgari ölçülerdeki açık veya kapalı merdiven evine bu alanın %50'si kadar yapılacak ilave, tek bağımsız bölümlü konutlar hariç; bina giriş holleri ile kat holleri ve asansör önü sahanlıkların asgari ölçülerdeki kısımları katlar alanına dâhil edilmez." hükümlerine yer verilmiştir.

30.09.2017 tarihli, 30196 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmeliğin 4.maddesiyle Yönetmeliğin 22.maddesinin 1.fıkrasının (f) bendi tamamen kaldırılmış; (b) bendinden **"teras çatılar ve"** ibaresi, (ç) bendinden de **"her biri... 75 m²'si"** ibareleri, (e) beninden ise **"Konutların zemin veya bodrum katlarında,...ın 100 m²'si,"** ibaresi, (ğ) bendinden, **"..... bodrum veya zemin kattaki..... toplam 75 m²'si,"** ibaresi, (h) bedinden **"Ticari amacı olmayan ve yapı için hesaplanan en az otopark alanının iki katını geçmeyen bodrum katlarda yapılanlar ile tamamen gömülü olan ve ortak alan niteliğinde olan ....."** ibaresi, (j) bendinden, **".... yola cephesi bulunmayan..."** ibaresi, (l) bendinden ise, **"..... 2 metre genişliğini geçmeyen kısımları..... 20 nci maddenin sekizinci fıkrasının (d) bendi haricindeki .....ne bu alanın %50'si kadar yapılacak ilave...."** ibareleri çıkarılmış; (i) bendine **"tesisat alanı, su sarnıcı....gri su toplama havuzu..."** ibareleri, (j) bendine, **"....100 m²'yi ve toplamda katlar alanının % 5'ini"** ibaresi eklenmiş; (k) bendindeki "...konut kullanımlı bağımsız bölümün bağımsız bölüm bürüt alanının % 10'unu aşmayan depo amaçlı eklentiler, ticari kullanımlı

UYAP Bilişim Sistemindeki bu dokümana http://vatandas.uyap.gov.tr adresinden D0B1g2A - ud27I2Q - xXXDIPN - zIkFVY= ile erişebilirsiniz.

bağımsız bölümün bağımsız bölüm bürüt alanının % 50'sini aşmayan depo amaçlı eklentiler," ibaresi ise **"konut ve ticari kullanımlı bağımsız bölümlere ait depo amaçlı eklentiler"** şeklinde değiştirilmiştir.

(b) bendi "Son katın üzerindeki ortak alan çatı bahçeleri," ibaresi yönünden;

Yönetmeliğin 4.maddesinin (p) bendinde, çatı behçesi, "Teras çatılarda, çakıl, toprak, çim ve benzeri doğal örtüler ile kaplanarak iklime uygun bitkilendirilebilen, yapının görünüşlerini ve bulunduğu çevrenin siluetini bozmayacak ve çatı sınırlarını aşmayacak şekilde oluşturulan bahçeler" olarak tanımlanmıştır.

İmar parseli içinde bağımsız bölüme veya kata kapalı alan kullanımı sağlandığı ayrıca yapı ve nüfus yoğunluğuna sebebiyet vereceği açık olan söz konusu kullanımın, emsal hesabında değerlendirilmesi gerektiği, alan hesabına dahil edilmemesini gerektirir bir neden bulunmadığı anlaşıldığından, bend hükmünde hukuka uyarlık bulunmadığı sonucuna ulaşılmış olup yürütmenin durdurulması isteminin kabulüne karar verilmesi gerekmiştir. [Bu kısım hakkında ulaşılan sonuca Üyeler Ekrem Özübek ve Hasan Önal katılmamıştır (XXX).]

(ç) bendi "Bu Yönetmelikte öngörülen asgari sayıda her bir kapıcı dairesinin 75 m²'si," iken **"her biri... 75 m²'si"** ibareleri çıkarılmıştır.

Kapıcı daireleri tıpkı yapının diğer bağımsız bölümleri gibi en az konut şartlarını taşıması gereken, teknik ve altyapı alanı gereksiniminin duyulduğu yaşam alanlarıdır. Nitelik olarak yapının diğer kapalı kullanım alanlarından farkı bulunmamaktadır.

İmar parseli içinde kapalı alan kullanımı sağlandığı ayrıca yapı ve nüfus yoğunluğuna sebebiyet vereceği açık olan söz konusu kullanımın, emsal hesabında değerlendirilmesi gerektiği, tamamının ya da bir kısmının alan hesabına dahil edilmemesini gerektirir bir neden bulunmadığı anlaşıldığından, bend hükmünde imar mevzuatına uyarlık bulunmadığı sonucuna ulaşılmıştır.

Açıklanan nedenlerle, uyuşmazlığın bu kısmına yönelik olarak yürütmenin durdurulması isteminin kabulüne karar verilmesi gerekmiştir.

(e) bendi "Konutların zemin veya bodrum katlarında, ortak alan niteliğindeki mescit ve müştemilatın 100 m2'si," iken **"Konutların zemin veya bodrum katlarında,...ın 100 m²'si"** ibareleri çıkarılmıştır.

Mescit ve müştemilatı, teknik ve sosyal altyapı alanlarına yük getirmekten ziyade faydasının bulunduğu, nüfus yoğunluğunu artırmadığı, artan yapı yoğunluğunun ise sağladığı kamu yararına nispeten önemsiz kaldığından konutların zemin veya bodrum katların dışında da herhangi bir büyüklük sınırlamasına tabi olmaksızın inşa edilmesinde imar mevzuatına hukuka aykırılık bulunmadığı sonucuna ulaşılmıştır.

Açıklanan nedenlerle, uyuşmazlığın bu kısmına yönelik olarak yürütmenin durdurulması isteminin reddine karar verilmesi gerekmiştir.

(ğ) bendi "Ticari amaç içermeyen, bodrum veya zemin kattaki ortak alan niteliğindeki çocuk oyun alanlarının ve çocuk bakım ünitelerinin toplam 75 m²'si, iken **"..... bodrum veya zemin kattaki..... toplam 75 m²'si,"** ibaresi çıkarılmıştır.

İmar parseli içinde ticari amaç içermese dahi çocuk oyun alanları ile bakım ünitelerinin, kapalı alan kullanımı sağlandığı ayrıca yapı ve nüfus yoğunluğuna sebebiyet vereceği açık olan söz konusu bölümlerin, tamamının emsal hesabında değerlendirilmesi gerektiği, alan hesabına kısmen veya tamamen dahil edilmemesini gerektirir bir neden bulunmadığı anlaşıldığından, bend hükmünde hukuka uyarlık bulunmadığı sonucuna ulaşılmış olup yürütmenin durdurulması isteminin kabulüne karar verilmesi gerekmiştir. [Bu kısım hakkında ulaşılan sonuca Üyeler Ekrem Özübek ve Hasan Önal katılmamıştır (XXXX).]

(h) bendinden **"Ticari amacı olmayan ve yapı için hesaplanan en az otopark alanının iki katını geçmeyen bodrum katlarda yapılanlar ile tamamen gömülü olan ve ortak alan niteliğinde olan ....."** ibaresi çıkarılarak bent "Otopark alanları" olarak yeniden düzenlenmiştir.

Kural olarak imal edilecek yapılarda bulunması zorunlu da olan bu bölümlerin varlığının, teknik ve sosyal altyapı alanlarına yük getirmekten ziyade faydasının bulunduğu, nüfus yoğunluğunu artırmadığı, artan yapı yoğunluğunun ise sağladığı kamu yararına nispeten önemsiz kaldığı anlaşıldığından imar mevzuatına aykırılık bulunmadığı sonucuna ulaşılmıştır.

UYAP Bilişim Sistemindeki bu dokümana http://vatandas.uyap.gov.tr adresinden D0B1g2A - ud27I2Q - xXXDIPN - zlkFVY= ile erişebilirsiniz.

Açıklanan nedenlerle, uyuşmazlığın bu kısmına yönelik olarak yürütmenin durdurulması isteminin reddine karar verilmesi gerekmiştir.

(i) bendi "Bina veya tesise ait olan ısıtma, soğutma, havalandırma sistemleri ve enerji verimliliği sistemlerinin bulunduğu alanlar, arıtma tesisi, yakıt ve su depoları, silolar, trafolar, jeneratör, ısı merkezi, enerji odası, kömürlük, eşanjör ve hidrofor bölümleri," iken **"tesisat alanı, su sarnıcı, gri su toplama havuzu"** ibareleri eklenmiştir.

Kural olarak imal edilecek yapılarda bulunması zorunlu da olan bu bölümlerin varlığının, teknik ve sosyal altyapı alanlarına yük getirici bir yönünün bulunmadığı, nüfus yoğunluğunu artırmadığı, artan yapı yoğunluğunun ise işlevine nazaran önemsiz kaldığı anlaşıldığından imar mevzuatına aykırılık bulunmadığı sonucuna ulaşılmıştır.

Açıklanan nedenlerle, uyuşmazlığın bu kısmına yönelik olarak yürütmenin durdurulması isteminin reddine karar verilmesi gerekmiştir.

(j) bendi "Bütün cepheleri tamamen toprağın altında kalan bodrum katları ile kısmen açıkta kalan, yola cephesi bulunmayan 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 500 m²'yi aşmayacak şekilde düzenlenen ortak alan niteliğindeki; jimnastik salonu, oyun ve hobi odaları, yüzme havuzu, sauna gibi sosyal tesis, spor birimleri ve depolar," iken **"yola cephesi bulunmayan...."** ibaresinin çıkarılması ve bende **" 500 m²"** ibaresi yerine **"1000 m²'yi ve toplamda katlar alanının % 5'ini"** ibaresi eklenmiştir.

İmar parseli içinde bağımsız bölüme veya kata olmasa da, yapı bütünlüğü içinde ortak alan kullanımı olarak kapalı alan kullanımı sağlandığı ayrıca yapı ve nüfus yoğunluğuna sebebiyet vereceği açık olan söz konusu bölümlerin, emsal hesabında değerlendirilmesi gerektiği, alan hesabına dahil edilmemesini gerektirir bir neden bulunmadığı anlaşıldığından bend hükmünde imar mevzuatına uyarlık bulunmadığı sonucuna ulaşılmış olup yürütmenin durdurulması isteminin kabulüne karar verilmesi gerekmiştir. [Bu kısım hakkında ulaşılan sonuca Üyeler Ekrem Özübek ve Hasan Önal katılmamıştır (XXXXX).].

(k) bendi "Bütün cepheleri tamamen toprağın altında kalan bodrum katları ile kısmen açıkta kalan, yola cephesi bulunmayan bodrum katlarında yer alan, bina cephelerinde ilave kat görünümüne neden olmayan ve tek başına bağımsız bölüm oluşturmayan; konut kullanımlı bağımsız bölümün bağımsız bölüm bürüt alanının % 10'unu aşmayan depo amaçlı eklentiler, ticari kullanımlı bağımsız bölümün bağımsız bölüm bürüt alanının % 50'sini aşmayan depo amaçlı eklentiler," iken **"konut ve ticari kullanımlı bağımsız bölümlere ait depo amaçlı eklentiler"** ibaresi eklenmiştir.

İmar parseli içinde tek başına bağımsız bölüm oluşturmasa dahi, ister yapı bütünlüğü içinde ortak alan kullanımı olarak, isterse bağımsız bölümün eklentisi olarak imal edilsin, kapalı alan kullanımı sağlandığı ayrıca yapı ve nüfus yoğunluğuna sebebiyet vereceği açık olan söz konusu bölümlerin, tamamının emsal hesabında değerlendirilmesi gerektiği, alan hesabına kısmen veya tamamen dahil edilmemesini gerektirir bir neden bulunmadığı anlaşıldığından, bend hükmünde imar mevzuatına uyarlık bulunmadığı sonucuna ulaşılmış olup yürütmenin durdurulması isteminin kabulüne karar verilmesi gerekmiştir. [Bu kısım hakkında ulaşılan sonuca Üyeler Ekrem Özübek ve Hasan Önal katılmamıştır (XXXXXX).].

(l) bendi "Sökülür-takılır-katlanır cam panellerle kapatılmış olanlar dâhil olmak üzere balkonlar ve açık çıkmaların 2 metre genişliğini geçmeyen kısımları, kat bahçe ve terasları, iç bahçeler, 20 nci maddenin sekizinci fıkrasının (d) bendi haricindeki kat ve ara sahanlıkları dâhil asgari ölçülerdeki açık veya kapalı merdiven evine bu alanın %50'si kadar yapılacak ilave, tek bağımsız bölümlü konutlar hariç; bina giriş holleri ile kat holleri ve asansör önü sahanlıkların asgari ölçülerdeki kısımları katlar alanına dâhil edilmez." iken **"2 metre genişliği geçmeyen kısımları....20 nci maddenin sekizinci fıkrasının (d) bendi haricindeki...asgari ölçülerdeki...%50'si kadar yapılacak ilave,"** ibareleri çıkarılmıştır.

İmar parseli içinde bağımsız bölüme veya kata kapalı alan kullanımı sağlandığı, yapı yoğunluğuna sebebiyet vereceği açık olan söz konusu kullanımların, emsal hesabında değerlendirilmesi gerektiği, alan hesabına dahil edilmemesini gerektirir bir neden bulunmadığı anlaşıldığından, bend hükmünde imar mevzuatına uyarlık bulunmadığı sonucuna ulaşılmış olup yürütmenin durdurulması isteminin kabulüne karar verilmesi gerekmiştir.

UYAP Bilişim Sistemindeki bu dokümana http://vatandas.uyap.gov.tr adresinden D0B1g2A - ud27i2Q - xXXDlPN - zlkFVY= ile erişebilirsiniz.

T.C.
D A N I Ş T A Y
ALTINCI DAİRE
Esas No : 2017/7567

Açıklanan nedenlerle 2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Kanununun 27. maddesinde sayılan koşulların oluşması nedeniyle Yönetmeliğin dava konusu 5.maddesinin 8.fıkrasında yer alan "son katın üzerindeki ortak alan teras çatılar" kısmının, 5.maddesinin 8.fıkrasının (a) bendindeki "2 katı" ibaresinin, (b) bendindeki "kapıcı daireleri" kısmının, (c) bendinin, (e) bendinin, 20.maddesinin 8.fıkrasının (b) bendindeki "Açık yüzme havuzu" kısmının, 22.maddesinin 1.fıkrasının (b) bendinin, (ç) bendinin, (ğ) bendinin, (j) bendinin, (k) bendinin, (l) bendinin **yürütülmesinin durdurulmasına,** Yönetmeliğin dava konusu 5.maddesinin 8.fıkrasında yer alan "22 nci maddeyle veya ilgili idarelerin imar yönetmelikleri ile getirilebilecek emsal harici tüm alanların toplamı; parselin toplam emsale esas alanının % 30'unu aşamaz. Ancak; 27/11/2007 tarihli ve 2007/12937 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile yürürlüğe konulan 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 m² si ... 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" ibaresinin, (a) bendindeki "Zorunlu otopark alanları" kısmının, (b) bendindeki "Sığınak, asansör boşlukları, merdivenler, bacalar, şaftlar, ışıklıklar, ısı ve tesisat alanları, yakıt ve su depoları, jeneratör ve enerji odası, kömürlükler ve.... ilgili mevzuat, standart ya da bu Yönetmeliğe göre hesap edilen asgari alanları," kısmının, (ç) bendinin, (d) bendindeki "Otopark alanları" kısmının, 20.maddesinin 8.fıkrasının (b) bendindeki, "Bağımsız bölüm olarak düzenlenmeyen veya bağımsız bölümün eklentisi niteliği taşımayan, yapının ana taşıyıcı sistemleri ile bütünleşik olmayan, bahçe alanının %20'sini geçmeyen; kameriye, pergola, sundurma ... ve süs havuzu," kısmının, 22.maddesinin 1.fıkrasının (e) bendinin, (h) bendinin ve (i) bendinin 2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Kanununun 27. maddesinde sayılan koşulların oluşmaması nedeniyle **yürütülmesinin durdurulması isteminin reddine,** bu kararın tebliğini izleyen 7 (yedi) gün içerisinde Danıştay İdari Dava Daireleri Kuruluna itirazda bulunulabileceğinin taraflara duyurulmasına, 12/07/2018 tarihinde oyçokluğuyla karar verildi.

Başkan Vekili	**Üye**	**Üye**	**Üye**	**Üye**
Emin	Mehmet	Ekrem	Hasan	Binnaz
SINMAZ	GÖKPINAR	ÖZÜBEK	ÖNAL	MAHİOĞLU
		(X)	(X)	
		(XX)	(XX)	
		(XXX)	(XXX)	
		(XXXX)	(XXXX)	
		(XXXXX)	(XXXXX)	
		(XXXXXXX)	(XXXXXX)	

KARŞI OY (X) :

30.09.2017 tarihli, 30196 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmeliğin 2.maddesiyle Yönetmeliğin 5.maddesinin 8.fıkrasına **"son katın üzerindeki ortak alan teras çatılar"** ibaresi eklenmiştir.

Yönetmeliğin 4.maddesinin 1.fıkrasının (eeee) bendinde, teras çatı, "Suyun tahliyesi için yeterli eğim verilen, bulunduğu iklim bölgesine uygun ısı ve su yalıtımları yapılan, çakıl, toprak, çim ve benzeri doğal örtüler ile kaplanarak, iklime uygun bitkilendirilebilen çatı tipi" olarak tanımlanmıştır.

ASLI GİBİDİR
10/13

UYAP Bilişim Sistemindeki bu dokümana http://vatandas.uyap.gov.tr adresinden D0B1g2A - ud27i2Q - xXXDIPN - zlkFVY= ile erişebilirsiniz.

Ek 2. Tekirdağ 1/1000 ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı Notları

TEKİRDAĞ
1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON VE İLAVE UYGULAMA İMAR PLANI NOTLARI

1.28. BU PLANDA VE PLAN NOTLARINDA AÇIKLANMAYAN TÜM HUSUSLARDA, 'İMAR KANUNU' VE YÜRÜRLÜKTEKİ 'PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ' HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR. (3.1.2018-17 SBMK-15.02.2018-245 TBBMK)

2.7. AÇIK VE KAPALI ÇIKMALARDA MAKSİMUM DERİNLİK 1,50 M. DİR. (3.1.2018-17 SBMK-15.02.2018-245 TBBMK)

2.8. YAPI CEPHELERİNDEKİ AÇIK ÇIKMALAR BİNA YÜZEYİNE 1,50M. DEN DAHA FAZLA GÖMÜLEMEZ. MİMARİ NEDENLERLE AYDINLIK AMAÇLI YIRTIKLAR HARİCİNDE 1,50M. DEN DAHA FAZLA GÖMÜLÜ AÇIK ÇIKMALARIN AŞAN KISIMLARI EMSALE VE TABAN ALANINA DÂHİL EDİLİR. TEK BAĞIMSIZ BÖLÜME SAHİP YAPILARDA BU MADDE HÜKÜMLERİ UYGULANMAZ. (3.1.2018-17 SBMK-15.02.2018-245 TBBMK)

2.9. AÇIK VE KAPALI BİNA ÇIKMALARINDA PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ GEÇERLİDİR. YÜKSEKLİĞİ 6,50 M.DEN FAZLA OLAN BİNALARDA, TABİİ ZEMİNDEN ÇIKMANIN ALTINA KADAR EN YAKIN ŞAKÜL MESAFESİ 2,40 M.DEN DAHA AZ OLAN KAPALI VE AÇIK ÇIKMALAR TAKS'A DÂHİL EDİLİR. TEK BAĞIMSIZ BÖLÜMDEN OLUŞAN BİNALARDA 'TABİİ ZEMİNDEN ÇIKMANIN ALTINA KADAR EN YAKIN ŞAKÜL MESAFESİ 2,40 M.DEN DAHA AZ OLAN AÇIK ÇIKMALAR TAKS'A DÂHİL EDİLMEZ. (3.1.2018-17 SBMK-15.02.2018-245 TBBMK)

2.31. ASANSÖR KUYU BOŞLUĞU VE KABİN ÖLÇÜLERİ;

Uygulama Alanları	Kuyu Boşluğu Ölçüsü	Kabin Ölçüsü
Taban Alanı 120 m² üstü Konutlarda	1.70 m. x 1.90 m.	1.10 m. x 1.40 m. (1.54 m²)
Taban Alanı 120 m² Altı Konut ve Ticaret Alanları	1.70 m. x 1.70 m.	1.00 m. x 1.25 m. (1.25 m²)
Taban Alanı 120 m² Üstü Ticaret Alanları	2.00 m. x 2.20 m.	1.35 m. x 1.40 m. (1.89 m²)

(03.09.2019-269 SBMK--13.11.2019-1021 TBBMK)

2.36. A-2 YAPI ADALARINDA TEK BAĞIMSIZ BÖLÜMLÜ KONUTLARDA ZEMİN TERASLARI VE BODRUM KATLARLA YAPILAN TEKNİK HACİM ALANLARININ ASGARİ ÖLÇÜDEN FAZLASI %30 HESABINA DAHİL EDİLMEK KAYDIYLA EMSAL HARİCİDİR. (05.01.2021/10 SBMK-14.04.2021/771 TBBMK)

2.37. AYRIK NİZAM YAPI ADALARINDA ORTAK ALAN VEYA BAĞIMSIZ BÖLÜM EKLENTİSİ OLARAK DÜZENLENEN, YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ İÇİNDE KALAN, YAPININ ANA TAŞIYICI SİSTEMLERİYLE BÜTÜNLEŞİK OLMAYAN, BAHÇE ALANININ %20'SİNİ GEÇMEYEN KAMERİYE, PERGOLA, SUNDURMA, SÜS HAVUZU İLE AÇIK HAVUZLAR İLAVE %30 EMSAL HESABINA DAHİL EDİLMEK KAYDIYLA EMSAL VE TAKS HARİCİDİR.(14.07.2021/1337 TBBMK)

2.38. ORTAK ALAN NİTELİĞİNDEKİ BİNA GİRİŞ VE KAT HOLLERİ %30 HESABINA DAHİL EDİLMEK KAYDIYLA EMSAL HARİCİDİR.

2.39. BİNA CEPHE HATTI İÇERİSİNDE KALAN VE BAĞIMSIZ BÖLÜM NET ALANININ %15 İ AŞMAYAN GÖMME BALKONLAR %30 HESABINA DAHİL EDİLMEK KAYDIYLA EMSAL HARİCİDİR.

2.40. ÇATI KATLARINDA SON KATLA BAĞLANTILI DUBLEKS ÖZELLİKLİ BAĞIMSIZ BÖLÜMLERE AİT GEZİLEBİLİR TERAS ÇATILAR %30 HESABINA DAHİL EDİLMEK KAYDIYLA EMSAL HARİCİDİR. (05.01.2021/10 SBMK-14.04.2021/771 TBBMK)

Ek 3. (A) Yönetmeliği Taban Alanına Dahil Olmayan Kullanımların Tanımlandığı Yönetmelik (URL7)

8 Eylül 2013 PAZAR Resmî Gazete Sayı : 28759

YÖNETMELİK

Çevre ve Şehircilik Bakanlığından:

PLANLI ALANLAR TİP İMAR YÖNETMELİĞİNDE DEĞİŞİKLİK YAPILMASINA DAİR YÖNETMELİK

MADDE 8- Aynı Yönetmeliğin 16 ncı maddesinin birinci fıkrasının (5) numaralı bendi aşağıdaki şekilde yeniden düzenlenmiş; aynı fıkranın (1), (2), (3), (4), (11), (18), (19), (24), (25), (26), (31), (32), (33), (34), (35), (38), (39), (40), (43), (44), (50), (52) ve (55) numaralı bentleri aşağıdaki şekilde ve (27) numaralı bendindeki "Özürlü" ibaresi "Engelli" olarak değiştirilmiş, aynı maddeye aşağıdaki bentler eklenmiştir.

"5) Zemin terası: İrtibatlı olduğu katın seviyesini aşmayan, tabi zeminden veya tesviye edilmiş zeminden itibaren en fazla (1.50) m. yükseklikte olan, bağımsız bölümlerin parçası veya binanın ortak alanı olarak kullanılan, döşeme altında kalan kısmı doldurularak kapatılan veya duvar ile çevrilerek gerektiğinde depo olarak kullanılabilen, parsel sınırlarına yan ve arka bahçelerde 3.00 m.'den, ön bahçelerde imar planında veya ilgili idarelerin imar yönetmeliklerinde aksine bir hüküm yok ise 3.00 m.'den fazla yaklaşmayan teraslardır."

"1) Taban alanı: Bahçede yapılan eklenti ve müştemilatı dahil yapıların tabii zemin veya tesviye edilmiş zemin üzerinde kalan kısmının parseldeki izdüşümünün kapladığı alandır. Ana yapının dışında kalan binaya ait arıtma tesisi ve trafolar, akaryakıt pompaları ve taşıyıcıları hariç olmak üzere kanopiler ve arkatlar, yangın merdivenleri veya müstakil yangın merdiveni olmayan yapılarda yangın merdiveni olarak kullanılan bina merdivenlerinden biri, temele kadar inen toprağa dayalı asansör boşlukları, ışıklıklar, çöp ve atık ayrıştırma bacaları, tabii zemin veya tesviye edilmiş zemin seviyesindeki veya bu seviyenin altındaki avlular, iç bahçeler, açık havuzlar, pergola, kameriye, bağlantılı olduğu bağımsız bölümün veya bulunduğu katın brüt alanının %10'unu aşmayan üstü açık veya sökülür-takılır hafif malzeme ile örtülü zemin terasları, bahçe duvarı ve istinat duvarı gibi yapılar, kontrol kulübeleri, açık otoparklar, tamamen toprağın altında kalan; otopark, sığınak ve tesisat hacimleri, yakıt depoları, su depoları, su sarnıcı ve gri su toplama havuzu taban alanına dahil edilmez."

Ek 4. (B) Yönetmeliği Taban Alanına Dahil Olmayan Kullanımların Tanımlandığı Yönetmelik (URL8)

3 Temmuz 2017 PAZARTESİ Resmî Gazete Sayı : 30113

YÖNETMELİK

Çevre ve Şehircilik Bakanlığından:

PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ

Taban alanı

MADDE 20 – (1) Tabii veya tesviye edilmiş zemin üzerinde etrafı açık bırakılarak kolonlar üzerinde inşa edilen yapılarda taban alanı, zemine oturan en dış çeperlerdeki kolonların dış yüzeylerinin en kısa doğru parçalarıyla birleştirilmesiyle belirlenen alandır.

(2) Uygulama imar planında ölçekli olarak gösterilen şematik olmayan blok yerleşim çizimleri taban alanı ve çekme mesafelerini gösterir.

(3) Uygulama imar planında belirlenmemişse bu Yönetmelikle tanımlanan TAKS'a ve bahçe mesafelerine göre belirlenen taban alanının küçük olanı uygulanır.

(4) Tamamen toprağın altında kalan kısımları hariç, kısmen veya tamamen açığa çıkan bodrum katların oturum alanı, hiçbir şekilde taban alanı katsayısı ile belirlenen taban alanını geçemez.

(5) Taban alanı, net imar parsel alanı üzerinden uygulama imar planıyla veya planda belirlenmemiş ise bu Yönetmelikle belirlenir.

(6) Tabii veya tesviye edilmiş zemin üzerinde planla veya bu Yönetmelikle öngörülen taban alanının dışında, bu Yönetmelikle izin verilenler hariç yapı yapılamaz.

(7) Planlarda blok ölçüleri veya kitle verilmiş parsellerde uygulama imar planında aksine bir hüküm bulunmuyorsa, kitle ölçüleri yapının tabii veya tesviye zeminin üzerinde kısmen veya tamamen açığa çıkan, açık ve kapalı çıkmalar hariç bütün katlarının ölçülerini ifade eder.

(8) Taban alanına dâhil edilmeyecek kullanımlar;

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 %10'unu 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 m^2'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,

ğ) Güneş panellerinin temel ve kaidesi haricindeki kısımları,

h) Açık otoparklar,

ı) Giriş saçakları (markizler),

i) Tamamen toprağın altında kalan; su sarnıcı, gri su toplama havuzu, otopark, sığınak ve tesisat hacimleri, yakıt ve su depoları.

Ek 5. (C) Yönetmeliği Taban Alanına Dahil Olmayan Kullanımların Tanımlandığı Yönetmelik (URL9)

30 Eylül 2017 CUMARTESİ Resmî Gazete Sayı : 30196

YÖNETMELİK

Çevre ve Şehircilik Bakanlığından:

PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİNDE DEĞİŞİKLİK YAPILMASINA DAİR YÖNETMELİK

MADDE 3 – Aynı Yönetmeliğin 20 nci maddesinin sekizinci fıkrasının (b) ve (d) bentleri aşağıdaki şekilde değiştirilmiş, aynı fıkranın (i) bendi yürürlükten kaldırılmıştır.

"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,"

"d) Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmeliğin gerekli gördüğü, normal merdiven haricinde kaçış yolu içerisinde yer alan, asgari ölçülerde ve adetlerde yapılan merdiven evi ile yangın güvenlik holleri,"

Ek 6. (E) Yönetmeliği Taban Alanına Dahil Olmayan Kullanımların Tanımlandığı Yönetmelik (URL10)

Taban alanı

MADDE 20 - (1) Tabii veya tesviye edilmiş zemin üzerinde etrafı açık bırakılarak kolonlar üzerinde inşa edilen yapılarda taban alanı, zemine oturan en dış çeperlerdeki kolonların dış yüzeylerinin en kısa doğru parçalarıyla birleştirilmesiyle belirlenen alandır.

(2) Uygulama imar planında ölçekli olarak gösterilen şematik olmayan blok yerleşim çizimleri taban alanı ve çekme mesafelerini gösterir.

(3) Uygulama imar planında belirlenmemişse bu Yönetmelikle tanımlanan TAKS'a ve bahçe mesafelerine göre belirlenen taban alanının küçük olanı uygulanır.

(4) Tamamen toprağın altında kalan kısımları hariç, kısmen veya tamamen açığa çıkan bodrum katların oturum alanı, hiçbir şekilde taban alanı katsayısı ile belirlenen taban alanını geçemez.

(5) Taban alanı, net imar parsel alanı üzerinden uygulama imar planıyla veya planda belirlenmemiş ise bu Yönetmelikle belirlenir.

(6) Tabii veya tesviye edilmiş zemin üzerinde planla veya bu Yönetmelikle öngörülen taban alanının dışında, bu Yönetmelikle izin verilenler hariç yapı yapılamaz.

(7) Planlarda blok ölçüleri veya kitle verilmiş parsellerde uygulama imar planında aksine bir hüküm bulunmuyorsa, kitle ölçüleri yapının tabii veya tesviye zemininin üzerinde kısmen veya tamamen açığa çıkan, açık ve kapalı çıkmalar hariç bütün katlarının ölçülerini ifade eder.

(8) Taban alanına dâhil edilmeyecek kullanımlar;

a) Tabii zemin veya tesviye edilmiş zemin seviyesindeki veya bu seviyenin altındaki avlular, iç bahçeler,

b) **(Değişik:RG-30/9/2017- 30196)** **(2)** 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 **(Mülga ibare:RG-25/7/2019-30842)** (...) ve süs havuzu **(Ek ibare:RG-11/7/2021-31538)** ile açık havuzlar,

c) **(Mülga:RG-25/7/2019-30842)**

ç) Çevre düzenlemesi ve güvenliği için yapılan bahçe duvarı, istinat duvarları, 6 m²'yi geçmeyen kontrol veya bekçi kulübeleri,

d) **(Değişik:RG-30/9/2017- 30196)** **(2)** Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmeliğin gerekli gördüğü, normal merdiven haricinde kaçış yolu içerisinde yer alan, asgari ölçülerde ve adetlerde yapılan merdiven evi ile yangın güvenlik holleri,

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,

ğ) Güneş panellerinin temel ve kaidesi haricindeki kısımları,

h) Açık otoparklar,

ı) Giriş saçakları (markizler),

i) **(Mülga:RG-30/9/2017- 30196)** **(2)**

j) **(Ek:RG-9/10/2021-31623)** Taşıyıcı sistemi kesme taş yığma bina olarak tasarlanan zemin dahil 3 katı geçmeyen geleneksel mimari öğeler barındıran binalarda, taşıyıcı yığma taş dış duvarların tasarım gereği genişliği 25 cm'den fazla olan kısımları,

Ek 7. (A) Yönetmeliği Katlar Alanına Dahil Olmayan Kullanımların Tanımlandığı Yönetmelik (URL7)

8 Eylül 2013 PAZAR Resmî Gazete Sayı : 28759

YÖNETMELİK

Çevre ve Şehircilik Bakanlığından:

PLANLI ALANLAR TİP İMAR YÖNETMELİĞİNDE DEĞİŞİKLİK YAPILMASINA DAİR YÖNETMELİK

"4) Kat alanı kat sayısı (KAKS) (Emsal): Yapının katlar alanı toplamının imar parseli alanına oranından elde edilen sayıdır. İmar planlarında emsal hesabının, brüt veya net parsele göre belirleneceğine ilişkin hüküm bulunmaması halinde uygulamalar net imar parseli alanına göre yapılır. Emsalin brüt alandan belirlenmesi halinde kamuya ayrılan alanların bedelsiz terk edilmesi şarttır. Kamuya ayrılan kısımları bedelsiz terk edilmeyen alanlarda parselin brüt alanı üzerinden emsal hesabı yapılarak ruhsat düzenlenemez. Katlar alanına;

Teras çatılar ve çatı bahçeleri, kanopiler, giriş saçakları, tabii veya tesviye zemine oturan avlular, sundurma gibi üstü hafif malzeme ile örtülü bir veya birden fazla kenarı açık olan ve her bir bağımsız bölümle irtibatlı zemin terasları, binaya bitişik veya ayrık bir veya birden fazla kenarı açık olan arkatlar, bahçe ve istinat duvarları,

Üstü sökülür-takılır hafif malzeme ile kenarları rüzgar kesici cam panellerle kapatılmış olsa dahi açık oturma yerleri, çocuk oyun alanları, en az bir tarafı açık sundurmalar, açık büfeler, açık yüzme havuzları, atlama kuleleri, pergolalar ve kameriyeler,

Bu Yönetmelikte öngörülen asgari sayıda her bir kapıcı dairesinin 75 m^2'si, bekçi odalarının ve kontrol kulübelerinin toplam 9 m^2'si,

Mescit, bina için gerekli minimum sığınak alanının %30 fazlasını geçmeyen sığınak alanı,

Ticari amaç içermeyen kreş ve çocuk bakım ünitelerinin toplam katlar alanının %5'ini aşmamak koşuluyla 750 m^2'yi geçmeyen kısımları,

Yapının kendi ihtiyacı için bodrum katta yapılan otoparklar ile konut, resmi kurumlar, eğitim ve sağlık tesisleri, ibadet yerleri, otel, opera, yurt, müze, kütüphane hariç umumi binaların teraslarında yapılan açık otoparklar,

Ortak alan olarak ayrılan; asansör boşlukları, yangın merdiveni, yangın güvenlik hollerinin 6 m^2'si ve ışıklıklar,

Çöp, atık ayrıştırma, hava, tesisat şaft ve bacaları,

Yapı yüksekliği 60.50 m.'den fazla olan binalar ile özelliği gereği tesisat katı oluşturulması zorunlu binalarda emsale dahil katlar alanının % 3'ünü geçmemek koşuluyla sadece tesisat için oluşturulan tesisat katları,

Bina veya tesise ait olan; kazan dairesi, teshin merkezi, arıtma tesisi, su sarnıcı, gri su toplama havuzu, yakıt ve su depoları, silolar, trafolar, jeneratör, kojenerasyon ünitesi, eşanjör ve hidrofor bölümleri,

Bütün cepheleri tamamen toprağın altında ve yapı yaklaşma sınırı içinde kalan katlarda yer alan ve tek başına bağımsız bölüm oluşturmayan veya bir bağımsız bölümün eklentisi veya parçası olmayan ve toplamda katlar alanının % 10'unu ve 3000 m^2'yi aşmayacak şekilde düzenlenen; ortak alan niteliğindeki jimnastik salonu, oyun ve hobi odaları, yüzme havuzu, sauna gibi sosyal tesis ve spor birimleri,

Bütün cepheleri tamamen tabii zeminin altında kalan bodrum katlarda yer alan ve toplamda katlar alanının %5'ini aşmayan ortak alan depolar,

Daha sonradan hafredilerek açığa çıkması mümkün bulunmayan bina cephelerinde ilave kat görünümüne neden olmayan bütün cepheleri tamamen tabii zeminin altında kalan bodrum katlarda yer alan ve tek başına bağımsız bölüm oluşturmayan; konut kullanımlı bağımsız bölümün bağımsız bölüm bürüt alanının %20'sini, ticari kullanımlı bağımsız bölümün bağımsız bölüm bürüt alanını aşmayan depo amaçlı eklentiler,

Bulunduğu katın emsale dahil alanının toplam %20'sini geçmemek koşuluyla; sökülür-takılır-katlanır cam panellerle kapatılmış olanlar dâhil olmak üzere balkonlar, açık çıkmalar ile kat bahçe ve terasları, kış bahçeleri, iç bahçeler, tesisat alanı, yangın güvenlik koridoru, bina giriş holleri, kat holleri, asansör önü sahanlıkları, kat ve ara sahanlıkları dahil açık veya kapalı merdivenler,

dahil edilmez. Özel çevre koruma alanları, kıyı alanları, sit alanları ve orman alanları gibi korunan alanlara ilişkin

Ek 8. (B) Yönetmeliği Katlar alanına Dahil Olmayan Kullanımların Tanımlandığı Yönetmelik (URL8)

3 Temmuz 2017 PAZARTESİ Resmî Gazete Sayı : 30113

YÖNETMELİK

Çevre ve Şehircilik Bakanlığından:

PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ

Katlar alanı hesabına dâhil edilmeyen kullanımlar

MADDE 22 – (1) 5 inci maddenin sekizinci fıkrasında belirtilen esaslar dâhilinde;

a) Taban alanına dâhil edilmeyen kullanımlar,

b) Son katın üzerindeki ortak alan teras çatılar ve çatı bahçeleri,

c) Üstü sökülür-takılır hafif malzeme ile kenarları rüzgâr kesici cam panellerle kapatılmış olsa dahi açık oturma yerleri,

ç) Bu Yönetmelikte öngörülen asgari sayıda her bir kapıcı dairesinin 75 m^2'si,

d) Atrium ve galeri boşlukları,

e) Konutların zemin veya bodrum katlarında, ortak alan niteliğindeki mescit ve müştemilatın 100 m^2'si,

f) Konut dışı kullanımlarda, ortak alan niteliğindeki mescit ve müştemilatın 200 m^2'si,

g) Bina için gerekli minimum sığınak alanı,

ğ) Ticari amaç içermeyen, bodrum veya zemin kattaki ortak alan niteliğindeki çocuk oyun alanlarının ve çocuk bakım ünitelerinin toplam 75 m^2'si,

h) Ticari amacı olmayan ve yapı için hesaplanan en az otopark alanının iki katını geçmeyen bodrum katlarda yapılanlar ile tamamen gömülü olan ve ortak alan niteliğinde olan otopark alanları,

ı) Yapı yüksekliği 60.50 metreden fazla olan binalar ile özelliği gereği tesisat katı oluşturulması zorunlu binalarda sadece tesisat için oluşturulan tesisat katları,

i) Bina veya tesise ait olan ısıtma, soğutma, havalandırma sistemleri ve enerji verimliliği sistemlerinin bulunduğu alanlar, arıtma tesisi, yakıt ve su depoları, silolar, trafolar, jeneratör, ısı merkezi, enerji odası, kömürlük, eşanjör ve hidrofor bölümleri,

j) Bütün cepheleri tamamen toprağın altında kalan bodrum katları ile kısmen açıkta kalan, yola cephesi bulunmayan 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 500 m^2'yi aşmayacak şekilde düzenlenen ortak alan niteliğindeki; jimnastik salonu, oyun ve hobi odaları, yüzme havuzu, sauna gibi sosyal tesis, spor birimleri ve depolar,

k) Bütün cepheleri tamamen toprağın altında kalan bodrum katları ile kısmen açıkta kalan, yola cephesi bulunmayan bodrum katlarında yer alan, bina cephelerinde ilave kat görünümüne neden olmayan ve tek başına bağımsız bölüm oluşturmayan; konut kullanımlı bağımsız bölümün bağımsız bölüm bürüt alanının % 10'unu aşmayan depo amaçlı eklentiler, ticari kullanımlı bağımsız bölümün bağımsız bölüm bürüt alanının % 50'sini aşmayan depo amaçlı eklentiler,

l) Sökülür-takılır-katlanır cam panellerle kapatılmış olanlar dâhil olmak üzere balkonlar ve açık çıkmaların 2 metre genişliğini geçmeyen kısımları, kat bahçe ve terasları, iç bahçeler, 20 nci maddenin sekizinci fıkrasının (d) bendi haricindeki kat ve ara sahanlıkları dâhil asgari ölçülerdeki açık veya kapalı merdiven evine bu alanın %50'si kadar yapılacak ilave, tek bağımsız bölümlü konutlar hariç; bina giriş holleri ile kat holleri ve asansör önü sahanlıkların asgari ölçülerdeki kısımları,

katlar alanına dâhil edilmez.

Ek 9. (C) Yönetmeliği Katlar alanına Dahil Olmayan Kullanımların Tanımlandığı Yönetmelik (URL9)

30 Eylül 2017 CUMARTESİ Resmî Gazete Sayı : 30196

YÖNETMELİK

Çevre ve Şehircilik Bakanlığından:

PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİNDE DEĞİŞİKLİK YAPILMASINA DAİR YÖNETMELİK

MADDE 4 – Aynı Yönetmeliğin 22 nci maddesinin birinci fıkrasının (b), (ç), (e), (ğ), (h), (i), (j), (k) ve (l) bentleri aşağıdaki şekilde değiştirilmiş, (f) bendi yürürlükten kaldırılmıştır.

"b) Son katın üzerindeki ortak alan çatı bahçeleri,"

"ç) Bu Yönetmelikte öngörülen asgari sayıda kapıcı dairesi,"

"e) Ortak alan niteliğindeki mescit ve müştemilat,"

"ğ) Ticari amaç içermeyen, ortak alan niteliğindeki çocuk oyun alanları ve çocuk bakım üniteleri,"

"h) Otopark alanları,"

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

"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,"

"k) Bütün cepheleri tamamen toprağın altında kalan bodrum katları ile kısmen açıkta kalan, yola cephesi bulunmayan bodrum katlarında yer alan, bina cephelerinde ilave kat görünümüne neden olmayan ve tek başına bağımsız bölüm oluşturmayan; konut ve ticari kullanımlı bağımsız bölümlere ait depo amaçlı eklentiler,"

"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,"

Ek 10. (E) Yönetmeliği Katlar alanına Dahil Olmayan Kullanımların Tanımlandığı Yönetmelik (URL10)

MADDE 22 - (1) 5 inci maddenin sekizinci fıkrasında belirtilen esaslar dâhilinde;

a) Taban alanına dâhil edilmeyen kullanımlar,

b) **(Mülga:RG-25/7/2019-30842)**

c) Üstü sökülür-takılır hafif malzeme ile kenarları rüzgâr kesici cam panellerle kapatılmış olsa dahi açık oturma yerleri,

ç) **(Değişik:RG-25/7/2019-30842)** Bu Yönetmelik uyarınca yapılması zorunlu olan kapıcı dairelerinin toplam 70 m^2'si,

d) Atrium ve galeri boşlukları,

e) **(Değişik:RG-30/9/2017- 30196)** (2) Ortak alan niteliğindeki mescit ve müştemilat,

f) **(Değişik:RG-23/1/2021-31373)** Alışveriş merkezlerinde ve 40'tan fazla bağımsız bölümü bulunan binaların normal katlarında, binanın ortak merdiveni ile bağlantılı, dışarıdan erişimi bulunmayan, toplamda 50 m^2'yi geçmeyen, ticari kullanıma konu edilemeyen, ortak alan niteliğinde kütüphane odası,

g) Bina için gerekli minimum sığınak alanı,

ğ) **(Değişik:RG-30/9/2017- 30196)** (2) **(Danıştay Altıncı Dairesinin 3/2/2021 tarihli ve E.:2017/7567; K.:2021/1090 sayılı kararı ile iptal bent:** *Ticari amaç içermeyen, ortak alan niteliğindeki çocuk oyun alanları ve çocuk bakım üniteleri.*)

h) **(Değişik:RG-30/9/2017- 30196)** (2) Otopark alanları,

ı) Yapı yüksekliği 60.50 metreden fazla olan binalar ile özelliği gereği tesisat katı oluşturulması zorunlu binalarda sadece tesisat için oluşturulan tesisat katları,

i) **(Değişik:RG-30/9/2017- 30196)** (2) Bina veya tesise ait olan ısıtma, soğutma, tesisat alanı, su sarnıcı, havalandırma sistemleri ve enerji verimliliği sistemlerinin bulunduğu alanlar, arıtma tesisi, gri su toplama havuzu, yakıt ve su depoları, **(Danıştay Altıncı Dairesinin 3/2/2021 tarihli ve E.:2017/4840; K.:2021/1114 sayılı kararı ile iptal ibare:** *silolar*), trafolar, jeneratör, ısı merkezi, enerji odası, kömürlük, eşanjör ve hidrofor bölümleri,

j) **(Değişik:RG-25/7/2019-30842)** Bütün cepheleri tamamen toprağın altında kalan bodrum katlar ile kısmen açığa çıkan yol cephesi haricindeki bodrum katlarda yer alan, tek başına bağımsız bölüm oluşturmayan, bir bağımsız bölümün eklentisi olmayan, ticari amaç içermeyen, sadece binada oturanların kullanımına yönelik, toplamda emsal hesabına konu alanın % 5'ini ve 1000 m2'yi geçmeyen ortak alan niteliğindeki yönetim ve toplantı odaları ile spor ve sosyal mekânlar,

k) **(Değişik:RG-25/7/2019-30842)** Bütün cepheleri tamamen toprağın altında kalan bodrum katlarda yer alan, tek başına bağımsız bölüm oluşturmayan, bağımsız bölüm net alanının %50'sini geçmeyen depo amaçlı eklentiler,

l) **(Değişik:RG-25/7/2019-30842)** Bağımsız bölüm net alanının **(Değişik ibare:RG-11/7/2021-31538)** %20'sini geçmemek kaydıyla açık çıkma şartlarını taşıyan balkonlar, kat ve ara sahanlıkları dâhil açık veya kapalı merdiven evi **(Ek ibare:RG-11/7/2021-31538)** ile açık havuzlar,

m) **(Ek:RG-9/10/2021-31623)** Taşıyıcı sistemi kesme taş yığma bina olarak tasarlanan zemin dâhil 3 katı geçmeyen geleneksel mimarî öğeler barındıran binalarda, tasarım gereği taşıyıcı yığma taş iç duvarların genişliği 12.50 cm'den fazla olan kısımları, taşıyıcı yığma taş dış duvarların genişliği 25 cm'den fazla olan kısımları, bu yapıların statik tasarım gereği düşey taşıyıcılar da bulunabilen ve bağımsız bölüm net alanının %20'sini geçmeyen balkonları, bu yapıların geleneksel mimarî öğesi olan; bahçe ile irtibatı olup gerektiğinde basamak ile çıkılan, binanın girişi ile beraber ya da çıkma veya balkon altında yer alabilen, düşey taşıyıcılar ile desteklenen üst örtüye sahip olabilen taşlık, dış sofa veya eyvan alanları,

katlar alanına dâhil edilmez.

Ek 11. (B) Yönetmeliği %30 Alanına Dahil Olmayan Kullanımların Tanımlandığı Yönetmelik (URL8)

3 Temmuz 2017 PAZARTESİ Resmî Gazete Sayı : 30113

YÖNETMELİK

Çevre ve Şehircilik Bakanlığından:

PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ

(8) 22 nci maddeyle veya ilgili idarelerin imar yönetmelikleri ile getirilebilecek emsal harici tüm alanların toplamı; parselin toplam emsale esas alanının % 30'unu aşamaz. Ancak; 27/11/2007 tarihli ve 2007/12937 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile yürürlüğe konulan Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik gereğince yapılması zorunlu olan, korunumlu ya da korunumsuz normal merdiven dışındaki yangın merdiveninin asgari ölçülerdeki alanı, konferans, spor, sinema ve tiyatro salonları gibi özellik arz eden umumi yapılarda düzenlenmesi zorunlu olan boşluklar ile binaların bodrum katlarında yapılan;

a) Zorunlu otopark alanlarının 2 katı,

b) Sığınak, asansör boşlukları, bacalar, şaftlar, ışıklıklar, ısı ve tesisat merkezi, su deposu, enerji odası, kömürlükler ve kapıcı dairelerinin ilgili mevzuat, standart ya da bu Yönetmeliğe göre hesap edilen asgari alanları,

c) Konut kullanımlı bağımsız bölüm net alanının % 10'unu, ticari kullanımlı bağımsız bölüm net alanının % 50'sini aşmayan depo amaçlı eklentiler,

ç) Ortak alan niteliğindeki mescit ve müştemilatın konutlarda 100 m^2'si, konut dışı yapılarda 200 m^2'si,

d) Bütün cepheleri tamamen gömülü olmak ve ortak alan niteliğinde olmak kaydıyla; otopark alanları ve 22 nci maddede belirtilen tamamen gömülü ortak alanlar,

bu hesaba dâhil edilmeksizin emsal haricidir.

Ek 12. (C) Yönetmeliği %30 Alanına Dahil Olmayan Kullanımların Tanımlandığı Yönetmelik (URL9)

30 Eylül 2017 CUMARTESİ Resmî Gazete Sayı : 30196

YÖNETMELİK

Çevre ve Şehircilik Bakanlığından:

PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİNDE DEĞİŞİKLİK YAPILMASINA DAİR YÖNETMELİK

MADDE 2 – Aynı Yönetmeliğin 5 inci maddesinin sekizinci fıkrası aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

"(8) 22 nci maddeyle veya ilgili idarelerin imar yönetmelikleri ile getirilebilecek emsal harici tüm alanların toplamı; parselin toplam emsale esas alanının % 30'unu aşamaz. Ancak; 27/11/2007 tarihli ve 2007/12937 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile yürürlüğe konulan 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 m² 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 ile binaların bodrum katlarında yapılan;

a) Zorunlu otopark alanlarının 2 katı,

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

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 müştemilatın 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,

e) Ticari amaç içermeyen, ortak alan niteliğindeki çocuk oyun alanlarının ve çocuk bakım ünitelerinin toplam 100 m²'si,

bu hesaba dâhil edilmeksizin emsal haricidir."

Ek 13. (E) Yönetmeliği %30 Alanına Dahil Olmayan Kullanımların Tanımlandığı Yönetmelik (URL10)

(8) **(Değişik:RG-30/9/2017- 30196)** **(2)** 22 nci maddeyle veya ilgili idarelerin imar yönetmelikleri ile getirilebilecek emsal harici tüm alanların toplamı; parselin toplam emsale esas alanının % 30'unu aşamaz. Ancak; 27/11/2007 tarihli ve 2007/12937 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile yürürlüğe konulan 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, **(Değişik ibare:RG-25/7/2019-30842)** son katın üzerindeki herhangi bir kullanıma konu edilmeyen ortak alan niteliğinde 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 ile binaların bodrum katlarında yapılan;

a) Zorunlu otopark **(Değişik ibare:RG-25/7/2019-30842)** alanları,

b) Sığınak, asansör boşlukları, merdivenler, bacalar, şaftlar, ışıklıklar, ısı ve tesisat alanları, yakıt ve su depoları, jeneratör ve enerji odası, **(Değişik ibare:RG-25/7/2019-30842)** kömürlüklerin ilgili mevzuat, standart ya da bu Yönetmeliğe göre hesap edilen asgari alanları,

c) **(Mülga:RG-25/7/2019-30842)**

ç) Ortak alan niteliğindeki mescit ve müştemilatın konutlarda 150 m^2'si, konut dışı yapılarda 300 m^2'si,

d) Bütün cepheleri tamamen gömülü olmak ve ortak alan niteliğinde olmak kaydıyla; otopark alanları ve 22 nci maddede belirtilen tamamen gömülü ortak alanlar,

e) Ticari amaç içermeyen, ortak alan niteliğindeki çocuk oyun alanlarının ve çocuk bakım ünitelerinin toplam 100 m^2'si,

bu hesaba dâhil edilmeksizin emsal haricidir.

Ek 14. Örnek Yapı (1) Resmi İmar Durumu



T.C.
SÜLEYMANPAŞA BELEDİYESİ
İMAR VE ŞEHİRCİLİK
MÜDÜRLÜĞÜ

Adres: [redacted]

2/100

Gün: 17.02.2017
Sayı : 2217

17.02.2017

Tarihli dilekçenize karşılıktır

Amme hizmetine ayrılan sahadadır.

Tevsii ve ihraza tabi sahadadır.

Programdadır
program dışındadır.

a) İskan dışı sahadadır
* b) İnkişaf sahasındadır.
* c) İskan sahasındadır.
d) 40 rakımdır.
e) Sanayi sahasındadır.

İMAR DURUMU

* İmar hattı mahalinde belirlenecek.

* UA (Uygun Alan)

* (T) Tesis yapımı tercihli alan.

1/1000

* Bina cephesi ve derinliği: Yönetmeliğe göre

* 08.09.2013 Tarihli ve 28759 mükerrer sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Planlı alanlar Tip İmar Yönetmeliğinde değişiklik yapılmasına dair Yönetmeliğin belirtilen yapılanma şartlarına uyulacaktır.

EK:1 Adet Kroki

KESİLEN MAKBUZUN
TARİHİ: 17.02.2017
NO'SU: 292294

Bina Yüksekliği:	Yönetmeliğe göre 3 kat	İnşaat Nizamı:	Ayrık
Bina Derinliği:	Yönetmeliğe göre (Max:40.00 m)	Saçak Parapet:	
Ön Bahçe Mesafesi:	5.00 m (min)	Çatı Meyli:	% 33
Komşu Mesafesi:	—	İtiraz Şartları	Cephe —
Arka Bahçe Mesafesi:	Bloklar arası: 6.00 m		Saha —
Bulunduğu Belediye :	Süleymanpaşa Belediyesi	Mer'i İmar Planı :	
Mahallesi:	Köseliyas	Ölçüsü:	1/1000
Sokağı:		Tasdik Tarihi:	04.07.2001/92 BMK

Nispet (%) (0.40)

Paftası :

Kadastro	Pafta	Ada	Parsel	Kapı
			1977	

Gabari No. :

Arka Çizgi No. :

G.Menkulün Cinsi : Arsa

Paftasına İşlendi

Harita ve İmar Durumu
Çizen 22.02.20[illegible]
Adı, Soyadı, İmza
[illegible] ŞİŞMAN
Kesitörsyon Tekniker

İmar Durumunu
Kontrol Edenin
Adı, Soyadı, İmza
Tuğçe KELEŞOĞLU
Şehir Plancısı
Süleymanpaşa Belediyesi

İşbu İmar Durumunun Mevzuata Uygun Olduğunu Tasdik ve İmza Ederim.
İmar ve Şehircilik Müd.
Adı, Soyadı, İmza

BU İMAR DURUMU CARİ MEVZUATA GÖRE TANZİM EDİLMİŞTİR. İMAR DURUMU İLE YALNIZ PROJE TANZİM ETTİRİLEMEZ. İNŞAAT YAPTIRILAMAZ. İMAR DURUMUNDA BİR DEĞİŞİKLİK OLURSA HERHANGİ BİR HAK İDDİA EDİLEMEZ. İŞ BU İMAR DURUMU BİR SENE İÇİN MUTEBERDİR.

İMAR DURUMU İÇİN VERİLDİ.

Ek 15. Örnek Yapı (2) Resmi İmar Durumu



T.C.
SÜLEYMANPAŞA BELEDİYESİ
İMAR VE ŞEHİRCİLİK
MÜDÜRLÜĞÜ

21079

Gün: 09.02.2017
Sayı : 1786

Adres: [redacted]

09.02.2017

Tarihli dilekçenize karşılıktır

Amme hizmetine ayrılan sahadadır.
Tevhit ve ifraza tabi sahadadır
Programdadır program dışındadır.
a) İskan dışı sahadadır
* b) İnkişaf sahasındadır
* c) İskan sahasındadır
d) 40 rakımdır
e) Sanayi sahasındadır

İMAR DURUMU

* İmar hattı mahalinde belirlenecek.

* UA (Uygun Alan)

* ÖA1 (Önlemli Alan 1)
(Geoteknik rapor hazırlanacak)

1/1000

* 08.09.2013 Tarihli ve 28759 mükerrer sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Planlı alanlar Tip İmar Yönetmeliğinde değişiklik yapılmasına dair Yönetmeliğin belirtilen yapılanma şartlarına uyulacaktır.

EK:1 Adet Kroki

KESİLEN MAKBUZUN
TARİHİ 08.02.2017
NO'SU 292114

Bina Yüksekliği:	Yönetmeliğe göre	4 kat	İnşaat Nizamı:	Bitişik	Nispet (%)		
Bina Derinliği:	Kroki		Saçak Parapet:				
Ön Bahçe Mesafesi:	—		Çatı Meyli:	% 33			
Komşu Mesafesi:	Bitişik		İtiraz Şartları	Cephe —			
Arka Bahçe Mesafesi:	—			Saha —			
Bulunduğu Belediye :	Süleymanpaşa Belediyesi		Mer'i İmar Planı :				
Mahallesi:	Aydoğdu		Ölçüsü:	1/1000	Paftası :		
Sokağı:			Tasdik Tarihi:	04.07.2001/92 BMK			
Kadastro	Pafta	Ada	Parsel	Kapı	Gabari No. :		Arka Çizgi No.
		1735	3		G.Menkulün Cinsi :	Arsa	
					Paftasına İşlendi		

Harita ve İmar Durumu
Çizen 15.02.2017
Adı, Soyadı, İmza

İmar Durumunu
Kontrol Edenin
Adı, Soyadı, İmza
T.C.
Süleymanpaşa Belediyesi
Ürün TANER
Harita Mühendisi

İşbu İmar Durumunun Meydana Getirilmiş Olduğunu Tasdik Ve Müh. Ederim.
İmar ve Şehircilik Müd.
Adı, Soyadı, İmza

Ek 16. Örnek Yapı (3) Resmi İmar Durumu



T.C.
SÜLEYMANPAŞA BELEDİYESİ
İMAR VE ŞEHİRCİLİK
MÜDÜRLÜĞÜ

Adres: [redacted]

2/028

Gün: 28.03.2018
Sayı : 4260

28.03.2018

Tarihli dilekçenize karşılıktır

Amme hizmetine ayrılan sahadadır. | Tevhit ve ifraza tabi sahadadır. | Programdadır program dışındadır.

a) İskan dışı sahadadır.
* b) İnkişaf sahasındadır.
* c) İskan sahasındadır.
d) 40 rakımdır.
e) Sanayi sahasındadır.

İMAR DURUMU

* İmar hattı mahalinde belirlenecek.

* ÖA1 (Önlemli Alan 1)
(Geoteknik rapor hazırlanacak)

* (T) Tesis yapımı tercihli alan.

1/1000

* 03.07.2017 Tarihli ve 30113 mükerrer sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Planlı alanlar İmar Yönetmeliğinde belirtilen yapılanma şartlarına uyulacaktır.

EK:1 Adet kroki

KESİLEN MAKBUZUN
TARİHİ: 28.03.2018
NO' SU: 0415578

Bina Yüksekliği:	Yönetmeliğe göre 3 kat	İnşaat Nizamı:	Ayrık	Nispet (%)	(0.40)
Bina Derinliği:	Kroki	Saçak Parapet:			
Ön Bahçe Mesafesi:	3.00 m	Çatı Meyli:	% 33		
Komşu Mesafesi:	3.00 m (min)	İtiraz Şartları	Cephe —		
Arka Bahçe Mesafesi:	0.40'a göre min: 3.00 m		Saha —		
Bulunduğu Belediye :	Süleymanpaşa Belediyesi	Mer'i İmar Planı :			
Mahallesi:	Köseilyas	Ölçüsü:	1/1000	Paftası :	
Sokağı:		Tasdik Tarihi:	04.07.2001/92 BMK		
Kadastro: Pafta	Ada	Parsel: 2715	Kapı	Gabari No. :	Arka Çizgi No. :
				G.Menkulün Cinsi : Arsa	
				Paftasına İşlendi	

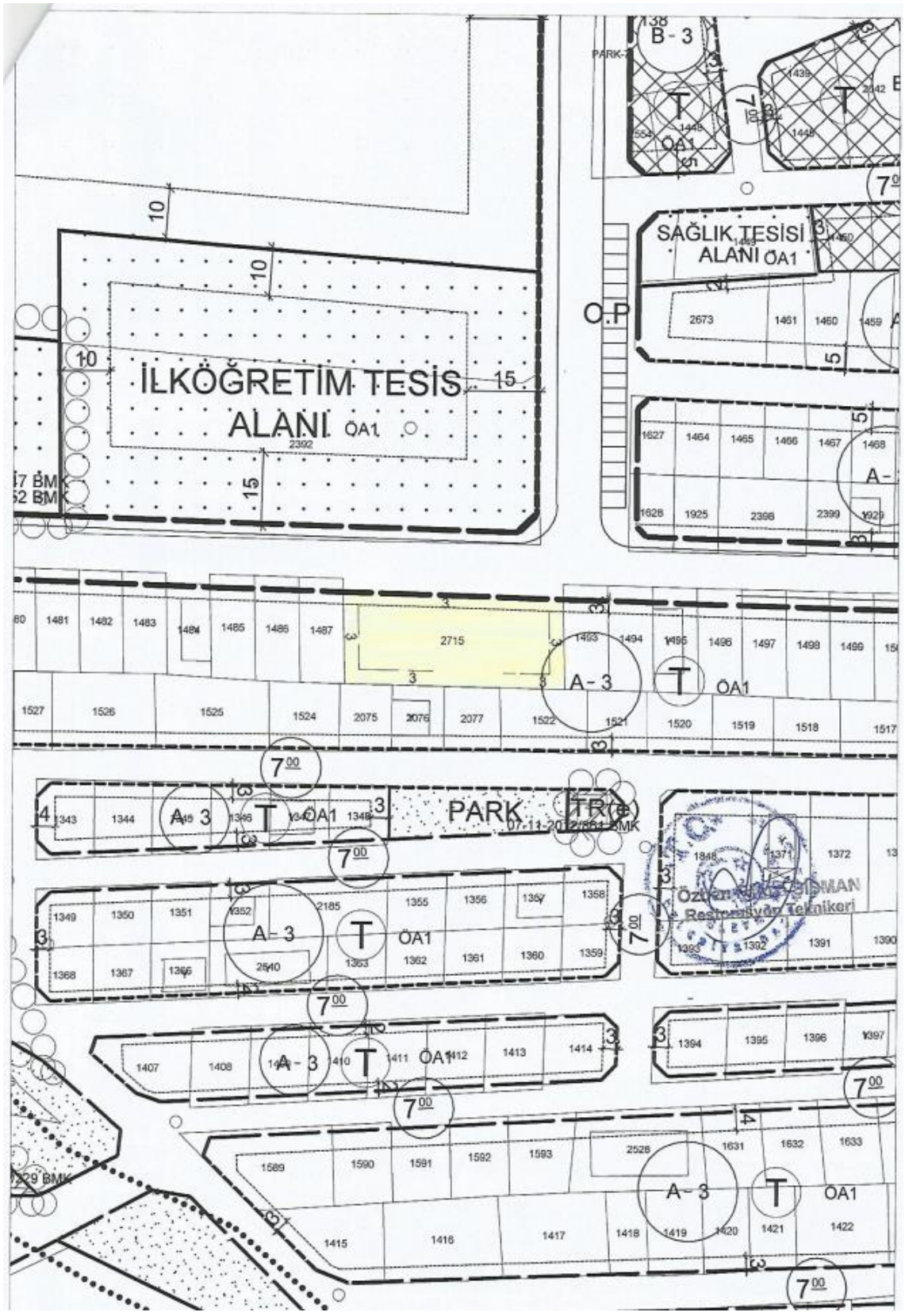
Harita ve İmar Durumu
Çizen 30.03.2018
Adı, Soyadı, İmza
Özben Fatih Taş
Restorasyon Tekniker

İmar Durumunu
Kontrol Edenin
Adı, Soyadı, İmza
Süleymanpaşa Belediyesi
Ürün TÜNER

İşbu İmar Durumunun
Mevzuata Uygun Olduğunu
Tasdik ve İmza Ederim.
İmar ve Şehircilik Müd.
Adı, Soyadı, İmza

BU İMAR DURUMU CARİ MEVZUATA GÖRE TANZİM EDİLMİŞTİR. İMAR DURUMU İLE YALNIZ PROJE TANZİM ETTİRİLEMEZ. İNŞAAT YAPTIRILAMAZ. İMAR DURUMUNDA BİR DEĞİŞİKLİK OLURSA HERHANGİ BİR HAK İDDEA EDİLEMEZ. İŞ BU İMAR DURUMU BİR SENE İÇİN MUTEBERDİR.

İMAR DURUMU İÇİN VERİLDİ.


İLKÖĞRETİM TESİS ALANI ÖA1
SAĞLIK TESİSİ ALANI ÖA1
O.P
PARK
A-3
T
ÖA1
B-3
TR(e)

Ek 17. Örnek Yapı (4) Resmi İmar Durumu



T.C.
SÜLEYMANPAŞA BELEDİYESİ
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

Adres: [redacted]

21053

Gün: 11.05.2017
Sayı : 6320

11.05.2017

Tarihli dilekçenize karşılıktır

Amme hizmetine ayrılan sahadadır.

Tevhit ve ifraza tabi sahadadır.

Programdadır
program dışındadır

a) İskan dışı sahadadır.
★ b) İnkişaf sahasındadır.
★ c) İskan sahasındadır.
d) 40 rakımdır.
e) Sanayi sahasındadır.

İMAR DURUMU

* İmar hattı mahalinde belirlenecek.

* UA (Uygun Alan)

* Yola terk edilecek alan.

1/1000

* 22.05.2014 Tarih ve 29007 sayı no'su ile Resmi Gazetede yayımlanan Planlı alanlar Tip İmar Yönetmeliğinde değişikli yapılmasına dair yönetmeliğin geçici madde 4' e göre yapı yapılabilir.

* 08.09.2013 Tarihli ve 28759 mükerrer sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Planlı alanlar Tip İmar Yönetmeliğinde değişiklik yapılmasına dair Yönetmeliğin belirtilen yapılanma şartlarına uyulacaktır.

EK: 1 Adet kroki

KESİLEN MAKBUZUN
TARİHİ: 11.05.2017
NO' SU: 0320135

Bina Yüksekliği:	Yönetmeliğe göre	4 kat		İnşaat Nizamı:	Bitişik		Nispet (%)
Bina Derinliği:	Kroki			Saçak Parapet:			
Ön Bahçe Mesafesi:	—			Çatı Meyli:	% 33		
Komşu Mesafesi:	Bitişik			İtiraz Şartları	Cephe —		
Arka Bahçe Mesafesi:	Kroki				Saha —		
Bulunduğu Belediye :	Süleymanpaşa Belediyesi			Mer'i İmar Planı :			
Mahallesi:	Aydoğdu			Ölçüsü:	1/1000	Paftası :	
Sokağı:				Tasdik Tarihi:	04.07.2001/92 BMK		
Kadastro	Pafta	Ada	Parsel	Kapı	Gabari No. :		Arka Çizgi No. :
		1876	218		G.Menkulün Cinsi :	Arsa	
					Paftasına İşlendi		

Harita ve İmar Durumu
Çizen : 18.05.2017
Adı, Soyadı, İmza

İmar Durumunu
Kontrol Edenin
Adı, Soyadı, İmza
Süleymanpaşa Belediyesi
Ürün TANER
Harita mühendisi

İşbu İmar Durumunun
Mevzuata Uygun Olduğunu
Tasdik ve İmza Ederim.
İmar ve Şehircilik Müd.
Adı, Soyadı, İmza

Fatma Şişli
Teknikeri

BU İMAR DURUMU İLGİLİ MEVZUATA GÖRE TANZİM EDİLMİŞTİR. İMAR DURUMU İLE YALNIZ PROJE TANZİM ETTİRİLEMEZ. İNŞAAT YAPTIRILAMAZ. İMAR DURUMUNDA BİR DEĞİŞİKLİK OLURSA HERHANGİ BİR HAK İDDİA EDİLEMEZ. BU İMAR DURUMU BİR SENE İÇİN MUTEBERDİR.

İMAR DURUMU İÇİN VERİLDİ


1879
1875
1680
1878
DİNİ TESİS
1681
1866
1863
2320
İLKÖĞRETİM
B - 4
UA
12 00
7 00
10 00
4538500.000
4538400.000
5416000.000

Ek 18. Örnek Yapı (5) Resmi İmar Durumu

TARİH : 18.01.2019

SAYI : 1/001

MAKBUZ NO/TARİH: 0527196/18.01.2019

T.C.
SÜLEYMANPAŞA BELEDİYESİ
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ
İMAR DURUM BELGESİ

PARSEL SAHİBİ [redacted]

ADRES : [redacted]

SÜLEYMANPAŞA/TEKİRDAĞ

a) İskan dışı sahadadır.
b) İnkişaf sahasındadır.
c) İskan sahasındadır.
d) 40 rakımdır.
e) Sanayi sahasındadır.

* İmar hattı mahalinde belirlenecek.
* ÖA1 (Önlemli Alan1)
Geoteknik rapor hazırlanacak.
* Parka terk edilecek alan
* Taşınmazın üzerinde 01.11.1993 tarihli, 7/49 sayılı ruhsat kaydı bulunmaktadır.
* (T) Tesis yapımı tercihe bağlı alan
* UOA'da kalan alan
(Bina yapılamaz.)
* İmar Yönetmeliğinde madde 8 ve geçici madde 2'ye göre yapı yapılabilir.

* 03.07.2017 tarihli ve 30113 mükerrer sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde belirtilen yapılanma şartlarına uyulacaktır.

K
1/1000

Kroki ektedir.

18.01.2019 tarihli dilekçenize karşılıktır.

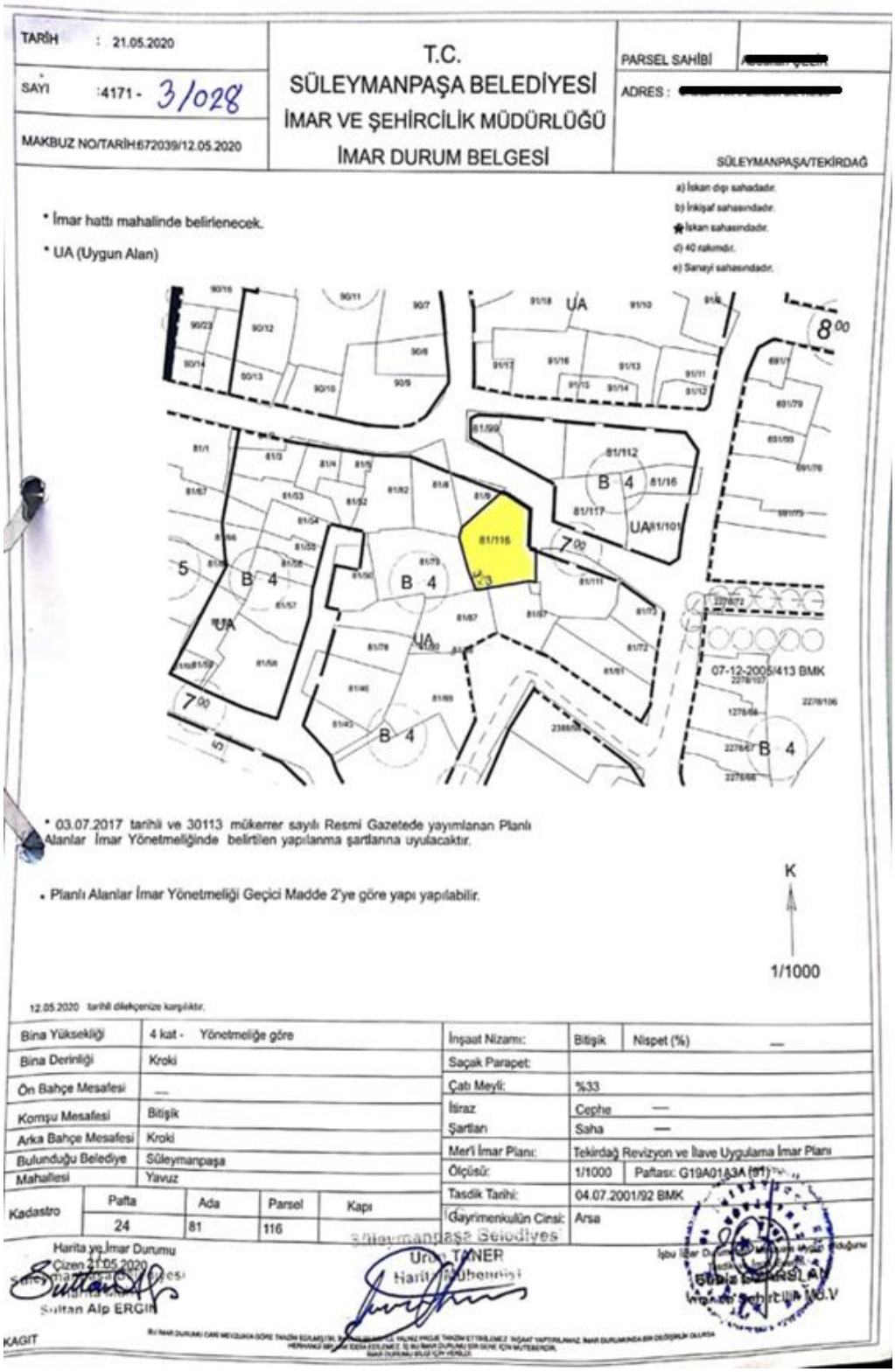
Bina Yüksekliği	Yönetmeliğe göre 3 kat				İnşaat Nizamı:	Ayrık	Nispet (%) Yönetmeliğe göre
Bina Derinliği	Yönetmeliğe göre				Saçak Parapet:		
Ön Bahçe Mesafesi	Min 5m				Çatı Meyli:	%33	
Komşu Mesafesi	Kroki				İtiraz Şartları	Cephe -	
Arka Bahçe Mesafesi	Kroki					Saha -	
Bulunduğu Belediye	Süleymanpaşa Belediyesi				Mer'i İmar Planı:		
Mahallesi	Hürriyet				Ölçüsü:	1/1000	Paftası: G19A02A3B (138)
Kadastro	Pafta	Ada	Parsel	Kapı	Tasdik Tarihi:	04.07.2001/92 BMK	
	30M3B	1182	10		Gayrimenkulün Cinsi:	Bahçeli Kargir Ev	

Harita ve İmar Durumu
Çizen 22../01../2019
T.C.
Süleymanpaşa Belediyesi
Uğur TANER
Harita Mühendisi

İşbu İmar Durumunun Mevzuata Uygun Olduğunu Tasdik ve İmza Edenin
İmar ve Şehircilik Müd.
Seniz Öz
İmar ve Şehircilik

BU İMAR DURUMUCARİ MEVZUATAGÖRE TANZİMEDİLMİŞTİRİMAR DURUMUİLE PROJE TANZİM ETTİRİLEMEZ. İNŞAATYAPTIRILAMAZİMAR DURUMLARINDABİR DEĞİŞİKLİK OLURSA HERHANGİ BİR HAK İDDİA EDİLEMEZ İŞ BU İMAR DURUMUBİR SENE İÇİN MUTEBERDİR. İMAR DURUMUBİLGİ İÇİN VERİLDİ.

Ek 19. Örnek Yapı (6) Resmi İmar Durumu



TARİH : 21.05.2020

SAYI :4171 - 3/028

MAKBUZ NO/TARİH:672039/12.05.2020

T.C.
SÜLEYMANPAŞA BELEDİYESİ
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ
İMAR DURUM BELGESİ

PARSEL SAHİBİ [redacted]

ADRES : [redacted]

SÜLEYMANPAŞA/TEKİRDAĞ

a) İskan dışı sahadadır.
b) İnkişaf sahasındadır.
İskan sahasındadır.
d) 40 rakımdır.
e) Sanayi sahasındadır.

* İmar hattı mahalinde belirlenecek.

* UA (Uygun Alan)

* 03.07.2017 tarihli ve 30113 mükerrer sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde belirtilen yapılanma şartlarına uyulacaktır.

* Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği Geçici Madde 2'ye göre yapı yapılabilir.

K

1/1000

12.05.2020 tarihli dilekçenize karşılıktır.

Bina Yüksekliği	4 kat - Yönetmeliğe göre	İnşaat Nizamı:	Bitişik Nispet (%) —
Bina Derinliği	Kroki	Saçak Parapet:	
Ön Bahçe Mesafesi	—	Çatı Meyli:	%33
Komşu Mesafesi	Bitişik	İsiraz Şartları	Cephe — Saha —
Arka Bahçe Mesafesi	Kroki	Mer'i İmar Planı:	Tekirdağ Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı
Bulunduğu Belediye	Süleymanpaşa	Ölçüsü:	1/1000 Paftası: G19A01A3A (91)
Mahallesi	Yavuz	Tasdik Tarihi:	04.07.2001/92 BMK
Kadastro: Pafta 24 / Ada 81 / Parsel 116 / Kapı		Gayrimenkulün Cinsi:	Arsa

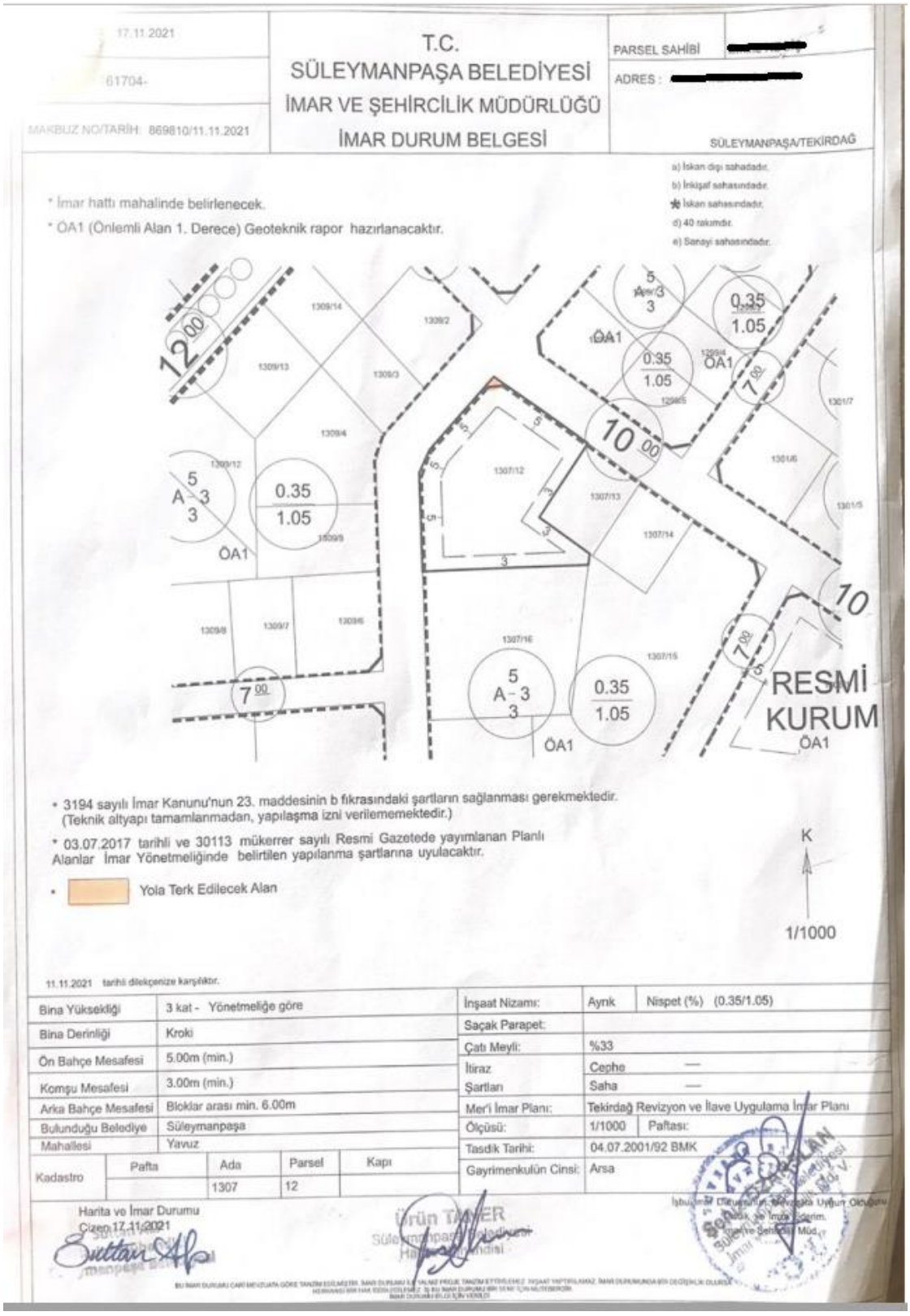
Harita ve İmar Durumu
Çizen 21.05.2020
Sultan Alp ERGİN

Süleymanpaşa Belediyesi
Uğur TANER
Harita Mühendisi

İşbu İlgili Durum [redacted]

KAGIT

Ek 20. Örnek Yapı (7) Resmi İmar Durumu



17.11.2021

61704-

MAKBUZ NO/TARİH: 869810/11.11.2021

T.C.
SÜLEYMANPAŞA BELEDİYESİ
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ
İMAR DURUM BELGESİ

PARSEL SAHİBİ [redacted]

ADRES : [redacted]

SÜLEYMANPAŞA/TEKİRDAĞ

a) İskan dışı sahadadır.
b) İnkişaf sahasındadır.
✱ İskan sahasındadır.
d) 40 takımdır.
e) Sanayi sahasındadır.

* İmar hattı mahalinde belirlenecek.
* ÖA1 (Önlemli Alan 1. Derece) Geoteknik rapor hazırlanacaktır.

* 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 23. maddesinin b fıkrasındaki şartların sağlanması gerekmektedir. (Teknik altyapı tamamlanmadan, yapılaşma izni verilememektedir.)
* 03.07.2017 tarihli ve 30113 mükerrer sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde belirtilen yapılanma şartlarına uyulacaktır.
* Yola Terk Edilecek Alan

K

1/1000

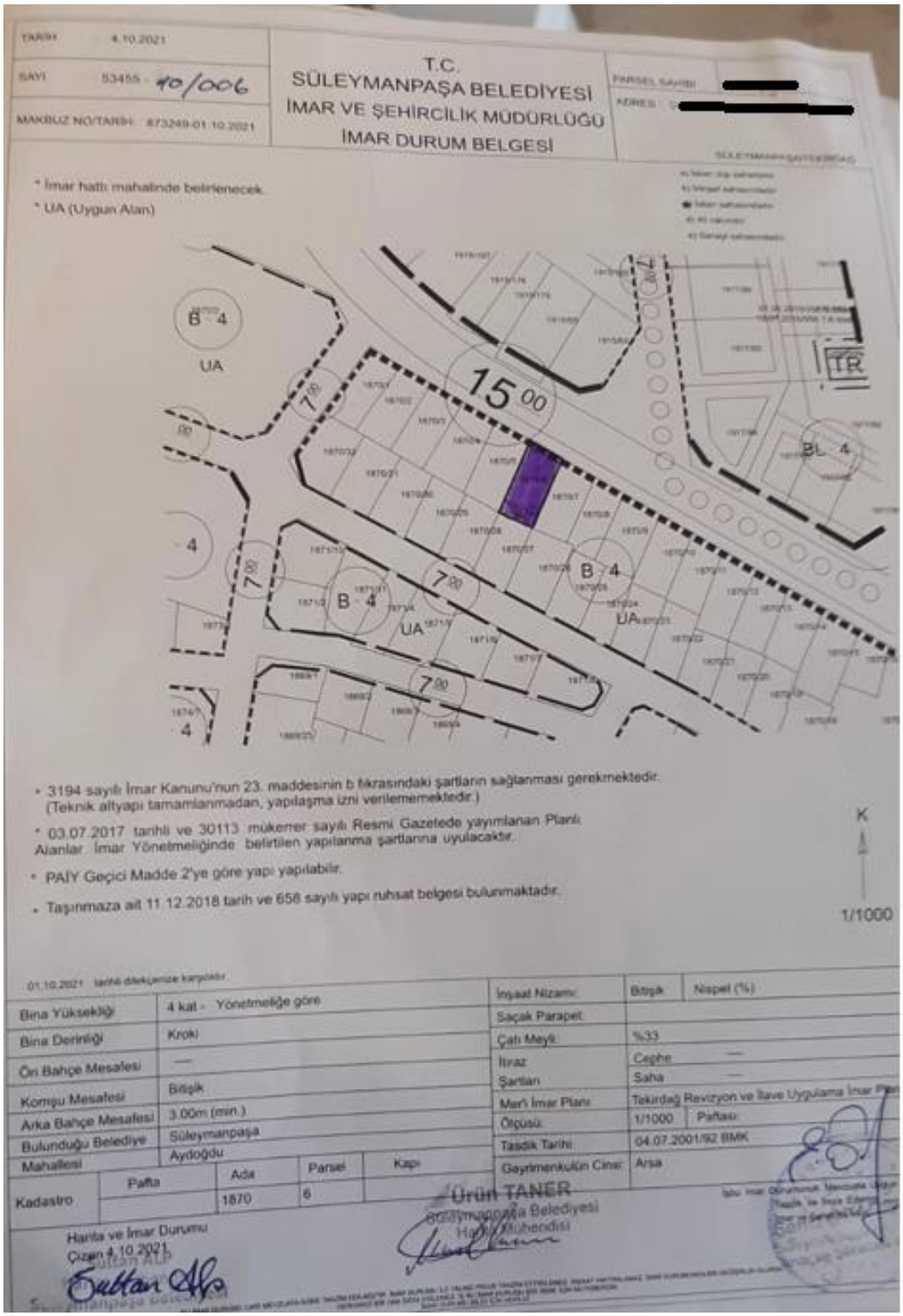
11.11.2021 tarihli dilekçenize karşılıktır.

Bina Yüksekliği	3 kat - Yönetmeliğe göre			İnşaat Nizamı:	Ayrık	Nispet (%) (0.35/1.05)	
Bina Derinliği	Kroki			Saçak Parapet:			
Ön Bahçe Mesafesi	5.00m (min.)			Çatı Meyli:	%33		
Komşu Mesafesi	3.00m (min.)			İtiraz Şartları	Cephe —		
Arka Bahçe Mesafesi	Bloklar arası min. 6.00m				Saha —		
Bulunduğu Belediye	Süleymanpaşa			Mer'i İmar Planı:	Tekirdağ Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı		
Mahallesi	Yavuz			Ölçüsü:	1/1000	Paftası:	
Kadastro	Pafta	Ada	Parsel	Kapı	Tasdik Tarihi:	04.07.2001/92 BMK	
		1307	12		Gayrimenkulün Cinsi:	Arsa	

Harita ve İmar Durumu
Cizen 17.11.2021

İşbu İmar Durumunun Mevzuata Uygun Olduğunu
Onaylar ve İmza Ederim.
Şehircilik ve Şehircilik Müd. V.

Ek 21. Örnek Yapı (8) Resmi İmar Durumu



T.C.
SÜLEYMANPAŞA BELEDİYESİ
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ
İMAR DURUM BELGESİ

TARİH: 4.10.2021
SAYI: 53455 - 40/006
MAKBUZ NO/TARİH: 873249-01.10.2021

PARSEL SAHİBİ:
ADRES:

* İmar hattı mahallinde belirlenecek.
* UA (Uygun Alan)

B-4 UA 15.00 7.00 TR BL-4 UA

- 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 23. maddesinin b fıkrasındaki şartların sağlanması gerekmektedir. (Teknik altyapı tamamlanmadan, yapılaşma izni verilememektedir.)
- 03.07.2017 tarihli ve 30113 mükerrer sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde belirtilen yapılanma şartlarına uyulacaktır.
- PAİY Geçici Madde 2'ye göre yapı yapılabilir.
- Taşınmaza ait 11.12.2018 tarih ve 658 sayılı yapı ruhsat belgesi bulunmaktadır.

K
1/1000

01.10.2021 tarihli dilekçenize karşılıdır.

Bina Yüksekliği	4 kat - Yönetmeliğe göre	İnşaat Nizamı:	Bitişik	Nispet (%)	
Bina Derinliği	Kroki	Saçak Parapet:			
Ön Bahçe Mesafesi	—	Çatı Meyli:	%33		
Komşu Mesafesi	Bitişik	İfraz Şartları:	Cephe —		
Arka Bahçe Mesafesi	3.00m (min.)		Saha —		
Bulunduğu Belediye	Süleymanpaşa	Mer'i İmar Planı:	Tekirdağ Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı		
Mahallesi	Aydoğdu	Ölçüsü:	1/1000	Paftası:	
		Tasdik Tarihi:	04.07.2001/92 BMK		
Kadastro	Pafta / Ada / Parsel / Kapı	Gayrimenkulün Cinsi:	Arsa		
	1870 / 6				

Harita ve İmar Durumu
Çizen 4.10.2021
Sultan ALP

Ürün TANER
Süleymanpaşa Belediyesi
Harita Mühendisi

İşbu imar durumunun tanzimine ilişkin Tasdik ve İmza Edenler

ÖZGEÇMİŞ

Kişisel Bilgiler

Soyadı: ÜLKER BARIŞ

Adı: Ezgi

Uyruğu: T.C.

Doğum Tarihi ve Yeri: 03.09.1987 – Tekirdağ

Medeni Hali: Evli

Telefon: 0 535 521 99 72

E-mail: ezgiulker@gmail.com

Eğitim

Derece	Eğitim Birimi	Mezuniyet Tarihi
Yüksek Lisans	Trakya Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Mimarlık Anabilim Dalı	2019 – 2022
Lisans	Yıldız Teknik Üniversitesi Mimarlık Fakültesi Mimarlık Bölümü	2005 – 2010
Lise	Tekirdağ Anadolu Lisesi	2001 – 2005

İş Deneyimi

Yer	Yıl
Ütopya Mimarlık	2010 – 2013
Ortaklar Mimarlık	2013 – 2014
Massa Mimarlık (Kurucu Mimar)	2014 – devam
Namık Kemal Üniversitesi Güzel Sanatlar, Tasarım ve Mimarlık Fakültesi Mimarlık Bölümü (Serbest Öğretim Elemanı)	2018 – devam

Yabancı Dil

İngilizce

BİLİMSEL FAALİYETLER

Kongreler:

1. Ülker Barış, E. (2019). *Yeni Gelişen Kent Merkezlerinde Kamusal Alan Yoksunluğu: Tekirdağ Süleymanpaşa Hürriyet Mahallesi Örneği,* Trakya Üniversiteler Birliği (Tublok) IV. Lisansüstü Öğrenci Kongresi, 2019, Kırklareli

Kitap Bölümleri:

1. Ülker Barış, E.; *Negative Reflections of Political Decisions on Design in Public Spaces.* "Theories, Techniques, Strategies" For Spatial Planners & Designers.,Peter Lang.,2021,Berlin.,s:439-452.,DOİ: 10.3726/b18405.

2. Ülker Barış, E.; Keskin, T.; *Positive and Negative Effects Of Zoning Regulations and Plan Notes in Building Space Planning*, Theory and Practice in Sustainable Planning and Design. Peter Lang, 2020, Berlin, s.619-634., DOİ: 10.3726/b17335.