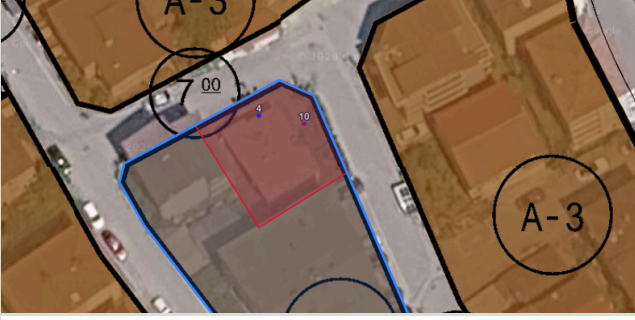




Kaynak: Gebze Belediyesi e-İmar (MOSKGIS), pafta G22B18C3D

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-3) · **TAKS:** 0,40 · **KAKS:** verilmemiş

Kat: 3 kat · zemin 4,00 + normal 2 × 3,50 = saçak ≈ 11,00 m (6.2.4)

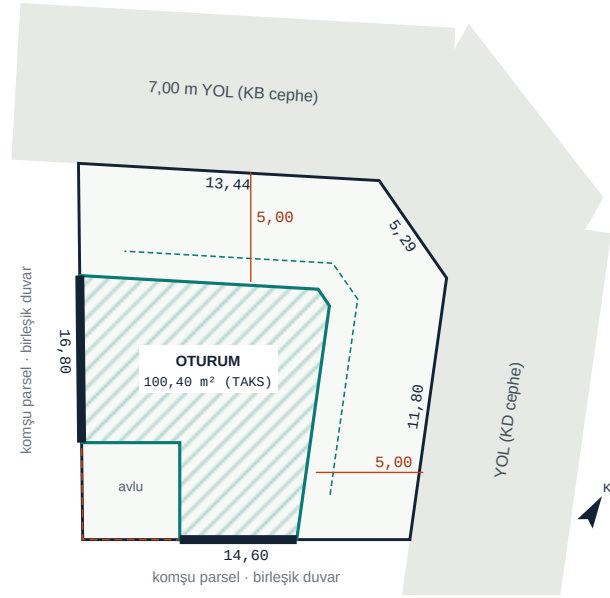
Çekmeler: iki yol cephesi ön bahçe 5,00 m · iki komşu tarafı birleşik, 0 m (not 4.1.3, cephe < 14 m)

Çıkma: yol cephelerinde 1,20 m kapalı çıkma; yol sınırına 3,80 m (6.2.43), birleşik komşuya 2,00 m (6.2.44)

Çatı: eğim ≤ %45, mahya ≤ 5,50 m, piyeste iç yükseklik şartı yok; komşu tarafa eğim yok (6.2.31)

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

Vaziyet planı · oturma ve çekmeler



Alan özeti

m²

Oturum (0,40 × 251,00)	100,40
Normal kat (oturma + 22,82 kapalı çıkma)	123,22
Kat alanları (zemin + 2 normal kat)	346,84
Çatı piyesi (emsal dışı, 6.2.1)	106,34
Toplam inşaat (bodrumsuz)	453,18
+ Bodrum (opsiyonel, emsal dışı)	100,40
Toplam inşaat (bodrum dahil)	553,58
Çatı terası, açık (≤ %30 = 36,97)	16,88

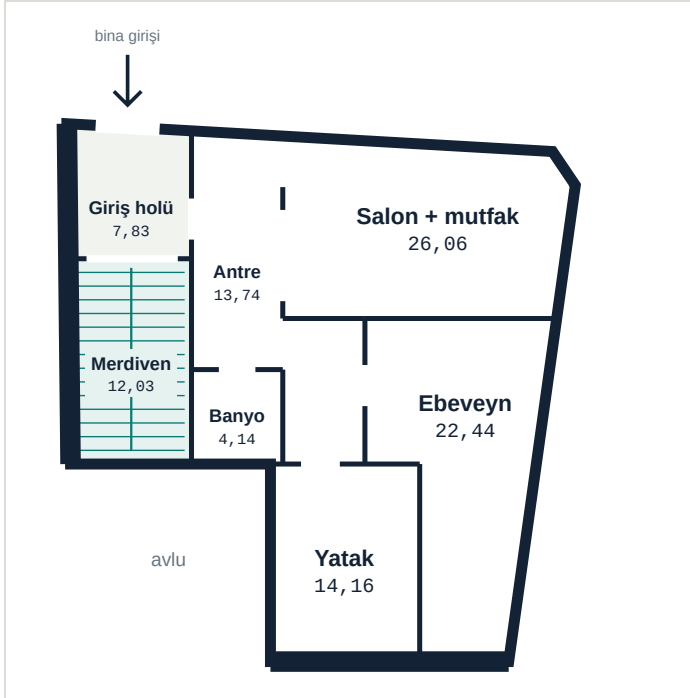
Kontroller

izin / kullanılan

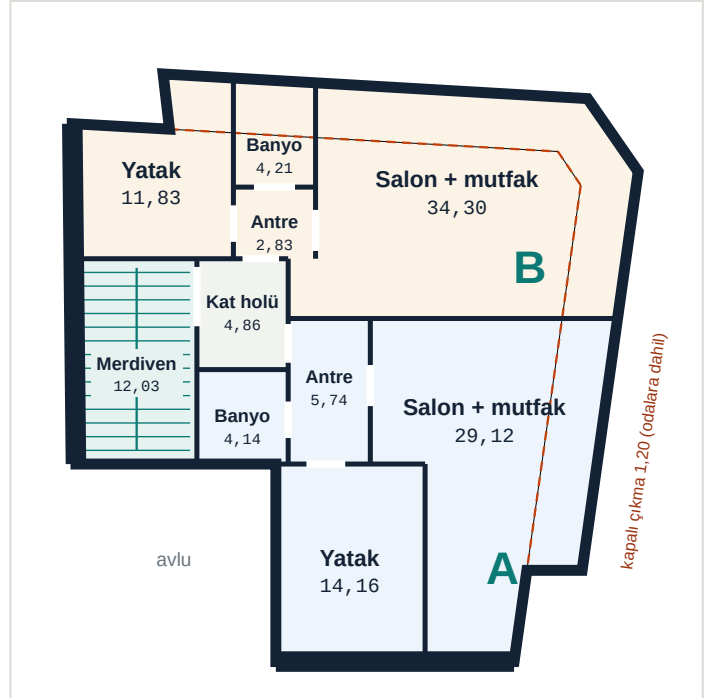
TAKS	100,40 / 100,40 ✓
%20 emsal dışı (6.1.17), holler	69,37 / 17,55 ✓
Piyes ≤ bağılı daire (6.2.31)	53,17 / 53,17 ✓
Mahya (%45 eğim)	5,50 / ≈ 3,20 ✓
Yapılabilir alan (çekmeler içi)	119,23 ≥ 100,40

Çekmeler içinde 119,23 m² kalıyor; oturumu TAKS sınırlıyor. Fazla alan arka köşede 4,33 × 4,33 m avlu olarak bırakıldı, arka odalar buradan ışık alır.

Zemin kat planı

100,40 m²

Normal kat planı (1. ve 2. kat)

123,22 m²

Merdiven (yangın merdiveni, emsal dışı) Daire A / Daire B Birleşik (sağır) duvar Çekme hattı

Ölçüler metre, alanlar m² brüt. Kapalı çıkma odalara dahildir; kesikli turuncu çizgi çıkma öncesi cepheyi gösterir.

Daire dağılımı · toplam 5 daire			
Kat	Kat alanı (brüt)	Ortak alan	Daire (brüt)
Zemin	100,40	merdiven 12,03 + giriş holü 7,83	1 × 2+1 · 80,54 m ²
1. kat	123,22	merdiven 12,03 + kat holü 4,86	2 × 2+1 · 53,17 m ²
2. kat + çatı piyesi	123,22 + 106,34	merdiven 12,03 + kat holü 4,86	2 × 3+1 dubleks · 106,34 m ² (53,17 + 53,17 piyes) + teras = 8,4
Bodrum	100,40	opsiyonel	depo, tesisat; ya da zemin daireye bağlı (emsal dışı, 6.2.1)

Belediye onayına bağlı noktalar

- Birleşik yapı (not 4.1.3):** Cephesi 14 m'nin altındaki parsellerde komşu muvafakatı aranmadan yan komşu parsel veya parsellere birleşik yapıya "belediyesince izin verilebilir". Hesap bu hakla yapıldı. İzin verilmez ve ayrık kalırsa: oturma 63,79 m², toplam ≈ 376 m², 3 daire.
- 1. katta iki daire (not 6.2.7):** Daireler 53,17 m² brüt, yaklaşık 46 m² net; 50 m² alt sınırının altında. Not, kat alanı elverişli olmayan küçük parsellerde bu koşulu aramıyor. Kabul edilmezse 1. ve 2. katta tek daire: toplam 3 daire, inşaat alanı aynı.
- Ön bahçe:** Resmi imar durumunda "****" yazıyor; 5,00 m varsayıldı. Not 4.1.2 / 4.1.4 belediyeye daha az mesafe verme yetkisi tanıyor; oturma zaten TAKS ile sınırlı olduğu için alanı değiştirmez.
- Kapalı çıkma-komşu mesafesi:** Not 6.2.44 bitişik komşuya 2,00 m mesafeyi açık çıkma için yazıyor; kapalı çıkmaya da uygulandı (güvenli taraf).
- Otopark ve sığınak:** 5 daire için otopark parselde karşılanamıyor, otopark bedeli olası. Kocaeli otopark ve sığınak 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. | 6.2.7 Bağımsız bölüm net ≥ 50 m ² ; küçük parselde kat alanı elverişli değilse aranmaz. |
| 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 (yol tarafında 3,30 m kalıyor). |
| 6.1.17 Balkon, açık çıkma, teras, giriş ve kat holleri, merdivenler emsalin %20'sine kadar emsal dışı; yangın merdiveni, asansör, shaft tamamen dışarıda. | 6.2.31 Eğim ≤ %45, mahya ≤ 5,50 m, eğim saçak ucundan başlar; 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 Bitişik nizamda açık çıkma, bitişik komşu sınırına ≥ 2,00 m. |
| | 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 250,78 m², tapu 251,00 m²). Kenarlar: KB yol 13,44 · köşe pahı 5,29 · KD yol 11,80 · komşu 16,80 ve 14,60 m. Yol genişliği paftadan 7,00 m.