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

İLÇE

BEYLİKDÜZÜ BELEDİYE BAŞKANLIĞI		
PLANIN İSMİ	BEYLİKDÜZÜ İLÇESİ, 1/1000 ÖLÇEKLİ GÜRPINAR 2. ETAP UYGULAMA İMAR PLANI GENEL PLAN NOTU DEĞİŞİKLİĞİ	
Pafta No	G21A03B4B	Ölçek:1/1000
PLAN/İŞLEM NO	GÜRPINAR 2. ETAP UİP	34107955
ÇİZEN	BURCU ÜNVER ÖZGEN Şehir Plancısı	
ŞEF	EMİNE HASALTUN Şehir Plancısı	
MÜDÜR	ANIL SARICAN DELİBAY Y. Şehir Plancısı	
30.10.2024 gün ve 2343303 sayılı yazımız ekl olan plandır.		

BEYLİKDÜZÜ BELEDİYE MECLİSİNİN 05.12.2024 gün ve 76 sayı ile kabul edilen komisyon kararının ekl plan paftasıdır.
ERKAN ERDOĞAN BEYLİKDÜZÜ BELEDİYESİ İMAR KOMİSYONU BAŞKANI

BEYLİKDÜZÜ BELEDİYE MECLİSİNİN 05.12.2024 gün ve 208 sayı ile kabul edilen kararının ekl plan paftasıdır.
MEHMET MURAT ÇALIK BEYLİKDÜZÜ BELEDİYE BAŞKANI

İBB PLANLAMA MÜDÜRLÜĞÜNÜN 10/03/2025 tarih 2646/5 sayılı yazısı ekl paftadır.
Vuslat USYLMAZ Y.Şehir Plancısı-İTÜ
Özlem ŞEN Şehir Plancısı

İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisinin 13/03/2025 tarihinde ve 145 sayı ile onaylanan tadilatın onaylanan kısmı ekl olan plandır.
Mahmut Sedat ÖZKAN İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi İmar ve Bayındırlık Komisyonu Başkanı

IL:İSTANBUL

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

BURSA-G21-a-03-b-1-c

PLAN HÜKÜMLERİ

1. GENEL HÜKÜMLER

1.1. Beylikdüzü Gürpınar 2. Etap 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı; plan paftası, plan raporu ve bilgi 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 İdarelerin muvafakati ve ilgili idarelerince de uygun görülmesi halinde; trafo, doğalgaz bölge regülatörü vb. altyapı yapıları yapılabilir.

1.4. İmar planlarına göre teknik ve sosyal-bütün altyapı tesisleri eline geçmeden 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, İletişim-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, 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 taşınma 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 istikâmeti ve genişliği değişmemek kaydı ile plan değişikliği yapılmaksızın düzeltme yapmaya İlçe Belediyesi yetkilidir.

1.8. Kanal Kavşı Hattı geçen parsellerde, TEİAŞ ve ilgili diğer kurum ve kuruluşlardan gelecek görüşlere göre uygulama yapılacaktır.

1.9. Bina ve altyapı hatlarının inşaatı İGDAŞ altyapı hatlarına maksimum 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 gelinlen 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 çalıştırılmasına izin verilmeyecektir.

1.12. Bir parselde birden fazla yapı yapılabilir. Yapılar, plan ve kile hükümleri İlçe Belediyesinin ilgili idaresince onaylanacaktır.

1.13. Planlama alanında uygulama İmar Planı ve Projeye göre yapılacaktır. Planda belirtilen yapılaşma 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 oluşturmanın mümkünlüğü, mevcut parsellerde daha uygun şartlar sağlamak ve uygulamayı kolaylaştırmak için yapılacak şuna düzeltmelerde ifraz ve tevhid işlemlerinde minimum parsel büyüklüğü ve minimum parsel genişliği şartı aranmaz.

1.16. Kamuya alınan olarak belirlenmemiş sit alanı dışındaki parsellerde, bu parsele komşu olan veya aralarından yol geçse dahi bu parsele cephe veren parseller kamuya 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 dahildir.

1.18. Plan genelinde 5 katın üzerindeki yapılarda asansör yapılmaz.

1.19. Uygulama aşamasında eğimden dolayı kazanılan sadece 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, tesisat, otopark vb.) olarak kullanılacaktır. Birden fazla verilen alanlarda iskan edilen bodrum katlar emsale dahil edilecektir.

1.20. Ters eğim ile yola göre yükselen parsellerde, bu bahçe mesafesine bağlı, kalıtsalsızın yapılacak binalara civarın karakterlerine göre İlçe Belediyesince kat verilir.

1.21. Bağımsız çatı ve çekme kat yapılamaz. Binanın son katı ile bağlantılı çatı arası piyesi yapılabilir. Çatı piyesi sit olduğu bağımsız bölümün sınırlarını aşamaz. Bu şartlara uygun çatı piyesleri emsale dahil değildir.

1.22. Bodrum hariç 2 katı geçmeyen ayrık nizam binalarda çatı arası piyesi ve çatıdaki değişiklik çalışmaların kabulünde İlçe Belediyesi yetkilidir.

1.23. Bahçe duvarı uygulama görmüş veya nizam tark yapılmış parsellerde bu plana göre ilave terkler bulunması ve toplam terk miktarının % 40'ı geçmesi halinde terklerin üzerin yapılması kaydıyla emsal hesabı parselin kadastral alanının altındaki üzerinden yapılır. Bu hükme bu plana göre terk miktarı % 40'ı aşan parsellerde de terklerin nizam yapılması koşuluyla uygulanır.

Bu planda terk görünmeyen ve daha önce İmar Uygulaması görmüş ve terk miktarı % 40 üzerinde olup bilabedel terkin yapılmış imar parsellerinde de bu madde hükümleri geçerlidir.

1.24. Taşkın riski taşıyan Mutlak Koruma Bandına komşu/yakın imar parsellerinde bodrum katı yapılamaz. Ancak, zemin ve inşaat farklılığı açısından bodrum kat yapılması zorunlu değerlendirildiği hallerde, yüksek taşkın riskine maruz bu katlar konut, depo-otopark vb. her türlü ticari ya da ticari faaliyet amaçlı kullanılamaz.
Bu parsellerde bulunduğu bir noktada su basman kotu, bu noktadan dere kenarı olk ve en yakın dere kenarı (kret) kotundan ± 1,50 m. yüksekte olması gerekmektedir.

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

1.26. Foseptikler sızdırmasız olarak ve bina yaklaşma sınırları içerisinde olmak şartıyla yapılacaktır.

1.27. [illegible]

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

1.29. [illegible] uygulamadan önce yeni parsel almış ve inşaat süre içerisinde [illegible] başlayan parsellerde, ruhsatın [illegible] verilen imar durumuna göre uygulama yapılacaktır.

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 İli İmar Yönetmeliği hükümleri geçerlidir.

1.31. Jeolojik sınırın parseli bölmesi durumunda; parselin %60 inden fazla kısmının yer aldığı jeolojik durum esas alınacaktır. Ancak parselin [illegible] ön bahçe ilçin yapılacaktır.

1.32. Plan genelinde tüm parsellerde mevcut teşekküle göre istikamet yalnızca ön bahçe için yapılacaktır.

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

1.34. Büyükdüzü İlçesi, Gürpınar yerleşkesinde farklı zaman dilimlerinde yapılmış, Bayındırlık ve İskan Bakanlığının ilgili birimlerince onaylanmış ve plan üzerinde tanımlı olan; 14.08.2000 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 25.04.2007 onaylı jeolojik-jeoteknik etüd raporu ve 06.05.2008 onaylı jeolojik-jeoteknik etüd raporu ve 24.10.1991 tarihinde Bayındırlık ve İskan Bakanlığınca onaylanan jeolojik-jeoteknik etüd raporu 20.06.2010 onaylı jeolojik-jeoteknik etüd raporu ve 21.06.2005 onaylı jeolojik-jeoteknik etüd raporu ve 11.09.2010 onaylı jeolojik-jeoteknik etüd raporu ve 21.11.2010 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 raporunun sonuç ve öneriler bölümünde belirtilen uygulama hususlarına uyulacaktır.

1.35. 40 bağımsız bölüm üzerinde yapılar bulunan parsellerde; bağımsız bölüm olarak düzenlenmeyen veya bağımsız bölümün eklentisi niteliği taşımayan; yapım ve taşıyıcı sistemleri ile bütünleşik olmayan, bahçe alanının %20'sini geçmeyen; kameriye, pergola, sundurma, açık yüzme ve süs havuzu, 250 m2yi geçmeyen sondaj ve taklabilir hafif malzemeden yapılan sosyal tesis, soyunma-giyinme kabinleri vb. taksim 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 veya bitişik nizam yapı düzeni oluşturmaya ve bina cephesi 6 metreye bina dahil 7 katı geçmeyecek şekilde bahçe mesafelerini belirlemeye İlçe Belediyesinin İmar Müdürlüğü yetkilidir.

Eurotrade 06.05.2010 onaylanan 1/1000 ölçekli Gürpınar Nazım İmar planında Y1 Tekstil Sahası ile gösterilen alanlara ilişkin olarak; Jeolojik, Biometeorolojik, Topografik 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 m2'den büyük parsellerde; "Taks:0.20 Max.H=2 kat, Ayrık Nizam Konut Alanları" için verilen yapılaşma koşulları geçerli olacaktır.

2.1.2. "Taks:0.20 Max.H=2 kat Ayrık nizam konut alanlarında yapılacak olan havuz, jeneratör emsale dahil değildir.

2.1.3. "Taks:0.20 Max.H=2 kat), (Taks:0.30 H=3 kat) konut alanlarında parsellerin tevhidi sonucu oluşacak olan; minimum 2.000-3.000 m² arasında olan ada ve/veya parsel bazında yapılacak uygulamalarda, inşaat alanı katsayı değerinin % 20 fazlası, 3.001-10.000 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, görülmesi tarafından hazırlanacak ve İlçe Belediyesi tarafından onaylanacaktır. Bu alanlarda talep alanı katsayısı hiçbir şekilde 0,40 'ı'nı fazla olamaz.

2.1.5. Konut alanlarında, yan yaklaşma sınırı dışında, 25 m2'yi geçmeyen; çocuk ve güvenlik kulübeleri yapılabilir. Bu yapılar inşaat alanına dahil değildir.

2.1.6. Konut alanlarında, yeni oluşacak parsel için minimum parsel büyüklüğü 600 m², minimum ifraz şartı 1000 m²'dir.

2.1.7. Konut Alanları içerisinde minimum ifraz büyüklüğü 1000m²dir. Bu 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 Taks=0.30, H=3 kat olarak planlanan Konut Alanlarında açık ve kapalı çıkmalar emsale dahildir. Ancak, zemin katı olup zemine oturan, genişliği 3 metreyi ve alanı 20 m2'yi geçmeyen teraslar emsale ve taks'a dahil değildir.

2.2. KONUT OLARAK GÖSTERİLEN KONUT + TİCARET ALANLARI

2.2.1. Bu alanlarda, TAKS 0.50'yi geçmemek şartı ile ayrık, ikiz ya da bitişik nizam yapılı yapılabilecek olup yapı yaklaşma mesafeleri İlçe Belediyesince onaylanacak avan proje kapsamında belirlenecektir. Kalan bahçede bitişik nizam yapı yapılamaz.

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

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

2.3.1.1. 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. Ancak MERİ İmar Yönetmeliğinde belirlenen şartlara haiz yapıların avan projesi onayları İBB tarafından yapılacaktır.

2.3.1.2. 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 gibi sosyal ve kültürel tesisler ve Max. Emsal=1,75'i geçmemek koşulu ile özel sağlık, özel eğitim tesisleri, özel sosyal ve kültürel tesisler yapılabilir.

2.3.2. Ticaret (T), Ticaret + Hizmet (T+H) Alanları;

2.3.2.1. "Ticaret alanları" ile "ticaret ve hizmet alanları" olarak ayrılmış diğer yerlerde; iş merkezleri, ofis-büro, çarşı, çok katlı mağazalar, katlı otoparklar, alışveriş merkezi 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.

Ancak, parselin Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü tarafından onaylanan/onaylanacak imar planının 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.

1.32. 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.

1.35. 40 bağımsız bölüm üzerinde yapılar bulunan parsellerde; bağımsız bölüm olarak düzenlenmeyen veya bağımsız bölümün eklentisi niteliği taşımayan; yapım ve taşıyıcı sistemleri ile bütünleşik olmayan, bahçe alanının %20'sini geçmeyen; kameriye, pergola, sundurma, açık yüzme ve süs havuzu, 250 m2yi geçmeyen sondaj ve taklabilir hafif malzemeden yapılan sosyal tesis, soyunma-giyinme kabinleri vb. taksim ve kaks alanına dahil edilmeden yapılabilir, bu imalatlar ruhsata tabi değildir.

1/5000 ölçekli planda 300 ki/ha ve 200 ki/ha yoğunluk verilen konut alanlarında MERİ İmar Yönetmeliği hükümlerine göre minimum piyes ölçülerini sağlamayan parsellerde planda verilen TAKS değerini aşmamak koşulu ile ikili bloklar düzenlemeye belediyeyetkilidir.

1/5000 ölçekli planda 200 ki/ha yoğunluk verilen konut alanlarında tevhid sonucu oluşan 3000-5000 m2 arası parsellerde planda verilen yapılaşma değeri % 20 arttırılarak, 5000-10000 m2 arası parsellerde % 25 arttırılarak, 10000 m2den büyük parsellerde % 30 arttırılarak uygulama yapılır. Bu uygulamanın yapıldığı parsellerde TAKS değeri 0.35'i aşamaz. Bu hükümler mevcut parsellerin ifraz edilip tekrar tevhid edilmesi halinde uygulanamaz.

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

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

OA-5.1 kapsamında ticaret yapılamaz.

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 yapılan ve yapılacak olan kesintiler toplamının %40'ı geçmesi durumunda parsel maliklerinin mağduriyetini engellemek 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 planı göre terk miktarı %40'ı aşan parsellerde de terklerin kendi talepleri ile bedelsiz yapılması şartı ile uygulanır.

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

Proje Yöneticisi
Allan 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 haliharır harita incelendi ve onandı
İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı
21-09-2007

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

İLÇE

BEYLİKDÜZÜ BELEDİYE BAŞKANLIĞI		
PLANIN İSMİ	BEYLİKDÜZÜ İLÇESİ, 1/1000 ÖLÇEKLİ GÜRPINAR 2. ETAP UYGULAMA İMAR PLANI GENEL PLAN NOTU DEĞİŞİKLİĞİ	
Pafta No	G21A03B4C	Ölçek:1/1000
PLANİŞLEM NO	GÜRPINAR 2. ETAP İİP	341077955
ÇİZEN	BURCU ÜNVER ÖZGEN Şehir Plancısı	
ŞEF	EMİNE HASALTUN Şehir Plancısı	
MÜDÜR	ANIL SARIÇAN DELİBAY Y. Şehir Plancısı	
30.10.2024 gün ve 2343303 sayılı yazımız eki olan plandır.		

BEYLİKDÜZÜ BELEDİYE MECLİSİNİN 04.12.2024 gün ve 14 sayı ile kabul edilen komisyon kararının ekli olan parçasıdır.
ERKAN ERDOĞAN
BEYLİKDÜZÜ BELEDİYESİ İMAR KOMİSYONU BAŞKANI

BEYLİKDÜZÜ BELEDİYE MECLİSİNİN 05.12.2024 gün ve 606 sayı ile kabul edilen kararının eki plan parçasıdır.
MEHMET MURAT ÇALIK
BEYLİKDÜZÜ BELEDİYE BAŞKANI

İBB PLANLAMA MÜDÜRLÜĞÜNÜN 10/03/2025 tarih 2445 sayılı yazısı ekli paftadır.
Vedat UŞYILMAZ Müdür Yardımcısı-TU
Özlem ŞEN Şube Müdürü

İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisinin 12/03/2025 tarihli ve 2025/... sayılı ile onanan/tadilen tasdik edilen kararı eki olan plandır.
Mahmut Sedat OZKAN
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 ve imar planı notlarına göre bu fonksiyonlarına 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 ve ilgili idari birimler, spor merkezi, spor 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 bodrumda Taks değeri aşılamaz. Turizm tesislerinde bağımsız bölüm oluşturmamak kaydı ile tesise hizmet edecek ticari birimler, yer altılar, 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 bisiklet alanları vb. kamu kullanımına ayrılmış tüm alanlar) kamu eline bedelsiz geçmeden parselin imarlı kısmılmmış sayılmamış yapılamaz.
Bu plan notu ile meri plan notları arasında çelişki olması halinde plan tasdik tarihinden önce ilkkan (yapı kullanma izin belgesi) durumu tamamlanmamış yapılarda geçerli olacaktır. Yapı kullanma izin belgesi almış yapıların 1. ve 2. bodrum katlarında uygulanır.

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

- ~~09.08.2008 GÜN VE 26931 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYIMLANAN "UÇAKIMDA ENERJİ VERİMLİLİĞİNİN ARTIRILMASINA İLİŞKİN USUL VE ESASLAR HAKKINDA YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR. BU KAPSAMDA ALT ÖLÇEKLİ PLANLARDA BU KAPSAMDA ELEKTRİKLİ ARAÇLAR İLE ARAÇ TİPİ ARAÇLARIN KULLANIMININ ULAŞIMI TEŞVİK EDİLMESİ İÇİN ARAÇ VE ARA KHGS 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 DAHİL 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 DAHİL 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.
- Alda bazında yapılacak uygulamalarda ATIK PASLARI, DİĞER ATIKLARDAN AYRILARAK TOPLANMASI VE DEPOLANMASI İÇİN TÜM FONKSİYON ALANLARINDAKİ BİNALARIN TESİSAT PROJELERİNDE "ATIK YAĞ GİDERİ" TASARLANMALI, İMAR ADALARINDA "ATIK YAĞ TANKI" YER ALMALIDIR.

2.3.2.2. Ticaret (T) ve Ticaret + Hizmet (T+H) alanlarında; yapılacağı yanı sıra, planda belirtilen ticaret hakkını geçmemek ve ilgili kamu kurumlarına kuruluşlarından uygun görüş alınmak koşulu ile (Sağlık Bakanlığı, Milli Eğitim Bakanlığı, İtfaiye Daire Başkanlığı, Özel Sağlık Tesisi, Özel Eğitim Tesisi, Kültürel ve Sosyal Tesisler vb. fonksiyonlar yapılabilir.
2.3.3.3. Ticaret (T) ve Ticaret+Hizmet (T+H) alanlarında minimum taraz şartı 10.000 m²'dir. Bu alanlardaki uygulamalar İstanbul Büyükşehir Belediyesi tarafından onaylanacak avan projeye göre yapılacaktır. Bina yükseklikleri ve kotlar, arsa modelle avan projeye göre belirlenecektir.
2.3.4. Planda T+H, T ve Ticaret (T) olarak gösterilen alanların bitişiğinde 5000 m² arasında olan ada ve parsellerde, İstanbul'da yapılan uygulamalarda ticaret alanı kullanım katsayısı değerinin % 15 artırılarak 15.000 m² üzerinde ise ilgili ada veya parsel bazında yapılan uygulamalarda, inşaat alanı katsayısı değerinin % 15 fazlasını kullanabilir. Bu alanlarda avan projeler İstanbul Büyükşehir Belediyesince onaylanacak olup, ticaret alanlarında yapılacak olan yapılar, ticaret ve hizmet birimleri olarak, ticaret ve hizmet birimleri ayrılarak ve yapılacak olan yapılar İstanbul Büyükşehir Belediyesince onaylanacak avan projeye göre yapılacaktır.
2.3.5. Belediye Hizmet Alanları'nda yapılacak olan Fuar Alanı; İstanbul'daki uygulama, İlçe Belediyesi tarafından onaylanacak avan projeye göre yapılacak olup, açık, yarı veya kapalı pazar yeri, kısa süreli ticaret ve sosyal kültürel tesisler yapılabilir.
2.3.7. Akaryakıt ve LPG İstasyonu
2.3.7.1. Bu alanlar, Çevre Sağlık Müdürlüğü'nün ilgili alanlar olup ilgili kurumların (UKOME, İtfaiye Daire Başkanlığı, İSKİ vb.) görüşleri alındıktan ve avan projesi İstanbul Büyükşehir Belediyesi tarafından onaylandıktan sonra uygulama yapılacaktır. Planda yer alan Akaryakıt, LPG Satış ve Bakım Alanlarında; ofis, pompa ve bölgesel ofisler hariçtir. Akaryakıt, LPG ve yağ depolama alanları kullanılamaz.
2.3.7.2. Akaryakıt tankı ve depo pompalarının yüz ölçüsü, depo yolda bulunan havalar, ve İSKİ tarafından alınacak atıksu ile içme suyu ve şebeke hatlarının zarar görmemesi için akaryakıt tankı ile boruları arasında en az 7 metre, yapı yaklaşma sınırı bulunacaktır. Bu alanlarda bodrum kat yapılmayacaktır.
2.4. KENTSEL DONATI ALANLARI
2.4.1. Eğitim Tesis Alanı
2.4.1.1. Temel Eğitim Tesis Alanları; bu alanlardaki uygulama, İlçe Belediyesi tarafından onaylanacak avan projeye göre yapılacak olup, bu alanlarda anaokulu ve kreş de yapılabilir.
2.4.1.2. Özel Temel Eğitim Tesis Alanları; bu alanlardaki uygulama, Max. Emsal 2.00'yi geçmemek koşuluyla İlçe Belediyesi tarafından onaylanacak avan projeye göre yapılacaktır. Bu alanlarda anaokulu ve kreş de yapılabilir. Bu alanlar müştereken de inşa edilemez. Bağımsız bölüm olarak konut ve diğer birimleri yer alamaz.
2.4.1.3. Orta Öğretim Tesis Alanları; bu alanlardaki uygulama, İlçe Belediyesi tarafından onaylanacak avan projeye göre yapılacak olup, bu alanlarda anaokulu ve kreş de yapılabilir.
2.4.1.4. Meslekiye Teknik Öğretim Tesis Alanları; bu alanlardaki uygulama, İlçe Belediyesi tarafından onaylanacak avan projeye göre yapılacaktır.
2.4.2. İdari Tesis Alanı; Bu alanlarda; Kaymakamlık, Karakol, Mahkeme ve benzeri kamu binaları ile altyapı hizmetlerine yönelik tesisler yer alabilir. Bu alanlardaki uygulama, İlçe Belediyesi tarafından onaylanacak avan projeye göre yapılacaktır.
2.4.3. Dini Tesis Alanı; Bu alanlardaki uygulama, İlçe Belediyesi tarafından onaylanacak avan projeye göre yapılacaktır.
2.4.4. Sağlık Tesis Alanı;
2.4.4.1. 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.
2.4.4.2. Özel Sağlık Tesis Alanları; bu alanlardaki uygulama, Max. Emsal 2.00'yi geçmemek koşuluyla İlçe Belediyesi tarafından onaylanacak avan projeye göre yapılacaktır. Bu alanlar, amaçları dışında iskan edilemez. Bağımsız bölüm olarak konut ve diğer birimler yer alamaz.
2.4.5. Sosyal Kültürel Tesis Alanı;
2.4.5.1. Bu alanlarda; kültür merkezi, kütüphane, müze, tiyatro, sinema salonu, konser-konferans salonları vb. gibi kültürel tesisler, teknik eğitim merkezleri, bilgi-beceri-meslek edindirme kursları, özel eğitim merkezleri vb. eğitim yapıları, huzurevleri, bakımevleri, sığınma evleri, gençlik yurtları gibi sosyal tesisler ve rehabilitasyon merkezleri yapılabilir. Bu alanlardaki uygulama, İlçe Belediyesi tarafından onaylanacak avan projeye göre yapılacaktır.
Bu alanlarda yapılan tesislere hizmet etmek üzere subasman katı üzerindeki inşaat alanının % 20'sini geçmeyecek kadar ticari hizmet birimleri yapılabilir.
2.4.5.2. Özel Sosyal Kültürel Tesis alanlarındaki uygulama; Max. Emsal 2.00 koşulu ile İlçe Belediyesi tarafından onaylanacak avan projeye göre yapılacaktır. Bu alanlarda sosyal kültürel tesislerin yanı sıra özel yurt binaları da yer alabilir. Bu alanlar amaçları dışında iskan edilemez. Bağımsız bölüm olarak konut ve ticari birimler yer alamaz.
2.4.6. Kamu Hizmet Alanı;
2.4.6.1. Bu alanlarda; otopark alanı, kütüphane, [illegible] ve açık otopark, [illegible] kültürel tesisler, [illegible] ve dinlenme [illegible] ticaret ve [illegible] fonksiyonlar yer alabilir. Bu alanlarda uygulama, İlçe Belediyesi tarafından onaylanacak avan projeye göre yapılacaktır. Bu alanlarda _____ inşaat alanının % 20'sini geçmeyecek kadar ticari birimler yapılabilir.
İSKİ Genel Müdürlüğü tarafından kullanılacak alanda; İlçe Belediyesi tarafından onaylanacak avan projeye göre yapılacaktır.

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 _____ Hizmetsiz _____ TOPLAM

2.4.7. Park Alanı
2.4.7.1. Park Alanlarında; toplumun yararlanması amacıyla oyun bahçesi, çocuk bahçesi, dinlenme geçmiş, yürüyüş ve serbest yürüyüş koşuluyla bisiklet parkı, su ağık spor alanı, parkın ve çevresinin ağaçlandırılması düzenlenecektir. Bu alanlarda, toplam alanın % 4'ünü ve Hmax: 4.50 m.yi geçmeyen [illegible] sadece takılabilir elemanlardan oluşan yapılar (büro, kafeterya, açık çay/kahve, su deposu, sarnıç vb.) yapılabilir.
2.4.7.2. Planda R ile gösterilen Park Alanlarında; piknik ve eğlence (rekreasyon) amaçlı kullanımlar yer alabilir.
2.4.7.3. Park alanlarındaki uygulama İlçe Belediyesi tarafından onaylanacak avan projeye göre yapılacaktır. Kitaplıklı ve taşınması mümkün olmayan ağaçlar korunacaktır.
2.4.8. Kapalı ve Açık Spor Alanı; Bu alanlarda futbol, basketbol, voleybol, yüzme havuzu, tenis kortu, atletizm bir pistleri ve benzeri gibi spor faaliyetlerinin ihtiya edeni 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 katı üzerindeki inşaat alanının % 20'sini geçmeyecek kadar ticari hizmet birimleri yapılabilir.
2.4.9. Belediye Hizmet Alanı; Belediye; Zabıta, Polis, Jandarma, Kolluk ve benzeri kamu hizmetleri ile açık pazar yeri vb. yapılabilir. Bu alanlarda uygulama, İlçe Belediyesi tarafından onaylanacak avan projeye göre yapılacaktır.
2.4.10. İmar planlarında eğitim tesis alanı, idari tesis alanı, dini tesis alanı, sağlık tesis, sosyal kültürel tesis alanı, Belediye Hizmet Alanı ve benzeri kamu alanlarında imar planlarının alanın yenilenmesi aşamasında plandaki yapı yaklaşma sınırları avan projesi kapsamında İlçe Belediyesince belirlenebilir.
2.5. Sosyal Donatı Binalarının; tıkıldı, hastane, sosyal kültürel tesis vb.) kat yüksekliği ayrıca proje ile belirlenir ve avan proje ile kat adetleri, planlama göre çevresinde verilen kat adedinin en fazla 1 kat fazlası olabilir. Bu alanlarda uygulama, İlçe Belediyesi tarafından onaylanacak avan projeye göre yapılacaktır.
2.5.1. Planda Otopark Alanı olarak ünvanlan ve mülkiyet sahiplerine ait olan alanlar için izinlerin 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 alanlarının konusunda ilgili kurum ve kuruluşların uygun görüşü alınacaktır.
2.5.2. Planlama alanı içinde; Park ve Bahçeler Müdürlüğü, Ulaşım Daire Başkanlığı ve kurumların uygun görüşleri alınmak koşulu ile yeşil alan ve park alanlarında; park alanları, çocuk bahçeleri, meydan, yol ve benzeri [illegible] gibi kamuya açık alanların zemin altlarında; ağaç ve bitki yaşamının sürdürülebileceği toprak derinliği bırakılmak ve doğal zemin kotunu değiştirilmeyecek biçimde olağanüstü durumlarda [illegible] alanı, diğer zamanlarda İstanbul Alt Katlı Otoparkı olarak kullanmak üzere [illegible] yapılabilir.
2.5.3. Özel Önlemli Gerektiren Alanlar; Jeolojik, Biyokimyasal, Topografik ve taşkın gibi nedenlerle özel önlem gerektiren bu alanlarda, ayrıntılı jeolojik, jeoteknik ve çevre etkileşim raporunun hazırlanıp İstanbul Acil Durum Müdürlüğünce onaylanmasından sonra 1/1000 ölçekli uygulama imar planı hazırlanacaktır.
2.5.4. Yeşil Alanlar; Bu alanlarda planlarda yer alan koyuna bakılmakta [illegible] kendilerine ait ilgili yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.
2.5.5. Özel Önlemli Gerektiren Alanlar; Jeolojik, Biyokimyasal, Topografik ve taşkın gibi nedenlerle özel önlem gerektiren bu alanlarda, ayrıntılı jeolojik, jeoteknik ve çevre etkileşim raporunun hazırlanıp İstanbul Acil Durum Müdürlüğünce onaylanmasından sonra 1/1000 ölçekli uygulama imar planı hazırlanacaktır.
2.5.6. Yeşil Alanlar; Bu alanlarda; [illegible] kapsamında kalan yol ve Dere Mutlak Koruma Alanı'ndan [illegible] bulunan alanlarda sadece [illegible] elemanlarla yapılan 250 m²'yi geçmeyen bodrum katlı, [illegible] bulunan park alanı, çocuk bahçesi, [illegible] park alanı, spor alanı, [illegible] yürüyüş alanları, bisiklet yolu, [illegible] sosyal donatı alanları [illegible] yapılabilir. [illegible] 1000 ölçekli uygulama imar planı [illegible] yapılacaktır.
2.6. MEZARLIK ALANI
2.6.1. Mezarlık Alanı; Bu alanlardaki mevcut mezarlıklar korunarak ve gerekliyse genişlemesine yapılacak olup, bu alanlarda uygulama İstanbul Büyükşehir Belediyesi tarafından onaylanacak avan projeye göre yapılacaktır.

2981 VE 3290 sayılı yasa Ek 1 Madde ve 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18 maddesine göre yapılacak arsa ve arsa payı düzenlemesinde [illegible] ve [illegible] olarak ayrılan yol, park vb. donatı alanları, malikleri tarafından [illegible] hakkında [illegible] oluşmuştur. Bu parsellerde oluşmuştur kısıtlayıcı mevcut yapılarına dikkate alınarak yapılacak ifraz işlemlerinde, parsel boyutu aranmaz.

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

2.7. 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 binaların ile en az iki blöktan 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;
2.7.1. 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.
2.7.2. Binanın kot aldığı noktanın altındaki bodrum katlarda yapılacak olan otoparklar, sığınak, tesisat alanları vb. ortak alanlar toplam inşaat alanına dahil değildir.
2.7.3. Meri imar planında belirtilen yol ve donatı alanları terkleri yapılmadan uygulama yapılamaz.
2.7.4. Uygulama yapılan parsellerde yapı yüksekliklerı, 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.
2.7.5. Zemin ve temel etüdü uygulama esasları ve rapor formatı esaslarına göre yapılacak zemin etüt raporları doğrultusunda uygulama yapılacaktır. Bina yükünü göre zemin iyileştirmesi gerekenlerde alanlarda, zemin iyileşmesi yapılmadan uygulama yapılamaz.
2.7.6. 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.
2.7.7. Bu plan notundan yapı yasaklı alan, heyelan alanı, taşkına maruz alan, kıyı alanı, tarımsal nitelikli alan, sit ve diğer korunma 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, ~~MAHALLİ DÖNÜŞÜM 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 VEYA YAPI KULLANMA İZİN BELGESİNDE YER ALAN İSKANA KONU TOPLAM İNŞAAT ALANINA VE YOL KOTUNUN ÜZERİNDEKİ KAT ADEDİNE GÖRE UYGULAMA;
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 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.

Planı, onama sınırları içerisinde hmax:6,50 hmax:2,50 hmax:15,50 ve hmax:24,50 değeri verilmiş olan Konut, Ticaret, Konut+Ticaret ve Ticaret+Hizmet alanlarında meri 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)'e kadar uygulama yapılacaktır. ~~Ancak hmax:6,50 metre olan yerlerde yükseklik 2,50 m'yi, hmax:7,50 m'yi, hmax:15,50 m'yi, hmax:24,50 m'yi geçmesi~~ (29.09.2015)

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 AŞMAYACAK ŞEKİLDE KOT ALINACAK bina girişlerini NOKTAYI VE 1.20'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 BÖLÜM OLMAYAN~~ 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 kat arası çatı (çatı piyesi, şekli, eğimi, dere şekli, saçak, parapet ve benzeri yükseklik 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 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 _____ ilgili hükümleri gereğince inşaat alanı ve tesisat/ d) MERİ PLAN NOTLARINDA ~~MADDESİ HÜKMÜ GEREĞİNCE TEVFİR GÖRÜŞÜ~~ YAPILAŞMA DEĞERİ ARTAN PARSELLERDE; SÖZ KONUSU PLAN NOTU İLE HESAPLANAN ~~TAKS DEĞERİ~~ ÜZERİNDEN EMSAL HESABI YAPILIRKEN, ~~TEVFİR~~ eğitim planda emsal verilen yerlerde plan koşulları ve komşulukla üzerinden hesaplanır.