15/03/20.. ...inde Büyük...ehir Belediye Başkanınca ...ştır.

...n Büyük...ehir Belediye Başkanı

İLÇE

BEYLİKDÜZÜ BELEDİYE BAŞKANLIĞI

LANIN 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	

..10.2024 gün ve ..2342507 sayılı yazımız eki olan plandır.

BEYLİKDÜZÜ BELEDİYE MECLİSİNİN
4.12.2024 günü 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
....tarih 31.... sayılı yazısı
eki p...

Vuslat U...
Y.Şehir P...

Özlem ŞEN
Şehir Plancısı

İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisinin
13/02/2025 tarihinde ve ..../361 sayı
ile aynen/tadilen tasdik edilen kararı eki olan plandı

Mahmut Sedat ÖZKAN
İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi

17/01/2026 gününde Büyükşehir Belediye Başkanınca onaylanmıştır.

Doğan GÜMÜŞDAĞ
İstanbul Büyükşehir Belediye Başkan V.
Büyükşehir Belediye Başkanı

İLÇE

BEYLİKDÜZÜ BELEDİYE BAŞKANLIĞI

LANIN İSMİ	BEYLİKDÜZÜ İLÇESİ, 1/1000 ÖLÇEKLİ GÜRPINAR 1. ETAP UYGULAMA İMAR PLANI ÇATI ALANLARINA İLİŞKİN PLAN NOTU İLAVESİ VE PLAN NOTU DEĞİŞİKLİĞİ	
Pafta No	G21A03B4C	Ölçek:1/1000
PLAN/İŞLEM NO	GÜRPINAR 1. ETAP UİP	
ÇİZEN	BURCU ÜNVER ÖZGEN Şehir Plancısı	
ŞEF	EMİNE HASALTUN Şehir Plancısı	
MÜDÜR	ANIL SARICAN DELİBAY Y. Şehir Plancısı	

..10.2025 gün ve 2654742 sayılı yazımız eki olan plandır.

BEYLİKDÜZÜ BELEDİYE MECLİSİNİN
07.10.2025 gün ve 26 sayı ile kabul edilen komisyon kararının eki plan paftasıdır.

ERKAN ERDOĞAN
BEYLİKDÜZÜ BELEDİYESİ
İMAR KOMİSYONU BAŞKANI

BEYLİKDÜZÜ BELEDİYE MECLİSİNİN
09.10.2025 gün ve 99 sayı ile kabul edilen kararının eki plan paftasıdır.

ÖNDER SERKAN ÇEBİ
BEYLİKDÜZÜ
BELEDİYE BAŞKAN V.

İBB PLANLAMA MÜDÜRLÜĞÜNÜN
08/12/2025 tarih 2456211 sayılı yazısı
eki paftadır.

Vuslat USYILMAZ
Y.Şehir Plancısı

Özlem ŞEN
Şehir Plancısı

İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisinin
15/01/2026 tarihinde ve ..../63 sayı
ile aynen/tadilen tasdik edilen kararı eki olan plandı

Mahmut Sedat ÖZKAN
İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi

Tarık ERDOĞAN
İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi
Kentsel Yenileme Komisyonu Başkanı

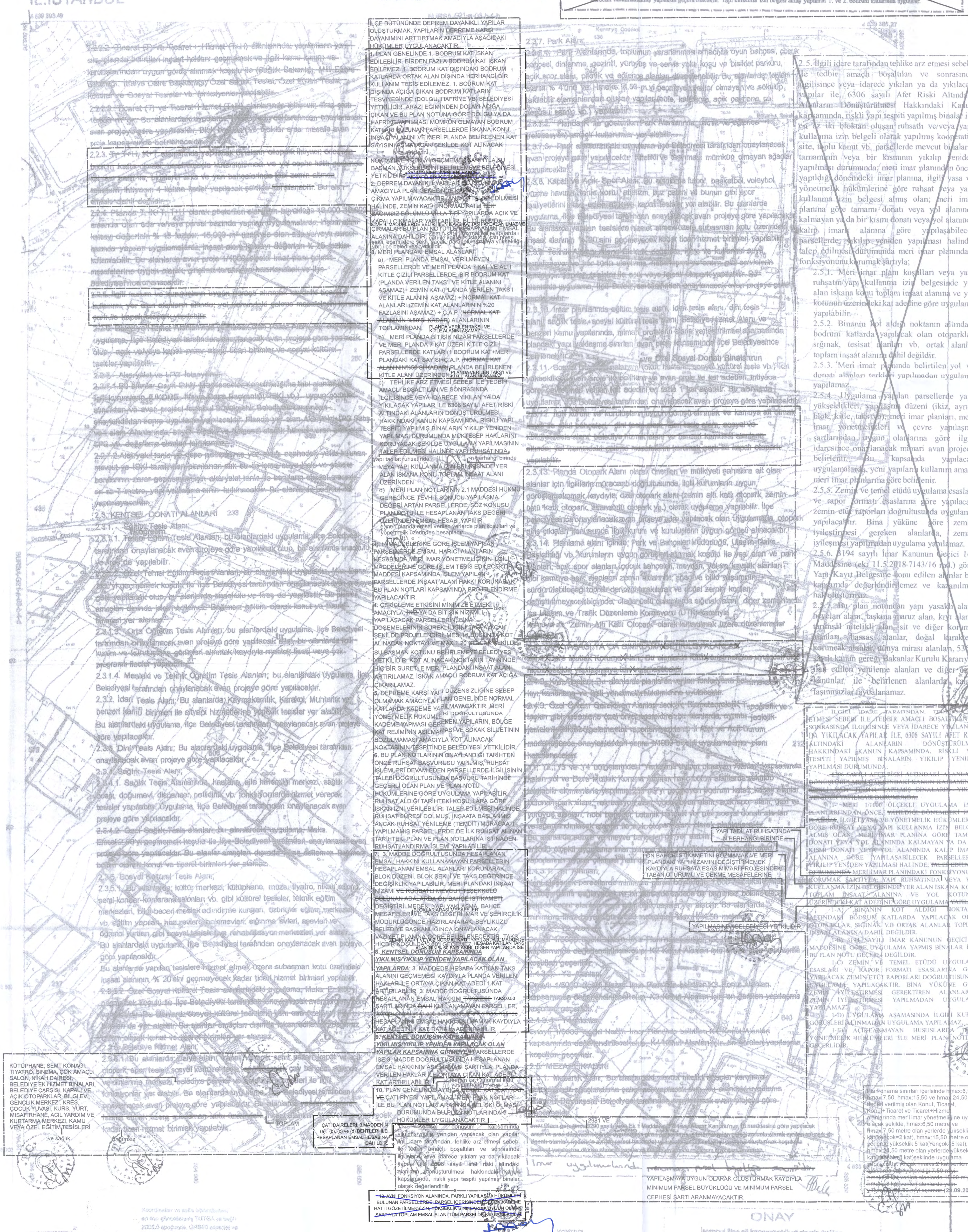
~~İmar planında turizm tesisi, özel sağlık tesis alanı, özel eğitim alanı, özel sosyal kültürel tesis alanı fonksiyonlarına ayrılan bölgelerde ve imar planı notlarına göre bu fonksiyonların yapılabildiği alanlarda yapılacak olan turizm tesisi, özel sağlık tesisi, özel eğitim tesisi, özel sosyal kültürel 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 tripaj 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 tamamlanmamış yapılarda geçerli olacaktır. Yapı kullanma izin belgesi almış yapıların 1. ve 2. bodrum katlarında uygulanır.~~

İL:İSTANBUL

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



~~2.2.2. Ticaret (T) ve Ticaret + Hizmet (T+H) alanlarında; yapıların yapı sı... planda belirtilen inşaat haklarını geçmemek ve ilgili kamu kurum ve kuruluşlarından uygun görüş alınmak koşuluyla ile (Sağlık Bakanlığı, Milli Eğitim Bakanlığı, İtfaiye Daire Başkanlığı) Özel Sağlık Tesisi, Özel Eğitim Tesisi, Kültürel ve Sosyal Tesisler vb. fonksiyonlar yapılabilir.~~

~~2.2.3. Ticaret (T) ve Ticaret+Hizmet (T+H) alanlarında minimum ifraz şartı 15.000 m²'dir. Bu alanlardaki uygulama ilçe Belediyesi tarafından onaylanacak avan projeye göre yapılacaktır. Blok boyutları ve bloklar arası mesafe avan proje kapsamında belirlenecektir.~~

~~2.2.3. T, T+H, K+T alanlarında yapılacak binaların otopark ihtiyacı; öncelikle bodrum katta, ... ön bahçelerde kullanılmaması ve yol cephe hattı ... kalması şartı ile, binaların arka ve yan bahçelerinde tabi zemin altında minimum ihtiyacın 4 katına kadar yapılacak şekilde karşılanabilir. Bu alan emsale dahil değildir.~~

~~2.2.4. Planda T, K+T, T+H olarak gösterilen alanların büyüklüğü 10.000-15... arasında olan ada ve/veya parsel bazında yapılan uygulamalarda, inşaat alanı katsayı değerinin % 15 fazlası, 15.000 m² üzerinde olan ada ve/veya parsel bazında yapılan uygulamalarda, inşaat alanı katsayı değerinin % 25 fazlası kullanılabilir. Bu alanlarda avan proje 1/1000 ölçekli imar planı çekme mesafelerine uygun olarak, girişimci tarafından hazırlanacak ve ilçe Belediyesince onanacaktır.~~

~~2.2.5. İlgili kurum ve kuruluşların uygun görüşü alınmak kaydıyla ticaret kullanımı yer alan alanların altında, yol cephesindeki çekme mesafelerinin şartı ile kapalı otopark yapılabilir.~~

~~2.2.6. Belediye Hizmet Alanlarında yapılacak olan Pazar Alanları ... uygulama, İlçe Belediyesi tarafından onaylanacak avan projeye göre yapılacak olup, açık ve/veya kapalı pazar alanı, ticari birimler ve sosyal kültürel tesisler yapılabilir.~~

~~2.2.7. Akaryakıt ve LPG İstasyonları~~

~~2.2.7.1 Bu alanlar Gayri Sıhhi Müesseseler Yönetmeliğine tabi alanlar ... 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 ... ve ... alanlarında, büyük ölçekte bölgesel alanlık hizmet veren ... LPG vb. doğalgaz alanları kurulamaz.~~

~~2.2.7.2 Akaryakıt tank ve depo pompasının yüz alanı cephedeki yolda bulunan mevcut ve İSKİ tarafından planlanan atık su ile içme suyu tesis ve şebeke borularının zarar görmemesi için akaryakıt tankı ile boruların ekseni arasında en az 7 metre, yapı yaklaşma sınırı bulunacaktır. Bu alanlarda bodrum kat yapılmayacaktır.~~

2.3. KENTSEL DONATI ALANLARI

2.3.1. Eğitim Tesis Alanı;

İlköğretim

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

~~2.3.1.2. Özel Temel Eğitim Tesis Alanları; bu alanlardaki uygulama, Max. Emsal ...'yi geçmemek koşulu ile İlçe Belediyesi tarafından onaylanacak avan projeye göre yapılacak olup, bu alanlarda anaokulu ve kreş de yapılabilir. Bu alanlar amaçları dışında iskan edilemez. Bağımsız bölüm olarak konut ve ticaret birimleri yer alamaz.~~

2.3.1.3. Orta Öğretim Tesis Alanları; bu alanlardaki uygulama, İlçe Belediyesi tarafından onaylanacak avan projeye göre yapılacak 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.

~~2.3.4.2. Özel Sağlık Tesis alanları; bu alanlardaki uygulama, Maks. Emsal:2.00'yi geçmemek koşulu ile İlçe Belediyesi tarafından onaylanacak avan projeye göre yapılacaktır. Bu alanlar amaçları dışında iskan edilemez. 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, nikah salonu, sergi-konser-konferans salonları vb. gibi kültürel tesisler, teknik eğitim merkezleri, bilgi-beceri-meslek edindirme kursları, özürlüler eğitim merkezleri vb. eğitim yapıları, 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.

~~2.3.5.2. Özel Sosyal Kültürel Tesis alanlarındaki uygulama, Maks. E=2.00'yi geçmemek koşulu ile İlçe Belediyesi tarafından onaylanacak avan projeye göre yapılacaktır. Bu alanlarda sosyal kültürel tesislerin yanı sıra özel ... birimleri de yer alabilir. Bu alanlar amaçları dışında iskan edilemez. Bağımsız bölüm olarak konut ve ticaret birimleri yer alamaz.~~

2.3.6. Belediye Hizmet Alanı;

2.3.6.1. Bu alanlarda itfaiye alanı, kapalı ... semt pazarı, kapalı ve açık otopark, spor tesisi, sosyal kültürel tesis, ... çay bahçesi, eğlence ve dinlenme merkezi, belediye çarşısı ve ... ile ilgili fonksiyonlar yer alabilir. Bu alanlarda uygulama, İlçe Belediyesi tarafından onaylanacak avan projeye göre yapılacaktır. Bu alanlarda ... tesislere hizmet etmek üzere subasman kotu üzerindeki inşaat alanının ... 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

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 1.20M.'Yİ GEÇMEMEK ŞARTIYLA SU BASMAN YÜKSEKLİĞİNİ BELİRLEMEYE BELEDİYESİ YETKİLİDİR. ~~YANGIN MERDİVENLERİ BAHÇE MESAFELERİ İÇERİSİNDE YAPILABİLİR.~~

2. DEPREM DAYANIKLI YAPILAR OLUŞTURMAK AMACIYLA PLAN GENELİNDE KATTA KAT ÇIKMA YAPILMAYACAKTIR. ANCAK TALEP EDİLMESİ HALİNDE, ZEMİN KAT+1NORMAL KATLI TEK BAĞIMSIZ BÖLÜMLÜ VİLLA 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 cephe yüksekliği vb.) ilçe belediyesi yetkilidir.

8. VE 9. MADDELERDE BELİRTİLEN İLAVE KATTAN FAYDALANILMAZ VE

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, PLANDA VERİLEN TAKS'I VE KİTLE ALANINI AŞAMAZ

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 PLANDA VERİLEN TAKS'I VE KİTLE ALANINI AŞAMAZ

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.

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

4. ÇEKİÇLEME ETKİSİNİ MİNİMİZE ETMEK AMACIYLA, İKİZ YA DA BİTİŞİK NİZAMLI blok 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 ASILMAMASI 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 BLOKLAR ARASI MESAFELER VE TAKS DEĞERİ İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜNCE HAZIRLANARAK, BEYLİKDÜZÜ BELEDİYE BAŞKANLIĞINCA ONAYLANACAK VAZİYET PLANINA GÖRE BELİRLENECEKTİR. TAKS HİÇBİR KOŞULDA 0.60'I GEÇEMEZ. ZEMİN KAT+1 VEYA 2 NORMAL KATLI YAPILARDA 3. MADDEDE HESABA KATILAN TAKS ALANININ % 60 FAZLASINI, DİĞER YAPILARDA İSE

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~~ TAKS:0.50 ŞARTLARINDA ~~DAHİ~~ KULLANAMAYAN PARSELLER, ... 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) ve

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.

ÇATI DAİRELERİ, 3.MADDENİN (a), (b), (c) ve (d) BENTLERİ İLE HESAPLANAN EMSAL HESABINA DÂHİLDİR.

~~12. AYNI FONKSİYON ALANINDA, FARKLI YAPILAŞMA HÜKÜMLERİ BULUNAN PARSELLERDE; PARSEL İÇERİSİNDEN GEÇEN KADEME HATTI GÖZETİLMEKSİZİN, YÜKSEKLİK SINIRLARINA UYGUN OLMAK ŞARTIYLA TOPLAM EMSAL ALANI TÜM PARSELDE KULLANILABİLİR.~~

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, sanat 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 ilçe 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.

2.3.9. Teknik Altyapı Alanı; Elektrik, doğalgaz, ... ve kullanma suyu, kanalizasyon ve her türlü ulaşım, haberleşme ve önlem gibi servislerin ... için yapılan tesisler ile açık veya kapalı otopark yapılabilir. Bu alanlarda uygulama, İlçe Belediyesi tarafından onaylanacak avan projeye göre 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 projesinin alana yerleştirilmesi aşamasında plandaki yapı yaklaşma sınırları avan proje kapsamında İlçe Belediyesince belirlenebilir.

2.3.11. Sosyal Donatı Alanlarının (okul, hastane, sosyal kültürel tesis vb.) kat yüksekliklerini avan proje ile belirlenir ve avan proje ile kat adetleri ihtiyaca göre, çevresinde verilen kat adedini en fazla 1 kat aşabilir. Bu alanlarda uygulama, İlçe Belediyesi tarafından onaylanacak avan projeye göre yapılacaktır.

ve Özel Sosyal Donatı Binalarının

~~2.3.12. İlgili kurum ve kuruluşların uygun görüşü alınmak ve kamuya ait olmak ... ile çocuk bahçeleri, dini tesis alanı, ... alanı, sosyal ve kültürel tesis alanı, belediye hizmet alanı ve benzeri kamusal alanların altında; yol kıyısındaki 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 ... "Zemin Altı Katlı Otopark" olarak kullanılmak üzere düzenlemeler yapılabilir.

~~2.4. ... AÇAĞI YA DA SINIRLAMA GETİRİLEN ALANLAR~~

~~2.4.1. ... Dere Mutlak Koruma Alanı; Bu alanlarda ... yapılaşmaya izin verilmeyecektir.~~

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

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

2.4.4. Y1, Y2, Y3 ve Y4 bölgelerindeki "Yerleşime Uygun olmayan Alanlar" kapsamında kalan, yol ve Dere Mutlak Koruma Alanları hariç, bütün alanlarda sökülüp takılabilir elemanlarla yapılmış ... m²'yi geçmeyen bodrum katsız, kapalı alanlar bulunan park alanı, rekreasyon alanı, çocuk oyun alanı, açık spor alanı, gezi ve yürüyüş alanları, hobi bahçeleri, botanik bahçesi vb. gibi sosyal donatı alanları ve ağaçlandırılacak alanlar ile açık otopark alanı olarak planlanabilecektir. Bu alanlarda sebze ve meyve bahçeleri yer alabilir. ...

2.4.5. ...

2.4.3.1. ... Alanları ...

~~2.4.3.2. Y3 Alanları~~

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

2.4.3.3. ... 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. MEZARLIK ALANI

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

2981 VE

İmar Planı gereğince 3290 sayılı yasa Ek 1 Maddesine, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18 maddesine göre yapılacak arazi ve arsa düzenlemelerinde uygulamaya giren parsellerin bütünlüğü ... zorunlu olarak ayrılan yol, park vb. ... alanlar nedeniyle ayrılan parsel bazında ... minimum parsel ... mevcut yapılaşma dikkate alınarak yapılacak ... minimum ifraz şartı aranmaz.

İmar uygulamalarında ~~minimum parsel büyüklüğü aranmaz~~

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 ruhsatını/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, yapı tadilat ruhsatında ...n herhangi birinde 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 16.00 m'yi, hmaks:8 kat verilen alanlarda yapı yüksekliği 25.50 m'yi aşamaz.~~ (29.09.2015)

Koordinatlar ve pafta bölümlemesi en son güncellenmiş TUTGA ve 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 Girişim)

Proje Yöneticisi
Altay ÇETİNKAYA
Harita Mühendisi

KONTROL
İBB Harita Müdürlüğü

Mustafa NALCI
Harita Mühendisi

Özden 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
2 1 - 09 - 2007

Yılmaz YILDIZ
Harita Müdürü

İsmet ...
Genel Sekreter Yardımcısı