15/03/2025 günle Büyükşehir Belediye Başkanınca onanmıştır.
Büyükşehir Belediye Başkanı

İLÇE

TT.09.06.2011.

IL:ISTANBUL

ISTANBUL-F21-d-23-d-3-d

BEYLİKDÜZÜ BELEDİYE BAŞKANLIĞI

PLANIN İSMİ	BEYLİKDÜZÜ İLÇESİ, 1/1000 ÖLÇEKLİ GÜRPINAR 3. ETAP UYGULAMA İMAR PLANI GENEL PLAN NOTU DEĞİŞİKLİĞİ	
Pafta No	F21D23D3D	Ölçek:1/1000
PLAN/İŞLEM NO	GÜRPINAR 3. ETAP UİP	UİP-34108076I
ÇİZEN	BURCU ÜNVER ÖZGEN Şehir Plancısı	
ŞEF	EMİNE HASALTUN Şehir Plancısı	
MÜDÜR	ANIL SARICAN DELİBAY Y. Şehir Plancısı	

30.10.2024 gün ve 2343443 sayılı yazımız eki olan plandır.

BEYLİKDÜZÜ BELEDİYE MECLİSİNİN 08/01/2025 gün ve 8/25/1 sayı ile kabul edilen komisyon kararının eki plan paftasıdır.
ERKAN ERDOĞAN
BEYLİKDÜZÜ BELEDİYESİ İMAR KOMİSYONU BAŞKANI

BEYLİKDÜZÜ BELEDİYE MECLİSİNİN 08/01/2025 gün ve 14 sayı ile kabul edilen kararının eki plan paftasıdır.
MEHMET MURAT ÇALIK
BEYLİKDÜZÜ BELEDİYE BAŞKANI

İBB PLANLAMA MÜDÜRLÜĞÜNÜN 30/03/2025 tarih 2608734 sayılı yazısı eki paftadır.
Vuslat USYILMAZ Y.Şehir Plancısı-İTÜ
Özlem ŞEN Şehir Plancısı

İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisinin 12/08/2025 tarih ve 2025/4 sayılı ile onanan/tadilen tesdik edilen kararı eki olan plandır.
İstanbul Bedat OZKAN
İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi İmar Komisyonu Başkanı

PLAN HÜKÜMLERİ

1. GENEL HÜKÜMLER

1.1. Beylikdüzü-Gürpınar 3.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 Binaları Hakkında Yönetmelik ile "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.

1.3. Kamu alanlarınca ilgili idarelerce uygun görülmesi özel ve özel nitelikli alanlarca ise ilgililerin muvafakatı ve ilgili idarelerince de uygun görülmesi halinde; trafo, doğalgaz bölge regülatörü vb. altyapı yapıları yapılabilir.

1.4. İmar planlarında ayrılan Teknik ve Sosyal Donatı Alanları kamu eline geçmeden [illegible] 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, eğitim, [illegible] mevcut tesisler, [illegible] 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, Heliport yönetmeliğine uyulmak koşulu ile kamuya ait "helikopter iniş-kalkış pistleri" (heliport alanı) düzenlenebilir.

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

1.7. İmar planı [illegible] mülkiyet arasında 2 [illegible] kadar meydana gelebilecek plan uyuşmazlıklarında, [illegible] istikameti ve genişliği; değişmeyen kayıdı ile plan değişikliği yapılmaksızın düzeltme yapmaya ilçe 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 Bölge/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 parsele birden fazla yapı yapılabilir. Vaziyet planı ve kitle etütleri ilçe Belediyesinin ilgili Müdürlüğünce onaylanacaktır.

1.13. Planlama alanında uygulama Mimari Projesine göre yapılacaktır. Planda belirtilen yapılaşma değerlerinin aşılmaması koşulu ile Avan Projelerin onaylanmasında ilçe Belediyesi yetkilidir.

1.14. Plan genelinde özel hükümlerde belirtilen [illegible] % 20 azalmaya ilçe Belediyesi yetkilidir.

1.15. Yeni parsel oluşturmamak koşuluyla, mevcut parsellerde daha uygun şartlar sağlamak ve uygulamayı kolaylaştırmak için yapılacak sınır düzeltmesine ilişkin idaz ve tahsis 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 [illegible] Kurulu'dan karar alınmadan herhangi bir uygulama yapılamaz.

1.17. Açıkta kapalı çıkmalar emsale dahil [illegible]

1.18. Plan genelinde 5 katı üzerindeki yapılarda çıkma yapılamaz.

1.19. Uygulama aşamasında eğimden dolayı [illegible] kat kısmen veya tamamen [illegible] bodrum katlar inşa edilebilir. İkiden fazla bodrum kat kesinlikle [illegible] halinde, bunlar ve konut bodrum katlarına [illegible] diğer bodrum katlar binanın [illegible] otopark vb.) olarak kullanılacak [illegible] yapılan alanlarda inşa edilen bodrum katlar emsale dahil edilecek [illegible]

1.20. Tek sahip ile yapılacak [illegible] parsellerde, bir bahçe [illegible] kalkınma yapılacak [illegible] ölçülerine göre ilçe Belediyesince kot verilir.

1.21. [illegible] çıkma kat yapılamaz. Binanın son katı ile bağlantılı çatı arası piyesi yapılabilir. Çatı piyesi alınlık bazında bağımsız bölümün sınırlarını aşamaz. Bu şartlara uygun çatı piyesleri emsale dahil değildir.

1.22. Bodrum kat; [illegible] kat geçmeyen [illegible] çatı arası piyesi ve [illegible]

1.23. Daha önce [illegible] uygulaması gösterilmiş ve tek katından %40 üzerinde olup bitabedel [illegible] imar parsellerinde, bu [illegible] %40 aşması halinde [illegible] ve [illegible] hissesi parselin kadastral alanının % 40'ı aşması halinde [illegible] kaydıyla emsal hesabı parselin kadastral alanının % [illegible] üzerinden yapılır. Bu hükümde [illegible] % 40'ı aşan parsellerde [illegible] kaydıyla uygulanır. Bu planda tarla [illegible] parsellerde [illegible] kaydıyla uygulanır. Bu planda tarla [illegible] olmayan [illegible] parsellerde bu madde hükümleri geçerlidir.

1.24. 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 kullanılamaz. Bu parsellerde herhangi bir noktada en-basman kotu, bu noktadan göre kesitine dik ve en yakını ölçü kenarı (kret) kotundan + 1.50 m. yüksekte olması gerekmektedir.

1.25. İmar yolu üzerine kaydırılan yeni tabanının halihazır durumda parseller içinden geçen kısımları bulunması itibarıyla, bölgenin yağmur suların uzaklaştırılacak drenaj sistemi çözülmeden (inşaatlar yapılmadan) mevcut yol tabanının geçtiği parseller yapılaşmaya açılamaz.

1.26. Köşe/kıtlar sızdırmazlık olarak ve bina yaklaşma sınırları içerisinde [illegible] şartıyla yapılacaktır.

1.27. [illegible] bodrum katı zemini 0.50 kota dilmek ve yeraltına inecekleri [illegible] kot ile parsel içerisinde otopark yapılabilir.

1.28. [illegible] planın onanılmasından önce yapı ruhsatı almış ve yasal süre içerisinde [illegible] bağlayan parsellerde; ruhsatın almdığı tarihte verilen imar durumuna göre uygulama yapılacaktır.

1.29. 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.

1.29. Bu planın tasdik tarihinden önce edinilmiş yerlerde, bu imar planına göre yer genişlemesinden dolayı kaybolan inşaat alanı, toplam inşaat alanına dahil edilecektir.

1.30. 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 İmar Yönetmeliği hükümleri geçerlidir.

MERİ

1.31. Jeolojik sınırı parseli bölmesi durumunda; parselin %60'ından fazla kısmının yer aldığı jeolojik durum esas alınacaktır. Ancak, [illegible]

1.32. Plan genelinde tüm parsellerde inşaat teknikleri [illegible] göre tahkimat [illegible] bağlı olmak şartıyla [illegible]

[illegible] mülkiyet sınırı [illegible] kadastral parsellerin arasında uyumsuzluk olması durumunda imar uygulaması, ilgili Kadastro Müdürlüğünün [illegible] yapılacaktır.

1.34. Beylikdüzü ilçesi Gürpınar Yerleşkesine ait farklı zaman dilimlerinde yapılmış; Belediyelik ve İskan Bakanlığının ilgili birimlerince onaylanmış ve plan üzerinde tahsis olan; 14.06.2000 onaylı uygulama imar planı revizyonuna esas jeolojik-jeoteknik etüd raporu, 23.07.2003 onaylı jeolojik-jeoteknik etüd raporu, 22.04.2005 onaylı jeoteknik-jeofizikal etüd raporu ve 06.05.2005 onaylı ve 04.06.2007 onaylı jeolojik-jeoteknik etüd raporu, 04.06.2008 onaylı jeolojik-jeoteknik etüd raporu ve 21.02.2013 onaylı jeolojik-jeoteknik etüd raporu ve 11.09.2015 onaylı [illegible] raporu ve 11.11.2015 onaylı uygulama imar planı revizyonuna esas jeolojik-jeoteknik-jeofizikal etüd raporunun sonuç ve öneriler bölümünde belirtilen uygulama hususlarına uyulacaktır. Ayrıca, bölge, ada ve/veya parsel bazında farklı zaman dilimlerinde yapılmış de yapılacak olan, 1/1000 ölçekli uygulama imar planı revizyonuna esas jeolojik-jeoteknik-jeofizik etüd raporlarının sonuç ve öneriler bölümünde belirtilen uygulama hususlarına uyulacaktır.

1.35. Bağımsız bölüm üzerinde yapılar bulunan parsellerde; bağımsız bölüm olarak düzenlenmeyen veya bağımsız bölümün eklentisi [illegible] olmayan, yapının ana taşıyıcı sistemleri ile bütünleşik olmayan, bahçe alanının %20'sini geçmeyen; kameriye, pergola, sundurma, [illegible] ve süs havuzu, 250 m2'yi geçmeyen sökülüp takılabilir hafif malzemeden yapılan sosyal tesis, soyunma-giyinme kabinleri vb. [illegible] TAKS alanına dahil edilmeden yapılabilir, bu imalatlar ruhsata tabi değildir.

2. ÖZEL HÜKÜMLER

2.1. KONUT - YER ESMİ 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 İkiz ve İki bitişik nizam yapı düzeni oluşturmaya ve cinsi cephesi 8 metre, ve devamlı 2 metreden fazla olmaması koşulu ile 3 m. yan mesafelerini sağlamaya ilçe belediyesi [illegible] yetkilidir.

2.1.2. E=2.00 Max.h= 24.50 m. yapılanma koşulu getirilen konut alanlarında her daire için bir otopark yeri ayrılacaktır. (TAKS)

2.1.3. Mülkiyet caddesi mesafesinde ve sonunda yer alan (Taks:0.20 Max.h=2 kat) (Taks:0.20 Max.h=3 kat) Konut Alanlarında; planda verilen yapılaşma değerlerinin aşılmaması kaydıyla parsel tamamında 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, lokanta, restoran, gazino, düğün salonu gibi eğlenceye yönelik kurumlar, yönetim binaları, banka, finans kurumları, rezidans ve benzeri fonksiyonlar yer alabilir.

2.1.4. (Taks:0.20 Max.h=2 kat), (Taks:0.20 Max.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 katsayısı 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 1/500 ölçekli imar planı çekme mesafelerine uyulmak şartıyla ilçe Belediyesi tarafından hazırlanacak ve İlçe Belediyesi tarafından onaylanacaktır. Bu alanlarda taban alanı katsayısı hiçbir şekilde 0.40'ı'nı fazla olamaz.

2.1.5. Konut alanlarında, yapı yaklaşma sınırı dışında, 25 m²yi 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 İfraz şartı 1000 m²'dir.

2.1.7. Konut Alanları içerisinde minimum İfraz büyüklüğünün 10000 m²'den fazla olan alanlarda Max.Emsal=1.75'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.

2.1.8. (Taks:0.20, Max.h=2 kat ve 3 kat) Konut Alanlarında 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 TAKS'a dahil değildir. (TAKS)

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 alanları olarak planlanan alanlarda; tamamen konut fonksiyonu veya tamamen ticaret fonksiyonu yer alabileceği gibi, konut ve ticaret fonksiyonları bir arada yer alabilir. Bu alanlarda minimum İfraz sayısı 1000 m²'dir. Bu alanlardaki uygulama, İlçe Belediyesi tarafından onaylanacak avan projeye göre yapılacaktır. Yapıların avan proje onayları İBB tarafından yapılacaktır. MERİ İlçemiz İmar Yönetmeliğinde belirtilen şartlara haiz olmak şartıyla

2.2.1.2. Konut + Ticaret alanları içerisinde; katlı otopark, iş merkezi ofis-büro, çarşı, çok katlı mağaza, alışveriş merkezi, lokanta, otel, motel vb. konaklama tesisi, yönetim binaları, banka, finans kurumu ve benzeri fonksiyonlar ile kütüphane, sergi salonu, halk eğitim merkezi, huzurevi, çocuk evi, müze, sinema, tiyatro, sergi salonu vb. sosyal ve kültürel tesisler ve Max. Emsal=1.75'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, 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 ve lokanta, restoran, gazino, düğün salonu gibi eğlenceye yönelik kurumlar, yönetim binaları, banka, finans kurumları, rezidans ve benzeri fonksiyonlar yer alabilir.

olarak ayrılmış olan yerlerde; Maks. Emsal=1.75'i geçmemek şartıyla; iş merkezleri ofis-büro, çarşı, çok katlı mağazalar katlı otoparklar, alışveriş merkezleri ile otel, motel, vb. gibi konaklama tesisleri ve lokanta, restoran, gazino, düğün salonu gibi eğlenceye yönelik kurumlar, yönetim binaları, banka, finans kurumları, rezidans ve benzeri fonksiyonlar yer alabilir.

İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisinin 19.02.2011 tarihli ve 387 sayılı kararında belirtilen iç turizm konut alanlarında, planda verilen yapılaşma koşullarının aşılmaması kaydıyla;
- Taks: 0.20 Ayrık Nizam 3 katlı ikiz/tek adalarında; en az 2 parselin tevhidi ve ada bütünündeki tek parselli 2000-4000 m2 arasında olması koşulunun sağlanması durumunda, avan proje uygulaması; Taks: 0.20 H: 4 katlı ikiz; 4001-10000 m2 arasında olması koşulunun sağlanmaması durumunda avan proje uygulaması; Taks: 0.20 H: 4 katlı ikiz; 10001 m2 ve üzeri ise imar adalarından en az 2 parselin tevhidi veya ada bütünündeki tek parselin 2000-10000 m2 arasında olması koşulunun sağlanmaması durumunda avan proje uygulaması; Taks: 0.20 H: 4 katlı ikiz; 4001-10000 m2 arasında olması koşulunun sağlanmaması durumunda avan proje uygulaması; Taks: 0.20 H: 4 katlı ikiz; 10001 m2 ve üzeri ise imar adalarından en az 2 parselin tevhidi veya ada bütünündeki tek parselin 2000-10000 m2 arasında olması koşulunun sağlanmaması durumunda avan proje uygulaması; Taks: 0.20 H: 4 katlı ikiz; 4001-10000 m2 arasında olması koşulunun sağlanmaması durumunda avan proje uygulaması; Taks: 0.20 H: 4 katlı ikiz olarak uygulanacaktır.
- Taks: 0.30 Ayrık nizam 5 katlı ikiz imar adalarında en az 2 parselin tevhidi veya ada bütünündeki tek parselin 2000-4000 m2 arasında olması koşulunun sağlanmaması durumunda avan proje uygulaması; Taks: 0.30 H: 5 katlı ikiz; 4001-10000 m2 arasında olması koşulunun sağlanmaması durumunda avan proje uygulaması; Taks: 0.30 H: 5 katlı ikiz; 10001 m2 ve üzeri ise imar adalarında en az 2 parselin tevhidi veya ada bütünündeki tek parselin 2000-10000 m2 arasında olması koşulunun sağlanmaması durumunda avan proje uygulaması; Taks: 0.30 H: 5 katlı ikiz; 4001-10000 m2 arasında olması koşulunun sağlanmaması durumunda avan proje uygulaması; Taks: 0.30 H: 5 katlı ikiz olarak uygulanacaktır.

2.2.3. Planlama alanında 1 m.den fazla [illegible] olan [illegible] konut ilçesi [illegible] metreyi ve alanı 20 m2'yi geçmeyen terasların emsale ve TAKS'a dahil değildir.

İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisinin 08/01/2025 tarih ve 8/25/1 sayılı kararı ile onanan plan paftasıdır.

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

2.2.4. Plan genelinde genişliği 15 m ve kadar olan yollardan mahreç alan parsellerde 12 m.den, 15 m.den (15 m. dahil) geniş yollardan mahreç alan parsellerde 6 m.den, 20 m.den (20 m. dahil) geniş yollardan mahreç alan parsellerde 6 m.den az olmamak üzere ön bahçe mesafesi mevcut [illegible] 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.

10.000 m² den büyük parsellerde meri planda verilen inşaat alanının aşılmaması kaydıyla İmaks=24.50m'ye kadar yapı yapılabilir. Parsellerin meri plandaki inşaat alanı hesabında normal kat alanı parsel alanının %40'ını aşmayacak şekilde hesap yapılacaktır.

Konut alanlarında çekme mesafeleri nedeniyle minimum cephe ölçülerini sağlamayan parsellerde planda verilen inşaat alanının aşılmaması ve ön bahçe mesafelerinin korunması kaydıyla tüz veya frizlik nizam uygulamaları belediyesi yetkilidir.

1/5000 ölçekli planda 200 ki/ha yoğunluk olarak verilen alanlarda İstanbul İmar Yönetmeliği hükümlerine göre minimum cephe ölçülerini sağlamayan parsellerde planda verilen inşaat değerini sağlamak şartı ile kıtlı bloklar düzenlenebilir. İlçe Belediyesi yetkilidir.

1/5000 ölçekli planda 200 ki/ha yoğunluk olarak verilen alanlarda tevhid sonucu oluşan 3000/5000 m2 arası parsellerde planda verilen yapılaşma değeri, % 20 artırılarak 5000/10000m2 arası parsellerde % 25 artırılarak 10000 m2 üzeri parsellerde % 30 artırılarak uygulama yapılır. Bu uygulamanın yapıldığı parsellerde TAKS değeri 0.35'i aşamaz. Bu hükümden mevcut parsellerin İfraz edilip tekrar tevhid edilmesi halinde uygulanamaz.

MERİ İlçemiz İmar Yönetmeliğinde belirtilen koşullara haiz yapıların avan projelerinin İBB tarafından yapılacaktır.

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

1.23 1/1000 ölçekli uygulama imar planında verilen TAKS/KAKS (Emsal) değerleri net parsel üzerinden verilecektir. Ancak bu plan ve daha önceki imar planlarında yapılanı ve yapılacak olan kesintiler toplamının %40'ı geçmesi durumunda parsel maliklerinin mağduriyetini önlemek ve kamu kaynaklarını etkin kullanmak amacı ile; parsel maliklerinin kendi talebi doğrultusunda terklerinin bedelsiz yapılması durumunda emsal hesabı parsel alanının %60'ı üzerinden yapılır. Bu hüküm bu plana göre terk miktarı %40'ı aşan parsellerde de terkler kendi talepleri ile bedelsiz yapılması şart ile uygulanır.

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 Saçık çizgileriyle gösterilmiştir.
Eşyükseklik eğrisi aralığı 1 metredir.
Yüklenici firma: ANA-KENT + MNG + KUTLUBEY (Ortak Girişimi)

1:1000

Proje Yöneticisi
Alper ÇETİNKAYA
Harita Mühendisi

KONTROL
İBB Harita Müdürlüğü
Mustafa NALCI Harita Mühendisi
Osman AYDIN Harita Mühendisi (Şef)
Selim KARATAŞ Müdür Yardımcısı
Yılmaz YILDIZ Harita Müdürü
İrfan UZUN Genel Sekreter Yardımcısı

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

15/03/2025 günle Büyükşehir Belediye Başkanınca onanmıştır.

İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanı

İLÇE

BEYLİKDÜZÜ BELEDİYE BAŞKANLIĞI		
PLANIN İSMİ	BEYLİKDÜZÜ İLÇESİ, 1/1000 ÖLÇEKLİ GÜRPINAR 3. ETAP UYGULAMA İMAR PLANI GENEL PLAN NOTU DEĞİŞİKLİĞİ	
Pafta No	G21A03A2A	Ölçek:1/1000
PLANIŞLEM NO	GÜRPINAR 3. ETAP UİP	UİP- 34080761
ÇİZEN	BURCU ÜNVER ÖZGEN Şehir Plancısı	
ŞEF	EMİNE HASALTUN Şehir Plancısı	
MÜDÜR	ANIL SARICAN DELİBAY Y. Şehir Plancısı	
30.10.2024 gün ve 2343443 sayılı yazımız eki olan plandır.		

BEYLİKDÜZÜ BELEDİYE MECLİSİNİN 09/01/2025 gün ve 2025/1 sayı ile kabul edilen komisyon kararının eki plan paftasıdır.

ERKAN ERDOĞAN
BEYLİKDÜZÜ BELEDİYESİ İMAR KOMİSYONU BAŞKANI

BEYLİKDÜZÜ BELEDİYE MECLİSİNİN 03/01/2025 gün ve 14 sayı ile kabul edilen kararının eki plan paftasıdır.

MEHMET MURAT ÇALIK
BEYLİKDÜZÜ BELEDİYE BAŞKANI

İB PLANLAMA MÜDÜRLÜĞÜNÜN 10/01/2025 tarih 2607 sayılı yazısı ekli paftasıdır.

Vusat USYILMAZ
Y.Şehir Plancısı-ITÜ

Özlem ŞEN
Şehir Plancısı

İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisinin 13/01/2025 tarihinde ve 2025/1 sayı ile onaylanan/uygun bulunan eski ve yeni kanun eki olan plandır.

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

İmar planında turizm tesisi, özel sağlık tesis alanı, özel eğitim alanı, özel sosyal kültürel tesis alanı fonksiyonlarına ayrılan bölgelerde, imar plan 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, sinze, sanat galerisi, çalışma odaları, personel soyunma-giyinme odaları, personel yemekhanesi, tesis yönetimi ile ilgili idari birimler, spor merkezi, spor yerme 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 [illegible] 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, yemek bahçesi alanı, okul alanları, sağlık alanları, belediye hizmet alanı, idari tesis alanı, yönetim merkezi alanı, teknik altyapı alanı, sosyal kültürel tesis alanı, spor tesisi alanı, otopark alanı, topla taşıma ve trafiği alanları vb. kamu kullanımına ayrılmış tüm alanlar) kamu eline belediye geçmeden parselin inşaatı kısımlarında uygulama yapılamaz.

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

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 meri'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. [illegible] (29.09.2025)

IL:İSTANBUL [illegible] BURSA-G21-a-03-a-2-a

4 541 500.73 — ISTANBUL-F21-d-23-d-3-d — 4 541 492.39

- 18.12.2008 GÜN VE 26901 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYIMLANAN "ELEKTRİK ENERJİ VERİMLİLİĞİNİN ARTTIRILMASI İLİŞKİN DOĞU VE GÜNEY AVRUPA ÜLKELERİNDE YÖNETMELİK ÖRNEĞİ" ÜLKEMİZDE UYGULANACAKTIR. BU KAPSAMDA ÇEVRE DOSTU ÇEVRE-ULAŞAR BÜYÜKŞEHİRDE ELEKTRİKLİ ARAÇLARIN 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 YAKLAŞAMAMAK 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; 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 MEKANİKLER EMSALE DAHİL DEĞİLDİR.
- Ada bazında yapılacak uygulamalarda AMBALAJLARIN DİĞER ATIKLARDAN AYRI AYRI TOPLANMASI VE DEPOLANMASI İÇİN TÜM FONKSİYON ALANLARINDAKİ BİNALARIN TESİSAT PROJELERİNDE "ATIK YAĞ GİDERİ" TASARLANMALI, İMAR ADALARINDA "ATIK YAĞ TANKI" YER ALMALIDIR.

2.2.2.2 Konut (T) ve Ticaret + Hizmet (T+H) alanlarında; yapılacağı yan [illegible] planlı bölümün inşaat hakkını geçmemek ve ilgili kamu kurum ve kuruluşlarından uygun görüş almak koşulu ile (Sağlık Bakanlığı, Milli Eğitim Bakanlığı, İstanbul Defne Büyükşehir Özel Sağlık Tesisi, Özel Eğitim Tesisi, Kültürel ve Sosyal Tesisler ve fonksiyonlar yapılabilir.

2.2.2.3. Ticaret (T) ve Ticaret+Hizmet (T+H) alanlarında minimum İfraz şartı 1000 m2 olarak belirlenmiştir. İlçe Belediyesi tarafından onaylanacak avan projeye göre yapılacaktır. [illegible] bloklar arası mesafe avan projeye göre yapılacaktır. [illegible] Yönetmeliğinde belirtilen şartlara haiz park kapsamında belirlenecektir. [illegible] yapılacaktır.

2.2.4. Plan [illegible] Kat, Tam planlı çalışmanın alanının büyüklüğü 10.000-15.000 m2 [illegible] Bu alan emsale dahil değildir.

2.2.5. Eğlence Tesisi Alanlarında ve ticaret alanlarında yapılacak olan Plaza Blokları; bu alanlarda oyunlara ilçe Belediyesi tarafından, eğlencelerin meri projeye göre yapılacak olup, açık ve/veya kapalı pazar alanı, İçeri birimler ve sosyal gösteri [illegible] yapılacak.

2.2.7. Akaryakıt ve LPG İstasyonu:

2.2.7.1. Bu alanlar Gayri Sıhhi Müessesseler Yönetmeliği'ne tabi alanlar olup, ilgili kurumların (UKOME, İtfaiye Daire Başkanlığı, İSKİ vb.) uygun görüşleri alındıktan ve avan projesi İstanbul Büyükşehir Belediyesi tarafından onaylandıktan sonra uygulama yapılacaktır. Planda yer alan akaryakıt+LPG İstasyonu Alanlarında, büyük ölçek ve bölgesel olarak hizmet veren akaryakıt, LPG vb. depolama alanları bulunmaz.

2.2.7.2 Akaryakıt, gaz ve benzeri depolama ve satış alanı, cephedeki yoldaki bulunan [illegible] yapılacaktır. Bu alanlarda bodrum kat yapılamaz.

2.3. DİNSEL DONATI ALANLARI

2.3.1. Eğitim Tesis Alanı:

2.3.1.1. Yükseköğretim Tesis Alanları; bu alanlardaki uygulama, İlçe Belediyesi tarafından onaylanacak avan projeye göre yapılacak olup, bu alanlarda anaokulu ve kreş de yapılabilir. Bu alanlar yamaçlar üzerine teşkil edilemez. Bağımsız bölüm olarak konut ve ticaret birimleri yer alamaz.

2.3.1.3 Okul Öncesi Eğitim Tesis Alanları; bu alanlardaki uygulama, İlçe Belediyesi tarafından onaylanacak avan projeye göre yapılacak olup, bu alanlarda anaokulu, Millî Eğitim Kurum ve kuruluşlarının uygun görüşleri alınmak koşulu ile özel okul veya özel [illegible] 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, Mahkeme ve benzeri kamu binaları ile ayrıca 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, polikliniklerin vb. fonksiyonlarına hizmet verecek tesisler yapılabilir. Uygulama, İlçe Belediyesi tarafından onaylanacak avan projeye göre yapılacaktır.

2.3.4.2 Özel Sağlık Tesis Alanlarında [illegible] Bu alanlar amaçları dışında farklı [illegible] yapılamaz. Bağımsız bölüm olarak konut ve ticaret birimleri yer alamaz.

2.3.5. Sosyal Kültürel Tesis Alanı:

2.3.5.1 Bu alanlarda; kültür merkezi, kütüphane, müze, tiyatro, hikâye evleri, [illegible] gibi kültürel tesisler, [illegible] gibi sosyal tesisler, [illegible] gibi eğitim tesisleri, [illegible] gibi sağlık tesisleri, [illegible] gibi ticaret tesisleri, [illegible] gibi idari tesisler, [illegible] gibi ibadet tesisleri, [illegible] gibi sosyal tesisler ve rehabilitasyon merkezleri yer alabilir. Bu alanlardaki uygulama, İlçe Belediyesi tarafından onaylanacak avan projeye göre yapılacaktır. Bu alanlarda [illegible] yapılamaz.

2.3.6.2 Özel Sosyal Kültürel Tesis Alanlarında [illegible] Bu alanlarda [illegible] yapılamaz. Bağımsız bölüm olarak konut ve ticaret birimleri yer alamaz.

2.3.7. Park Alanı:

2.3.7.1 Park Alanlarında; toplumun yararlanması amacıyla oyun bahçesi, çocuk bahçesi, dinlenme yerleri, yürüyüş ve servis yolu, tenis ve basketbol parkurları, açık spor alanı, piknik ve eğlence alanları düzenlenebilir. Bu alanlarda; toplam alanın % 4'ünü ve hmax: 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 [illegible] Alanlarında piknik ve eğlence (rekreasyon) amaçlı kullanımlar yer alabilir.

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

2.3.8. Kapalı ve Açık Spor Alanı: Bu alanlarda futbol, basketbol, voleybol, yüzme havuzu, [illegible] atletizm, buz pateni ve benzeri gibi spor faaliyetleri (hiçbir şekilde açık ve kapalı tribünler yer alamaz). Bu alanlarda uygulama İlçe Belediyesi tarafından onaylanacak avan projeye göre yapılacaktır. Bu alanlarda yapılan tesislerin [illegible] olmak üzere sulanacak kısmı üzerindeki [illegible] hâkimiyet % 20'sini geçmeyecekçe ticari amaçlı birimleri yapılabilir.

2.3.9. Teknik Altyapı Alanı: Elektrik, [illegible] kanalizasyon ve benzeri altyapı [illegible] yapılacaktır. Bu alanlarda yapılacak olan tesis alanı, park alanı, [illegible] Belediyesi tarafından onaylanacak avan projeye göre yapılacaktır.

2.3.10. İnşaat alanlarında [illegible] tesis alanı, park alanı, [illegible] alanı, sağlık tesisi, sosyal kültürel tesis alanı, Belediye Hizmet Alanı ve benzeri kamu yapılarının, mevcut projelerin ruhsat yenilendirilmesi aşamasında [illegible] yapılacaktır. Bu alanlarda İlçe Belediyesinde avan projesi kapsamında İlçe Belediyesinde belirlenecektir.

2.3.11. Sosyal Donatı Binalarının [illegible] Sosyal Donatı Binalarının (kreş, hastane, sosyal kültürel tesis vb.) kat yüksekleri avan projesinde [illegible] ve avan projesi ile kat adetleri, inşaat alanı sınırlarına [illegible] kat adedini en fazla 4 kat aşabilir. Bu alanlarda uygulama İlçe Belediyesi tarafından onaylanacak avan projeye göre yapılacaktır.

[illegible]

2.3.13. Planda Otopark alanı olarak ödenen ve mülkiyet sahiplerinden satın alınan [illegible] doğrultusunda ilgili kurumların uygun görüşleri alınmak kaydıyla, özel otopark alanı (zemin alt katı otopark, zemin üstü katlı otopark, asansörlü otopark vb.) olarak uygulama yapılacak, İlçe Belediyesinde onaylanacak avan projeye göre yapılacak olan uygulamada otopark [illegible] konusunda ilgili kurum ve kuruluşların uygun görüşü alınacaktır.

2.3.14. Planlama alanı içinde Park ve Bahçeler Müdürlüğü, Ulaşım Daire Başkanlığı ve, kurumların uygun görüşleri alınmak koşulu ile yeşil alan ve park [illegible] gibi, açık spor alanları, çocuk bahçeleri, meydan, yol ve kaldırım alanları gibi kamuya açık alanların zemin altlarında; aşırı ve bitki yaşamının sürdürülebileceği toprak derinliği bırakılarak ve doğal zemin kotları [illegible] olmak üzere olağanüstü durumlarda sığınak alanı, [illegible] zemin altlarında ise Ulaşım ve Trafik Düzenleme Komisyonu (UTK) kararı [illegible] zemin altı katlı otopark" olarak kullanılmak üzere düzenlemeler [illegible]

[illegible]

2.3.16. Yol Alanları: Bu alanlarda planlama [illegible] ve ilgili yönetmelik hükümleri geçerlidir.

2.3.17. Özel Ticaret Alanları: Bu alanlarda [illegible] gibi [illegible] bu alanlarda asansör, [illegible] mikrobiyolojik [illegible] raporu hazırlanır. [illegible] Bu alanlarda [illegible] 200 m2 [illegible] bodrum katlar kamuya [illegible] bulunan park alanı, yeşil alan, çocuk oyun alanı, [illegible] yapılacaktır. [illegible] Bu alanlarda [illegible] yapılamaz.

[illegible]

2.5. İlgili idare tarafından tehlike arz etmesi sebebi ile tedbir amaçlı boşaltılan ve sonrasında ilgililince 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 imar 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 iskâna konu toplam inşaat alanına ve yol kotunun üzerindeki kat adedine göre uygulama yapılabilir.

2.5.2. Binanın bot aldığı noktanın altındaki bodrum katlarda yapılacak olan otoparklar, sığınak, teknik alanları vb. ortak alanlar toplam inşaat alanına dâhil değildir.

2.5.3. Meri imar planında belirtilen yol ve donatı alanları terkini 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 yükünü göre zemin iyileştirmesi gereken alanlarda, zemin iyileşmesi yapılmadan uygulama yapılamaz.

2.5.6. 3194 sayılı İmar Kanunun Geçici 16. Maddesine (ek:14.5.2018-7142/16 md.) göre Yapı Kayıt Belgesine konu edilen yapıların bu kapsamda değerlendirilmesi ve kazanılmış hak oluşturmaz.

2.5.7. Bu plan notundan yapı yasaklı alan, boyalan alanı, taşkına maruz alan, kıyı alanı, tarımsal nitelikli alan, sit ve diğer korunma alanları, hassas alanlar, doğal karakteri korunacak alanlar, dünya miras 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;

[illegible]

1- MERİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANLARI'NDAN ÖNCE [illegible] 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 İMAR ALANINA GÖRE YAPILASABİLECEK PARSELLERDE YIKILIP YENİDEN YAPILMASI HALİNDE; [illegible] MERİ İMAR PLANINDAKİ FONKSİYONUNU KORUMAK ŞARTIYLA; YAPI RUHSATINDA VEYA YAPI KULLANMA İZİN BELGESİNDE YER ALAN İSKANA KONU TOPLAM İNŞAAT ALANINA VE YOL KOTUNUN ÜZERİNDEKİ KAT ADEDİNE GÖRE UYGULAMA [illegible]

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 GEREKEN ALANLARDA ZEMİN İYİLEŞTİRMESİ YAPILMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ.

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

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

YAPI TADİLAT RUHSATINDA N HERHANGİ BİRİNDE

ÖN BAHÇE İSTİKAMETİNİ BOZMAMAK VE MERİ PLANDAKİ YAPI NİZAMINI DEĞİŞTİRMEMEK KAYDIYLA RUHSATA ESAS MİMARİ PROJESİNDEKİ TABAN OTURUMU VE ÇEKME MESAFELERİNE

YAPILMASINDA BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

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

TOPLAM

2981 VE

İmar Planı genel notu 2290 sayılı yasa Ek 1 Maddesine 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. maddesine göre yapılacak arsa ve ada bazlarındaki uygulamaya giren parsel büyüklüğünün altındaki parsellerde ayrılan yol, park ve donatı alanlarına nedeniyle ortaya çıkan parsel kısıntıları ile ilgili, cephesiz arsalar oluşturmak kaydıyla, yapılacak uygulama sırasında yapılacak ifraz işlemlerinde aşağıdaki şart aranmaz.

uygulama sonunda parsel büyüklüğü ve cephesi

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

UA-1&UA-2-Bar

İLÇE BÜTÜNÜNDE DEPREM DAYANIKLI YAPILAR OLUŞTURMAK, YAPILARIN DEPREME KARŞI DAYANIMINI ARTTIRTMAK 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 ASMAYACAK ŞEKİLDE KOT ALINACAK [illegible] bina girişleri NOKTANIN % 20'Yİ GEÇMEMEK ŞARTIYLA SU BASMAN KÜTÜNÜ BELİRLEMEYE BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

2. DEPREM DAYANIKLI YAPILAR OLUŞTURMAK AMACIYLA PLAN GENELİNDE KAPALI VE AÇIK ÇIKMA YAPILMAYACAKTIR; ANCAK TALEP EDİLMESİ HALİNDE, ZEMİN KAT + NORMAL KAT İLE BAĞIMSIZ BÖLÜMLÜ VILLA TİPİ YAPILARDA AÇIK VE KAPALI ÇIKMALAR YAPILABİLİR. BU DURUMDA ÇIKMALAR BU PLAN NOTU İLE HESAPLANAN EMSAL ALANINA DAHİLDİR. Zemin katta [illegible] yapılarda çatı ile ilgili hususlarda (çatı eğimi, şekli, eğimi, dere şekli, saçak, parapet ve mahya yüksekliği vb.) İlçe 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 İNŞAAT ALANINI VE MERİ PLANDA BELİRLENEN KAT SAYISINI ASMAYACAK ŞEKİLDE KOT ALINACAK NOKTANIN % 20'Yİ GEÇMEMEK ŞARTIYLA SU BASMAN KÜTÜNÜ BELİRLEMEYE BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

yapı tadilat ruhsatında N hangi 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 DEĞERLİ ARTAN PARSELLERDE; SÖZ KONUSU PLANDAKİ İLE HESAPLANAN TAKS DEĞERİ ÜZERİNDEN EMSAL HESABI YAPILIR.

aynen madde metnat verilen yerlerde plan koşulları ve yönetmelik esasından hesaplanır.

[illegible]

a) 4. MADDESİNE GÖRE İŞLEM YAPILAN PARSELLERDE EMSAL HARİCİ ALANLARIN HESABINDA MERİ İMAR YÖNETMELİĞİNİN İLGİLİ MADDELERİNE GÖRE İŞLEM TESİS EDİLECEKTİR. MADDESİ KAPSAMINDA İŞLEM YAPILAN PARSELLERDE İNŞAAT ALANI HAKKI KORUNARAK BU PLAN NOTLARI KAPSAMINDA PROJELENDİRİLME YAPILACAKTIR.

4. ÇEKİÇLEME ETKİSİNİ MİNİMİZE ETMEK AMACIYLA, HEZ 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, BEYLİKDÜZÜ BELEDİYE BAŞKANLIĞINCA ONAYLANACAK VAZ