

# PLANLI ALANLAR TIP İMAR YÖNETMELİĞİ

Kolay Okuma/Anlama Formatı

(01 Şubat 2021)

## BİRİNCİ BÖLÜM AMAÇ, KAPSAM, DAYANAK VE TANIMLAR



Remzi Atay  
Mimar (YTÜ), MS (İÜ)  
Gayrimenkul Değerleme Uzmanı

## İÇİNDEKİLER

<b>BİRİNCİ BÖLÜM / AMAÇ, KAPSAM, DAYANAK VE TANIMLAR .....</b>	<b>4</b>
<b>MADDE 1- AMAÇ .....</b>	<b>4</b>
<b>MADDE 2- KAPSAM .....</b>	<b>4</b>
<b>MADDE 3- DAYANAK (DEĞİŞİK: 1 MART 2019/30701) .....</b>	<b>4</b>
<b>MADDE 4-TANIMLAR .....</b>	<b>4</b>
<b>a) Aplikasyon krokisi (Değişik: 11 Mart 2020/31065) .....</b>	<b>4</b>
<b>b) Arka bahçe .....</b>	<b>4</b>
<b>c) Arkat .....</b>	<b>4</b>
<b>ç) Askeri alanlar .....</b>	<b>4</b>
<b>d) Asma kat .....</b>	<b>4</b>
<b>e) Atrium (Değişik: RG-30/9/2017- 30196) (2).....</b>	<b>4</b>
<b>f) Avan proje.....</b>	<b>4</b>
<b>g) Avlu .....</b>	<b>5</b>
<b>ğ) Bağımsız bölüm .....</b>	<b>5</b>
1) Bağımsız bölüm brüt alanı .....	5
2) Bağımsız bölüm genel brüt alanı .....	5
3) Bağımsız bölüm net alanı .....	5
4) Bağımsız bölüm toplam brüt alanı .....	5
<b>h) Bakanlık .....</b>	<b>5</b>
<b>ı) Balkon .....</b>	<b>5</b>
<b>i) Basit tamir ve tadil .....</b>	<b>5</b>
<b>j) Bina cephe hattı .....</b>	<b>5</b>
<b>k) Bina cephe uzunluğu .....</b>	<b>5</b>
<b>l) Bina derinliği .....</b>	<b>5</b>
<b>m) Bina giriş holü .....</b>	<b>6</b>
<b>n) Bina yüksekliği .....</b>	<b>6</b>
<b>o) Bodrum kat .....</b>	<b>6</b>
<b>ö) Çardak (Kameriye) .....</b>	<b>6</b>
<b>p) Çatı bahçesi .....</b>	<b>6</b>
<b>r) Çatı piyesi .....</b>	<b>6</b>
<b>s) Çıkma .....</b>	<b>6</b>
<b>ş) Çok katlı bağımsız bölüm .....</b>	<b>6</b>
<b>t) Dere kret kotu .....</b>	<b>6</b>
<b>u) Duman bacası .....</b>	<b>6</b>
<b>ü) Eğitim tesisleri alanı .....</b>	<b>6</b>
<b>v) Eklenti .....</b>	<b>6</b>
<b>y) Esaslı tadilat .....</b>	<b>6</b>
<b>z) Fen adamları .....</b>	<b>7</b>
<b>aa) Fenni mesul .....</b>	<b>7</b>
<b>bb) Fırın .....</b>	<b>7</b>
<b>cc) Galeri boşluğu .....</b>	<b>7</b>
<b>çç) Geçit .....</b>	<b>7</b>
<b>dd) Gelişme (inkişaf) alanı: .....</b>	<b>7</b>
<b>ee) Güneş kırıcı .....</b>	<b>7</b>
<b>ff) Hava bacası .....</b>	<b>7</b>
<b>gg) Işıklık .....</b>	<b>7</b>
<b>ğğ) İbadet yeri .....</b>	<b>7</b>
<b>hh) İç bahçe .....</b>	<b>7</b>
<b>ıı) İç yükseklik .....</b>	<b>7</b>
<b>ii) İfraz .....</b>	<b>7</b>
<b>jj) İfraz hattı .....</b>	<b>7</b>
<b>kk) İlgili idare .....</b>	<b>7</b>
<b>ll) İmar durum belgesi .....</b>	<b>8</b>
<b>mm) Kademe hattı .....</b>	<b>8</b>
<b>nn) Kanopi .....</b>	<b>8</b>

oo) Kanun .....	8
öö) Kat bahçesi .....	8
pp) Kat holü .....	8
rr) Kat yüksekliği .....	8
ss) Katı atık bacası .....	8
şş) Katlar Alanı .....	8
tt) Katlar alanı katsayısı (KAKS) (Emsal) .....	8
uu) Kazı izni (Yürürlükten Kalktı: 25 Temmuz 2019/30842) .....	8
üü) Kırmızı kot .....	8
vv) Konaklama (Turizm) alanları .....	8
yy) Konut alanı .....	8
zz) Konut dışı kentsel çalışma alanı .....	8
aaa) Korkuluk .....	9
bbb) Kuranglez .....	9
ccc) Merdiven evi .....	9
ççç) Merkezi iş alanı .....	9
ddd) Meydan .....	9
eee) Mezarlık alanı .....	9
fff) Mimari estetik komisyonu .....	9
ggg) Muvakkat yapı .....	9
ğğğ) Müdürlük .....	9
hhh) Müştemilat .....	9
ııı) Normal kat .....	9
iiı) Ortak alanlar .....	9
jjj) Ön bahçe .....	9
kkk) Parsel cephesi .....	9
III) Parsel derinliği .....	9
mmm) Pergola .....	10
nnn) Piyas .....	10
ooo) Portik .....	10
ööö) Resmi bina .....	10
ppp) Saçak seviyesi .....	10
rrr) Sağlık tesisleri alanı .....	10
sss) Sahanlık .....	10
1) Ara sahanlık .....	10
2) Kat sahanlığı .....	10
şşş) Sicil durum taahhütnamesi .....	10
ttt) Siyah kot .....	10
uuu) Son kat .....	10
üüü) Sosyal mekânlar .....	10
vvv) Spor ve oyun alanları .....	10
1) Stadyum .....	10
yyy) Subasman kotu (Zemin kat taban kotu) .....	11
zzz) Sundurma .....	11
aaaa) Şantiye binası .....	11
bbbb) Taban alanı .....	11
cccc) Taban alanı kat sayısı (TAKS) .....	11
çççç) Tabii zemin .....	11
dddd) Tadilat projesi .....	11
eeee) Teras çatı .....	11
ffff) Tesisat bacası .....	11
gggg) Tesviye edilmiş zemin .....	11
ğğğğ) Tevhit .....	11
hhhh) Ticaret alanı .....	11
ıııı) Ticaret+Konut, Turizm+Ticaret, Turizm+Ticaret+Konut karma kullanım alanları .....	11
iiıı) Toplam yapı inşaat alanı .....	11
jjjj) Umumi bina .....	11
kkkk) Umumi hizmet alanı .....	11

<b>III) Uygulama projeleri.....</b>	<b>12</b>
<b>mmmm) Vaziyet planı .....</b>	<b>12</b>
<b>nnnn) Yan bahçe.....</b>	<b>12</b>
<b>oooo) Yapı inşaat alanı .....</b>	<b>12</b>
<b>öööö) Yapı kullanma izin belgesi (Değişik: 27.10.2018/30578).....</b>	<b>12</b>
<b>pppp) Yapı nizamı.....</b>	<b>12</b>
1) Ayrık nizam .....	12
2) Bitişik nizam .....	12
3) Blok nizam .....	12
<b>rrrr) Yapı ruhsatı (Değişik: 27.10.2018/30578).....</b>	<b>12</b>
<b>ssss) Yapı tatil tutanağı.....</b>	<b>12</b>
<b>şşşş) Yapı yaklaşma mesafesi.....</b>	<b>12</b>
<b>tttt) Yapı yüksekliği .....</b>	<b>12</b>
<b>uuuu) Yerleşik (meskûn) alan .....</b>	<b>12</b>
<b>üüüü) Yerleşme alanı.....</b>	<b>12</b>
<b>vvvv) Yeşil alanlar .....</b>	<b>13</b>
1) Çocuk bahçeleri .....	13
2) Parklar.....	13
3) Piknik ve eğlence (rekreasyon) alanları.....	13
4) Millet bahçeleri (Ek: 1 Mart 2019/30701).....	13
<b>yyyy) Yol cephesi .....</b>	<b>13</b>
<b>zzzz) Yüksek nitelikli konut (rezidans).....</b>	<b>13</b>
<b>aaaaa) Yüksek yapı .....</b>	<b>13</b>
<b>bbbbb) Zemin kat .....</b>	<b>13</b>
<b>cccc) Zemin terası.....</b>	<b>13</b>
<b>çççç) Zemin ve temel etüt raporu.....</b>	<b>13</b>

## PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ

### BİRİNCİ BÖLÜM / Amaç, Kapsam, Dayanak ve Tanımlar

#### MADDE 1- Amaç

(1) Bu Yönetmeliğin amacı; plan, fen, sağlık ve sürdürülebilir çevre şartlarına uygun yapı ve yapılaşma ile projelendirmeye ve denetime ilişkin **usul ve esasları** belirlemektir.

#### MADDE 2- Kapsam

(1) Bu Yönetmelik, **uygulama imar planı bulunan alanları kapsar.**

#### MADDE 3- Dayanak (Değişik: 1 Mart 2019/30701)

(1) Bu Yönetmelik, **3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanunu** ve 10/7/2018 tarihli ve 30474 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan **1 sayılı Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı Hakkında Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığının Teşkilat ve Görevlerini düzenleyen 6 ncı kısım 3 üncü bölüm** hükümlerine dayanılarak hazırlanmıştır."

#### MADDE 4-Tanımlar

(1) Bu Yönetmelikte geçen;

##### a) Aplikasyon krokisi (Değişik: 11 Mart 2020/31065)

Kadastro ~~müdürlüklerince veya yetkilendirilmiş kuruluşlarca~~ faaliyetleri kapsamında düzenlenen, ada ve/veya parsellerin arazide applike edilmesi, varsa sabit tesislerden röperlenmesi işlemleri ile **kenar ölçüleriyle birlikte köşe koordinatlarının yazıldığı** krokinin yer aldığı belgeyi,

##### b) Arka bahçe

**Ön bahçeye komşuluğu bulunmayan** bina arka cephesi ile arka komşu parsel sınırı arasında kalan parsel bölümünü,

##### c) Arkat

**Bahçe mesafelerini ihlal etmeyen, güneşten ve yağmurdan korunmak ve gölge oluşturmak amacıyla yapılan, üstünde yapı bulunmayan, en az iki kenarı açık olan** sütunlar üzerine yükselen **üstü örtülü geçitleri,**

##### ç) Askeri alanlar

Türk Silahlı Kuvvetlerini oluşturan Kara, Deniz ve Hava Kuvvetleri Komutanlıklarının **savunma, harekât, hudut ve milli güvenliğe yönelik yapıları, kışla, ordugâh, karargâh, birlik, karakol, askerlik şubesi, askeri havaalanları, sosyal, teknik ve lojistik gibi askeri veya güvenlik amaçlı ihtiyaçlara yönelik** tesisler ile Türk Silahlı Kuvvetlerinin ihtiyacına yönelik **idari, eğitim, sağlık, lojman, orduvi** gibi diğer sosyal tesislerin yer aldığı alanları,

##### d) Asma kat

Zemin katı ticari olarak kullanılmayan konut alanları **haricinde,** zemin katta ait olduğu bağımsız bölümü tamamlayan ve **bu bölümden bağlantı sağlanan, ait olduğu bağımsız bölümün 1/3'ünden az yapılamayan,** iç yüksekliği **2.40 metreden az olmayan,** yola bakan cephe veya cephelerde merdiveni de dâhil 3.00 metreden fazla **(RA Not: Fazla yerine "Az" yazılsa daha iyi anlaşılır diye düşünüyorum)** yaklaşmayan **katı** (İmar planlarında **konut alanı olarak gösterilen yerlerde** aynı yol güzergâhındaki mevcut yapılaşmaya bakılarak **asma kat yapılıp yapılamayacağına karar vermeye ilgili idare yetkilidir.**),

##### e) Atrium (Değişik: RG-30/9/2017- 30196) (2)

**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,

##### f) Avan proje

**Uygulama projelerinin yapılmasına esas teşkil eden, geçerli imar durumu, yürürlükte bulunan plan, varsa kentsel tasarım projesine göre düzenlenen ve içeriğinde;** vaziyet planı, tüm kat planları ve yeterli miktarda kesit ve görünüşleri içeren mimari proje ile taban alanı, katlar alanı (emsal) ve yapı inşaat alanı hesaplarına ilişkin **tüm ölçü ve kotları bulunan,** gerektiğinde silüetin yer aldığı projeleri,

## g) Avlu

Yapıların bölümleri veya duvarlar tarafından çevrelenen, **üstü açık**, geleneksel mimaride çeşitli şekillerine rastlanan, **kısa kenarı 5.00 metreden az olmayan** yapı bölümünü,

## ğ) Bağımsız bölüm

Binanın, **ayrı ayrı ve başlı başına** kullanılmaya uygun olup, 23/6/1965 tarihli ve 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu hükümlerine göre **bağımsız mülkiyete konu olan** bölümlerini,

### 1) Bağımsız bölüm brüt alanı

Şaftlar, ışıklıklar, hava bacaları, galeri boşlukları **hariç**, **bağımsız bölümün dış konturlarının çevrelediği alanı** (*Dış cephe haricindeki bölümlerdeki dış kontur, duvar orta aksı olarak belirlenir. Bağımsız bölümün eklentileri ayrıca belirtilmek zorundadır. Bağımsız bölümün içten bağlantılı olarak çatı araları dâhil birden fazla katta yer alan mekânlardan oluşması halinde bu katlardaki bağımsız bölüme ait alanlar birlikte değerlendirilerek bağımsız bölüm brüt alanı bulunur.*),

### 2) Bağımsız bölüm genel brüt alanı

Bağımsız bölüm **toplam brüt alanına** bağımsız bölüme **ortak alanlardan düşen payların da eklenmesi suretiyle hesaplanan genel brüt alanı**,

### 3) Bağımsız bölüm net alanı

**İçerden bağlantılı piyesleri ile birlikte** bağımsız bölümün içerisindeki **boşluklar hariç**, duvarlar arasında kalan **temiz alanı** (Bu alana; kapı ve pencere eşikleri, **2.5 santimetreyi geçmemek koşuluyla siva payları, kolonlar, duman, çöp, atık, tesisat ve hava bacaları ile ışıklıklar**, bağımsız bölüm içindeki **asansör ve galeri boşlukları**, tesisat odası, merdivenlerin altlarında **1.80 metre yüksekliğinden az olan yerler**, tek bağımsız bölümlü **müstakil binalarda** bağımsız bölüm içindeki **otopark, sığınak, odunluk, kömürlük, hidrofor ve arıtma tesisi alanı, su ve yakıt deposu ve kazan dairesi dâhil edilmez**. Açık çıkmalar, balkonlar, zemin, çatı ve kat **terasları**, kat ve çatı bahçeleri gibi **en az bir cephesi açık olan mekânlar** ile aynı katta veya farklı katta olup **bağımsız bölümün eklentisi olan mekânlar ile ortak alanlar** bağımsız bölüm **net alanı içinde değerlendirilmez**. Bağımsız bölümün içten bağlantılı olarak çatı araları dâhil birden fazla katta yer alan mekânlardan oluşması halinde **bu katlardaki bağımsız bölüme ait alanlar birlikte değerlendirilerek** bağımsız bölüm net alanı bulunur.)

### 4) Bağımsız bölüm toplam brüt alanı

Bağımsız bölüm **brüt alanına** bu bölüme ait **eklenme veya eklentilerin brüt alanının ilave edilmesiyle** hesaplanan toplam brüt alanı,

## h) Bakanlık

Çevre ve Şehircilik Bakanlığını,

## ı) Balkon

Tüm katlarda **çıkma koşullarını taşımak kaydıyla**, bina cephe hattı dışında ve/veya içinde, **en az bir dış cephesi açık**, bağlı oldukları oda ve/veya mutfak piyesinin kullanımını tamamlayan ve bu **mekândan bölme elemanları ile ayrılmış, üstü açık veya kapalı alanları**,

## i) Basit tamir ve tadil

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

## j) Bina cephe hattı

Binanın ön ve arka cephelerinde **toprakla temas eden konturlarının** görünen cephesinin **parsel sınırına en yakın noktasından, parsel ön ve arka cephelerine paralel çizilen hattı**,

## k) Bina cephe uzunluğu

**Açık çıkmalar hariç olmak üzere** bina cephesinin **yataydaki uzunluk ölçüsünü**,

## l) Bina derinliği

Binanın **ön cephe hattı ile arka cephe hattının en uzak noktası arasındaki** ve **ön cephe hattına dik olan hattın uzaklığı**,

#### m) Bina giriş holü

Binanın ana giriş kapısı ile **merdiven evi ve asansör arasındaki** holü,

#### n) Bina yüksekliği

Binanın kot aldığı noktadan **saçak seviyesine kadar** olan imar planı veya bu Yönetmelikte öngörülen **yüksekliği**,

#### o) Bodrum kat

Zemin katın **altındaki** katları,

#### ö) 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** yapıyı,

#### p) Çatı bahçesi

Teras çatılarda, çakıl, toprak, çim ve benzeri doğal örtüler ile kaplanarak iklime uygun bitkilendirilebilen, yapının görünüşlerini ve **bulduğu çevrenin silüetini bozmayacak ve çatı sınırlarını aşmayacak** şekilde oluşturulan **bahçeleri**,

#### r) Çatı piyesi

**Çatı eğimi içerisinde kalmak şartıyla**, altındaki bağımsız bölüme ait, **bu bölümle içeriden irtibatlı yapılan**, **teraslara da dâhil olabildiği** mekânları (Açık teras ve ıslak hacimler **ait olduğu bağımsız bölüm sınırlarını geçemez.**),

#### s) Çıkma

Binalarda **döşemelerin uzantısı** olarak yapılan, **parsel sınırları dışına taşmayan**, en az bir ucu serbest, mesnetli olan, **açık veya kapalı olan**, **derinliği** uygulama imar planı veya bu Yönetmelikle belirlenen **yapı elemanlarını**,

#### ş) Çok katlı bağımsız bölüm

Binada birden fazla kat içerisinde **birbiriyle doğrudan bağlantılı** çözümlenen konut veya diğer kullanımlı **bağımsız bölümü**,

#### t) Dere kret kotu

Taşkın kontrolü maksadıyla, dere kenarlarına inşa edilen **duvar veya düzenlenmiş şev üst kotunu**,

#### u) Duman bacası

Piyeslerde veya ortak alandaki **duman ve kokuları uzaklaştırmaya yarayan bacayı**,

#### ü) Eğitim tesisleri alanı

**Okul öncesi, ilk ve orta öğretim ile yüksek öğretime hizmet vermek üzere kamuya veya gerçek veya tüzel kişilere ait**; eğitim kampüsü, genel, mesleki ve teknik eğitim fonksiyonlarına ilişkin okul ve okula hizmet veren yurt, yemekhane ve spor salonu gibi tesisler için uygulama imar planında **özel veya kamu tesisi alanı** olduğu belirtilmek suretiyle ayrılan alanları (*Özel eğitim tesisi yapılacak alanlar belirlenmeden Millî Eğitim Bakanlığının taşra teşkilatının uygun görüşü alınır.*),

#### v) Eklenti

Bir bağımsız bölümün **dışında olup, doğrudan doğruya o bölüme ait olan yeri**,

##### 1) Eklenti **brüt alanı**

Sadece bağımsız bölüme ait olup bu bölümün kullanımı ve tasarrufunda bulunan, **bağımsız bölümün içinde olmayıp, aynı katta veya farklı katta yer alan ve girişi bağımsız bölümden ayrı olan** mekânların **bağımsız bölüm brüt alanının belirlenen esaslar dikkate alınarak hesaplanacak alanı**,

##### 2) Eklenti **net alanı**

Sadece bağımsız bölüme ait olan ve **içerden bağlantısı bulunmayan**, aynı veya farklı katlarda olup **ayrı girişi bulunan** mekânların, içindeki duvarlar arasında kalan ve **bağımsız bölüm net alanında belirlenen esaslara göre hesaplanan** temiz alanı,

#### y) Esaslı tadilat

Yapılarda **taşıyıcı unsuru** etkileyen veya **yapı inşaat alanını veya emsale konu alanını veya taban alanını veya bağımsız bölüm sayısını** veya **ortak alanların veya bağımsız bölümlerin alanını** veya **kullanım amacını veya ruhsat eki projelerini **değiştiren işlemleri**** (Esaslı tadilat, ruhsata tabidir.),

## z) Fen adamları

Yapı, elektrik tesisatı, sıhhi tesisat ve ısıtma, makina, harita kadastro ve benzeri alanlarda **mesleki ve teknik öğrenim veren**, en az lise dengi **okullardan mezun olmuş** veya lise mezunu olup, bir öğretim yılı süreyle bakanlıkların açmış olduğu kursları başarıyla tamamlamış olanlar ile 5/6/1986 tarihli ve 3308 sayılı Mesleki Eğitimi Kanununa göre **ustalık belgesine** sahip olan elemanları,

## aa) Fenni mesul

Yapının tüm malzemeleri ve tesisatı ile birlikte, plana, ruhsata, ruhsat eki etüt ve projelere, standartlara, teknik şartnamelere, uygun olarak inşa edilmesinin **kamu adına denetimini üstlenen**, ruhsat eki etüt ve projelerin gerektirdiği **uzmanlığı haiz meslek mensuplarını**,

## bb) Fırın

Unlu gıda mamulleri üretilen yerleri,

## cc) Galeri boşluğu

**Bağımsız bölüm içerisinde veya ortak alanlarda, katlar arasında bırakılan boşlukları,**

## çç) Geçit

İmar planlarında belirtilen yerlerde, iki veya daha fazla yolun, meydanın, avlunun ve benzeri açık kamusal alanların **birbirine yaya bağlantısını sağlayan, giriş ve çıkışı kapatılmayan**, bağımsız bölümler haricinde kalan, **tamamen kamu kullanımına açık, çeperleri dükkânlı veya dükkânsız üstü kapalı geçiş alanını**,

## dd) Gelişme (inkışaf) alanı:

Varsa **üst ölçek plan** kararlarına uygun olarak, imar planında **kentin gelişmesine ayrılmış olan alanı**,

## ee) Güneş kırıcı

Yapının bölümlerine **güneş ışığını kontrollü bir şekilde alabilmek ve mekânlara gölge sağlamak** amacı ile **kat döşemesinin devamı niteliğinde olmayan** ve hafif malzeme kullanılarak yapılan, cephe bütünlüğü içinde konumlandırılmış, **cepheden bağımsız olmayan**, otomatik veya el ile kontrol edilebilen, **sabit veya hareketli cephe elemanlarını**,

## ff) Hava bacası

Bina kitlesi içinde kalan **banyo veya yıkanma yeri, tuvalet** gibi mahallerin **havalandırılmasını sağlayan boşlukları**,

## gg) Işıklık

Binanın **ana merdiven evini** veya **kat sahanlığını** veya **cephesi olmayan piyesleri** **aydınlatmak** üzere oluşturulan **üzeri şeffaf yapı malzemeleriyle kapatılan** hacimleri,

## ğğ) İbadet yeri

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

## hh) İç bahçe

**Zemin kat veya bodrum kattan başlayıp, boşluğu bina boyunca devam eden, dış cepheyle bitişik olmaksızın, yapı kitlesi içerisinde tertiplenen, ortak mahallerle irtibatlandırılan**, üzeri açık veya şeffaf yapı malzemeleri ile kapatılan, **çıkımlar dâhil dar kenarı 3,00 metreden az olmayan bahçeyi**,

## ıı) İç yükseklik

**Taban döşeme kaplaması üzerinden tavan kaplamasına kadar olan net mesafeyi**,

## ii) İfraz

Bir parselin **bölünerek ayrılması** işlemini,

## jj) İfraz hattı

**Parselleri birbirinden ayırmak** ve **arazi ve arsa düzenlemesine esas olmak** üzere planla belirlenen parselin **ifraz edileceği hattı**,

## kk) İlgili idare

Yapı ruhsatı vermeye **yetkili idareleri**,



## II) İmar durum belgesi

Bir parselin; Kanun, uygulama imar planı, plan notlarını ve bu Yönetmelikte yer alan kullanım kararlarını ve yapılaşma şartlarını içeren, yapının inşa edileceği imar parselini sınır ve boyutlarıyla gösteren belgeyi,

### mm) Kademe hattı

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

### nn) Kanopi

Akaryakıt ve benzeri servis istasyonlarında, güneşten ve yağmurdan korunmak amacıyla yapılan yanları açık, üstü kapalı konstrüktif yapıyı,

### oo) Kanun

3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanunu'nu,

### öö) 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 düzenlemelerini,

### pp) Kat holü

Katlarda bağımsız bölümleri veya tek bağımsız bölümlü umumi binalarda piyesleri birbirine ve merdivene bağlayan ortak alan niteliğindeki ara dolaşım yollarını,

### rr) Kat yüksekliği

Binanın herhangi bir katının döşeme üstünden bir üstteki katının döşeme üstüne kadar olan mesafesini,

### ss) Katı atık bacası

Binada dikey doğrultuda katı atıkların zemin veya bodrum kata ulaştırılması için kullanılan, Türk Standartlarına ya da uluslararası standartlara uygun yapılan bacayı,

### şş) Katlar Alanı

Bodrum kat, asma kat, çatı arası piyesi ve açık/kapalı çıkmalar dâhil, kullanılabilen bütün katların, katlar alanına dâhil edilmeyen alanları çıktıktan sonraki alanlar toplamını,

### tt) Katlar alanı katsayısı (KAKS) (Emsal)

Yapının inşa edilen tüm kat alanlarının toplamının imar parseli alanına oranını,

### uu) Kazı izni (Yürürlükten Kalktı: 25 Temmuz 2019/30842)

~~Özellik arz eden yapılarda inşaat ruhsatı verilmeden önce mal sahiplerinin talebi üzerine ilgili idarenin uygun görüşü üzerine mimari proje onayı ile zemin etüdü raporuna göre kazı durumu, miktarı ve güvenlik önlemleri belirtilmek suretiyle verilen izni,~~

### üü) Kırmızı kot

Uygulama imar planında gösterilen yolun gerekli hesaplar yapıldıktan sonra kullanıma hazır kotunu (Plana göre kat adedi bu kot esas alınarak belirlenir.),

### vv) Konaklama (Turizm) alanları

Konaklama amacıyla kullanılan, otel, motel, tatil köyü, pansiyon, kamping, apart otel ve hostel gibi turizm tesislerinin bulunduğu alanları,

### yy) Konut alanı

İmar planlarında konut kullanımına yönelik olarak planlanan ve ayrıca 19 uncu maddede belirtilen fonksiyonların da yer alabildiği alanları,

### zz) Konut dışı kentsel çalışma alanı

Çevre sağlığı yönünden tehlike oluşturmayan imalathanelerin, patlayıcı, parlayıcı ve yanıcı maddeler içermeyen depoların, toptan ticaret pazarlama ve depolama alanlarının, konaklama tesislerinin, lokantaların, halı saha, tenis kortu gibi açık spor tesisleri ve düğün salonunun yapılabileceği kentsel çalışma alanlarını,

### aaa) Korkuluk

Binaların dışa açık veya açılan bölümlerinde, *merdiven, rampa ve galeri boşluklarında*, Türk Standartlarına göre yapılan koruma elemanını,

### bbb) Kuranglez

Parsel sınırı içinde kalmak ve binaya bitişik olmak şartıyla binaların tabii zemin altında kalan bölümlerine doğal ışık ve havalandırma sağlamak amacıyla en az **0.80 metre** en fazla **1.20 metre** genişlikte olabilen, binanın hiçbir cephesinde mütemadiyen tesis edilemeyen, boyu yapıldığı **pencere genişliğini 0.50 metreden fazla geçmeyen, derinliği azami 2.00 metre olan**, giriş çıkış amacı taşımayan ancak, yol cephesi haricinde **kaçış amacıyla çıkış tertiplenebilen** ışıklıkları,

### ccc) Merdiven evi

Merdivenin ara ve kat sahanlıklarıyla birlikte bütün olarak merdiven boyunca uzanan hacmi,

### ççç) Merkezi iş alanı

İmar planlarında *yönetim, turizm, sosyal, kültürel ve ticari amaçlı yapılar ile sosyal altyapı alanları* için ayrılmış bölgeyi,

### ddd) Meydan

Yerleşme dokusu içerisinde şehirdeki yaya sirkülasyonunu yönlendiren; *halkın toplanma, bir araya gelme, kutlama gibi toplumsal davranışlarına imkân vererek sosyal yaşama hizmet eden*, imar planında belirlenmek kaydıyla alanın özelliği bozulmadan **özel mülkiyete konu edilmeksizin** ve meydan kullanımı engellenmeksizin **altı otopark olarak kullanılabilen alanları**,

### eee) Mezarlık alanı

Cenazelerin defnedildiği *mezar yerleri, defin işlemlerinin yürütüldüğü idari tesis binaları, güvenlik odası, bu alana hizmet veren ziyaretçi bekleme, morg, gasilhane, ibadet yeri, şadırvan, çeşme, tuvalet* ile otopark da yapılabilen alanları,

### fff) Mimari estetik komisyonu

Şehrin yöresel mimarisine ilişkin tespitleri yapan, *meydan, yol, kaldırım, tabela, kent mobilyaları ve benzeri düzenlemelerdeki usullere ilişkin öneriler getiren*, yapıların ve onaylı mimari projelerinin özgün fikir ifade edip etmediğine, umumi binaların fonksiyonu ve özelliği gereği farklılık arz edip etmediğine karar veren komisyonu,

### ggg) Muvakkat yapı

Kanun ve bu Yönetmelikle nicelik ve niteliği belirlenen, **belirli süreliğine kullanım hakkı öngörülen yapıları**,

### ğğğ) Müdürlük

Çevre ve Şehircilik il müdürlüğünü,

### hhh) Müştemilat

Genellikle binaların bodrum katlarında veya bahçelerinde düzenlenen, **ortak kullanıma ayrılan, bağımsız bölüm olarak tescil edilemeyen mekânları**,

### ııı) Normal kat

Bodrum, zemin, tesisat katı ve çatı arası **dışında kalan kat veya katları**,

### iii) Ortak alanlar

Mimari projelerde bağımsız bölüme konu olmayan ve kapsamı **634 sayılı Kanunda belirtilen ortak yerleri**,

### jjj) Ön bahçe

Bina ön cephe hattı ile **parselin ön cephesi arasında kalan** parsel bölümlerini (Yola cephesi olan bütün bahçeler ön bahçe statüsündedir.),

### kkk) Parsel cephesi

Parselin üzerinde bulunduğu yoldaki cephesini (Birden fazla yola cephesi parsellerde uygulama imar planında belirtilmemiş ise geniş yol üzerindeki kenar, **parsel ön cephesidir**. Yolların eşit olması halinde ve köşe başı parsellerde **dar kenar, parsel ön cephesidir**.),

### lll) Parsel derinliği

Parsel ön cephe hattına arka cephe hattı köşe noktalarından indirilen **dik hatların uzunluklarının ortalamasını**,

### mmm) 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 yapıları,

### nnn) Piyes

Bağımsız bölüm içerisinde iç duvar veya bölme elemanları ile çerçevesi tanımlanmış ya da niş oluşturularak meydana getirilmiş, belirli bir işlev gören bölümü,

### ooo) Portik

Bitişik ön bahçesiz nizamda imar planında belirtilen yerlerde kamu kullanımına açık, yayalara daha geniş kaldırım sağlamak amacıyla, bina kitlesinden zemin kat yüksekliğinde ve ön cephe boyunca, bina taşıyıcı elemanları bırakılarak yapılan üç tarafı açık bina altı yaya geçidini,

### ööö) Resmi bina

Genel ve özel bütçeli idarelerle, denetleyici ve düzenleyici idarelere, il özel idaresi ve belediyelere veya bu kurumlarca sermayesinin yarısından fazlası karşılanan kurumlara, Kanunla veya Kanunun verdiği yetki ile kurulmuş kamu tüzel kişilerine ait bina ve tesisleri,

### ppp) Saçak seviyesi

Binaların son kat tavan döşemesi üst kotunu,

### rrr) Sağlık tesisleri alanı

Hastane, sağlık ocağı, aile sağlık merkezi, doğumevi, dispanser ve poliklinik, ağız ve diş sağlığı merkezi, fizik tedavi ve rehabilitasyon merkezi, entegre sağlık kampüsü gibi fonksiyonlarda hizmet veren gerçek veya tüzel kişilere veya kamuya ait tesisler için uygulama imar planında özel veya kamu tesisi alanı olduğu belirtilmek suretiyle ayrılan alanları (Özel sağlık tesisi yapılacak alanlar belirlenmeden Sağlık Bakanlığının taşra teşkilatının uygun görüşü alınır.),

### sss) Sahanlık

Merdiven evi içinde bulunan basamaklar haricindeki düzlükleri,

#### 1) Ara sahanlık

Merdiven evinde, en az merdiven kolu genişliği kadar olan ve bağlantısını sağladığı katlar ile aynı kotta olmayan, katların arasındaki herhangi bir kota denk gelecek şekilde standartlara uygun yapılan merdiven düzlüğünü,

#### 2) Kat sahanlığı

Merdiven evinde en az merdiven kolu genişliği kadar olan ve katlara geçiş sağlayan standartlara uygun yapılan merdiven düzlüğünü,

### şşş) Sicil durum taahhünamesi

Proje müelliflerinin, şantiye şeflerinin, fenni mesullerin, müteahhitlerin mesleki kısıtlılığının olmadığını ve yetki sınırını aşmadığını taahhüt ettiği beyannameyi,

### ttt) Siyah kot

İmar planında gösterilen yolun doğal zemin kotunu,

### uuu) Son kat

Çatı, çatı terası veya çatı piyesi altında bulunan normal katların en üstte olan katını,

### üüü) Sosyal mekânlar

Yapı ve tesislerde kullanıcıların, çalışanların veya müşterilerin yapı ve tesisin genel kullanımı dışında günlük sosyal ihtiyaçlarının karşılandığı mekânları,

### vvv) Spor ve oyun alanları

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

#### 1) Stadyum

Uygulama imar planı kararı ile futbol ve benzeri spor müsabakaları için üzeri açık veya kapalı olarak inşa edilen, bünyesinde, yapılan spora ve sporculara ilişkin tesislerin yanı sıra açık ve kapalı otopark, idari, sosyal ve kültürel tesisler ile lokanta, pastane, çayhane, çarşı, alışveriş birimleri, büfe gibi mekân, yapı veya tesisler bulunabilen, planla açıkça belirtmek ve tescile konu edilmemek kaydıyla stadyum projesi bütünlüğü içerisinde yol ve meydanların altını da kapsayabilen kompleksleri,

İÇİNDEKİLER

#### yyy) Subasman kotu (Zemin kat taban kotu)

Binaların **zemin kat taban döşemesi üst kotunu** (imar planlarında aksine bir hüküm bulunmaması halinde, **±0.00 kotunun altına düşmez ve +1.20 kotunun üzerine çıkamaz.**),

#### zzz) Sundurma

Yağmurdan, güneşten ve rüzgârdan korunmak için **yapı yaklaşma mesafesini ihlal etmemek kaydıyla**, binaya bitişik olarak hafif malzemedan yapılan **bölme duvarları olmayan üç tarafı açık örtüleri**,

#### aaaa) Şantiye binası

**Şantiyede çalışanların ve ziyaretçilerin; barınma, çalışma, yeme içme ve benzeri günlük ihtiyaçlarını karşılamak ve şantiye ve proje hakkında bilgi vermek amacıyla yapılan ve yapı kullanma izni müracaatında yıkılarak tasfiye edilen muvakkat yapıları,**

#### bbbb) Taban alanı

Bahçede yapılan **ekleni ve müştemilatı dâhil yapıların** tabii zemin veya tesviye edilmiş **zemin üzerinde kalan** kısmının, **yapı yaklaşma sınırını ihlal etmemek kaydıyla parseldeki izdüşümünün** kapladığı alanı,

#### cccc) Taban alanı kat sayısı (TAKS)

**Taban alanının** imar parseli alanına **oranını** (Taban alanı kat sayısı, **arazi eğimi nedeniyle** tabii veya tesviye edilmiş zeminin üzerinde kalan **tüm bodrum katlar** ile **zemin kat izdüşümü** birlikte değerlendirilerek hesaplanır.),

#### çççç) Tabii zemin

Arazinin **hafredilmemiş veya doldurulmamış halini,**

#### dddd) Tadilat projesi

Yapıların ruhsat eki onaylı projelerinde; **uygulama imar planı ve bu Yönetmelik hükümlerine uygun olarak** yapılmak istenen **değişiklik veya ilavelerle** ilgili gerekli **uygulama projelerinin bütünü,**

#### eeee) 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 tipini,**

#### ffff) Tesisat bacası

Binada **düşey doğrultuda kablo, boru, kanal gibi tesisat elemanlarının topluca geçirildiği, ortak mahallere açılabilen ve müdahale edilebilen bacayı,**

#### gggg) Tesviye edilmiş zemin

Bu Yönetmelikte belirtilen esaslara göre **kazılarak veya doldurularak parsel tabii zemininin aldığı son zemin durumunu,**

#### ğğğğ) Tevhit

Parsellerin **birleştirilme** işlemini,

#### hhhh) Ticaret alanı

İmar planlarında ticaret kullanımına yönelik olarak **planlanan ve ayrıca 19 uncu maddede** belirtilen fonksiyonların da yer alabildiği alanları,

#### ıııı) Ticaret+Konut, Turizm+Ticaret, Turizm+Ticaret+Konut karma kullanım alanları

**Tek başına konut olarak kullanılmamak koşuluyla**, ticaret, turizm, konut kullanımlarından **konut hariç sadece birinin veya ikisinin veya tamamının birlikte yer aldığı alanları,**

#### iiııı) Toplam yapı inşaat alanı

Bir parselde bulunan **bütün yapıların yapı inşaat alanlarının toplamını,**

#### jıııı) Umumi bina

**Resmi binalar, ibadet yerleri, eğitim, sağlık tesisleri, sinema, tiyatro, opera, müze, kütüphane, konferans salonu gibi kültürel binalar ile gazino, düğün salonu gibi eğlence yapıları, otel, yurt, iş hani, büro, pasaj, çarşı, alışveriş merkezi gibi ticari yapılar, spor tesisleri, genel otopark, akaryakıt istasyonu, şehirlerarası dinlenme tesisleri, ulaştırma istasyonları ve buna benzer umumun kullanımına mahsus binaları,**

#### kıııı) Umumi hizmet alanı

Millî Eğitim Bakanlığına bağlı ilk ve orta öğretim kurumları ile **yol, meydan, park, otopark, çocuk bahçesi, yeşil saha, ibadet yeri, karakol, pazar yeri, semt spor alanı gibi kamusal hizmete ayrılan alanları,**

#### III) Uygulama projeleri

Bir yapının inşa edilebilmesi için ilgili mevzuata göre hazırlanan, gerekli detay, hesap ve raporları ile bütün olan mimari, statik, elektrik ve mekanik tesisat projelerini,

#### mmmm) Vaziyet planı

Parselde inşa edilecek yapı veya yapıların; aplikasyon krokisindeki koordinatlara göre teknik mevzuata uygun olarak sayısal ve çizgisel şekilde gösterildiği, bahçe tanzimi, açık otopark ve otopark girişlerini, yangın kaçışlarını, bina yaklaşım mesafe ve kotlarını, kuzey yönünü, parseldeki teknik altyapıyı gösteren 1/500, 1/200 veya 1/100 ölçekli planı,

#### nnnn) Yan bahçe

Parselin, komşu parsellere kadar uzanan ön ve arka bahçeleri dışında kalan bahçelerini,

#### oooo) Yapı inşaat alanı

Işıklıklar ve avlular hariç olmak üzere, bodrum kat, asma kat ve çatı arasında yer alan mekânlar, çatı veya kat bahçeleri, çatıda, katta ve zemindeki teraslar, balkonlar, açık çıkmalar ile binadaki ortak alanlar dâhil yapının inşa edilen bütün katlarının alanını,

#### öööö) Yapı kullanma izin belgesi (Değişik: 27.10.2018/30578)

Yapının ruhsat eki projelerine uygun olarak tamamlandığını gösteren, yapının kullanımına izin veren, Ek-9'da yer alan forma uygun olarak düzenlenen, onaylı belgeyi,"

#### pppp) Yapı nizamı

Uygulama imar planı ile belirlenen ayrıık, blok ve bitişik nizamdan birini,

##### 1) Ayrıık 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,

##### 3) Blok nizam

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

#### rrrr) Yapı ruhsatı (Değişik: 27.10.2018/30578)

Bir parselde, Ek-10'da yer alan forma uygun olarak bu Yönetmelikle öngörülen belgeler ile projelerin onaylanması sonrasında ilgili idaresince tanzim edilen, onaylı resmi izin belgesini,

#### ssss) Yapı tatil tutanağı

Herhangi bir şekilde ruhsat alınmadan yapıya başlanılarak kaçık inşaat yapıldığı ya da ruhsatlı yapılarda ruhsat ve eklerine ayrıık yapı yapıldığı tespit edildiği takdirde, ilgili idaresince yetkilendirilmiş teknik elemanlarca, yapının o andaki durumu ile birlikte ayrııklıkları resim, kroki ve yazı ile belirtilen ve inşai faaliyete devam edilemeyeceğini gösteren onaylı belgeyi,

#### şşşş) Yapı yaklaşma mesafesi

Planda veya planda olmaması halinde bu Yönetmelik ile belirlenmiş olan, yapının yola ve komşu parsellere en fazla yaklaşabileceği mesafeyi, (RA Not: Burada da aslında en az yaklaşma mesafesi ifade edilmektedir.)

#### tttt) Yapı yüksekliği

Bodrum katlar, asma katlar ve çatı arası piyesler dâhil olmak üzere, yapının inşa edilen bütün katlarının toplam yüksekliğini,

#### uuuu) Yerleşik (meskûn) alan

Varsa üst ölçek plan kararlarına uygun olarak, imar planı ile belirlenmiş ve iskân edilmiş alanı,

#### üüüü) Yerleşme alanı

İmar planı sınırı içindeki yerleşik ve gelişme alanlarının tümünü,

#### vvvv) Yeşil alanlar

Toplumun yararlanması için ayrılan *oyun bahçesi, çocuk bahçesi, dinlenme, gezinti, piknik, eğlence, rekreasyon ve rekreatif* alanları toplamını (Metropol ölçekteki *fuar, botanik ve hayvan bahçeleri ile bölgesel parklar* bu alanlar kapsamındadır.),

19 uncu maddede yer alan işlevleri ve yapılaşma koşullarını içeren yeşil alanlar;

##### 1) Çocuk bahçeleri

Çocukların *oyun ve dinlenme ihtiyaçlarını karşılayan, bitki örtüsü ile çocukların oyun için gerekli araç gereçleri, toplamda 6 m<sup>2</sup> 'yi geçmeyen büfe ile süs havuzu, pergola ve genel tuvalet dışında başka tesis yapılamayan alanları,*

##### 2) Parklar

Kentte yaşayanların *yeşil bitki örtüsü ile dinlenme ihtiyaçları için ayrılan, 19 uncu maddedeki kullanımlara da yer verilebilen alanları,*

##### 3) Piknik ve eğlence (rekreasyon) alanları

Kentin *açık ve yeşil alan ihtiyacı başta olmak üzere, eğlence, dinlenme, piknik ihtiyaçlarının karşılanabildiği, kent içinde ve çevresinde gününbirlik kullanıma yönelik olarak imar planı ile belirlenmiş yerleri,*

##### 4) Millet bahçeleri (Ek: 1 Mart 2019/30701)

Halkı *doğa ile buluşturan, rekreatif gereksinimleri karşılayan, afet anında kentin toplanma alanları olarak da kullanılabilir, yer seçimi, alan büyüklüğü, fonksiyonları ve tasarımı gibi hususların Bakanlıkça hazırlanarak yürürlüğe konulacak Millet Bahçeleri Rehberinde* belirlendiği büyük yeşil alanları,

#### yyyy) Yol cephesi

Binanın *yola bakan* cephesini,

#### zzzz) Yüksek nitelikli konut (rezidans)

En az konut *şartlarını sağlayan; resepsiyon, güvenlik ve günlük temizlik servisi mekânlarının bulunduğu, sağlık hizmetleri, kuru temizleme, çamaşırhane, taşıma, yemek ve alışveriş servisi hizmetleri ile spor salonu ve yüzme havuzu* gibi hizmetlerinin verilebildiği *birden fazla bağımsız bölümü ihtiva eden 19 uncu maddede belirtilen yerlerde yapılabilen konut binalarını,*

#### aaaa) Yüksek yapı

Bina *yüksekliği 21.50 metreden veya yapı yüksekliği 30.50 metreden fazla* olan binaları (Bina yüksekliği 51.50 metreden veya yapı yüksekliği 60.50 metreden daha yüksek olan binalar çok yüksek yapılardır.), (RA Not: Tanımlar arasında "Bina" ve "Yapı" tanımları yer almadığından bu açıklamaların anlaşılmasında yeknesaklık olmayabilir. Ancak yükseklik tanımları dikkate alındığında bina yüksekliği  $\pm 0.00$  kotundan (kot aldığı noktadan) saçak seviyesine kadar olan mesafeyi, yapı yüksekliği ise bodrum katlar dahil yüksekliği ifade etmektedir.)

#### bbbb) Zemin kat

İmar planı veya bu Yönetmelikte *öngörülen kat adedine göre en altta yer alan ve subasman kotunun üzerindeki katı,*

#### cccc) Zemin terası

İrtibatlı olduğu katın seviyesini aşmayan, *tabii 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, (RA Not: Burada da bahçe mesafeleriyle ilgili fazla ifadeleri aslında en az ölçüleri ifade etmektedir. Daha az olmaz anlamında. Örneğin; 3.50 m. den fazla yaklaşamaz ifadesinde 3.49 m. olamaz anlamında)*

#### çççç) Zemin ve temel etüt raporu

Her bir parsel için ayrı ayrı olmak üzere, *yapının temel ve statik hesaplarının yapılabilmesi için zemin araştırma verileri ile geoteknik değerlendirmeleri içeren Bakanlıkça belirlenen usul ve esaslar çerçevesinde hazırlanan raporu, ifade eder.*