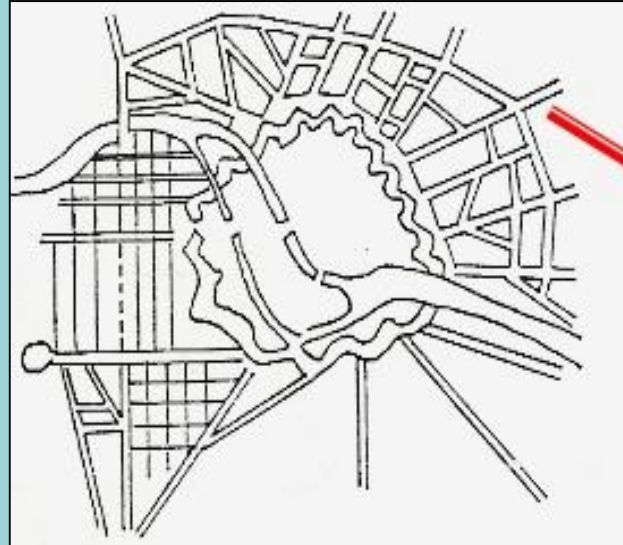
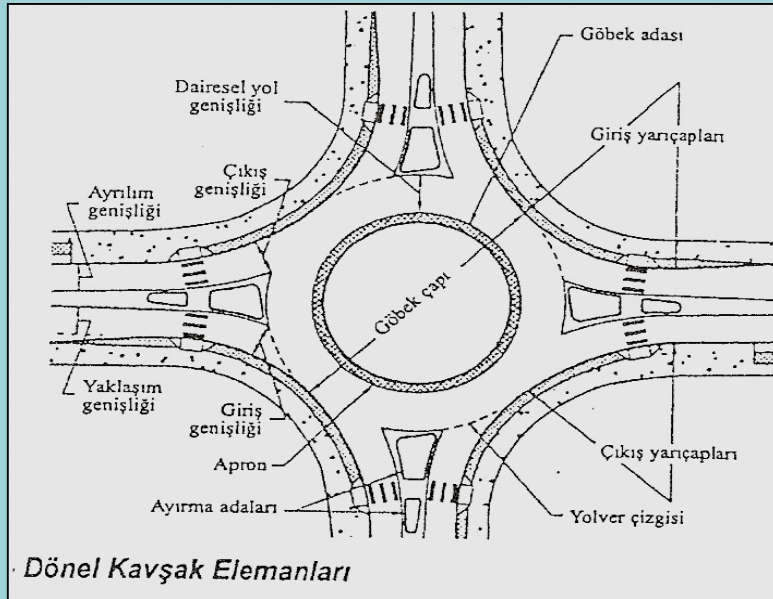
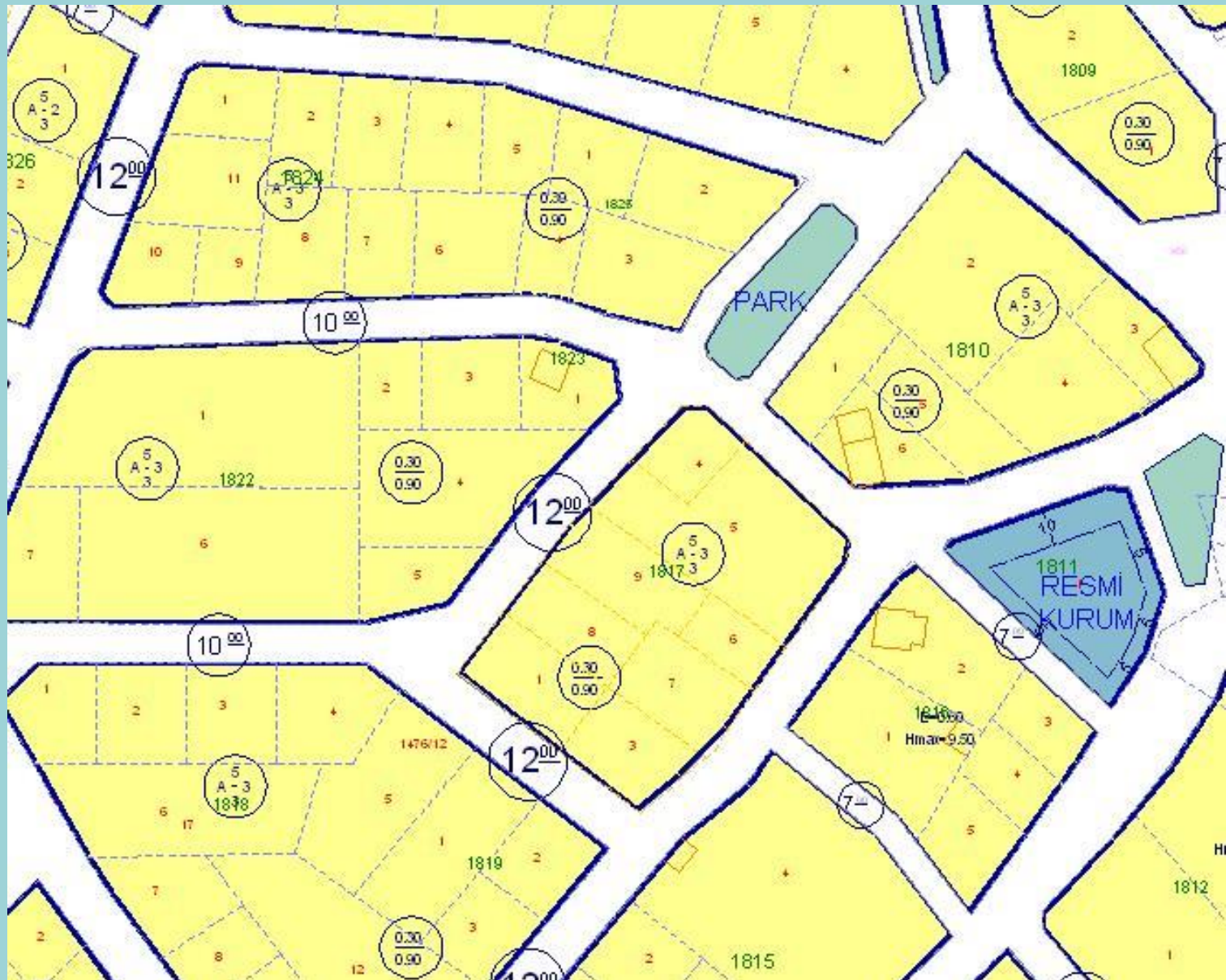


ŞEHİR BÖLGE PLANLAMA dersi

Harita Mühendisliği Bölümü



YAPI NİZAMI (YAPI DÜZENİ) (Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğine Göre)



PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ'nin 4. Maddesine göre;

pppp) Yapı nizamı: Uygulama imar planı ile belirlenen ayrık, blok ve bitişik nizamdan birini,

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,

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.),

ssss) Yapı yaklaşma mesafesi: Planda veya planda olmaması halinde bu Yönetmelik ile belirlenmiş olan, yapının yola ve komşu parsellere en fazla yaklaşabileceği mesafeyi,

tttt) Yapı yüksekliği: Bodrum katlar, asma katlar ve çatı arası piyesler dâhil olmak üzere, yapının inşa edilen bütün katlarının toplam yüksekliğini,

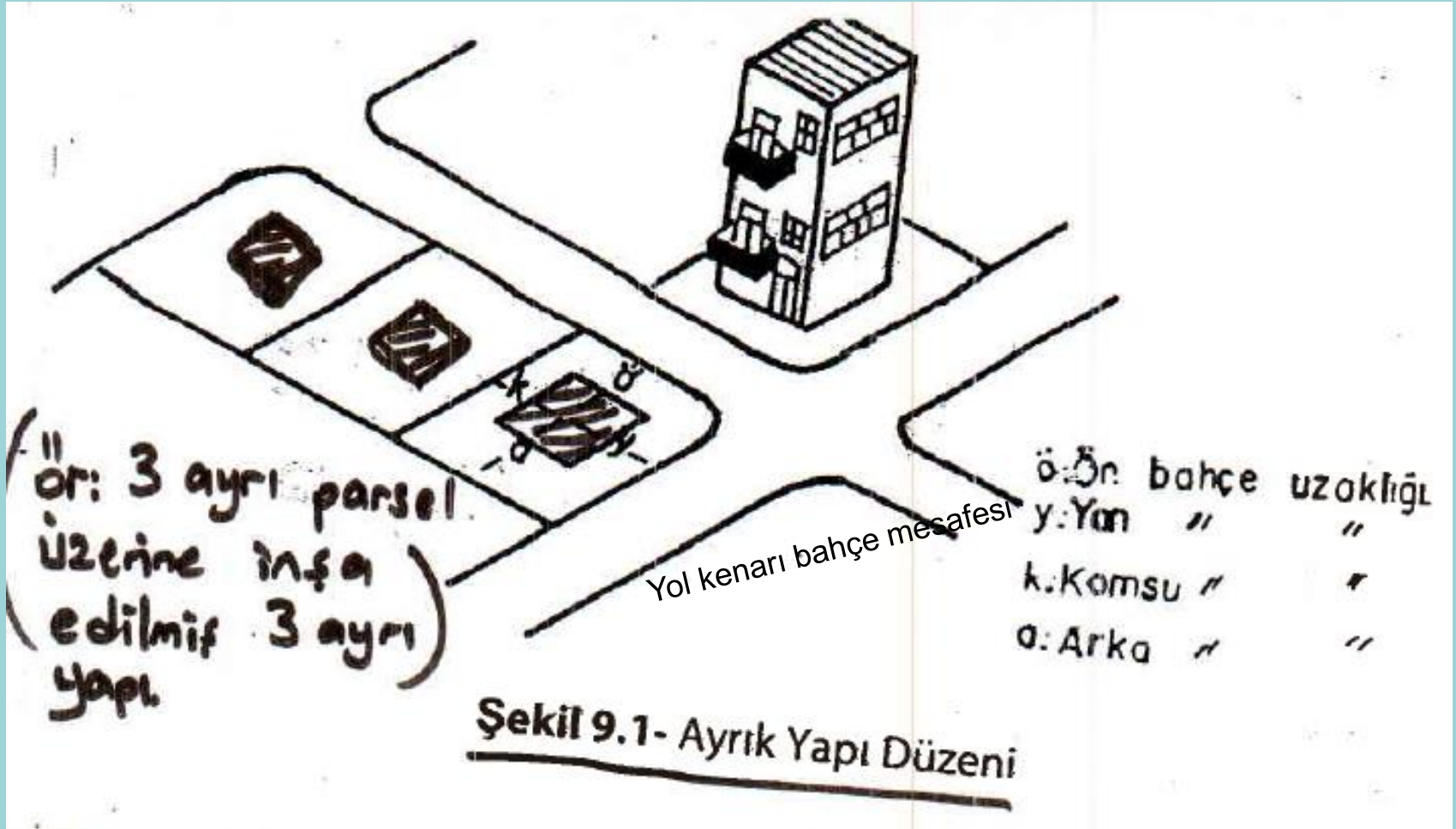
uuuu) Yerleşik (meskûn) alan: Varsa üst ölçek plan kararlarına uygun olarak, imar planı ile belirlenmiş ve iskân edilmiş alanı,

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.),

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 8. maddesinin 5. fıkrasına göre;
İmar planında yapı nizamı belirlenmeyen hallerde AYRIK NİZAM uygulanır.

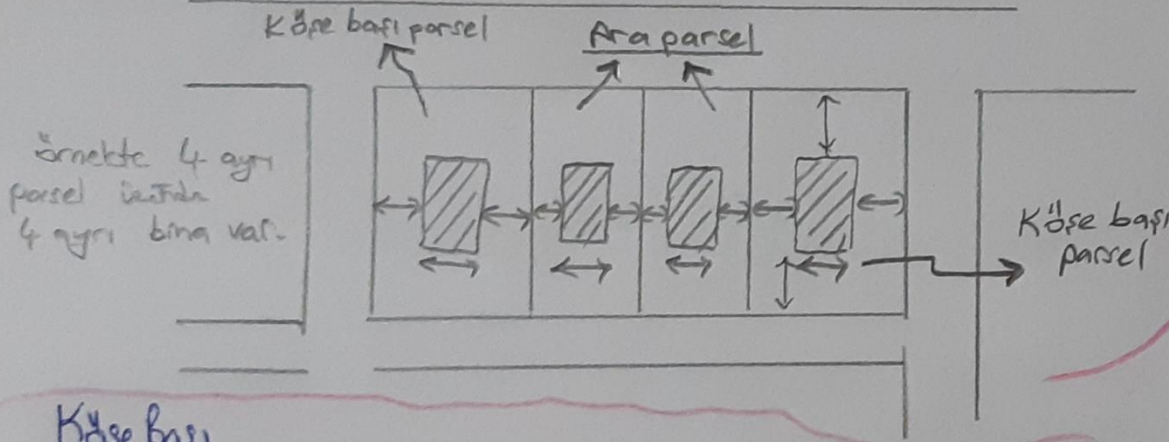
1) Ayrık nizam: Hiç bir yanından komşu parseldeki binalara bitişik olmayan yapı nizamını,



Köşe başı parsellerde Yol kenarı bahçe mesafesi de yan bahçe olarak isimlendirilebilir, komşu parselle olan çekme mesafesi de. Buradaki şekilde yol kenarı çekme mesafesi yan bahçe, komşu parselle çekme mesafesi komşu bahçe olarak gösterilmiştir. Planlı alanlar imar yönetmeliğinde yol kenarı bahçe mesafesi en az 5 metre, yan bahçe ise en az 3 metre olarak tanımlanmaktadır.)



AYRIK DÜZEN İÇİN



Köşe başı
Parselde

$$\text{Parsel Genişliği} = \text{Yol kenarı Bahçe mesafesi} + \text{Binacephesi} + \text{Yan bahçe}$$

$$\text{Parsel Derinliği} = \text{Ön bahçe} + \text{Bina derinliği} + \text{Arka bahçe}$$

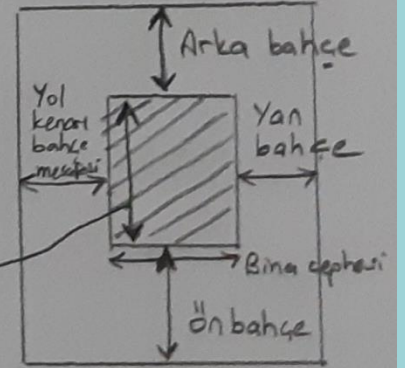
ARA PARSELDE

$$\text{Parsel Genişliği} = \text{Yan bahçe} + \text{Binacephesi} + \text{Yan bahçe}$$

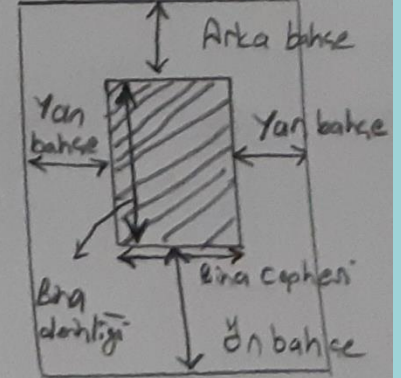
$$\text{Parsel Derinliği} = \text{Ön bahçe} + \text{Bina derinliği} + \text{Arka bahçe}$$

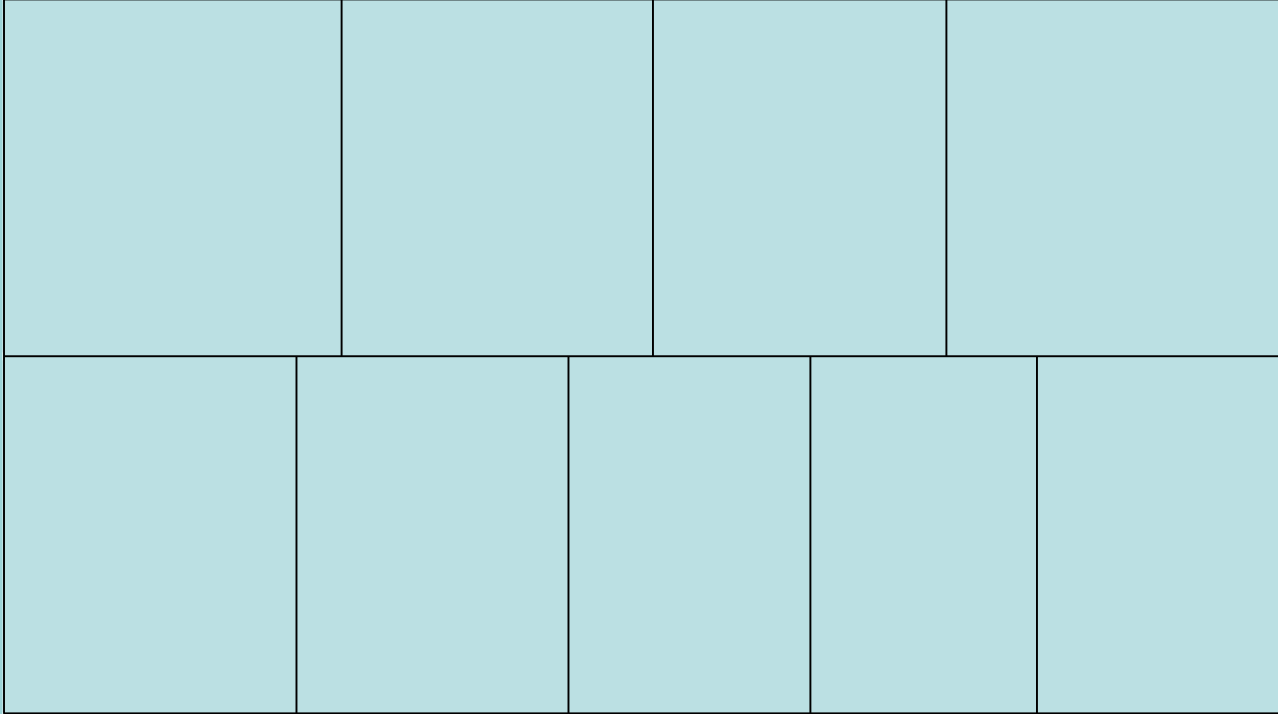
YAN BAHÇE VE ARKA BAHÇE EN AZ 3 METREDİR.
4 KAT KADAR 3m SONRAKİ HER KAT İÇİN 0,5 METRE İLAVE.

Köşe başı Parsel



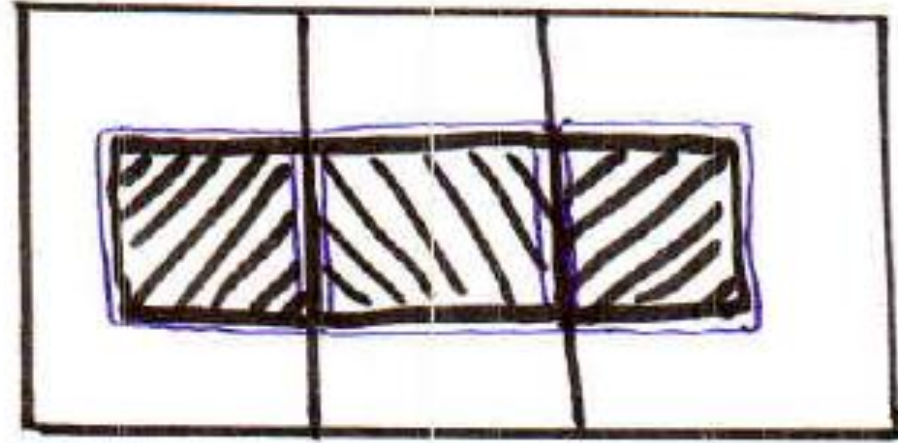
Ara Parsel





İmar adası üzerinde bu şekilde de parseller oluşturulabilir.

2) Bitişik nizam: Bir veya birden fazla komşu parsellerdeki binalara bitişik olan ve ortak alandan arka bahçeye çıkış sağlanan yapı nizamını,

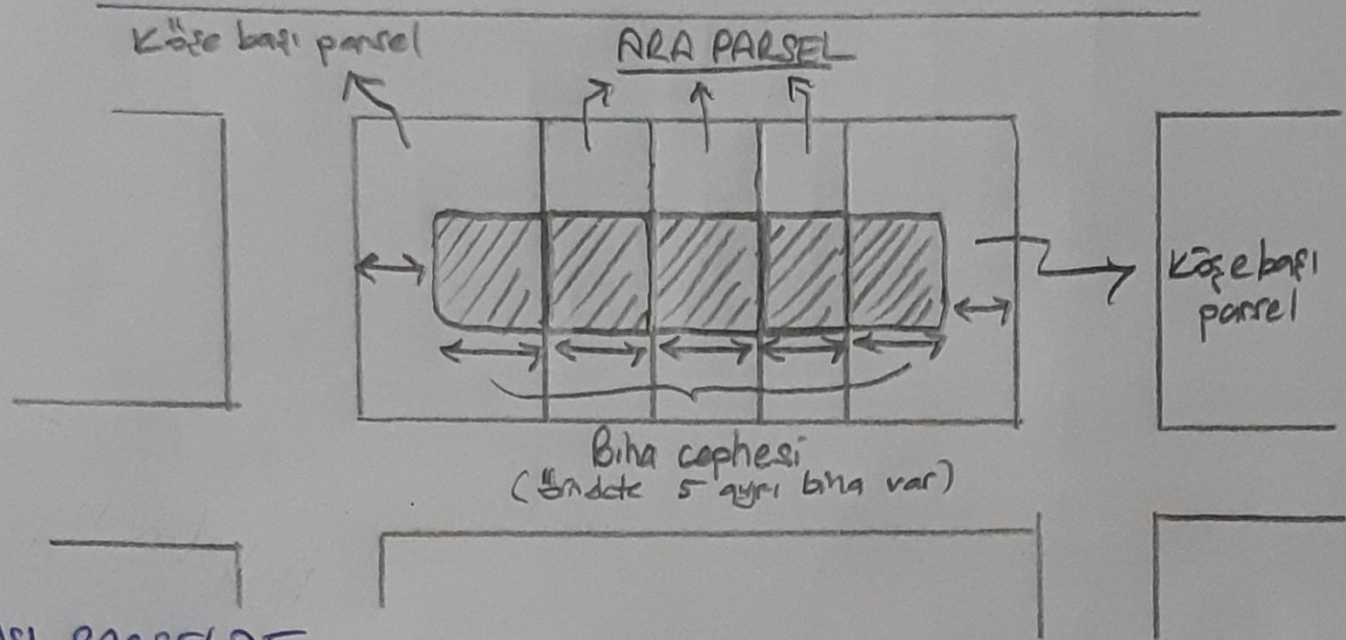


Şekil 9.2 - Bitişik
Düzen

(ör: 3 ayrı parsel üzerine
inşa edilmiş 3 ayrı bina)



BİTİŞİK DÜZEN İÇİN



KÖŞE BAŞI PARSELDE

Parsel Genişliği = Yol kenarı bahçe mesafesi + Bina cephesi

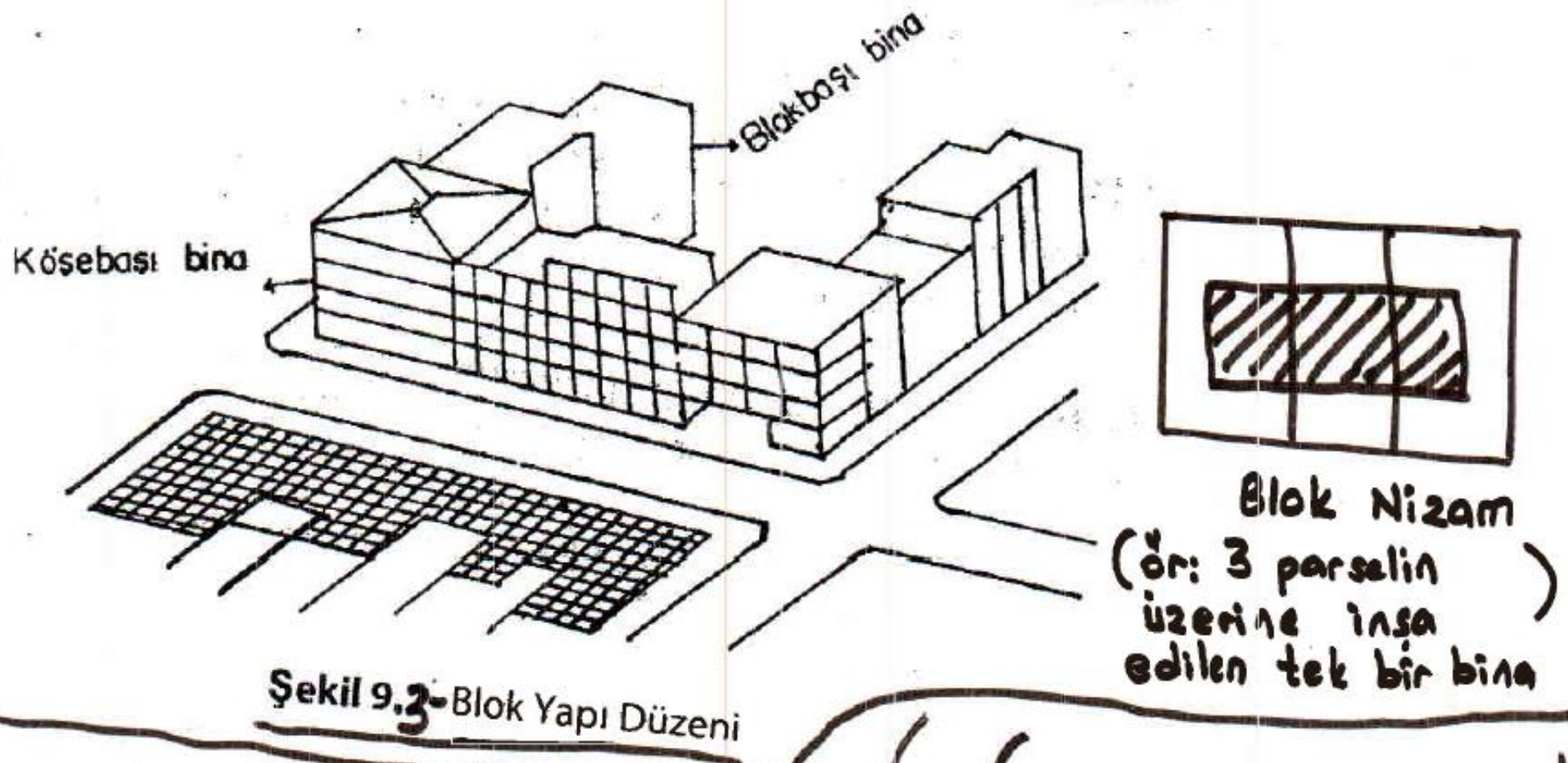
Parsel Derinliği = Ön bahçe + bina derinliği + arka bahçe

ARA PARSELDE

Parsel Genişliği = Bina cephesi

Parsel Derinliği = Ön Bahçe + bina derinliği + arka bahçe

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 ayırık olan ikili veya ikiz nizamlar, blok nizam olarak değerlendirilir.),







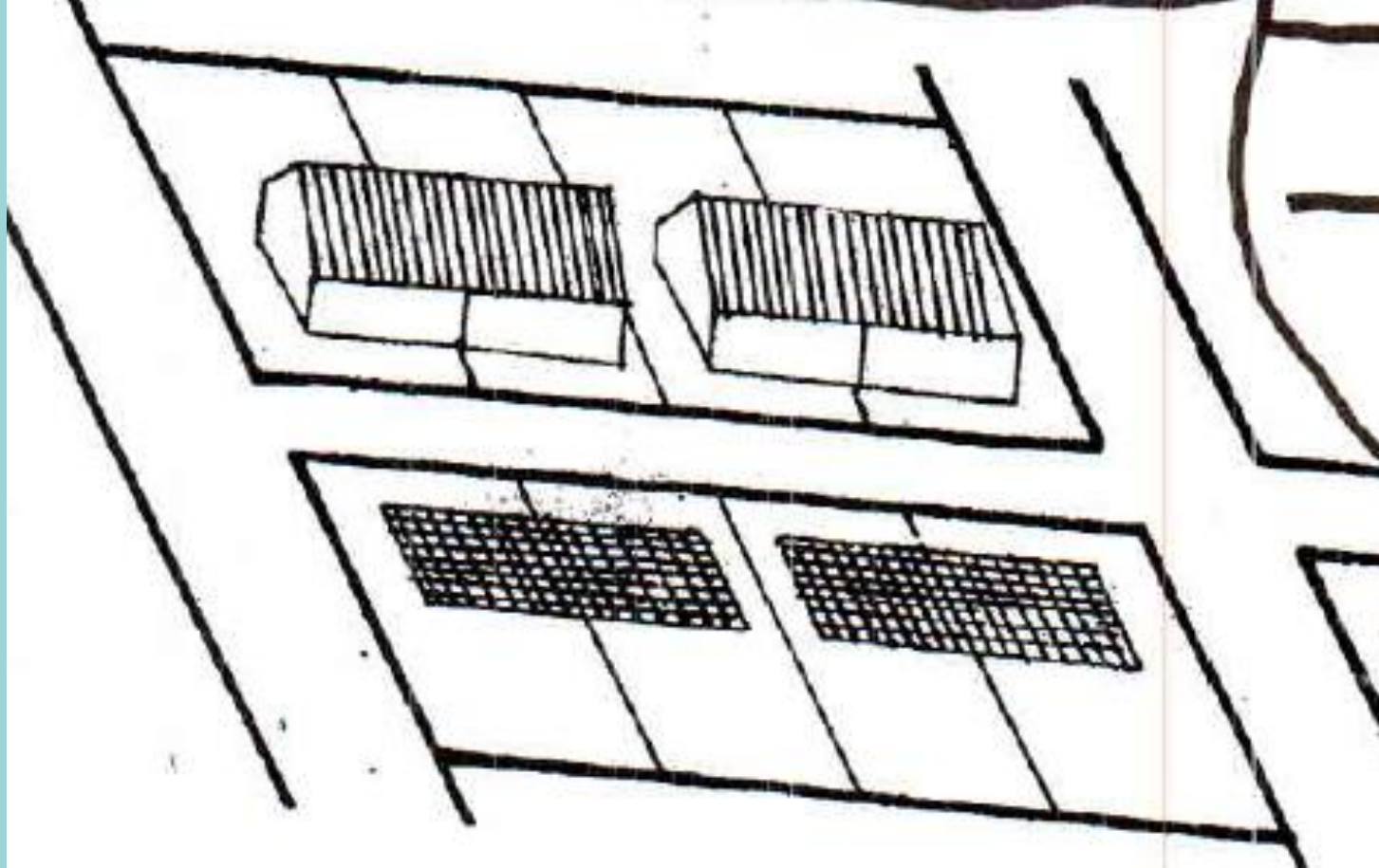
Design By
Önder GÜNER

3d max - vray - photoshop

www.tr3d.com

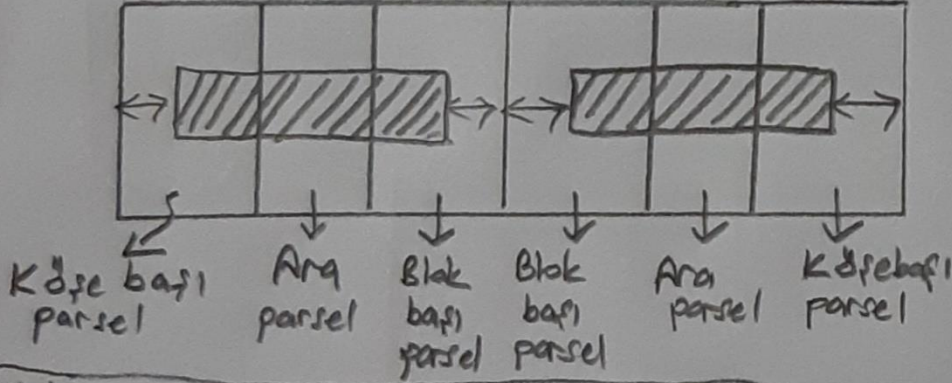
onderguner (önder güner) 26 Eylül 2012

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 ayırık olan ikili veya ikiz nizamlar, blok nizam olarak değerlendirilir.),



İkiz yapı düzeni

BLOK DÜZEN İÇİN



Örnekte; 6 ayrı parsel üzerinde 2 ayrı bina.

KÖŞE BAŞI PARSELDE ⇒

ARA PARSELDE ⇒

BLOK BAŞI PARSELDE ⇒

Parsel Genişliği =

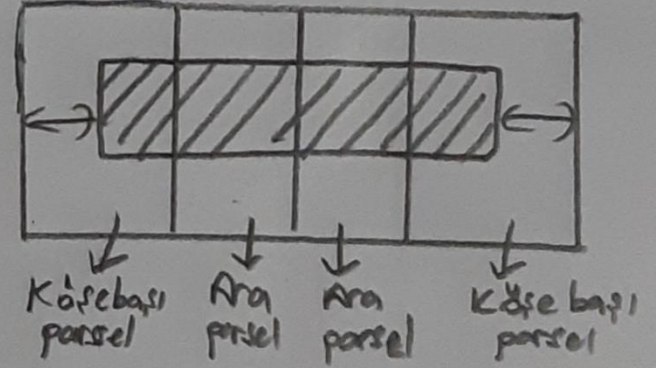
Parsel Derinliği =

Parsel Genişliği =

Parsel Derinliği =

Parsel Genişliği =

Parsel Derinliği =



Örnekte; 4 ayrı parsel üzerinde 1 Bina.

Parsel Genişliği = Yol kenarı bahçe mesafesi + Bina cephesi

Parsel Derinliği = Ön bahçe + binaderinliği + Arkabahçe

Parsel Genişliği = Bina cephesi

Parsel Derinliği = Ön bahçe + binaderinliği + Arkabahçe

Parsel Genişliği = Bina cephesi + Yanbahçe (Yada Yanbahçe + Bina cephesi)

Parsel Derinliği = Ön bahçe + binaderinliği + Arkabahçe