15/03/2025 gününde Büyükşehir Belediye Başkanınca onanmıştır.

Nuri ASLAN
İstanbul Büyükşehir Belediye Başkan V.
Büyükşehir Belediye Başkanı

İLÇE

BEYLİKDÜZÜ BELEDİYE BAŞKANLIĞI		
PLANIN İSMİ	BEYLİKDÜZÜ İLÇESİ, 1/1000 ÖLÇEKLİ GÜRPINAR 1. ETAP UYGULAMA İMAR PLANI GENEL PLAN NOTU DEĞİŞİKLİĞİ	
Pafta No	G21A03B4A	Ölçek:1/1000
PLAN/İŞLEM NO	GÜRPINAR 1. ETAP UİP	341077952
ÇİZEN	BURCU ÜNVER ÖZGEN Şehir Plancısı	
ŞEF	EMİNE HASALTUN Şehir Plancısı	
MÜDÜR	ANIL SARICAN DELİBAY Y. Şehir Plancısı	
30.10.2024 gün ve 2342507 sayılı yazımız eki olan plandır.		

BEYLİKDÜZÜ BELEDİYE MECLİSİNİN 04.12.2024 gün ve 15 sayı ile kabul edilen komisyon kararının eki plan paftasıdır.

ERKAN ERDOĞAN
BEYLİKDÜZÜ BELEDİYESİ İMAR KOMİSYONU BAŞKANI

BEYLİKDÜZÜ BELEDİYE MECLİSİNİN 05.12.2024 gün ve 107 sayı ile kabul edilen kararının eki plan paftasıdır.

MEHMET MURAT ÇALIK
BEYLİKDÜZÜ BELEDİYE BAŞKANI

İBB PLANLAMA MÜDÜRLÜĞÜNÜN 10/03/2025 tarih 34703 sayılı yazısı eki paftadır.

Vuslat USYILMAZ
Y.Şehir Plancısı-İTÜ

Özlem ŞEN
Şehir Plancısı

İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisinin 13/03/2025 tarihinde ve .../343 sayı ile aynen/tadilen tasdik edilen kararı eki olan plandı

OZKAN
İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi İmar ve Bayındırlık Komisyonu Başkanı

İL:İSTANBUL

BURSA-G21-a-03-b-4-a

TT.09.06.2011

37/21

BURSA-G21-a-03-b-1-d

PLAN HÜKÜMLERİ

1. GENEL HÜKÜMLER

1.1. Beylikdüzü Gürpınar 1.Etap 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı; plan paftaları, plan raporu ve plan uygulama hükümleri ile bir bütündür.

1.2. Planlama Alanının 1. derece deprem bölgesi içerisinde yer alması nedeniyle, inşa edilecek tüm yapılarda "Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik" ile "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik" hükümlerine uyulacaktır.

1.3. Kamu alanlarında ilgili idarelerce uygun görülmesi, özel ve tüzel nitelikli alanlarda ise ilgililerin muvafakati ve ilgili kurumlarca da uygun görülmesi halinde, trafo, doğalgaz bölge regülatörü vb. altyapı yapıları yapılabilir.

1.4. ~~İmar planlarına göre, Teknik ve Sosyal Donatı Alanları kamuya terk edilmeden uygulama yapılamaz.~~ İMAR PLANINDA DONATI ALANI OLARAK AYRILAN ALANLAR KAMUNUN ELİNE GEÇMEDEN, BAHSE KONU TAŞINMAZLARIN İMARLI KISIMLARINDA UYGULAMA YAPILAMAZ.

1.5. Planlama alanında merkezi özellik gösteren, yakın çevresinde sağlık, itfaiye, iletişim-haberleşme vb. tesislerin bulunduğu ve ulaşım alanları yakınındaki açık alan, meydan ve yeşil alanların uygun noktalarında, kamu binalarının bahçe ve çatılarında, İstanbul Büyükşehir Belediyesi Ulaşım Daire Başkanlığının uygun görüşü alınarak, Helipont yönetmeliğine uyulmak koşulu ile kamuya ait "helikopter iniş-kalkış pistleri" (helipört alanı) düzenlenebilir.

1.6. Planlama alanında yapılacak yapılar için alınacak önlemlerin türü, şekli ve taşıma değerleri uygulama aşamasında parsel bazında yapılacak olan sondaja dayalı jeolojik/jeoteknik etütler doğrultusunda belirlenecek ve uygulama yapılacaktır.

1.7. İmar planı ile mülkiyet arasında 2 metreye kadar meydana gelebilecek olan uyuşmazlıklarda, yol istikameti ve genişliği değişmemek kaydı ile plan değişikliği yapılmaksızın düzeltme yapmaya İlçe Belediyesi yetkilidir.

1.8. Enerji Nakil Hattı geçen parsellerde TEİAŞ ve ilgili diğer kurum ve kuruluşlardan gelecek görüşlere göre uygulama yapılacaktır.

1.9. Bina ve altyapı hatlarının inşası, İGDAŞ altyapı hatlarına minimum 1 metre yaklaşma sınırı ile yapılabilir.

~~1.10. Organize Sanayi Bölgelerinde, 4562 sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanunu ve OSB Uygulama Yönetmeliği hükümleri geçerlidir.~~

1.11. Çevresel Gürültünün Değerlendirilmesi ve Yönetimi Yönetmeliği ile getirilen elektronik olarak müzik yayını yapan eğlence yerlerinden kaynaklanan çevresel gürültü ile ilgili kriterler sağlanacak, açık ve yarı açık eğlence yerlerinin, yerleşim yeri içerisinde çok hassas yapıları etkileyecek şekilde kurulup işletilmesine izin verilmeyecektir.

~~1.12. Bir parselde birden fazla yapı yapılabilir. Vaziyet planı ve kütle oturumları İlçe Belediyesinin ilgili Müdürlüğünce onaylanacaktır.~~

~~1.13. Planlama alanında uygulama Mimari Avan Projeye göre yapılacaktır. Planda belirtilen yapılanma değerlerinin aşılmaması koşulu ile Avan Projelerin onaylanmasında İlçe Belediyesi yetkilidir.~~

~~1.14. Plan genelinde özel hükümlerde belirtilen ifraz şartlarını % 20 azaltmaya İlçe Belediyesi yetkilidir.~~

~~1.15. Yeni parsel oluşturmamak koşuluyla, mevcut parsellerde daha uygun şartlar sağlamak ve uygulamayı kolaylaştırmak için yapılacak sınır düzeltmesine ilişkin ifraz ve tevhit işlemlerinde minimum parsel büyüklüğü ve minimum parsel genişliği şartı aranmaz.~~

1.16. Koruma alanı olarak belirlenmemiş sit alanı dışındaki parsellerde, bu parsele komşu olan veya aralarından yol geçse dahi bu parsele cephe veren parseller koruma alanı olarak kabul edilir; bu alanlarda gelecekte yapılacak uygulamalarda aksaklıklara neden olunmaması için Koruma Kurulu'ndan karar alınmadan herhangi bir uygulama yapılamaz.

~~1.17. Açık ve kapalı çıkmalar emsale dahil değildir.~~

~~1.18. Plan genelinde 5 katın üzerindeki yapılarda [illegible] yapılamaz.~~

~~1.19. Uygulama aşamasında eğimden dolayı kazanılan seviyede birinci ve ikinci bodrum katlar iskan edilebilir. İkiden fazla bodrum kat kazanılması halinde birinci ve ikinci bodrum katlar haricindeki diğer bodrum katlar bina ortak alanı (sığınak, odunluk kömürlük, depo, otopark vb.) olarak kullanılacaktır. Emsal verilen alanlarda iskan edilen bodrum katlar emsale dahil edilecektir. Tere eğim ile yola göre yükselen parsellerde ön bahçe mesafesine bağlı kalmaksızın yapılacak binalara avan projelerine göre İlçe Belediyesince kot verilir.~~

1.19. Konut alanlarında otopark ihtiyacının parsel bünyesinde karşılanması kaydıyla eğimden dolayı açığa çıkan ve TAKS değerini aşmayacak şekilde yapılan 1. bodrum kat iskan edilebilir. Birden fazla bodrum kat iskan edilemez.

~~1.20. Bağımsız çatı ve çekme kat yapılamaz. Binanın son katı ile bağlantılı çatı arası piyesi yapılabilir. Çatı piyesi ait olduğu bağımsız bölümün [illegible] aşamaz. Bu şartlara uygun çatı piyesleri emsale dahil değildir.~~

~~1.21. Bodrum hariç 2 katı geçmeyen ayrık nizam binalarda çatı arası piyesi ve çatıdaki değişik çözümlerin kabulünde İlçe Belediyesi yetkilidir.~~

1.22. Daha önce uygulama görmüş veya rızaen terk yapılmış imar parsellerinde bu plana göre ilave terkler çıkması ve toplam terk miktarının % 40'ı aşması halinde terklerin rızaen yapılması kaydıyla emsal hesabı parselin kadastral alanının % 60'ı üzerinden yapılır. Bu hüküm bu plana göre terk miktarı % 40'ı aşan parsellerde de terklerin rızaen yapılması koşuluyla uygulanır.

~~Bu planda terk görünmeyen ve daha önce imar uygulaması görmüş ve terk miktarı % 40 üzerinde olup bilahare terkin yapılmış imar parsellerinde de bu madde hükümleri geçerlidir.~~

1.23. Taşkın riski taşıyan Mutlak Koruma Bandına komşu/yakın imar parsellerinde bodrum katı yapılamaz. Ancak, zemin ve inşaat teknikleri açısından bodrum kat yapılması zorunlu değerlendirildiği hallerde, yüksek taşkın riskine maruz bu katlar konut, depo, otopark vb. her türlü ticari ya da ticari dışı faaliyet amacıyla kullanılmaz.

Bu parsellerde herhangi bir noktada su basman kotu, bu noktadan dere kesitine dik ve en yakın dere kenar (kret) kotundan + 1,50 m. yüksekte olması gerekmektedir.

1.24. İmar yolu üzerine kaydırılan vadi tabanının halihazır durumda parseller içinden geçen kısımları bulunması itibariyle, bölgenin yağmur sularını uzaklaştıracak drenaj sistemi çözülmeden (inşaatları yapılmadan) mevcut vadi tabanının geçtiği parseller yapılaşmaya açılamaz.

1.25. Fosseptikler sızdırmasız olarak ve bina yaklaşma sınırları içerisinde kalmak şartıyla yapılacaktır.

~~1.26. Plan bütününde tabii zeminin 0,60 metre altında ve yol çekme mesafesine taşmamak kaydı ile parsel tamamında otopark yapılabilir.~~

~~1.27. Bu planın onayından önce yapı ruhsatı almış ve yasal süre içerisinde inşaatına başlamış parsellerde, ruhsatın alındığı tarihte verilen imar durumuna göre uygulama yapılacaktır.~~

1.27. Bu planın onayından önce inşaat ruhsatı alan parsellerde 4708 sayılı Kanun hükümlerine uyulması ve yapı ruhsatında yer alan iskan edilebilir inşaat alanının aşılmaması kaydıyla ruhsat yenileme, tadilat ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi işlemleri ruhsat aldıkları plan hükümlerine göre yürütülür.

- ~~09.06.2008 GÜN VE 26901 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYIMLANAN ULAŞIMDA ENERJİ VERİMLİLİĞİNİN ARTIRILMASINA İLİŞKİN USUL VE ESASLAR HAKKINDA YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR. BU KAPSAMDA ALT ÖLÇEKLİ PLANLARDA BU KAPSAMDA ELEKTRİKLİ ARAÇLAR İLE MOTORSUZ ARAÇLARIN KULLANIMINI ULAŞIMI TEŞVİK ETMEK İÇİN ARAÇ VE YAYA AKIŞI GÖZ ÖNÜNDE BULUNDURULARAK ALT ÖLÇEKLİ PLANLARDA UYGUN YERDE OTOPARKLAR OLUŞTURULACAKTIR.~~ ARAÇ KULLANIMIN NEDEN OLDUĞU KİRLİLİĞİN AZALTILMASI İÇİN TOPLAM OTOPARK KAPASİTESİNİN %3 ORANINDA TAM HİBRİT YA DA ELEKTRİKLİ ARAÇLAR İÇİN ÖZEL OTOPARK ALANININ AYRILMASI VEYA OTOPARK ALANLARININ BELİRLİ BÖLÜMLERİNİN BU ARAÇLAR İÇİN AYRILMASI SAĞLANACAKTIR.
- 400 M² VE ÜZERİNDEKİ TÜM PARSELLERDE YAPILACAK YAPILARDA; ÇATI YÜZEYİ VE ZEMİN YÜZEYİ YAĞMUR SULARININ TABİİ ZEMİN ALTINDA TESİS EDİLECEK YAĞMURSUYU TOPLAMA TANKINDA TOPLANARAK, WC. REZERVUARLARINDA, BAHÇE SULAMA VE BENZERİ İŞLERDE KULLANILMAK ÜZERE MEKANİK TESİSAT PROJESİNE YAĞMURSUYU TOPLAMA TANKI SİSTEMİ PROJESİ DE EKLENECEKTİR. YAĞMURSUYU TOPLAMA TANKI, PARSELİN YAN VE ARKA BAHÇE MESAFELERİ İÇERİSİNDE VEYA PARSEL SINIRINA 3 M. DEN FAZLA YAKLAŞMAMAK KAYDI İLE ÖN BAHÇE ZEMİNİ ALTINDA KONUMLANDIRILACAK VE MİMARİ PROJEDE GÖSTERİLECEKTİR. YAĞMURSUYU TOPLAMA TANKI ANA YAPININ DIŞINDA VEYA BODRUM KATLARDA YAPILACAK OLUP, TABAN ALANI HESABINA VE KATLAR ALANI HESABINA DÂHİL EDİLMEYECEK KULLANIMLAR ARASINDA YER ALACAKTIR. YAĞMURSUYU TOPLAMA TANKI; PARSEL BÜYÜKLÜKLERİ 400-800 M²: MİN. 12 M³, 801-999 M²: MİN. 15 M³, 1000-1500 M²: MİN. 18 M³, 1501-2000 M²: MİN. 20 M³, 2001 M² VE ÜZERİNDE İSE MİN. 25 M³ HACME SAHİP OLACAKTIR. YAĞMURSUYU TOPLAMA TANKI TAHLİYE HATTI, VARSA YAĞMURSUYU ŞEBEKESİNE BAĞLANIR, ATIK SU ŞEBEKESİNE BAĞLANAMAZ.
- 2000 M² VE ÜZERİNDEKİ TÜM PARSELLERDE YAPILACAK YAPILARDA; GRİ SULARIN TOPLANMASI İÇİN TABİİ ZEMİN ALTINDA GRİ SU TOPLAMA TANKI TESİS EDİLECEK OLUP, TOPLANAN BU SULAR WC. REZERVUARLARINDA, BAHÇE SULAMA VE BENZERİ İŞLERDE KULLANILACAKTIR. MEKANİK TESİSAT PROJESİNE "GRİ SU TOPLAMA TANKI SİSTEMİ PROJESİ" DE EKLENECEKTİR. GRİ SU TOPLAMA TANKI, PARSELİN YAN VE ARKA BAHÇE MESAFELERİ İÇERİSİNDE VEYA PARSEL SINIRINA 5 M. DEN FAZLA YAKLAŞMAMAK KAYDI İLE ÖN BAHÇE ZEMİNİ ALTINDA KONUMLANDIRILACAK VE MİMARİ PROJEDE GÖSTERİLECEKTİR. GRİ SU TOPLAMA TANKI ANA YAPININ DIŞINDA VEYA BODRUM KATLARDA YAPILACAK OLUP TABAN ALANI HESABINA VE KATLAR ALANI HESABINA DÂHİL EDİLMEYECEK KULLANIMLAR ARASINDA YER ALACAKTIR. GRİ SU TOPLAMA TANKI; PARSEL BÜYÜKLÜKLERİ 2000 M² VE ÜZERİNDE MİN. 30 M³ HACME SAHİP OLACAKTIR.
- BİNA İHTİYAÇLARINI KARŞILAMAK İÇİN, YENİLENEBİLİR ENERJİ KAYNAKLARINI KULLANACAK PARSELLERDE, AVAN PROJEYE GÖRE UYGULAMA YAPILACAK OLUP; YENİLENEBİLİR ENERJİ KAYNAKLARI KULLANIMI İÇİN GEREKLİ MEKANLAR EMSALE DAHİL DEĞİLDİR.
- Ada bazında yapılacak uygulamalarda ATIK YAĞLARIN DİĞER ATIKLARDAN AYRILARAK TOPLANMASI VE DEPOLANMASI İÇİN TÜM FONKSİYON ALANLARINDAKİ BİNALARIN TESİSAT PROJELERİNDE "ATIK YAĞ GİDERİ" TASARLANMALI, İMAR ADALARINDA "ATIK YAĞ TANKI" YER ALMALIDIR.

~~1.28. Bu planın tasdik tarihinden önce ifraz edilmiş yerlerde, bu imar planına göre yol genişlemesinden dolayı kaybolan inşaat alanı, toplam inşaat alanına dahil edilecektir.~~

1.29. Bu plan ve raporunda belirtilmeyen hususlarda; ~~Kıyı Kanunu ve Yönetmeliğine,~~ 3194 sayılı İmar Kanunu ve bağlı yönetmelikleri, Otopark Yönetmeliği, Deprem Yönetmeliği, Sığınak Yönetmeliği ve ilgili diğer yönetmelik hükümleri ile ~~İstanbul~~ MERİ İmar Yönetmeliği hükümleri geçerlidir.

1.30. Jeolojik sınırın parseli bölmesi durumunda; parselin %50'sinden fazla kısmının yer aldığı jeolojik durum esas alınacaktır.

Ancak, parselin Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü tarafından onaylanan/onaylanacak imar planına esas jeolojik-jeoteknik etüt raporunda "yerleşime uygun" ya da "önlemli alan" olması durumunda ise onaylı etüt raporundaki hükümler doğrultusunda planda verilen fonksiyon ve yapılaşma koşullarına göre uygulama yapılacaktır.

~~1.31. Plan genelinde tüm parsellerde mevcut teşekküle göre istikamet (yalnızca ön bahçe için) verilecektir.~~

1.31. Plan genelinde genişliği 15 m.'ye kadar olan yollardan mahreç alan parsellerde 2m.den, 15 m.den (15 m dahil) geniş yollardan mahreç alan parsellerde 3 m.den, 20 m.den (20 m. dahil) geniş yollardan mahreç alan parsellerde 5 m.den az olmamak üzere ön bahçe mesafesi mevcut teşekküle göre belirlenecektir. ANCAK MERİ İMAR PLANINDA BİRDEN FAZLA İMAR YOLUNA CEPHESİ OLAN PARSELLERDE PLANDA VERİLEN YA DA YÖNETMELİKTE BELİRTİLEN TAKS ALANI KULLANIMININ MÜMKÜN OLMADIĞI DURUMLARDA (YAPI ADASI İÇERİSİNDEKİ ÖN BAHÇE İSTİKAMETİNİ BOZMAMAK KAYDIYLA) ÖN BAHÇE MESAFELERİNİN 3 METREYE KADAR YAN VE ARKA BAHÇE MESAFELERİNİN 2 METREYE KADAR DÜŞÜRÜLMESİNDE İLÇE BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

1.32. Halihazır haritadaki mülkiyet sınırları ile kadastral haritalar arasında uyumsuzluk olması durumunda imar uygulaması, ilgili Kadastro Müdürlüğü'nden alınacak görüşe göre yapılacaktır.

1.33. Beylikdüzü İlçesi, Gürpınar yerleşkesinde farklı zaman dilimlerinde yapılmış, Bayındırlık ve İskan Bakanlığının ilgili birimlerince onaylanmış ve plan üzerinde tanımlı olan; 24.10.1991 onaylı jeolojik-jeoteknik etüd raporu, 11.04.2000 onaylı uygulama imar planı revizyonuna esas jeolojik-jeoteknik etüd raporu, 23.07.2003 onaylı jeolojik-jeoteknik etüd raporu, 31.04.2006 onaylı jeolojik-jeoteknik etüd raporu ve 04.04.2007 onaylı jeolojik-jeoteknik etüd raporu ve 05.05.2008 onaylı jeolojik-jeoteknik etüd raporu ve 04.06.2010 onaylı jeolojik-jeoteknik etüd raporu ve 21.06.2006 onaylı jeolojik-jeoteknik etüd raporu ve 13.09.2010 onaylı jeolojik-jeoteknik etüd raporu ve 11.11.2010 onaylı uygulama imar planı revizyonuna esas jeolojik-jeoteknik-jeofizik etüd raporunun sonuç ve öneriler bölümünde belirtilen uygulama hususlarına uyulacaktır.

Ayrıca, bölge, ada ve/veya parsel bazında farklı zaman dilimlerinde yapılmış ve yapılacak olan, 1/1000 ölçekli uygulama imar planı revizyonuna esas jeolojik-jeoteknik-jeofizik etüd raporlarının sonuç ve öneriler bölümünde belirtilen uygulama hususlarına uyulacaktır.

1.34. 40 bağımsız bölüm üzerinde yapılar bulunan parsellerde; bağımsız bölüm olarak düzenlenmeyen veya bağımsız bölümün eklentisi niteliği taşımayan, yapının ana taşıyıcı sistemleri ile bütünleşik olmayan; bahçe alanının %20'sini geçmeyen; kameriye, pergola, sundurma, açık yüzme ve süs havuzu, 250 m2yi geçmeyen sökülüp takılabilir hafif malzemeden yapılan sosyal tesis, soyunma-giyinme kabinleri vb. taks ve kaks alanına dahil edilmeden yapılabilir, bu imalatlar ruhsata tabi değildir.

2. ÖZEL HÜKÜMLER

2.1. KONUT YERLEŞME ALANLARI

~~2.1.1. Ayrık Nizam Konut Alanlarında; parsel cephesi 14 m.den küçük parsellerde yan bahçe mesafesi 3 m. olarak düzenlenebilir. Parsel cephesi 12 m.den küçük olan parsellerde ise ikiz ya da bitişik nizam yapı düzeni oluşturmaya ve bina cephesi 8 metre, bina derinliği 7 metreden fazla olmaması koşulu ile bahçe mesafelerini belirlemeye ilçe belediyesinin İmar Müdürlüğü yetkilidir.~~

~~2.1.2. 06.06.2010 onay tarihli 1/5000 ölçekli Gürpınar Nazım İmar planında ile gösterilen alanlarla ilgili olarak, "Jeolojik, Biometeorolojik, Topoğrafik ve Taşkın Gibi Nedenlerle Özel Önlem Gerektiren Alanlar" sınırının parselleri bölmesi durumunda, bölünen 1500 m2den küçük parseller ile % 60'ından fazla kısmı "Taks:0.20 Max.H=2 kat, Ayrık Nizam Konut Alanları" kapsamında kalan 1500 m2den büyük parsellerde, "Taks:0.20 Max.H=2 kat, Ayrık Nizam Konut Alanları" için verilen yapılanma koşulları geçerli olacaktır.~~

~~2.1.3. Taks:0.20 Max.H=2 kat Ayrık nizam konut alanlarında yapılacak olan havuzlar emsale dahil değildir.~~

~~2.1.4. (Taks:0.30 Max.H=2 kat), (Taks:0.30, H=3 kat) Konut Alanlarında parsellerin tevhidi sonucu oluşacak olan;~~

~~- Minimum 3.000-5.000 m² arasında olan ada ve/veya parsel bazında yapılacak uygulamalarda, inşaat alanı katsayı değerinin % 20 fazlası,~~

~~- 5.001-10.000 m² arası olan ada ve/veya parsel bazında yapılacak uygulamalarda inşaat alanı katsayı değerinin % 25 fazlası,~~

~~- 10.000 m² üzeri ada ve/veya parsel bazında yapılacak uygulamalarda inşaat alanı katsayı değerinin % 30 fazlası kullanılabilir.~~

~~Avan proje, 1/1000 ölçekli imar planı çekme mesafelerine uygun olarak, gerçekleşme tarafından hazırlanacak ve ilçe Belediyesi tarafından onaylanacaktır. Bu alanlarda taban alanı katsayısı 0.35'i aşamaz.~~

2.1.5. Konut alanlarında, yapı yaklaşma sınırı dışında, 25 m²'yi geçmeyen bekçi ve güvenlik kulübeleri yapılabilir. ~~Bu yapılar inşaat alanına dahil değildir.~~

~~2.1.6. Konut alanlarında, yeni oluşacak parsellerde, minimum parsel büyüklüğü 600 m², minimum ifraz şartı 1000 m²dir.~~

~~2.1.7. TAKS=0.20, Max.H=2 kat olarak planlanan veya Y1 ile gösterilen alanların imara açılması halinde bu alanlarda pansiyon, apart otel, butik otel vb. fonksiyonlar yer alabilir.~~

2.1.8. Konut Alanları içerisinde minimum ifraz büyüklüğü 1000m²dir. Bu alanlarda Max.Emsal=~~1.75~~ 2.00'i geçmemek şartı ile Özel Sosyal ve Kültürel Tesisler de yapılabilir. Bu alanlar amaçları dışında iskan edilemez. Bağımsız bölüm olarak konut ve ticaret birimleri yer alamaz.

~~2.1.9. Taks=0.20, Max.H=2 kat ve Taks=0.30, H=3 kat olarak planlanan Konut Alanlarında açık ve kapalı çıkmalar emsale dahildir. Ancak, zemin katta olup zemine oturan, genişliği 3 metreyi ve alanı 20 m2'yi geçmeyen teraslar emsale ve taksa dahil değildir.~~

2.1.9. ~~Planlama alanında 1 m.den fazla çıkma yapılamaz. Konut ve konut+ticaret alanlarında zemin katta olup~~ zemine oturan, genişliği 3 metreyi ve alanı 20 m2'yi geçmeyen teraslar emsale ve TAKS'a dahil değildir.

- Konut alanlarında MERİ ~~İstanbul~~ İmar Yönetmeliği hükümlerine göre minimum parsel ölçülerini sağlamayan parsellerde planda verilen TAKS değeri aşılmamak kaydıyla ikili bloklar düzenlemeye belediyesi yetkilidir.

- Tevhid sonucu oluşan 3000-5000 m2 arası parsellerde planda verilen yapılaşma değeri % 20 arttırılarak, 5000-10000m2 arası parsellerde % 25 arttırılarak, 10000 m2'den büyük parsellerde % 30 arttırılarak uygulama yapılır. Bu uygulamanın yapıldığı parsellerde TAKS değeri 0.35'i aşamaz. Bu hüküm mevcut parsellerin ifraz edilip tekrar tevhid edilmesi halinde uygulanamaz.

MERİ ~~İstanbul~~ İmar Yönetmeliğinde belirtilen koşullara haiz yapıların avan proje onayları İBB tarafından yapılacaktır.

Taks: 0,20 Ayrık Nizam, 2 kat olarak planlanan ~~veya Y1 alanı ile gösterilen alanların imara açılması halinde~~ bu alanlarda; pansiyon, apart otel, butik otel vb. fonksiyonlar yer alabilir.

2.2. KONUT + TİCARET (K+T), ~~TİCARET (T), TİCARET+HİZMET (T+H)~~ ALANLARI

2.2.1. Konut + Ticaret (K+T) Alanları;

2.2.1.1. Konut + Ticaret alanı olarak planlanan alanlarda; tamamen konut fonksiyonu veya tamamen ticaret fonksiyonu yer alabileceği gibi, konut ve ticaret fonksiyonları bir arada yer alabilir. Bu alanlarda minimum ifraz şartı 1000 m²'dir. Bu alanlardaki uygulama, ~~İlçe Belediyesi tarafından onaylanacak avan projeye göre yapılacaktır.~~ MERİ ~~Ancak İstanbul~~ İmar Yönetmeliğinde belirtilen şartlara haiz yapıların avan proje onayları İBB tarafından yapılacaktır.

2.2.1.2. Konut + Ticaret alanları içerisinde; katlı otopark, iş merkezi, ofis, büro, iş hanları, çarşı, çok katlı mağaza, alışveriş merkezi, lokanta, otel, motel vb. konaklama tesisi, yönetim binaları, banka, finans kurumu ve benzeri fonksiyonlar ile kütüphane, nikah salonu, halk eğitim merkezi, huzurevi, çocuk bakım evi, müze, sinema, tiyatro, sergi salonu vb. sosyal ve kültürel tesisler ve Max.Emsal=~~1.75~~ 2.00'i geçmemek koşulu ile özel sağlık/özel eğitim tesisleri, özel sosyal ve kültürel tesisler yapılabilir.

~~2.2.2. Ticaret (T), Ticaret+Hizmet (T+H) Alanları;~~

~~2.2.2.1. Ticaret alanları ile "ticaret ve hizmet alanları" olarak ayrılmış olan yerlerde; iş merkezleri, ofis büro, çarşı, çok katlı mağazalar, katlı otoparklar, alışveriş merkezleri ile otel, motel vb. gibi konaklama tesisleri, sinema, tiyatro, müze, kütüphane, sergi salonu gibi kültür tesisleri ile lokanta, restoran, gazino, düğün salonu gibi eğlenceye yönelik kullanımlar, yönetim binaları, banka, finans kurumları, rezidans ve benzeri fonksiyonlar yer alabilir.~~

BURSA-G21-a-03-b-4-d

1:1000

Koordinatlar ve pafta bölümlemesi en son güncellenmiş TUTGA'ya bağlı 2005.0 epoğunda, GRS80 elipsoidi ve Transverse Mercator (TM) izdüşümünde, düzenlenmiştir.
Eylül 2006 tarihinde çekilen renkli hava fotoğraflarından üretilmiştir.
Yapılar Sapak çizgileriyle gösterilmiştir.
Eşyükselti eğrisi aralığı 1 metredir.
Yüklenici firma: ANA-KENT + MNG + KUTLUBEY (Ortak Girişimi)

Proje Yöneticisi
Altan ÇETİNKAYA
Harita Mühendisi

KONTROL
İBB Harita Müdürlüğü

Mustafa NALCI
Harita Mühendisi

Osman AYDIN
Harita Mühendisi (Şef)

Sadi KARATAŞ
Müdür Yardımcısı

ONAY

İstanbul İline ait fotogrametrik yöntemle üretilen 1 / 1000 ölçekli sayısal halihazır harita incelendi ve onandı
İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı
21-08-2007

Yılmaz YILDIZ
Harita Müdürü

İdris UZUN
Genel Sekreter Yardımcısı

15/03/2025 günle Büyükşehir Belediye Başkanınca onanmıştır.
Nuri ASLAN Büyükşehir Belediye Başkanı
İstanbul Büyükşehir Belediye Başkan V.

İLÇE

BEYLİKDÜZÜ BELEDİYE BAŞKANLIĞI

PLANIN İSMİ	BEYLİKDÜZÜ İLÇESİ, 1/1000 ÖLÇEKLİ GÜRPINAR 1. ETAP UYGULAMA İMAR PLANI GENEL PLAN NOTU DEĞİŞİKLİĞİ	
Pafta No	G21A03B4C	Ölçek:1/1000
PLAN/İŞLEM NO	GÜRPINAR 1. ETAP UİP	341077952
ÇİZEN	BURCU ÜNVER ÖZGEN Şehir Plancısı	
ŞEF	EMİNE HASALTUN Şehir Plancısı	
MÜDÜR	ANIL SARICAN DELİBAY Y. Şehir Plancısı	
30.10.2024 gün ve 2342507 sayılı yazımız eki olan plandır.		

BEYLİKDÜZÜ BELEDİYE MECLİSİNİN 04.12.2024 gün ve 15 sayı ile kabul edilen komisyon kararının eki plan paftasıdır.

ERKAN ERDOĞAN
BEYLİKDÜZÜ BELEDİYESİ
İMAR KOMİSYONU BAŞKANI

BEYLİKDÜZÜ BELEDİYE MECLİSİNİN 05.12.2024 gün ve 107 sayı ile kabul edilen kararının eki plan paftasıdır.

MEHMET MURAT ÇALIK
BEYLİKDÜZÜ
BELEDİYE BAŞKANI

İBB PLANLAMA MÜDÜRLÜĞÜNÜN 10/02/2025 tarih 33703 sayılı yazısı eki paftadır.

Vuslat USYILMAZ
Y.Şehir Plancısı-İTÜ

Özlem ŞEN
Şehir Plancısı

İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisinin 13/02/2025 tarihinde ve 363 sayı ile aynen/tadilen tasdik edilen kararı eki olan plandı

Mahmut Sedat ÖZKAN
İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi
İmar ve Bayındırlık Komisyonu Başkanı

İL:İSTANBUL

BURSA-G21-a-03-b-4-c

~~İmar planında turizm tesisi, özel sağlık tesis alanı, özel eğitim alanı, özel sosyal kültürel tesis alanı fonksiyonlarına ayrılan bölgelerde ve imar planı notlarına göre bu fonksiyonların yapılabildiği alanlarda yapılacak olan turizm tesisi, özel sağlık tesisi, özel eğitim tesisi, özel sosyal kültürel tesisi binalarında, binanın tek bağımsız bölüm olarak yapılması, bağımsız bölüm olarak ticaret ve konut birimlerinin bulunmaması ve otopark ihtiyacının parsel bünyesinde karşılanması kaydıyla 1. ve 2. bodrum katlarda bu fonksiyonlara hizmet edecek şekilde yapılan konferans salonu, toplantı salonu, tiyatro, müze, sanat galerisi, teknik odalar, personel soyunma-giyinme odaları, personel yemekhanesi, tesis yönetimi ile ilgili idari birimler, spor merkezi, spa, yüzme havuzu, kütüphane, mescit, yemek salonu, balo salonu, ameliyathane, morg, laboratuar, görüntüleme merkezi, yoğun bakım ünitesi, temizlik odaları vb. Birimler yapılabilir, emsale dahil değildir. Bu alanlarda doğal zemin kotu üzerine çıkan kısımlarda Taks değeri aşılamaz. Turizm tesislerinde bağımsız bölüm oluşturmamak kaydı ile tesise hizmet edecek ticari birimler yer alabilir, zemin kat yüksekliği 7m.'ye kadar yapılabilir.~~

~~İmar planında donatı alanı olarak ayrılan alanlar (yol, yeşil alan, park alanı, çocuk bahçesi alanı, okul alanları, sağlık alanları, belediye hizmet alanı, idari tesis alanı, yönetim merkezi alanı, teknik altyapı alanı, sosyal kültürel tesis alanı, spor tesis alanı, otopark alanı, toplu taşıma ve triyaj alanları vb. kamu kullanımına ayrılmış tüm alanlar) kamu eline bedelsiz geçmeden parselin imarlı kısımlarında uygulama yapılamaz.~~

~~Bu plan notu ile meri plan notları arasında çelişki olması halinde plan tasdik tarihinden önce iskan (yapı kullanma izin belgesi) sürecini tamamlamamış yapılarda geçerli olacaktır. Yapı kullanma izin belgesi almış yapıların 1. ve 2. bodrum katlarında uygulanır.~~

ILÇE BÜTÜNÜNDE DEPREM DAYANIKLI YAPILAR OLUŞTURMAK, YAPILARIN DEPREME KARŞI DAYANIMINI ARTTIRMAK AMACIYLA AŞAĞIDAKİ HÜKÜMLER UYGULANACAKTIR.

1. PLAN GENELİNDE 1. BODRUM KAT İSKAN EDİLEBİLİR. BİRDEN FAZLA BODRUM KAT İSKAN EDİLEMEZ. 1. BODRUM KAT DIŞINDAKİ BODRUM KATLARDA ORTAK ALAN DIŞINDA HERHANGİ BİR KULLANIM TESİS EDİLEMEZ. 1. BODRUM KAT DIŞINDA AÇIĞA ÇIKAN BODRUM KATLARIN TESVİYESİNDE (DOLGU, HAFRİYE VB) BELEDİYESİ YETKİLİDİR. ARAZİ EĞİMİNDEN DOLAYI AÇIĞA ÇIKAN VE BU PLAN NOTUNA GÖRE DOLGU YA DA HAFRİYE YAPILMASI MÜMKÜN OLMAYAN BODRUM KATLARI BULUNAN PARSELLERDE İSKANA KONU İNŞAAT ALANINI VE MERİ PLANDA BELİRLENEN KAT SAYISINI AŞMAYACAK ŞEKİLDE KOT ALINACAK (bina girişlerini) NOKTAYI VE 1.20M.'Yİ GEÇMEMEK ŞARTIYLA SU BASMAN YÜKSEKLİĞİNİ BELİRLEMEYE BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

2. DEPREM DAYANIKLI YAPILAR OLUŞTURMAK AMACIYLA PLAN GENELİNDE KAPALI VE AÇIK ÇIKMA YAPILMAYACAKTIR. ANCAK, TALEP EDİLMESİ HALİNDE, ZEMİN KAT+1 NORMAL KATLI ~~TEK BAĞIMSIZ BÖLÜMLÜ VILLA TİPİ~~ YAPILARDA AÇIK VE KAPALI ÇIKMALAR YAPILABİLİR. BU DURUMDA ÇIKMALAR BU PLAN NOTU İLE HESAPLANAN EMSAL ALANINA DAHİLDİR. Zemin kat+1 normal katlı yapılarda çatı ile ilgili hususlarda (çatı piyesi, şekli, eğimi, dere şekli, saçak, parapet ve mahya yüksekliği vb.) ilçe belediyesi yetkilidir.

3. MERİ PLANDAKİ EMSAL ALANLARI;

a) MERİ PLANDA EMSAL VERİLMEYEN PARSELLERDE VE MERİ PLANDA 7 KAT VE ALTI KİTLE ÇİZİLİ PARSELLERDE; BİR BODRUM KAT (PLANDA VERİLEN TAKS'I VE KİTLE ALANINI AŞAMAZ)+ ZEMİN KAT (PLANDA VERİLEN TAKS'I VE KİTLE ALANINI AŞAMAZ) + NORMAL KAT ALANLARI (ZEMİN KAT ALANLARININ %20 FAZLASINI AŞAMAZ) + Ç.A.P. (NORMAL KAT ALANININ %50'Sİ KADAR) ALANLARININ TOPLAMINDAN,

b) MERİ PLANDA BİTİŞİK NİZAM PARSELLERDE VE MERİ PLANDA 7 KAT ÜZERİ KİTLE ÇİZİLİ PARSELLERDE KATLAR (1 BODRUM KAT+MERİ PLANDAKİ KAT SAYISI+Ç.A.P. (NORMAL KAT ALANININ%50'Sİ KADAR) PLANDA BELİRLENEN KİTLE ALANI ÜZERİNDEN,

c) TEHLİKE ARZ ETMESİ SEBEBİ İLE TEDBİR AMAÇLI BOŞALTILAN VE SONRASINDA İLGİLİSİNCE VEYA İDARECE YIKILAN YA DA YIKILACAK YAPILAR İLE 6306 SAYILI AFET RİSKİ ALTINDAKİ ALANLARIN DÖNÜŞTÜRÜLMESİ HAKKINDAKİ KANUN KAPSAMINDA, RİSKLİ YAPI TESPİTİ YAPILMIŞ BİNALARIN YIKILIP YENİDEN YAPILMASI DURUMUNDA MÜKTESEP HAKLARINI KORUYACAK ŞEKİLDE UYGULAMA YAPILMASININ TALEP EDİLMESİ HALİNDE YAPI RUHSATINDA, yapı tadilat ruhsatında ...n herhangi birinde VEYA YAPI KULLANMA İZİN BELGESİNDE YER ALAN İSKANA KONU TOPLAM İNŞAAT ALANI ÜZERİNDEN

d) MERİ PLAN NOTLARININ 2.1 MADDESİ HÜKMÜ GEREĞİNCE TEVHİT SONUCU YAPILAŞMA DEĞERİ ARTAN PARSELLERDE; SÖZ KONUSU PLAN NOTU İLE HESAPLANAN TAKS DEĞERİ ÜZERİNDEN EMSAL HESABI YAPILIR.

e) meri planda emsal verilen yerlerde plan koşulları ve yönetmelik üzerinden hesaplanır.

(ve f) a), b) MADDELERİNE GÖRE İŞLEM YAPILAN PARSELLERDE EMSAL HARİCİ ALANLARIN HESABINDA MERİ İMAR YÖNETMELİĞİNİN İLGİLİ MADDELERİNE GÖRE İŞLEM TESİS EDİLECEKTİR. c) MADDESİ KAPSAMINDA İŞLEM YAPILAN (ve e) PARSELLERDE İNŞAAT ALANI HAKKI KORUNARAK BU PLAN NOTLARI KAPSAMINDA PROJELENDİRME YAPILACAKTIR.

4. ÇEKİÇLEME ETKİSİNİ MİNİMİZE ETMEK AMACIYLA, ~~İKİZ~~ (blok) YA DA BİTİŞİK NİZAMLI YAPILAŞACAK PARSELLERİN, BİNA DÖŞEMELERİNİN SÜREKLİLİĞİNİ SAĞLAYACAK ŞEKİLDE PROJELENDİRİLMESİ HUSUSUNDA KOT ALINACAK NOKTAYI VE MAX 1.20 OLACAK ŞEKİLDE SU BASMAN KOTUNU BELİRLEMEYE BELEDİYESİ YETKİLİDİR. KOT ALINACAK NOKTANIN TAYİNİNDE, HİÇ BİR SURETLE MERİ PLANDAKİ İNŞAAT ALANI ARTIRILAMAZ, İSKAN AMAÇLI BODRUM KAT AÇIĞA ÇIKARILAMAZ.

5. DEPREME KARŞI YAPI DÜZENSİZLİĞİNE SEBEP OLMAMAK AMACIYLA PLAN GENELİNDE NORMAL KATLARDA KADEME YAPILMAYACAKTIR. MERİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ DOĞRULTUSUNDA KADEME YAPMASI GEREKEN YAPILARIN, BÖLGE KAT REJİMİNİN AŞILMAMASI VE SOKAK SİLÜETİNİN BOZULMAMASI AMACIYLA KOT ALINACAK NOKTASININ TESPİTİNDE BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

6. BU PLAN NOTLARININ ONAYLANDIĞI TARİHTEN ÖNCE RUHSAT BAŞVURUSU YAPILMIŞ, RUHSAT İŞLEMLERİ DEVAM EDEN PARSELLERDE İLGİLİSİNİN TALEBİ DOĞRULTUSUNDA BAŞVURU TARİHİNDE GEÇERLİ OLAN PLAN VE PLAN NOTU HÜKÜMLERİNE GÖRE UYGULAMA YAPILABİLİR, RUHSAT ALDIĞI TARİHTEKİ KOŞULLARA GÖRE İSKAN İZNİ VERİLEBİLİR. TALEP EDİLMESİ HALİNDE; RUHSAT SÜRESİ DOLMUŞ, İNŞAATA BAŞLANMIŞ ANCAK RUHSAT YENİLEME (TEMDİT) MÜRACAATI YAPILMAMIŞ PARSELLERDE DE İLK RUHSAT ALINAN TARİHTEKİ PLAN VE PLAN NOTLARINA İSTİNADEN RUHSATLANDIRMA İŞLEMİ YAPILABİLİR.

7. 3. MADDE DOĞRULTUSUNDA HESAPLANAN EMSAL HAKKINI KULLANAMAYAN PARSELLERİN HESAPLANAN EMSAL ALANLARI KORUNARAK, BLOK DÜZENİ, BLOK ŞEKLİ VE TAKS DEĞERİNDE DEĞİŞİKLİK YAPILABİLİR. MERİ PLANDAKİ İNŞAAT NİZAMI VE RUHSATLI MEVCUT TEŞEKKÜLÜ BULUNAN ADALARDA ÖN BAHÇE İSTİKAMETİ DEĞİŞTİRİLMEDEN, YAPI YAKLAŞMA, BAHÇE MESAFELERİ VE TAKS DEĞERİ İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜNCE HAZIRLANARAK, BEYLİKÜZÜ BELEDİYE BAŞKANLIĞINCA ONAYLANACAK VAZİYET PLANINA GÖRE BELİRLENECEKTİR. TAKS HİÇBİR KOŞULDA 0,60'I GEÇEMEZ.

8. ***KENTSEL DÖNÜŞÜM KAPSAMINDA YIKILMIŞ/YIKILIP YENİDEN YAPILACAK OLAN YAPILARDA***; 3. MADDEDE HESABA KATILAN TAKS ALANINI GEÇMEMESİ KAYDIYLA PLANDA VERİLEN HAKLAR İLE ORTAYA ÇIKAN KAT ADEDİ 1 KAT ARTIRILABİLİR. 3. MADDE DOĞRULTUSUNDA HESAPLANAN EMSAL HAKKINI TAKS 0.60 ŞARTLARINDA DAHİ KULLANAMAYAN PARSELLER, (konu parsel veya ada bütününde tevhit olması halinde) HESAPLANAN EMSAL HAKKI AŞILMAMAK KAYDIYLA KAT ADEDİNİ 1 KAT DAHA ARTIRABİLİR.

9. ***KENTSEL DÖNÜŞÜM KAPSAMINDA YIKILMIŞ/YIKILIP YENİDEN YAPILACAK OLAN YAPILAR KAPSAMINA GİRMEYEN*** PARSELLERDE İSE 3. MADDE DOĞRULTUSUNDA HESAPLANAN EMSAL HAKKININ AŞILMAMASI ŞARTIYLA, PLANDA VERİLEN HAKLAR İLE ORTAYA ÇIKAN KAT ADEDİ 1 KAT ARTIRILABİLİR. (zemin kat+1 normal katlı yapılar hariç)

10. PLAN GENELİNDE AYRICA ÇEKME KAT, ÇATI KATI VE ÇATI PİYESİ YAPILAMAZ. MERİ PLAN NOTLARI İLE BU PLAN NOTLARI ARASINDA ÇELİŞKİ OLMASI DURUMUNDA BU PLAN NOTLARINDAKİ HÜKÜMLER UYGULANACAKTIR.

11. Kentsel dönüşüm kapsamında yıkılmış/yıkılıp yeniden yapılacak olan yapılar ilgili idare tarafından, tehlike arz etmesi sebebi ile tedbir amaçlı boşaltılan ve sonrasında ilgilisince veya idarece yıkılan ya da yıkılacak yapılar ile 6306 sayılı afet riski altındaki alanların dönüştürülmesi hakkındaki kanun kapsamında, riskli yapı tespiti yapılmış binalar olarak değerlendirilir.

2.2.3. ~~T, T+H, K+T alanlarında yapılacak binaların otopark ihtiyacı ... bodrum katta ... yol cephe hattı ... kalması şartı ile, binaların arka ve yan bahçelerinde tabii zemin altına minimum ihtiyacın 4 katına kadar yapılacak şekilde ... Bu ... emsale dahil değildir.~~

2.2.5. ~~İlgili kurum ve kuruluşların uygun görüşü alınarak ... kullanımı yer alan alanların altında; yol cephesindeki çekme mesafelerini ... şartı ile kapalı otopark yapılabilir.~~

2.3. KENTSEL DONATI ALANLARI

2.3.1. Eğitim Tesis Alanı;

2.3.1.1. Temel Eğitim Tesis Alanları (İlköğretim); bu alanlardaki uygulama, İlçe Belediyesi tarafından onaylanacak avan projeye göre yapılacak olup, bu alanlarda anaokulu ve kreş de yapılabilir.

2.3.1.3. Orta Öğretim Tesis Alanları; bu alanlardaki uygulama, İlçe Belediyesi tarafından onaylanacak avan projeye göre yapılacak (tır.) ~~olup, bu alanlarda ilgili kurum ve kuruluşların görüşleri alınmak kaydıyla meslek lisesi veya çok programlı liseler yapılabilir.~~

2.3.1.4. Mesleki ve Teknik Öğretim Tesis Alanları; bu alanlardaki uygulama, İlçe Belediyesi tarafından onaylanacak avan projeye göre yapılacaktır.

2.3.2. İdari Tesis Alanı; Bu alanlarda; Kaymakamlık, Karakol, Muhtarlık ve benzeri kamu birimleri ile altyapı hizmetlerine yönelik tesisler yer alabilir. Bu alanlardaki uygulama, İlçe Belediyesi tarafından onaylanacak avan projeye göre yapılacaktır.

2.3.3. Dini Tesis Alanı; Bu alanlardaki uygulama, İlçe Belediyesi tarafından onaylanacak avan projeye göre yapılacaktır.

2.3.4. Sağlık Tesis Alanı;

2.3.4.1. Sağlık Tesis Alanlarında, hastane, aile hekimliği merkezi, sağlık ocağı, doğumevi, dispanser, poliklinik vb. fonksiyonlarda hizmet verecek tesisler yapılabilir. Uygulama, İlçe Belediyesi tarafından onaylanacak avan projeye göre yapılacaktır.

2.3.5. Sosyal Kültürel Tesis Alanı;

2.3.5.1. Bu alanlarda; kültür merkezi, kütüphane, müze, tiyatro, nikah salonu, sergi-konser-konferans salonları vb. gibi kültürel tesisler, teknik eğitim merkezleri, bilgi-beceri-meslek edindirme kursları, özürlüler eğitim merkezleri vb. eğitim yapılan, huzurevleri, bakımevleri, sığınma evleri, aşevleri ve öğrenci yurtları gibi sosyal tesisler ile rehabilitasyon merkezleri yer alabilir. Bu alanlardaki uygulama, İlçe Belediyesi tarafından onaylanacak avan projeye göre yapılacaktır. Bu alanlarda yapılan tesislere hizmet etmek üzere subasman kotu üzerindeki inşaat alanının % 20'sini geçmeyecek kadar ticari hizmet birimleri yapılabilir.

2.3.6. Belediye Hizmet Alanı;

2.3.6.1. Bu alanlarda; ... otopark, spor tesisi, sosyal kültürel tesis ... çay bahçesi, eğlence ve dinlenme merkezi, belediye garajı ve ... ile ilgili fonksiyonlar yer alabilir. Bu alanlarda uygulama, İlçe Belediyesi tarafından onaylanacak avan projeye göre yapılacaktır. Bu alanlarda ... hizmet etmek üzere subasman kotu üzerindeki toplam inşaat alanının % 20'sini geçmeyecek kadar ticari hizmet birimleri yapılabilir.

KÜTÜPHANE, SEMT KONAĞI, TİYATRO, SİNEMA, ÇOK AMAÇLI SALON, NİKAH DAİRESİ, BELEDİYE EK HİZMET BİNALARI, BELEDİYE ÇARŞISI, KAPALI VE AÇIK OTOPARKLAR, BİLGİ EVİ, GENÇLİK MERKEZİ, KREŞ, ÇOCUK YUVASI, KURS, YURT, MİSAFİRHANE, ACİL YARDIM VE KURTARMA MERKEZİ, KAMU VEYA ÖZEL EĞİTİM TESİSLERİ ve sağlık

bağımsız

TOPLAM

2.3.7. Park Alanı;

2.3.7.1. Park Alanlarında, toplumun yararlanması amacıyla oyun bahçesi, çocuk bahçesi, dinlenme, gezinti, yürüyüş ve servis yolu, koşu ve bisiklet parkuru, açık spor alanı, piknik ve eğlence alanları düzenlenebilir. Bu alanlarda; toplam alanın % 4'ünü ve Hmaks: 4.50 m.'yi geçmeyen kalıcı olmayan ve sökülüp takılabilir elemanlardan oluşan yapılar (büfe, kafeterya, açık çayhane, su deposu, sarnıç vb.) yapılabilir.

2.3.7.2. Planda R ile gösterilen Park Alanlarında, piknik ve eğlence (rekreasyon) amaçlı kullanımlar yer alabilir.

2.3.7.3. Park alanlarındaki uygulama İlçe Belediyesi tarafından onaylanacak avan projeye göre yapılacaktır. Nitelikli ve taşınması mümkün olmayan ağaçlar korunacaktır.

2.3.8. Kapalı ve Açık Spor Alanı; Bu alanlarda futbol, basketbol, voleybol, yüzme havuzu, tenis kortu, atletizm, buz pateni ve bunun gibi spor faaliyetlerini ihtiva eden açık ve kapalı tesisler yer alabilir. Bu alanlarda uygulama, İlçe Belediyesi tarafından onaylanacak avan projeye göre yapılacaktır. Bu alanlarda yapılan tesislere hizmet etmek üzere subasman kotu üzerindeki inşaat alanının % 20'sini geçmeyecek kadar ticari hizmet birimleri yapılabilir.

2.3.10. İmar planlarında eğitim tesis alanı, idari tesis alanı, dini tesis alanı, sağlık tesis, sosyal kültürel tesis alanı, Belediye Hizmet Alanı ve benzeri kamu yapılarında, mimari projelerin alana yerleştirilmesi aşamasında plandaki yapı yaklaşma sınırları avan proje kapsamında İlçe Belediyesince belirlenebilir.

2.3.11. Sosyal Donatı ve Özel Sosyal Donatı Binalarının yüksekliği avan proje ile belirlenir ve avan proje ile kat adetleri, ihtiyaca göre ... verilen kat adedini en fazla 1 kat aşabilir. Bu alanlarda uygulama, İlçe Belediyesi tarafından onaylanacak avan projeye göre yapılacaktır.

~~2.3.12. İlgili kurum ve kuruluşların uygun görüşü alınmak ve kamuya ait olmak ... dini tesis alanı, idari tesis alanı, sosyal ve kültürel tesis alanı, belediye hizmet alanı ve benzeri kamusal alanların altında; yol kenarındaki çekme mesafelerini korumak şartı ile kapalı otopark yapılabilir.~~

2.3.13. Planda Otopark Alanı olarak önerilen ve mülkiyeti şahıslara ait olan alanlar için ilgililerin müracaatı doğrultusunda, ilgili kurumların uygun görüşleri alınmak kaydıyla, özel otopark alanı (zemin altı katlı otopark, zemin üstü katlı otopark, asansörlü otopark vb.) olarak uygulama yapılabilir. İlçe belediyesince onaylanacak avan projeye göre yapılacak olan uygulamada, otopark giriş-çıkışları konusunda ilgili kurum ve kuruluşların uygun görüşü alınacaktır.

2.3.14. Planlama alanı içinde; Park ve Bahçeler Müdürlüğü, Ulaşım Daire Başkanlığı vb. kurumların uygun görüşleri alınmak koşulu ile yeşil alan ve park alanları, açık spor alanları, çocuk bahçeleri, meydan, yol ve kavşak alanları gibi kamuya açık alanların zemin altlarında; ağaç ve bitki yaşamının sürdürülebileceği toprak derinliği bırakılarak ve doğal zemin kodları değiştirilmeyecek biçimde, olağanüstü durumlarda sığınak alanı, diğer zamanlarda ise Ulaşım ve Trafik Düzenleme Komisyonu (UTK) kararıyla kamuya ait "Zemin Altı Katlı Otopark" olarak kullanılmak üzere düzenlemeler yapılabilir.

~~2.4. ... YAPI YASAĞI VE KISITLAMA GETİRİLEN ALANLAR~~

2.4.2. Kıyı Alanları; Bu alanlarda planlarda verilen fonksiyona bakılmaksızın kıyı kanununa ve ilgili yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.

2.4.3. Özel Önlem Gerektiren Alanlar; Jeolojik, Hidrometeorolojik, Topoğrafik ve taşkın gibi nedenlerle özel önlem gerektiren bu alanlarda, ayrıntılı jeolojik-jeoteknik etüt/mikrobölgeleme etüt raporları hazırlanıp İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğünce onaylandıktan sonra 1/1000 ölçekli uygulama imar planı hazırlanacaktır.

2.4.5.2. K2 Alanları; Onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında belirtilen K2 Konut Alanları kapsamında değerlendirilecek olup, K2 Konut Alanları için ön görülen yapılaşma koşulları geçerlidir.

2.4.5.3. K3 Alanları; Onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında belirtilen K3 Konut Alanları kapsamında değerlendirilecek olup, K3 Konut Alanları için ön görülen yapılaşma koşulları geçerlidir.

2.4.5.4. K4 Alanları; Onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında belirtilen K4 Konut Alanları kapsamında değerlendirilecek olup, K4 Konut Alanları için ön görülen yapılaşma koşulları geçerlidir.

2.5. MEZARLIKLAR

2.5.1. Mezarlık Alanı; Bu alanlardaki mevcut nitelikli ağaçlar korunarak ağaçlandırma çalışması yapılacak olup, bu alandaki uygulama İstanbul Büyükşehir Belediyesi tarafından onaylanacak avan projeye göre yapılacaktır.

2981 VE 3290 sayılı yasa Ek 1 Maddesi, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18.maddesine göre yapılacak arazi ve arsa düzenlemelerinde uygulamaya giren parsellerde ... imar uygulamalarında ~~minimum parsel büyüklüğü ...~~

YAPILAŞMAYA UYGUN OLARAK OLUŞTURMAK KAYDIYLA MİNİMUM PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ VE MİNİMUM PARSEL CEPHESİ ŞARTI ARANMAYACAKTIR.

~~2.5. İlgili idare tarafından tehlike arz etmesi sebebi ile tedbir amaçlı boşaltılan ve sonrasında ilgilisince veya idarece yıkılan ya da yıkılacak yapılar ile, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun kapsamında, riskli yapı tespiti yapılmış binalar ile en az iki bloktan oluşan ruhsatlı ve/veya yapı kullanma izin belgeli olarak yapılmış kooperatif, site, toplu konut vb. parsellerde mevcut binaların tamamının veya bir kısmının yıkılıp yeniden yapılması durumunda; meri imar planından önce, yapıldığı dönemdeki imar planına, ilgili yasa ve yönetmelik hükümlerine göre ruhsat veya yapı kullanma izin belgesi almış olan; meri imar planına göre tamamı donatı veya yol alanında kalmayan ya da bir kısmı donatı veya yol alanında kalıp imarlı alanına göre yapılaşabilecek parsellerde; yıkılıp yeniden yapılması halinde; talep edilmesi durumunda meri imar planındaki fonksiyonunu korumak şartıyla;~~

~~2.5.1. Meri imar planı koşulları veya yapı ruhsatın/yapı kullanma izin belgesinde yer alan iskana konu toplam inşaat alanına ve yol kotunun üzerindeki kat adedine göre uygulama yapılabilir.~~

~~2.5.2. Binanın kot aldığı noktanın altındaki bodrum katlarda yapılacak olan otoparklar, sığınak, tesisat alanları vb. ortak alanlar toplam inşaat alanına dahil değildir.~~

~~2.5.3. Meri imar planında belirtilen yol ve donatı alanları terkleri yapılmadan uygulama yapılamaz.~~

~~2.5.4. Uygulama yapılan parsellerde yapı yükseklikleri, yapılaşma düzeni (ikiz, ayrık, blok, kitle, taks vb), meri imar planları, meri imar yönetmelikleri ve çevre yapılaşma şartlarından uygun olanlarına göre ilgili idaresince onaylanacak mimari avan projede belirlenir. Bu kapsamda yapılacak uygulamalarda, yeni yapıların kullanım amacı meri imar planlarına göre belirlenir.~~

~~2.5.5. Zemin ve temel etüdü uygulama esasları ve rapor formatı esaslarına göre yapılacak zemin etüt raporları doğrultusunda uygulama yapılacaktır. Bina yüküne göre zemin iyileştirmesi gereken alanlarda, zemin iyileşmesi yapılmadan uygulama yapılamaz.~~

~~2.5.6. 3194 sayılı İmar Kanunun Geçici 16. Maddesine (ek: 11.5.2018-7143/16 md.) göre Yapı Kayıt Belgesine konu edilen alanlar bu kapsamda değerlendirilemez ve kazanılmış hak oluşturmaz.~~

~~2.5.7. Bu plan notundan yapı yasaklı alan, heyelan alanı, taşkına maruz alan, kıyı alanı, tarımsal nitelikli alan, sit ve diğer koruma alanları, hassas alanlar, doğal karakteri korunacak alanlar, dünya mirası alanları, 5366 sayılı kanun gereği Bakanlar Kurulu Kararıyla ilan edilen yenileme alanları ve diğer özel kanunlar ile belirlenen alanlarda kalan taşınmazlar faydalanamaz.~~

İLGİLİ İDARE TARAFINDAN, TEHLİKE ARZ ETMESİ SEBEBİ İLE TEDBİR AMAÇLI BOŞALTILAN VE SONRASINDA İLGİLİSİNCE VEYA İDARECE YIKILAN YA DA YIKILACAK YAPILAR İLE, 6306 SAYILI AFET RİSKİ ALTINDAKİ ALANLARIN DÖNÜŞTÜRÜLMESİ HAKKINDAKİ KANUN KAPSAMINDA, RİSKLİ YAPI TESPİTİ YAPILMIŞ BİNALARIN YIKILIP YENİDEN YAPILMASI DURUMUNDA;

~~6306 SAYILI AFET RİSKİ ALTINDAKİ ALANLARIN DÖNÜŞTÜRÜLMESİ HAKKINDAKİ KANUN KAPSAMINDA, RİSKLİ YAPI TESPİTİ YAPILMIŞ BİNALARIN YIKILIP YENİDEN YAPILMASI DURUMUNDA;~~

1- MERİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANLARINDAN ÖNCE, ~~YAPILDIĞI DÖNEMDEKİ İMAR PLANINA,~~ İLGİLİ YASA VE YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE GÖRE RUHSAT VEYA YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ ALMIŞ OLAN; MERİ İMAR PLANINA GÖRE TAMAMI DONATI VEYA YOL ALANINDA KALMAYAN YA DA BİR KISMI DONATI VEYA YOL ALANINDA KALIP İMARLI ALANINA GÖRE YAPILAŞABİLECEK PARSELLERDE; YIKILIP YENİDEN YAPILMASI HALİNDE; ~~TALEP EDİLMESİ DURUMUNDA~~ MERİ İMAR PLANINDAKİ FONKSİYONUNU KORUMAK ŞARTIYLA; YAPI RUHSATINDA, YAPI TADİLAT RUHSATINDA -N HERHANGİ BİRİNDE VEYA YAPI KULLANMA İZİN BELGESİNDE YER ALAN İSKANA KONU TOPLAM İNŞAAT ALANINA VE YOL KOTUNUN ÜZERİNDEKİ KAT ADEDİNE GÖRE UYGULAMA ~~YAPILIR.~~ ÖN BAHÇE İSTİKAMETİNİ BOZMAMAK VE MERİ PLANDAKİ YAPI NİZAMINI DEĞİŞTİRMEMEK KAYDIYLA RUHSATA ESAS MİMARİ PROJESİNDEKİ TABAN OTURUMU VE ÇEKME MESAFELERİNE ... YAPILMASINDA BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

1-A) BİNANIN KOT ALDIĞI NOKTANIN ALTINDAKİ BODRUM KATLARDA YAPILACAK OLAN OTOPARKLAR, SIĞINAK V.B ORTAK ALANLAR TOPLAM İNŞAAT ALANINA DAHİL DEĞİLDİR.

1-B) 3194 SAYILI İMAR KANUNUN GEÇİCİ 16. MADDESİNE GÖRE UYGULAMA YAPMIŞ BİNALAR İÇİN BU PLAN NOTU GEÇERLİ DEĞİLDİR.

1-C) ZEMİN VE TEMEL ETÜDÜ UYGULAMA ESASLARI VE RAPOR FORMATI ESASLARINA GÖRE YAPILACAK ZEMİN ETÜT RAPORLARI DOĞRULTUSUNDA, UYGULAMA YAPILACAKTIR. BİNA YÜKÜNE GÖRE ZEMİN İYİLEŞTİRMESİ GEREKTİREN ALANLARDA, ZEMİN İYİLEŞTİRMESİ YAPILMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ.

1-D) UYGULAMA AŞAMASINDA İLGİLİ KURUM GÖRÜŞLERİ ALINMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ.

1-E) AÇIKLANMAYAN HUSUSLARDA MERİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ İLE MERİ PLAN NOTLARI GEÇERLİDİR.

Plan onama sınırları içerisinde hmax:6,50, hmax:7,50, hmax:15,50 ve hmax:24,50 değeri verilmiş olan Konut, Ticaret, Konut+Ticaret ve Ticaret+Hizmet alanlarında mer'i imar yönetmeliğine uygun olacak şekilde, hmax:6,50 metre ve hmax:7,50 metre olan yerlerde yükseklik 2 kat(Yençok=2 kat), hmax:15,50 metre olan yerlerde yükseklik 5 kat(Yençok=5 kat), hmax:24,50 metre olan yerlerde yükseklik 8 kat(Yençok=8 kat)şeklinde uygulama yapılacaktır. ~~Ancak hmaks:2 kat verilen alanlarda yapı yüksekliği 7.50 m'yi, hmaks:5 kat verilen alanlarda 15.50 m'yi, hmaks:8 kat verilen alanlarda yapı yüksekliği 24.50 m'yi aşamaz~~ (29.09.2015)

1:1000

Koordinatlar ve pafta bölümlemesi en son güncellenmiş TUTGA'ya bağlı 2005,0 epoğunda, GRS80 elipsoidi ve Transversal Mercator (TM) izdüşümünde, düzenlenmiştir.
Eylül 2006 tarihinde çekilen renkli hava fotoğraflarından üretilmiştir.
Yapılar Saçak çizgileriyle gösterilmiştir.
Eşyükselti eğri aralığı 1 metredir.
Yüklenici firma: ANA-KENT + MNG + KUTLUBEY (Ortak Girişimi)

Proje Yöneticisi
Altay ÇETİNKAYA
Harita Mühendisi

KONTROL
İBB Harita Müdürlüğü

Mustafa NALCI
Harita Mühendisi

Osman AYDIN
Harita Mühendisi (Şef)

Salih KARATAŞ
Müdür Yardımcısı

ONAY
İstanbul iline ait fotogrametrik yöntemle üretilen 1 / 1000 ölçekli sayısal halihazır harita incelendi ve onandı
İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı
21-08-2007

Yılmaz YILDIZ
Harita Müdürü

İrfan UZUN
Genel Sekreter Yardımcısı