

**3.73.** BİR BAĞIMSIZ BÖLÜMLÜ KONUT AMAÇLI VE C LEJANTLI ADALARDA KONUT AMAÇLI YAPILAR İLE 2 KATLI İŞYERLERİNDE MERDİVENİN ÇATI ARASINA ULAŞMASI ZORUNLU DEĞİLDİR, GEMİCİ MERDİVENİ İLE ULAŞIM SAĞLANABİLİR. ANCAK ÇATI ARASINA MAHAL ÇÖZÜMLENDİĞİ DURUMLARDA MERDİVEN ÇATIYA ULAŞTIRILACAKTIR.

HÜKMÜNÜN;

PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE GÖRE MAKSİMUM 2 KATLI KONUT KULLANIM AMAÇLI MÜSTAKİL VE SIRALI VİLLALARDA (İKİZ, ÜÇÜZ, VB.) VE C LEJANTLI KONUT KULLANIMLI PARSEL VE ADALARDA VEYA ORTAK KULLANIMI BULUNMAYAN MAKSİMUM 2 KATLI İŞYERLERİNDE MERDİVENİN ÇATI ARASINA ULAŞMASI ZORUNLU DEĞİLDİR. GEMİCİ MERDİVENİ İLE ULAŞIM SAĞLANABİLİR. ANCAK ÇATI ARASINDA MAHAL ÇÖZÜMLENDİĞİ DURUMLARDA MERDİVENİN ÇATIYA ULAŞTIRILMASI ZORUNLUDUR.

OLARAK DEĞİŞTİRİLMESİNE

**3.80.** YAPILARDA TAŞIYICI SİSTEM TASARIMINDA TAŞIYICI SİSTEME DAHİL PERDE EKLENMESİNE VE BU PERDELERİN YERLEŞİMİNDE X - Y YÖNÜNDE OLABİLDİĞİNCE EŞİT SAYIDA, BİNANIN EN DIŞ AKSLARINDA, PERDELERİN DAĞILIMININ BİNA YÜZEYİNDE SİMETRİK OLACAK ŞEKİLDE YAPILMASINA DİKKAT EDİLECEKTİR. AYRICA PERDE ALANI İNŞAAT TABAN ALANININ %1 İNDEN AZ OLMAYACAKTIR. (PERDE YOĞUNLUĞUNUN ÇEKİRDEK KISMINDA OLMASI DURUMUNDA PERDE ORANI YETERLİ OLSA DA DIŞ CEPHEYE PERDE EKLENECEKTİR.)

MADDESİNDE;

(PERDE YOĞUNLUĞUNUN ÇEKİRDEK KISMINDA OLMASI DURUMUNDA PERDE ORANI YETERLİ OLSA DA DIŞ CEPHEYE PERDE EKLENECEKTİR.)

HÜKMÜNÜN KALDIRILMASI

**3.93.** 6306 SAYILI AFET RİSKİ ALTINDAKİ ALANLARIN DÖNÜŞTÜRÜLMESİ HAKKINDA KANUN KAPSAMINDA RİSKLİ YAPI TESPİT RAPORU ALAN YAPILARIN BULUNDUĞU PARSELLER DE;

- 1000 METREKARE – 2000 METREKARE ARASI PARSELLERDE +1 KAT VE %10 EMSAL, MAKSİMUM 6 KAT
- 2001 METREKARE ÜZERİ PARSELLERDE İSE +2 KAT VE %10 EMSAL, MAKSİMUM 6 KAT OLMAK ÜZERE YAPILAŞABİLİR.
- KAT VE EMSAL ARTIŞI BAŞVURULARI YENİ RUHSAT TALEPLERİNDE UYGULANACAK OLUP, TADİLAT RUHSATLARINDA GEÇERLİ OLMAYACAKTIR.

HÜKMÜNÜN;

6306 SAYILI AFET RİSKİ ALTINDAKİ ALANLARIN DÖNÜŞTÜRÜLMESİ HAKKINDA KANUN KAPSAMINDA MECLİS TOPLANTI TARİHİ OLAN 01.09.2023 TARİHİNDEN ÖNCE YAPILMIŞ, KENDİ BAŞINA KULLANILABİLEN ÜSTÜ ÖRTÜLÜ VE İNSANLARIN İÇİNE GİREBİLECEKLERİ VE İNSANLARIN OTURMA, ÇALIŞMA, EĞLENME VEYA DİNLENMELERİNE VEYA İBADET ETMELERİNE YARIYAN YAPILARA YÖNELİK RİSKLİ YAPI TESPİT RAPORU ALAN YAPILARIN BULUNDUĞU PARSELLERDE;

- 1000 METREKARE – 2000 METREKARE ARASI PARSELLERE +1 KAT VE %10 EMSAL, MAKSİMUM 8. KATA KADAR OLMAK ÜZERE YAPILAŞABİLİR.
- 2001 METREKARE – 3000 METREKARE ARASI PARSELLERE +2 KAT VE %15 EMSAL, MAKSİMUM 8 KATA KADAR OLMAK ÜZERE YAPILAŞABİLİR.
- 3001 METREKARE VE ÜZERİ PARSELLERE +2 KAT VE %20 EMSAL, MAKSİMUM 8 KATA KADAR OLMAK ÜZERE YAPILAŞABİLİR.
- EMSAL VE KAT ARTIŞ ORANLARINA ESAS ARSA YÜZÖLÇÜMLERİNDE %10 TOLERANS UYGULANIR.
- TEVHİD USUL VE ESASLARINDA PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR. ANCAK; ADA BAZLI UYGULAMALARDA İFRAZ HATTI MEVCUT OLAN ADALARDA MEVCUT DURUMDAKİ EMSAL HESABINA GÖRE ADANIN ORTALAMA EMSAL HESABI YAPILARAK, ADANIN YÜKSEK KATI ESAS ALINARAK KAT ARTIŞI YAPILIP TEVHİD EDİLEBİLİR.
- 6306 SAYILI AFET RİSKİ ALTINDAKİ ALANLARIN DÖNÜŞTÜRÜLMESİ HAKKINDA İLGİLİ YASA KAPSAMINDA MEVCUT HALİ İLE VEYA TEVHİD YOLUYLA KAT VE/VEYA EMSAL ARTIŞINDAN FAYDALANAN PARSELLER İFRAZ EDİLEMEZ VE İFRAZ EDİLEMEZ HÜKMÜ TAPUYA ŞERH EDİLİR.
- YAPILAŞMAYA YÖNELİK KURUL KARARI VE BAŞKA KURUM GÖRÜŞLERİNE İHTİYAÇ DUYULAN PARSELLERDE; YAPILACAK UYGULAMALARDA VERİLECEK KAT VE EMSAL ORANI İLE İLGİLİ KURUL VE KURUMLAR TARAFINDAN VERİLECEK KARARA İSTİNADEN UYGULAMA YAPILACAKTIR.
- MERİ PLANDA 8 KAT VE ÜZERİ OLAN 6306 SAYILI AFET RİSKİ ALTINDAKİ ALANLARIN DÖNÜŞTÜRÜLMESİ HAKKINDA KANUN KAPSAMINDA RİSKLİ YAPI TESPİT RAPORU ALAN YAPILARIN BULUNDUĞU PARSELLERDE EMSAL VE KAT ARTIŞINDAN FAYDALANMAK İSTERSE SADECE ARSA YÜZÖLÇÜMÜNE GÖRE BELİRLENEN EMSAL ARTIŞINDAN FAYDALANABİLİR.
- C LEJANTLI ADALARIN BULUNDUĞU PARSELLERDE, 6306 SAYILI AFET RİSKİ ALTINDAKİ ALANLARIN DÖNÜŞTÜRÜLMESİ HAKKINDA KANUN KAPSAMINDA RİSKLİ YAPI TESPİT RAPORU ALAN YAPILARIN BULUNDUĞU PARSELLER EMSAL VE KAT ARTIŞINDAN FAYDALANAMAZ.
- KAT VE EMSAL ARTIŞI BAŞVURULARI YENİ RUHSAT TALEPLERİNDE UYGULANACAK OLUP TADİLAT RUHSATLARINDA GEÇERLİ OLMAYACAKTIR.
- EMSAL ARTIŞI ALAN PARSEL VE ADALARDA BELEDİYE GELİR PAYI HESAPLAMASI 3.97 MADDEDE BELİRTİLEN HESAPLAMA YÖNTEMİ İLE YAPILACAKTIR.

OLARAK DEĞİŞTİRLMESİNİ

**3.94. DAHA ÖNCE SERBEST KAT UYGULAMASI TABİ TUTULMUŞ ADALARDA İSE;**

- 1000 METREKARE – 2000 METREKARE ARASI PARSELLERE +1 KAT
- 2001 METREKARE – 3000 METREKARE ARASI PARSELLERE +2 KAT
- 3001 METREKARE – 5000 METREKARE ARASI PARSELLERE +3 KAT
- 5000 METREKARE ÜZERİ PARSELLERDE İSE MAKSİMUM 8 KAT OLMAK ÜZERE YAPILAŞABİLİR.
- BU ALANLARDA A RUMUZLU ALANLAR MAKSİMUM 6 KAT, B RUMUZLU ALANLAR İSE MAKSİMUM 8 KAT OLARAK YAPILACAKTIR.
- MEVCUT HALİ (MECLİS TOPLANTI TARİHİ OLAN 01.09.2023 TARİHİ İTİBARIYLA) İLE TEVHİD İMKANI OLMAYAN ARTIK PARSELLERİN OLDUĞU SERBEST KAT OLAN ADALARDA +1 KAT VERİLİR.
- TEVHİD USUL VE ESASLARINDA YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

HÜKMÜNÜN;

**DAHA ÖNCE SERBEST KAT UYGULAMASINA TABİ TUTULMUŞ ADALARDA İSE;**

- 1000 METREKARE -2000 METREKARE ARASI PARSELLERE +1 KAT VE %5 EMSAL,
- 2001 METREKARE -3000 METREKARE ARASI PARSELLERE +2 KAT VE %10 EMSAL,
- 3001 METREKARE VE ÜZERİ PARSELLERE +3 KAT VE %15 EMSAL, OLACAK ŞEKİLDE YAPILAŞABİLİR.
- BU ALANLARDA A RUMUZLU ALANLAR MAKSİMUM 6 KAT, B RUMUZLU ALANLAR İSE MAKSİMUM 8 KAT OLARAK YAPILAŞABİLİR.
- MEVCUT HALİ (MECLİS TOPLANTI TARİHİ OLAN 01.09.2023 TARİHİ İTİBARIYLA) İLE TEVHİD İMKANI OLMAYAN 1000 METREKARE ALTINDA OLAN ARTIK PARSELLERİN OLDUĞU SERBEST KAT UYGULAMASI OLAN ADALARDA ARTIK PARSELLERE +1 KAT VERİLİR.
- MEVCUT HALİ İLE VEYA TEVHİD YOLUYLA SERBEST KAT HÜKÜMLERİNE GÖRE KAT VE/VEYA EMSAL ARTIŞINDAN FAYDALANAN PARSELLER İFRAZ EDİLEMEZ VE İFRAZ EDİLEMEZ HÜKMÜ TAPUYA ŞERH EDİLİR.
- TEVHİD USUL VE ESASLARINDA YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
- EMSAL ARTIŞI ALAN PARSEL VE ADALARDA BELEDİYE GELİR PAYI HESAPLAMASI 3.97 MADDEDE BELİRTİLEN HESAPLAMA YÖNTEMİ İLE YAPILACAKTIR.
- EMSAL VE KAT ARTIŞ ORANLARINA ESAS ARSA YÜZÖLÇÜMLERİNDE TOLERANS UYGULANMAYACAKTIR.

**OLARAK DEĞİŞTİRİLMESİNE**

**3.95. MERİ İMAR PLANINDA A-3 OLARAK PLANLANMIŞ, MEVCUT DURUMU VE/VEYA TEVHİD YOLUYLA 1500 METREKARE ÜZERİNE ÇIKAN KONUT NİZAMLI PARSEL VE/VEYA ADALARDA +1 KAT İLAVE EDİLİR. TEVHİD USUL VE ESASLARINDA YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE TABİDİR.**

HÜKMÜNÜN;

MERİ İMAR PLANINDA AYRIK NİZAM 3 KAT VEYA YENÇOK 9.50 M OLARAK PLANLANMIŞ, MEVCUT DURUMU VE/VEYA TEVHİD YOLUYLA 1000 METREKARE ÜZERİNE ÇIKAN KONUT NİZAMLI PARSEL VE/VEYA ADALARDA + 1 KAT İLAVE EDİLİR.

- KAT ARTIŞ ORANLARINA ESAS ARSA YÜZÖLÇÜMLERİNDE TOLERANS UYGULANMAYACAKTIR.
- KAT ARTIŞINDAN FAYDALANMAK İÇİN; MEVCUT HALİ 1000 METREKARE VE ÜZERİ PARSELLER İLE TEVHİDEN OLUŞAN PARSELLER İFRAZ EDİLEMEZ VE İFRAZ EDİLEMEZ HÜKMÜ TAPUYA ŞERH EDİLİR.

OLARAK DEĞİŞTİRİLMESİNE

**3.96.** 3.92 NOLU PLAN NOTUNDAN FAYDALANAN ADALAR AYNI ZAMANDA 3.93 NOLU PLAN NOTUNDAN FAYDALANAMAZ.

HÜKMÜNÜN;

3.93, 3.94 VE 3.95 NOLU PLAN NOTU HÜKÜMLERİNİN HERHANGİ BİRİNDEN FAYDALANAN PARSEL VEYA ADALAR DİĞER HÜKÜMLERDEN FAYDALANAMAZ. OLARAK DEĞİŞTİRİLMESİNE

**3.97.** EMSAL ARTIŞI OLAN ADALARDA BELEDİYE GELİR PAYI HESAPLAMA MODÜLÜ AŞAĞIDAKİ ŞEKİLDEDİR;

ARSA METREKARESİ/3 \* EMSAL ARTIŞI ORANI (%) = X

X \* ARSA EMLAK RAYİÇ BEDELİ \* 8 (KATSAYI) = GELİR PAYI

ÖRNEK: ARSA METREKARESİ: 2400

MEVCUT EMSAL: 2.00

ARSA EMLAK RAYİÇ BEDELİ: 1000 TL

$(2400/3) * (2.00*0,10) = 800*0,2 = 160$

$160 * 1000 * 8 = 1.280.000$  TL

HÜKMÜNÜN;

EMSAL ARTIŞI OLAN ADALARDA BELEDİYE GELİR PAYI HESAPLAMA MODÜLÜ AŞAĞIDAKİ ŞEKİLDEDİR;

$(\text{ARSA METREKARESİ} / 3) * \text{EMSAL ARTIŞ ORANI (YÜZDELİK)} = X$

$X * \text{ARSA EMLAK RAYİÇ BEDELİ (m}^2) * 12 \text{ (KATSAYI)} = \text{GELİR PAYI (TL)}$

ÖRNEK1: ARSA METREKARESİ: 2400m<sup>2</sup>

MEVCUT EMSAL: 2.00

ARSA EMLAK RAYİÇ BEDELİ(m<sup>2</sup>): 800 TL

EMSAL ARTIŞ ORANI: %10

$$(2400/3) * (2.00 * 0.10) = 160$$

$$160 * 800 * 12 = 1.536.000 \text{ TL}$$

ÖRNEK2: ARSA METREKARESİ: 2400m<sup>2</sup>

MEVCUT EMSAL: 2.00

ARSA EMLAK RAYİÇ BEDELİ(m<sup>2</sup>): 250 TL

EMSAL ARTIŞ ORANI: %10

$$(2400/3) * (2.00 * 0.10) = 160$$

$$160 * 250 * 12 = 480.000 \text{ TL}$$

OLARAK DEĞİŞTİRİLMESİNE

**3.98.** C RUMUZLU MEVCUT KONUT ALANI VE ÖNERİ KONUT ALANLARINDA MİNİMUM PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 2000 METREKAREDİR.

HÜKMÜNÜN

C RUMUZLU MEVCUT KONUT ALANI VE ÖNERİ KONUT ALANLARINDA MİNİMUM PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 1000 METREKAREDİR.

OLARAK DEĞİŞTİRİLMESİNE