15/03/2025 gün ve Büyükşehir Belediye Başkanınca onanmıştır.

İLÇE

37/21

IL:ISTANBUL

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

TT.09.06.2011

BEYLİKDÜZÜ BELEDİYE BAŞKANLIĞI

PLANIN ADI	BEYLİKDÜZÜ İLÇESİ, 1/1000 ÖLÇEKLİ GÜRPINAR 1. ETAP UYGULAMA İMAR PLANI GENEL PLAN NOTU DEĞİŞİKLİĞİ	
Pafta No	G21A03B4A	Ölçek:1/1000
PLAN İŞLEM NO	GÜRPINAR 1. ETAP UİP	341077952
ÇİZEN	BURCU ÜNVER ÖZGEN Şehir Plancısı	
ŞEF	EMİNE HASALTUN Şehir Plancısı	
MÜDÜR	ANIL SARICAN DELİBAY V. Şehir Plancısı	

30.10.2025 gün ve 2507 sayılı yazımız eki olan plandır.

BEYLİKDÜZÜ BELEDİYE MECLİSİNİN 07.12.2025 gün ve 15 sayılı ile kabul edilen komisyon kararının eki plan paftasıdır.

ERCAN ERDOĞAN
BEYLİKDÜZÜ BELEDİYESİ
İMAR KOMİSYON BAŞKANI

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

MEHMET MURAT ÇALIK
BEYLİKDÜZÜ
BELEDİYE BAŞKANI

İBB PLANLAMA MÜDÜRLÜĞÜNÜN 16/01/2025 tarih ve 1372 sayılı yazısı eki paftadır.

Nuşlat USYILMAZ
Şehir Plancısı

Özlem ŞEN
Şehir Plancısı

İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisinin 22/03/2025 tarih ve 363 sayı ile onanı/tadilen tasdik edilen kararı eki olan plandır.

İmar ve Bayındırlık Komisyonu Başkanı

İLÇE

17/01/2026 gün ve Büyükşehir Belediye Başkanınca onanmıştır.

İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanı V.

BEYLİKDÜZÜ BELEDİYE BAŞKANLIĞI

PLANIN ADI	BEYLİKDÜZÜ İLÇESİ, 1/1000 ÖLÇEKLİ GÜRPINAR 1. ETAP UYGULAMA İMAR PLANI ÇATI ALANLARINA İLİŞKİN PLAN NOTU İLAVESİ VE PLAN NOTU DEĞİŞİKLİĞİ	
Pafta No	G21A03B4A	Ölçek:1/1000
PLAN İŞLEM NO	GÜRPINAR 1. ETAP UİP	UİP-341110366
ÇİZEN	BURCU ÜNVER ÖZGEN Şehir Plancısı	
ŞEF	EMİNE HASALTUN Şehir Plancısı	
MÜDÜR	ANIL SARICAN DELİBAY V. Şehir Plancısı	

02.10.2025 gün ve 2442 sayılı yazımız eki olan plandır.

BEYLİKDÜZÜ BELEDİYE MECLİSİNİN 07.10.2025 gün ve 93 sayı ile kabul edilen komisyon kararının eki plan paftasıdır.

ERCAN ERDOĞAN
BEYLİKDÜZÜ BELEDİYESİ
İMAR KOMİSYON 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 ve 2475211 sayılı yazısı eki paftadır.

Nuşlat USYILMAZ
Şehir Plancısı

Özlem ŞEN
Şehir Plancısı

İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisinin 15.01.2026 tarih ve 63 sayı ile onanı/tadilen tasdik edilen kararı eki olan plandır.

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

Tank ERDOĞAN
İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi
Kentsel Yenileme Komisyonu Başkanı

PLAN HÜKÜMLERİ

1. GENEL HÜKÜMLER

1.1. Beylikdüzü Gürpınar 1. Etap 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı; plan paftaları, plan raporu ve plan uygulama hükümleri ile 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 mülkü alanlarda ise ilgililerin muvafakat ve ilgili idarelerince de uygun görülmesi halinde; trafo, doğalgaz bölge regülatörü vb. altyapı yapıları yapılabilir.

1.4. İmar planlarına göre, Teknik ve Sosyal Donatı Alanları Kamu mülkiyetinden edinilmeden uygulama yapılamaz. İMAR PLANINDA DONATI ALANI OLARAK AYRILAN ALANLAR KAMUNUN ELINE GEÇMEDEN, BAHSE KONU TAŞINMAZLARIN İMARLI KISIMLARINDA UYGULAMA YAPILAMAZ.

1.5. Planlama alanında merkezi özellik gösteren, yakın çevresinde sağlık, itfaiye, iletişim-haberleşme vb. tesislerin bulunduğu ve ulaşım alanları yalanındaki 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 olan zemin ve temel etüdü raporlarına dayalı jeolojik/jeoteknik etüdler doğrultusunda belirlenecek ve uygulama yapılacaktır.

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

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

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

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

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

1.12. Bir parselde birden fazla yapı yapılabilir. Vaziyet planı ve İtfaiye dönüşümü İlçe Belediyesinin ilgili birimlerinde onaylanacaktır.

1.13. Planlama alanında uygulama İmar Kanunu ve Parselasyon Projesine göre yapılacaktır. Planda belirtilen yapılanma değerlerinin aşılmaması koşulu ile Parsel Projelerin onaylanmasında İlçe Belediyesi yetkilidir.

1.14. Plan çeşitlerde Özel hükümlerde belirtilen imar şartlarını % 20 azaltmaya İlçe Belediyesi yetkilidir.

1.15. Yeni parsel oluşturmanın koşullu/şartlı, mevcut parsellerde daha uygun şartlar sağlamak ve uygulamayı kolaylaştırmak için yapılacak ufak düzeltmelere ilişkin İmar ve tevhit işlemlerinde minimum parsel büyüklüğü ve minimum parsel genişliği şartı aranmaz.

1.16. Korunma alanı olarak belirlenmemiş alt alanı dışındaki parsellerde; bu parsele komşu olan veya aralarından yol geçse dahi bu parsele cephe veren parseller korunma alanı olarak kabul edilir; bu alanlara ilerleyecekte yapılacak uygulamalarda aksaklıklara neden olunmaması için Korunma Kurulu'ndan karar alınmadan herhangi bir uygulama yapılamaz.

1.17. Açık ve kapalı çıkmalar emsale dahildir.

1.18. Plan çeşitlerde 3 katlı çözümlerde yeraltı kat inşaa yapılamaz.

1.19. Uygulama aşamasında eğimden dolayı kısmen veya tamamen bodrum katlar ortaya çıkarılacak ise; ilgili bodrum kat kullanılması halinde birinci ve ikinci bodrum katlar haricindeki diğer bodrum katlar sığınak alanı olarak düzenlenecektir. Tadilat, otopark ve Y olarak kullanılacaktır. Emsal hesabı alanlarda ilgili çeşit ve katlara göre hesaplanacaktır. Ters eğim ile ilgili olarak yalnızca parsellerde bulunan mevcut eğime bağlı kalınacaktır. Yapılacak binalara ayrıca İmar Yönetmeliğine göre İlçe Belediyesince kot verilecektir.

1.20. Eğimsiz çatı ve çıkmalı çatı yapılmadan binanın son katı ile bağlantılı çatı arası piyesi yapılabilir. Çatı piyesi alt katlarla bağlantılı bölümler sınırlanamaz. Bu şartlara uygun çatı piyesleri emsale dahil değildir.

1.21. Bodrum hariç 2 katı geçmeyen ayrık nizam binalarda çatı piyesi ve çatıdaki teknik yapıların kullanılması İlçe Belediyesi yetkisindedir.

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

1.23. Tescil, hali hazırda Mutlak Korunma Bandına komşu olan imar parsellerinde bodrum katı yapılamaz. Ancak, zemin ve inşaat teknikleri açısından bodrum kat yapılması zorunlu değerlendirildiği hallerde, yüksek taşkın riskine maruz bu alanlar konut, depo, otopark vb. ticari turizm ve ticari dışı faaliyet amaçlı kullanılamaz.

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

1.24. İmar yolu üzerine kaydırılan vadi tabanının hali hazır durumda parseller içinden geçen kısımları bulunması itibariyle boldenin yeterli ölçüm uzaklaştırılacak drenaj sistemi çözülmeden (inşaatlar yapılmadan) mevcut vadi tabanının geçtiği parsellere yapılaşmaya açılamaz.

1.25. Fosseptikler sızdırmaz, olarak ve hiçbir yaklaşma sınırları içerisinde kalmak şartıyla yapılacaktır.

1.26. Plan bütününde tabii zeminin 0,50 metre altında ve yol çekme mesafesini taşımamak kaydı ile parsel sınırlarında otopark yapılabilir.

1.27. Bu planın onayından önce yapı ruhsatı almış ve yapısı temel seviyesinde inşaatına başlanılan parsellerde; ruhsatın alındığı tarihteki verilen imar durumuna göre uygulama yapılacaktır.

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

1.28. Onayının tescil tarihinden önce ifraz edilmiş yerlerde, bu imar planına göre yol genişlemesinden dolayı kaybolan inşaat alanı, taşınan inşaat alanına dahil edilecektir.

1.29. Bu plan ve raporunda belirtilmeyen hususlarda; Kat Kanunu ve Denir Boys Sahipleri Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü tarafından onaylanan/onaylanacak imar planına esas jeolojik-jeoteknik etüt raporunda belirtilenler uygun ya da "önemli alan" olması durumunda jeolojik etüt raporundaki hükümler doğrultusunda planda verilen fonksiyon ve yapılaşma koşullarına göre uygulama yapılacaktır.

1.30. Jeolojik sınırın parseli bölmesi durumunda; parselin %20'nden fazla kısmının yer aldığı jeolojik durum esas alınacaktır. Ancak parselin bir kısmının jeolojik sorunlu olan bölümüne yapılaşmaya izin verilmesi halinde parselin tamamına ön bahçe için) verilecektir.

1.31. İmar planında tüm parsellerde mevcut kaskatkılı, ayrı istikamet (yalnızca ön bahçe için) verilecektir.

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

1.33. Beylikdüzü İlçesi, Gürpınar yerleşkesinde farklı zaman dilimlerinde yapılmış, Büyükşehir ve İskan Bakanlığının ilgili birimlerince onaylanmış ve plan üzerinde tanımlı olan; 24.10.1997 onaylı jeolojik-jeoteknik etüd raporu, 14.08.2000 onaylı uygulama imar planı revizyonuna esas jeolojik-jeoteknik etüd raporu, 23.01.2003 onaylı jeolojik-jeoteknik etüd raporu, 31.04.2003 onaylı jeolojik-jeoteknik etüd raporu ve 04.04.2004 onaylı jeolojik-jeoteknik etüd raporu ve 05.05.2008 onaylı jeolojik-jeoteknik etüd raporu ve 04.06.2010 onaylı jeolojik-jeoteknik etüd raporu ve 21.06.2006 onaylı jeolojik-jeoteknik etüd raporu ve 13.09.2010 onaylı jeolojik-jeoteknik etüd raporu ve 11.11.2010 onaylı uygulama imar planı revizyonuna esas jeolojik-jeoteknik-jeofizik etüd raporunun sonuç ve öneriler bölümünde belirtilen uygulama hususlarına uyulacaktır.

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

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

2. ÖZEL HÜKÜMLER

2.1. KONUT YERLEŞME ALANLARI

2.1.1. Ayrık Nizam Konut Alanlarında; parsel cephesi 14 m.den küçük parsellerde, yan bahçe mesafeleri 3 m. olarak düzenlenebilir. Parsel cephesi 12 m.den küçük olan parsellerde ise ifraz ve da tevhidi nizam yapı düzeni oluşturmaya ve bina arası 6 metre, bina derinliği 7 metreden fazla olmamak kaydıyla ön bahçe mesafelerini belirlemeye ilçe belediyesinin İmar Müdürlüğü yetkilidir.

2.1.2. 06.06.2010 onaylı tahrili 1/5000 ölçekli Gürpınar Nazım İmar planında "M" ile gösterilen alanlarda ilgili olarak; Jeolojik, Dinamik-jeolojik, Topografik ve Taşkın Gibi Nedenlerle Özel Önlem Gerektiren Alanlar sınırının parselleri bölmesi durumunda; bölünen 1500 m2 den küçük parsel 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 yapılanma koşulları geçerli olacaktır.

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

2.1.4. (Taks:0.20 Max:H-2 kat), (Taks:0.30, H-3 kat) Konut Alanlarında parselasyon tevhidi sonucu oluşacak olan;

minimum 3.000-5.000 m² arasında olan ada ve/veya parsel bazında yapılacak uygulamalarda; inşaat alanı kataşı değerinin % 20 fazlası,

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

10.000 m2 arası ada ve/veya parsel bazında yapılacak uygulamalarda; inşaat alanı kataşı değerinin % 30 fazlası kullanılabilir.

Avan proje, 1/1000 ölçekli imar planı revizyonuna uygun olarak, ilgili idare tarafından hazırlanacak ve İlçe Belediyesi tarafından onaylanacaktır. Bu alanlarda taban alanı kataşı ile ilgili olarak % 10'luk fazla olamaz.

2.1.5. Konut alanlarında, yapı yaklaşma sınırı dışında, 25 m²yi geçmeyen tekçi ve güvenlik kulübeleri yapılabilir. Bu yapılar kesinlikle ticaret, ticaret hizmet gibi ticari faaliyetlerde kullanılamaz.

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

2.1.7. TAKS:0.20, Max:H-2 kat olarak planlanan veya Y4 ile gösterilen alanların ifraz edilmesi halinde bu alanlarda pansiyon, spor otel, butik otel vb. fonksiyonlar yer alabilir.

2.1.8. Konut Alanları içerisinde minimum ifraz büyüklüğü 4000m²dir. 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

2.1.9. Taks:0.20, Max:H-2 kat ve Taks:0.30, H-3 kat olarak planlanan Konut Alanlarında açıklık alanlar emsale dahildir. Ancak, zemin katta oluşan zemine oturan, genişliği 3 metreyi ve alanı 20 m2'yi geçmeyen teraslar emsale ve TAKS'a dahil değildir.

2.1.10. Planlama alanında 1m.den fazla yıkma yapılamaz. Konut ve konut-ticaret alanlarında zemini kata oluşan zemine oturan, genişliği 3 metreyi ve alanı 20 m2'yi geçmeyen teraslar emsale ve TAKS'a dahil değildir.

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

1.37. 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 5 m.den, 20 m.den (20 m. dahil) geniş yollardan mahreç alan parsellerde 7 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 TAŞASI İÇERİSİNDEKİ ÖN BAHÇE İŞTİRAKİYETİNİ BOZMAMAK KAYDIYLA; ÖN BAHÇE MESAFELERİNİN 3 METREYE KADAR YAN VE ARKA BAHÇE MESAFELERİNİN 2 METREYE KADAR DÜŞMESİ HALİNDE İLÇE BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

PLAN NOTU İLE BELİRLENEN VEYA

Konut alanlarında İmar Yönetmeliğinde belirtilen İmar Yönetmeliğinde belirtilen imar Yönetmeliğinde belirtilen hükümlerine göre minimum piyes ölçülerini sağlamayan parsellerde planda verilen TAKS değeri aşılmamak kaydıyla ikili bloklar düzenlemeye belediyesi yetkilidir.

Tevhidsonucu oluşan 3000-5000 m2 arası parsellerde planda verilen yapılaşma değeri % 20 arttırılarak, 5000-10000m2 arası parsellerde % 25 arttırılarak, 10000 m'den büyük parsellerde % 30 arttırılarak uygulama yapılır.

Bu uygulamanın yapılışı parsellerde TAKS değeri 0,35'i aşamaz. Bu hükümde mevcut parsellerin ifraz edilip tekrar tevhid edilmesi halinde uygulanamaz.

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

Taks: 0.20 Ayrık Nizam, 2 kat olarak planlanan veya Y1 olarak ile gösterilen alanların imara açılması halinde bu alanlarda;pansiyon, apart otel, butik otel vb. fonksiyonlar yer alabilir.

T.S.

2.1.11. Planlama alanında yapılacak olan yapılarda; İmar Yönetmeliğinde belirtilen İmar Yönetmeliğinde belirtilen İmar Yönetmeliğinde belirtilen hükümlerine göre minimum piyes ölçülerini sağlamayan parsellerde planda verilen TAKS değeri aşılmamak kaydıyla ikili bloklar düzenlemeye belediyesi yetkilidir.

2.1.12. 06.06.2010 onaylı tahrili 1/5000 ölçekli Gürpınar Nazım İmar planında "M" ile gösterilen alanlarda ilgili olarak; Jeolojik, Dinamik-jeolojik, Topografik ve Taşkın Gibi Nedenlerle Özel Önlem Gerektiren Alanlar sınırının parselleri bölmesi durumunda; bölünen 1500 m2 den küçük parsel 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 yapılanma koşulları geçerli olacaktır.

2.1.13. Taks:0.20 Max:H-2 kat Ayrık nizam konut alanlarında yapılacak olan havuzlar emsale dahil değildir.

2.1.14. (Taks:0.20 Max:H-2 kat), (Taks:0.30, H-3 kat) Konut Alanlarında parselasyon tevhidi sonucu oluşacak olan;

minimum 3.000-5.000 m² arasında olan ada ve/veya parsel bazında yapılacak uygulamalarda; inşaat alanı kataşı değerinin % 20 fazlası,

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

10.000 m2 arası ada ve/veya parsel bazında yapılacak uygulamalarda; inşaat alanı kataşı değerinin % 30 fazlası kullanılabilir.

Avan proje, 1/1000 ölçekli imar planı revizyonuna uygun olarak, ilgili idare tarafından hazırlanacak ve İlçe Belediyesi tarafından onaylanacaktır. Bu alanlarda taban alanı kataşı ile ilgili olarak % 10'luk fazla olamaz.

2.1.15. Konut alanlarında, yapı yaklaşma sınırı dışında, 25 m²yi geçmeyen tekçi ve güvenlik kulübeleri yapılabilir. Bu yapılar kesinlikle ticaret, ticaret hizmet gibi ticari faaliyetlerde kullanılamaz.

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

2.1.17. TAKS:0.20, Max:H-2 kat olarak planlanan veya Y4 ile gösterilen alanların ifraz edilmesi halinde bu alanlarda pansiyon, spor otel, butik otel vb. fonksiyonlar yer alabilir.

2.1.18. Konut Alanları içerisinde minimum ifraz büyüklüğü 4000m²dir. 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

2.1.19. Taks:0.20, Max:H-2 kat ve Taks:0.30, H-3 kat olarak planlanan Konut Alanlarında açıklık alanlar emsale dahildir. Ancak, zemin katta oluşan zemine oturan, genişliği 3 metreyi ve alanı 20 m2'yi geçmeyen teraslar emsale ve TAKS'a dahil değildir.

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

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

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

2.2.1.2. Konut +Ticaret alanları içerisinde; katlı otopark, iş merkezi, ofis, büro ve mahallesi, çarşı, çok katlı mağaza, alışveriş merkezi, lokanta, otel, motel vb. konaklama tesisi, yönetim binaları, banka, finans kurumu ve benzeri fonksiyonlar ile kütüphane, nikah salonu, halk eğitim merkezi, huzurevi, çocuk bakım evi, müze, sinema, tiyatro, sergi salonu vb. sosyal ve kültürel tesisler ve Max:Emsal=1,75'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 alanlarda ile "Ticaret ve Hizmet alanları" olarak ayrılmış olan yerlerde; iş merkezleri, ofis büro, çarşı, çok katlı mağazalar, katlı otoparklar, alışveriş merkezleri ile otel, motel vb. gibi konaklama tesisleri, Sinema, Tiyatro, müze, kütüphane, sergi salonu gibi kültür tesisleri, [illegible] restoran, gazino, düğün salonu gibi eğlenceye yönelik kullanım yoğunluklu binaları, banka, finans kurumları, restoran ve benzeri fonksiyonlar yer alabilir.

451

1:1000

Koordinatlar ve pafta bölümlemesi en son güncellenmiş TUTGA'ya bağlı 2005.0 epoğunda, GRS80 elipsoidi ve Transversal Mercator (TM) izdüşümünde, düzenlenmiştir.
Eylül 2008 tarihinde çekilen renkli hava fotoğraflarından üretilmiştir.
Yapılar Siyah çizgilerle gösterilmiştir.
Eşyükseltik eğrileri aralığı 1 metredir.
Yüklenici firma: ANA-KENT + MNG + KUTLUBEY (Ortak Girişimi)

Proje Yöneticisi
Alper ÇETİNKAYA
Harita Mühendisi

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

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