

Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği

PsAİY · No: 4882

Madde 4 Tanımlar

Bu Yönetmelikte adı geçen terimler aşağıda tanımlanmıştır:

1) Yerleşik alan: Belediye ve mücavir alan sınırları içindeki imar plânı bulunmayan mevcut yerleşmelerin (mahalle, köy ve mezralar) müstakbel gelişme alanlarının da içine alan ve sınırları Belediye Meclislerince karara bağlanan alanlardır.

a- (Ek:RG-11/7/2021-31538) Yerleşik alan sınırı tespit edilirken ilgili idarelerce yerleşmenin ve gelişme alanı olarak tespit edeceği alanların taşkın, heyelan, çığ ve kaya düşmesi gibi afet riski olan, dere yatağı ve sıhhi ve jeolojik açıdan üzerinde yapı yapılmasında mahzur bulunan alanlar ile tarım, orman, mera ve korunan alanların (Ek ibare:RG-23/7/2022-31901), askeri yasak ve güvenlik bölgelerinin tespiti için ilgili kurum ve kuruluşlardan görüş alınır ve hâlihazır harita veya kadastro paftaları üzerine işlenir.

b-(Ek:RG-11/7/2021-31538) Yerleşmenin ana yolları ve genişlikleri; hâlihazır harita veya kadastro paftaları üzerinde belirlenir. Yerleşik alan sınırları, yerleşmenin ihtiyacı olan gelişme alanlarını da kapsayacak şekilde doğal, yapay ve yasal eşikler dikkate alınarak belirlenir.

2) Yerleşme alanı: İmar plânı sınırı içindeki yerleşik ve gelişme alanlarının tümüdür. Diğer bir deyimle imar plânının kapsadığı alandır.

3) (Değişik:RG-2/9/1999-23804) Yerleşme alanı dışı (iskan dışı) alan: Her ölçekteki imar planı sınırı, yerleşik alan sınırı, belediye ve mücavir alan sınırları dışında kalan köy ve mezraların yerleşik alanı ve (Ek ibare:RG-11/7/2021-31538) civarı ile kırsal yerleşik alan ve civarlarının dışında kalan alanlardır.

4) (Değişik:RG-11/7/2021-31538) Belediye ve mücavir alan sınırları dışında kalan köy ve mezraların yerleşik alanı ve civarı: Köy ve mezraların cami, köy konağı gibi köy ortak yapıları ile yapımı tarihinde yürürlükte bulunan mevzuat hükümlerine uygun olarak inşa edilmiş yapıların toplu olarak bulunduğu yerlerde mevcut binaların en dışta olanlarının dış kenarlarından geçirilen çizginin içinde kalan alan köy yerleşik (meskun) alanını; bu çizgi ile en fazla 300 metre dışından geçirilecek olan, valiliklerce tespit edilerek il genel meclisince karara bağlanan sınırın içinde kalan alan köy yerleşik alanı civarını tanımlar.

a - Daha önce valiliklerince tesbit edilmiş ve İl İdare Kurullarınca karara bağlanmış olan köy ve mezraların yerleşik alan sınırları geçerlidir.

b - Büyükşehirlerde İmar Kanununun 8 inci maddesinin birinci fıkrasının (ğ) bendi kapsamında kırsal özelliği devam eden yerleşimlerde daha evvel tespit edilmiş olan köy yerleşik alan sınırları, kırsal yerleşik alan sınırı olarak kabul edilir.

5) (Değişik:RG-25/7/1997-23060) Resmi bina: Genel, katma ve özel bütçeli idarelerle il Özel İdaresi ve Belediyeye veya bu kurumlarca sermayesinin yarısından fazlası karşılanan kurumlara kanunla veya kanunun verdiği yetki ile kurulmuş kamu tüzel kişilerine ait bina ve tesislerdir.

6) (Değişik:RG-2/9/1999-23804) Umumi bina: Köy konağı, köy kahvesi ve lokantası gibi köy ortak yapıları hariç imar planı kararı ile yapılabilecek kamu hizmeti için kullanılan resmi binalarla, ibadet yerleri, özel eğitim, özel sağlık tesisleri, sinema, tiyatro, opera, müze, kütüphane, konferans salonu gibi kültürel binalar ile gazino, düğün salonu gibi eğlence yapıları, otel, özel yurt, işhanı, büro, pasaj, çarşı gibi ticari yapılar, spor tesisleri, genel otopark ve buna benzer umuma ait binalardır.

7) Bina cephesi: a - Parsel nizamında: Binanın toprak üstündeki ilk katının parselin yo tarafındaki duvarının dış yüzüdür. b - Köşe başı parsellerde: Binanın kot aldığı yol tarafındaki toprak üstündeki ilk kat duvarının dış yüzüdür.

8) Bina derinliği: Binanın ön cephe hattı ile arka cephe hattının en uzak noktası arasındaki dik hattın uzaklığıdır.

9) Parsel cephesi: Parselin üzerinde bulunduğu yoldaki cephesidir. Köşe başına rastlayan parsellerde geniş yol üzerindeki kenar parsel cephesidir. İki yolun genişliklerinin eşit olması halinde dar kenar, parsel cephesidir.

10) Parsel derinliği: Parsel ön cephe hattı ile arka cephe hattı arasındaki ortalama uzaklığıdır.

11) Ayrık bina: İki yanı komşu parsellerdeki binalara bitişik olmayan binalardır.

12) Bitişik bina: İki yanı komşu parsellerdeki binalara kısmen veya tamamen bitişik olan binalardır.

13) Blok başı bina: İkiden fazla binadan oluşmuş blokta yalnız bir yanı komşu parseldeki binaya kısmen veya tamamen bitişik olan binalardır.

14) İkili blok (ikiz bina): İki binadan oluşmuş bir blokta bir yanı komşu parseldeki binaya kısmen veya tamamen bitişik olan binalardır.

15) Bodrum kat: Zemin kat altındaki kat veya katlardır.

16) Zemin kat: Taban döşemesi binaya kot verilen nokta seviyesinde veya bu seviyenin üzerinde olan ilk kattır.

17) Asma kat: Binaların, iç yüksekliği en az 5.50 m. olan, zemin katında düzenlenen ve ait olduğu bağımsız bölümü tamamlayan ve bu bölümden bağlantı sağlayan kattır. Asma katlar iç yüksekliği 2.40 m. den az olmamak, yola bakan cephe veya cephelere 3.00 m. den fazla yaklaşmamak üzere yapılabilirler.

18) Normal kat: Zemin ve bodrum katların dışında kalan kat veya katlardır.

19) (Değişik:RG-2/9/1999-23804) Son kat: Çatı altında bulunan normal katların en üstte olan katıdır.

20) (Değişik:RG-2/9/1999-23804) İmar mevzuatına aykırı yapı: (Değişik ibare:RG-11/7/2021-31538) Muhtarlığa bildirim yapılmadan başlanan yapılar, ruhsatsız, ruhsat ve eklerine, fen ve sağlık kurallarına aykırı olan, kat nizamı, taban alanı, komşu mesafeleri, ön cephe hattı, bina derinliği ve benzeri (Değişik ibare:RG-11/7/2021-31538) konularda yapıldığı dönemdeki mevzuat hükümlerine uygun olmayan yapılar ile komşu parsel, yola, kamu hizmet ve tesisleri için ayrılmış alanlara tecavüz eden veya inşaat yasağı

olan yerlere inşa edilen yapılardır.

21) (Değişik:RG-2/9/1999-23804) Yapı inşaat alanı (brüt inşaat alanı): Bodrum kat, asma kat ve çatı arasındaki piyesler dahil, yapının inşa edilen tüm katlarının toplam alanıdır. Işıklıklar, hava bacaları, saçaklar, bina dışında tertiplenen yangın merdivenleri hariç, ortak alanlar bu alana dahildir.

22) (Değişik:RG-2/9/1999-23804) İnşaat alanı kat sayısı (kat alanı kat sayısı-KAKS, emsal): Yapı inşaat alanının imar parseli alanına oranıdır.

23) Arka bahçe mesafesi: Bina arka cephesinin parsel arka cephesine en yakın uzaklığıdır.

24) Konut dışı kentsel çalışma alanları: İçerisinde motel ve lokanta da bulunabilen akaryakıt satış ve bakım istasyonları, resmi ve sosyal tesisler, dumansız, kokusuz atık ve artık bırakmayan ve çevre sağlığı yönünden tehlike arz etmeyen imalathaneler ile patlayıcı, parlayıcı ve yanıcı maddeler içermeyen depoların yapılabileceği alanlardır.

25) Saçak seviyesi: Binaların son kat tavan döşemesi üst kotudur.

26) Bina yüksekliği: Binanın kot aldığı noktadan saçak seviyesine kadar olan yüksekliktir. % 33 meyilli çatı gabarisi içinde kalan çatılar yüksekliği (1.00) m.yi geçmeyen korkuluklar, bacalar, merdiven gereçleri, asansör kuleleri, lüzumlu su depoları v.b. elemanlar bina yüksekliğine dahil değildir.

27) Taban (bina) alanı: Yapının parselde oturacak bölümün yatay izdüşümünde kaplayacağı azami alandır. Bahçede yapılan eklentiler (müstemilat) taban alanı içinde sayılır.

28) (Değişik:RG-2/9/1999-23804) Taban alanı kat sayısı (TAKS): Taban alanının parsel alanına oranıdır.

29) Mevcut teşekkül: Bir yapı adasında inşa, edildiği tarihte yürürlükte olan hükümlere uygun olarak yapılmış olup da halen o yerde uygulanması gereken plân ve mevzuat hükümlerine göre aynen veya ek veya değişiklik yapılmak suretiyle korunması mümkün olan yapılardır.

30) (Değişik:RG-11/7/2021-31538) Muhtarlığa bildirim: Köy ve mezraların yerleşik alanı ve civarı ile kırsal yerleşik alan ve civarı olarak belirlenmiş alanlarda konut, hayvancılık veya tarımsal amaçlı yapı yapılabilmesi için ilgili idareden onaylanan etüt ve projelere göre inşaat yapılacağına dair ilgili köy veya muhtarlığa yapı sahibince yapılan yazılı bildirimdir.

31) Azami bina alanı: Parsel içerisinde bina yapılması mümkün olan alandır.

32) (Ek:RG-2/9/1999-23804) Ortak alanlar: Binaların giriş holleri, ışıklıklar, hava bacaları, saçaklar, tesisat galerileri, açık ve kapalı merdivenler, yangın merdivenleri, asansörler, kalorifer dairesi, kapıcı dairesi, kömürlük, sığınak ve otopark gibi ortak kullanıma açık alanlardır.

33) (Ek:RG-2/9/1999-23804) (Değişik:RG-11/7/2021-31538) Tarımsal ve hayvancılık amaçlı yapı: Kümes, ahır, ağıl, arıhane, kömürlük, odunluk, samanlık, ticari amaçlı olmayan kiler ve yem deposu ile 3/7/2005 tarihli ve 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu kapsamında ilgili Bakanlıkça belirlenen tarımsal amaçlı yapılardır.

34) (Ek:RG-2/9/1999-23804) (Değişik:RG-11/7/2021-31538) Kırsal yerleşik alan ve civarı:

Büyükşehirlerde, İmar Kanununun 8 inci maddesinin birinci fıkrasının (ğ) bendi kapsamında kırsal özelliğinin devam ettiği ilçe belediye meclisinin teklifi üzerine büyükşehir belediye meclisince kararlaştırılan yerlerde cami, köy konağı gibi köy ortak yapıları ile yapımı tarihinde yürürlükte bulunan mevzuat hükümlerine uygun olarak inşa edilmiş yapıların toplu olarak bulunduğu yerlerde mevcut binaların en dışta olanlarının dış kenarlarından geçirilen çizginin içinde kalan alan kırsal yerleşik alanı; bu çizgi ile en fazla 300 metre dışından geçirilecek olan ve ilçe belediye meclisinin teklifi üzerine büyükşehir belediye meclisince karara bağlanan sınırın içinde kalan alan kırsal yerleşik alan civarını tanımlar.

35) (Ek:RG-11/7/2021-31538) Dağınık yerleşimler: Köylerde ve İmar Kanununun 8 inci maddesinin birinci fıkrasının (ğ) bendi kapsamında kırsal özelliği devam eden mahallelerde arazinin parçalı olduğu, engebeli topografyası nedeniyle yerleşilebilir alanların kısıtlı kaldığı ve köy/mahalle mülki sınırları içinde halkın konutunu ve müştemilatını kendi bağ, bahçe veya tarlasında yaptığı, belediye sınırı il sınırı olan yerlerde ilçe belediye meclisinin teklifi üzerine büyükşehir belediye meclisi kararıyla, diğer yerlerde ise valiliklerce tespit edilerek il genel meclisi kararıyla belirlenen yerleşimlerdir.

36) (Ek:RG-11/7/2021-31538) İlgili idare: Belediye ve mücavir alan sınırları içinde belediye, dışında valilik (il özel idaresi), büyükşehir olan illerde sorumluluk alanına göre büyükşehir belediyesi ve ilgili ilçe belediyesidir.