



Kaynak: Gebze Belediyesi e-İmar (MOSKGIS), pafta G22B19C3B

Yapılaşma koşulları

Plan: 1/1000 Gebze Revizyon UİP (12.07.2021/347); plan notları KBBMK 14.07.2015/389 ve değişiklikleri

Fonksiyon: Konut · **Nizam:** Ayrık (A-4) · **TAKS:** 0,40 · **KAKS:** verilmemiş

Kat: 4 kat · zemin 4,00 + normal 3 × 3,50 = saçak ≈ 14,50 m (6.2.4)

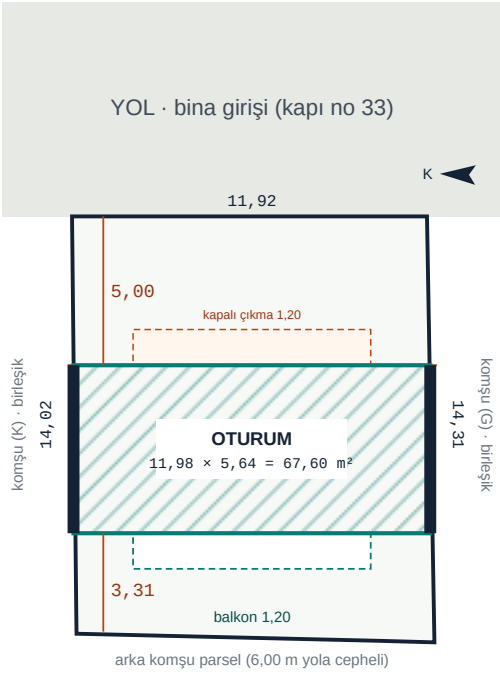
Çekmeler: ön bahçe 5,00 m · arka bahçe 3,00 m (6.2.10) · iki yan komşu birleşik, 0 m (4.1.3, cephe 11,92 < 14 m)

Çıkma: ön cephede 1,20 m kapalı çıkma (yola 3,80 m, 6.2.43); arkada 1,20 m balkon (sınırı 2,17 m, 6.2.45); komşuya 2,00 m (6.2.44)

Çatı: eğim ≤ %45, mahya ≤ 5,50 m, piyeste iç yükseklik şartı yok; yalnız ön ve arkaya eğim (6.2.31)

Asansör: zorunlu değil, boşluk da gerekmez (6.2.54: 5 kat ve üstü)

Vaziyet planı · oturum ve çekmeler



Alan özeti

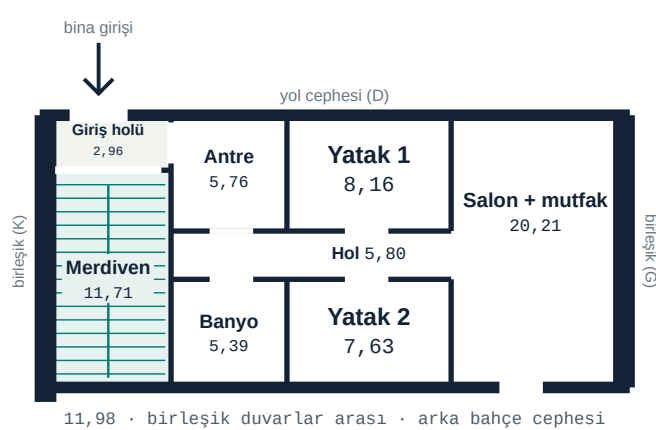
	m ²
Oturum (0,40 × 169,00)	67,60
Normal kat (oturum + 9,58 kapalı çıkma)	77,18
Kat alanları (zemin + 3 normal kat)	299,14
Balkonlar (3 × 9,58, açık çıkma)	28,74
Çatı piyesi (emsal dışı, 6.2.1)	61,80
Toplam inşaat (bodrumsuz)	389,68
+ Bodrum (opsiyonel, emsal dışı)	67,60
Toplam inşaat (bodrum dahil)	457,28
Çatı terası, açık (≤ %30 = 23,15)	15,38

Kontroller

	izin / kullanılan
TAKS	67,60 / 67,60 ✓
%20 emsal dışı (balkon + holler)	59,83 / 42,74 ✓
Piyeste bağlı daire (6.2.31)	61,80 / 61,80 ✓
Arka bahçe / balkon-sınır	3,00 / 3,31 · 2,00 / 2,17 ✓
Mahya (%45 eğim)	5,50 / ≈ 2,05 ✓

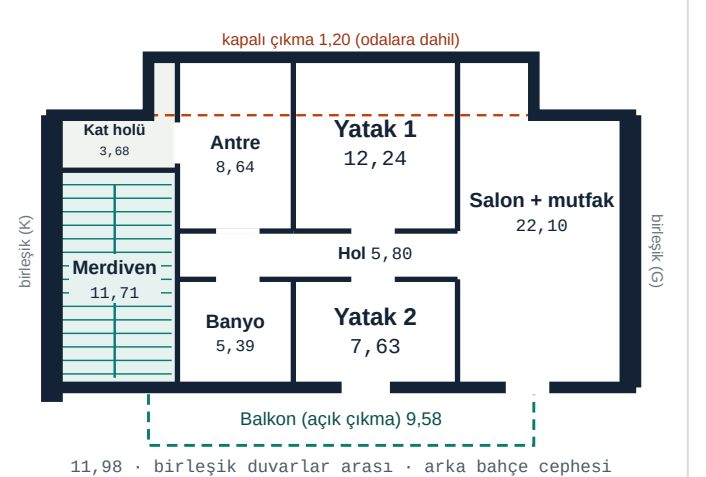
İki komşuya birleşik yapılmış çekmeler içinde 73,41 m² kalıyor; oturumu TAKS sınırlıyor. Bina 11,98 m geniş, 5,64 m derin; her katta tek daire.

Zemin kat planı

67,60 m²

Normal kat (1.-3. kat)

77,18 + balkon 9,58



Merdiven (yangın merdiveni, emsal dışı) · Balkon, açık çıkma (%20 içinde) · Birleşik (sağır) duvar · Çıkma öncesi cephe / çekme hattı

Ölçüler metre, alanlar m² brüt. Kapalı çıkma odalara dahildir.

Daire dağılımı · toplam 4 daire			
Kat	Kat alanı (brüt)	Ortak alan	Daire (brüt)
Zemin	67,60	merdiven 11,71 + giriş holü 2,96	1 × 2+1 · 52,94 m ²
1. ve 2. kat	77,18 + 9,58	merdiven 11,71 + kat holü 3,68	2 × 2+1 · 61,80 m ² + balkon 9,58
3. kat + çatı piyesi	77,18 + 61,80	merdiven 11,71 + kat holü 3,68	1 × 4+1 dubleks · 123,60 m ² (61,80 + 61,80 piyes) + balkon 9,58 + teras ≈ 15,4
Bodrum	67,60	opsiyonel	depo, tesisat; ya da zemin daireye bağlı (emsal dışı, 6.2.1)

Belediye onayına bağlı noktalar

- Birleşik yapı (not 4.1.3):** Cephe 11,92 m, 14 m'nin altında; komşu muvafakati aranmadan yan komşu parsellere birleşik yapıya "belediyesince izin verilebilir". Hesap iki tarafa birleşik yapıldı. Tek tarafa izin çıkarsa oturum ≈ 55 m²; hiç çıkmazsa ayırık oturum 36,64 m², yani bu parselde birleşik izin belirleyici.
- Zemin daire (not 6.2.7):** 52,94 m² brüt, yaklaşık 45 m² net; 50 m² alt sınırının altında. Not, kat alanı elverişli olmayan küçük parsellerde koşulu aramıyor. Kabul edilmezse zemin daire bodrumla bahçe dubleks yapılır (emsal dışı, 6.2.1).
- Ön bahçe:** Resmi imar durumunda "****" yazıyor; 5,00 m varsayıldı. Oturum TAKS ile sınırlı olduğu için 4.1.4 indirimi alanı değiştirmez.
- Kapalı çıkma-komşu mesafesi:** 6.2.44 bitişik komşuya 2,00 m'yi açık çıkma için yazıyor; kapalı çıkmaya da uygulandı (güvenli taraf).
- Otopark:** 4 daire için parselde otopark karşılanamıyor, otopark bedeli olası. Kocaali otopark yönetmeliğiyle kontrol edilmeli.

Uygulanan plan notları

Gebze 1/1000 UİP plan notları

- | | |
|--|---|
| 4.1.2 Ön/yan bahçe verilmeyen konut adalarında bahçeler çekildikten sonra TAKS 0,40; çıkmalar 1,20 m'yi aşamaz. | 6.2.10 Arka bahçe en az 3,00 m (4 kata kadar); bina derinliği 10 m'nin altında kalırsa 2 m'ye inebilir. |
| 4.1.3 (19.06.2025/338) Cephe < 14 m ise resen yan komşu parsel veya parsellere birleşik yapı. | 6.2.29 Saçak çıkmadan en fazla 0,50 m; parsel sınırına ≥ 1,50 m (arkada 1,61 m kalıyor). |
| 6.1.17 Balkon, açık çıkma, teras, giriş ve kat holleri emsalin %20'sine kadar emsal dışı; yangın merdiveni tamamen dışarıda. | 6.2.31 Eğim ≤ %45, mahya ≤ 5,50 m; piyeste asgari yükseklik yok, piyes bağlı daireden büyük olamaz; teras ≤ %30; bitişik komşuya eğim verilmez. |
| 6.2.1 Zemin kata bağlı bodrum ve son kata bağlı çatı piyesi emsale dahil değil. | 6.2.43 5 m ön bahçede çıkma hattı yol sınırına ≥ 3,80 m; çıkma ≤ 1,20 m. |
| 6.2.4 Kat yükseklikleri: zemin 4,00, normal 3,50 m. | 6.2.44 / 6.2.45 Açık çıkma birleşik komşuya ≥ 2,00 m; arka bahçeye 1,20 m taşabilir, sınıra ≥ 2,00 m. |
| 6.2.7 Bağımsız bölüm net ≥ 50 m ² ; küçük parselde kat alanı elverişli değilse aranmaz. | 6.2.54 Asansör 5 ve üstü katta zorunlu; altında boşluk da aranmaz. |

Ölçüm: Parsel köşe koordinatları e-İmar kaydındaki parsel geometrisinden alındı (hesaplanan alan 169,50 m², tapu 169,00 m²). Kenarlar: yol cephesi 11,92 · kuzey komşu 14,02 · güney komşu 14,31 · arka 10,23 + 1,80 m. Yol genişliği paftada okunamadı; ön bahçe hesabını etkilemiyor.