

Sayı : E-67507953 -115.02.01-254886
Konu : 2435 ada 2 parsel

27.06.2025

EMLAK KONUT GYO A.Ş.
Barbaros mah. Mor Sümbül sk.
No:7/2B ATAŞEHİR/İSTANBUL

İlgi : 06/02/2025 tarihli ve E-PRMD1-110.02.03.03.01-37/1415 sayılı yazınız. (R:2832747 sayı ile kayıtlı).

İlgi yazı ile İstanbul ili, Başakşehir ilçesi, Başak mah., Mahmutbey mevki, 2435 ada 2 parsel no'lu taşınmaza ait imar durumu belgesi talep edilmektedir.

Söz konusu parsel için imar durumu belgesi düzenlenmiş olup, plan notları ile yazımız ekinde. Bilgilerinize rica ederim.

Emre BİNGÖL
İmar ve Şehircilik Müdürü

Ek :
1- İmar Durumu (2 adet)
2- Plan Notları



Technical drawing of a site plan showing a road layout. The drawing includes several elevation points and labels:

- Top Left:** E=1.00, Yengok=Z+3KAT, 2434/7, 2434/6, ÖA-5.2, 2435/12, E=1.00, Yengok=Z+3KAT.
- Top Right:** E=1.00, Yengok=Z+3KAT, 2434/7, 2434/6, ÖA-5.2, 2435/12, E=1.00, Yengok=Z+3KAT.
- Bottom Left:** E=1.50, Yengok=Z+6KAT, 2399/2, E=1.50, Yengok=Z+6KAT.
- Bottom Right:** E=1.50, Yengok=Z+6KAT, 2399/2, E=1.50, Yengok=Z+6KAT.
- Center:** E=1.50, Yengok=Z+6KAT, 2399/2, E=1.50, Yengok=Z+6KAT.
- Left Side:** E=1.50, Yengok=Z+6KAT, 2399/2, E=1.50, Yengok=Z+6KAT.
- Right Side:** E=1.50, Yengok=Z+6KAT, 2399/2, E=1.50, Yengok=Z+6KAT.

09.02.2024 TASDİK TARİHLİ 28.04.2023 T.T.'Lİ İSTANBUL İLİ, BAŞAKŞEHİR İLÇESİ, MAHMUTBEY VE İKİTELLİ MAHALLELERİ REZERV YAPI ALANINA İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANINA ASKI SÜRECİNDE GELEN İTİRAZLAR KAPSAMINDA HAZIRLANAN 1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI

PLAN NOTLARI

GENEL HÜKÜMLER

1. PLANLAMA ALAN SINIRI, 6306 SAYILI AFET RİSKİ ALTINDAKİ ALANLARIN DÖNÜŞTÜRÜLMESİ HAKKINDAKİ KANUN KAPSAMINDA, ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞININ 10.04.2023 TARİHLİ VE 6182056 SAYILI OLURU İLE BELİRLENEN REZERV YAPI ALANINI KAPSAMAKTA OLUP; BU UYGULAMA İMAR PLANI, PLAN PAFTALARI, PLAN NOTLARI VE PLAN RAPORU İLE BİR BÜTÜNDÜR.
2. BU PLAN KAPSAMINDA;
 - 6306 SAYILI AFET RİSKİ ALTINDAKİ ALANLARIN DÖNÜŞTÜRÜLMESİ HAKKINDA KANUN,
 - 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ,
 - İLGİLİ OTOPIRK YÖNETMELİĞİ,
 - BİNALARIN YANGINDAN KORUNMASI HAKKINDA YÖNETMELİK,
 - SİĞINAK YÖNETMELİĞİ,
 - ELEKTRİK KUVVETLİ AKIM TESİSLERİ YÖNETMELİĞİ,
 - 1593 SAYILI UMUMİ HIFZISSİHHA KANUNU,
 - 5378 SAYILI ENGELLİLER HAKKINDA KANUN,
 - BİNALARDA ENERJİ PERFORMANSI YÖNETMELİĞİ,
 - AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YÖNETMELİK,
 - TÜRKİYE BİNA DEPREM YÖNETMELİĞİ İLE DEPREM BÖLGELERİNDE YAPILACAK BİNALAR HAKKINDA YÖNETMELİK
 - ÇED (ÇEVRESEL ETKİ DEĞERLENDİRME) YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ İLE DİĞER İLGİLİ KANUN VE YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
3. UYGULAMA AŞAMASINDA SU KİRLİLİĞİ VE KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ, ATIK YÖNETİMİ YÖNETMELİĞİ, 09.09.2006 TARİH VE 26284 SAYILI RESMİ GAZETEDİ YAYIMLANAN 2006/27 SAYILI BAŞBAKANLIK GENELGESİ İLE 20.02.2010 TARİH VE 27499 SAYILI RESMİ GAZETEDİ YAYIMLANAN 2010/5 SAYILI BAŞBAKANLIK GENELGESİ, 4373 SAYILI TAŞKIN SULARA VE SU BASKINLARINA KARŞI KORUMA KANUNU HÜKÜMLERİNDE BELİRTİLEN HUSUSLARA, SU KİRLİLİĞİ VE KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ "TAŞKIN VE RÜSUBAT KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ" VE İLGİLİ DİĞER MEVZUAT HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.
4. BELİRLENEN YAPILAŞMA ALANLARI DÂHİLİNDE; HERHANGİ BİR NOKTADA SUBASMAN KOTU, BU NOKTADA TAŞKIN RİSK HARİTASI İLE BELİRLENEN TAŞKIN RİSK KOTUNUN ÜZERİNDE OLMALIDIR. SÖZ KONUSU ALAN İÇERİSİNDEKİ BİR NOKTADAKİ TAŞKIN RİSK KOTU; AYAMAMA DERESİ KOLUNA AİT VE BU NOKTAYA EN YAKIN OLAN DERE KRET KOTUNUN (DERE DUVAR ÜST KOTUNUN) EN AZ +1.5M ÜZERİ OLARAK ALINMALIDIR.
5. ARAZİ KAZI VE DOLGU YAPILARAK DÜZENLENEBİLİR. DÜZENLENMİŞ ZEMİN TABİİ ZEMİN OLARAK KABUL EDİLECEKTİR. BİNALARIN GİRİŞ KOTLARI VAZİYET PLANINDA BELİRLENİR. BİNALAR GENELLİKLE TABİİ ZEMİNDEN KOT ALACAKTIR. ANCAK TOPOGRAFYA ÖZELLİKLERİNDEN DOLAYI YOL VE PARSEL ZEMİNİ ARASINDA DAHA UYUMLU İLİŞKİ KURMAK AMACIYLA BİNALAR YOLUN EN DÜŞÜK VE/VEYA EN YÜKSEK KOTUNDAN KOTLANDIRILABİLECEĞİ GİBİ ADALARDA TABİİ ZEMİNİN KORUNMASINA ÖZEN GÖSTERECEK ŞEKİLDE BİR ÖLÇÜ SINIRLAMASINA BAĞLI KALMADAN TESVİYELER YAPILABİLECEK VE BİNALAR BU TESVİYE EDİLMİŞ ZEMİN ÜZERİNDEN KOT ALABİLECEKLERDİR.
6. PLANLAMA ALANI İÇİNDE ÖNGÖRÜLEN BÜTÜN FONKSİYON ALANLARININ OTOPIRK İHTİYACI, OTOPIRK YÖNETMELİĞİ DİKKATE ALINARAK KENDİ FONKSİYON ALANLARI İÇERİSİNDE ÇÖZÜMLENECEKTİR.
7. PLANLAMA ALANININ TAMAMINDA PARSEL SINIRINA KADAR OTOPIRK, SİĞINAK, RAMPA, AÇIK OTOPIRK VE TEKNİK MAHAL DÜZENLEMELERİ YAPILABİLİR. ÇEKME MESAFESİ ŞARTI ARANMAZ.

8. SİĞINAKLAR BARIŞ ZAMANINDA OTOPARK OLARAK KULLANILABİLİR. SİĞINAKLARDA YAPILACAK OTOPARKLAR OTOPARK HESABINA DAHİL EDİLİR.
9. 5378 SAYILI "ENGELLİLER HAKKINDA KANUN" VE BU KANUN KAPSAMINDA, PLANLAMA ALANINDA YER ALACAK KENTSEL, SOSYAL, TEKNİK ALTYAPI ALANLARINDA VE YAPILARDA, TÜRK STANDARTLARI ENSTİTÜSÜNÜN İLGİLİ STANDARTLARINA UYULACAKTIR.
10. ENERJİ NAKİL HATTI GÜZERGAHINDA VE TRAFİKO MERKEZİ ALANLARINDA ELEKTRİK KUVVETLİ AKIM TESİSLERİ YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR. ELEKTRİK KUVVETLİ AKIM TESİSLERİ YÖNETMELİĞİ'NİN 44. MADDESİ (h) BENDİ ÇİZELGE 8'DE BELİRTİLEN MESAFELER DİKKATE ALINMAK SURETİYLE ENERJİ İLETİM HATTI GEÇTİĞİ ALANLARDAKİ İRTİFAK KORİDORU BOYUNCA, YAPILAŞMA ÖNCESİNDE İLGİLİ KURULUŞTAN GÖRÜŞ ALINARAK UYGULAMA YAPILACAKTIR.
11. İMAR ADALARINDA BELİRTİLEN İNŞAAT EMSALİ, KAT SAYISI VE YAPI YAKLAŞMA SINIRLARI AŞILMAMAK KOŞULU İLE BİR PARSELDE BİRDEN FAZLA YAPI YAPILABİLİR. PLAN BÜTÜNÜNDE YAPILACAK OLAN BİNALARDA BLOK ŞEKLİ, BOYUTLARI, ÇEKME MESAFELERİ, BLOKLAR ARASI MESAFELER VE BİNAYA AİT TABAN ALANI KULLANIMI SERBESTTİR. TÜM ALANLARDAKİ YAPILAR AYRIK, İKİZ, BLOK, SIRA EV VE TERAS EV ŞEKLİNDE YAPILABİLİR. BU YAPI NİZAMLARI AYNI ADA İÇERİSİNDE AYRI AYRI VE BİRLİKTE KULLANILABİLİR. AYNI ADA İÇERİSİNDE FARKLI KAT UYGULAMASINA GİDİLEBİLİR. BİNALARDAKİ ÇIKMALAR VE SAÇAK MESAFELERİ SERBESTTİR.
12. 2863 SAYILI KANUNUN 4. MADDESİ GEREĞİ İNŞAİ VE FİZİKİ UYGULAMALAR SIRASINDA KORUNMASI GEREKLİ HERHANGİ BİR KÜLTÜR/TABİAT VARLIĞINA RASTLANILMASI HALİNDE ÇALIŞMALARIN DURDURULARAK İVEDİLİKLE EN YAKIN MÜLKİ İDARE AMİRLİĞİNE VEYA MÜZESİNE VEYA İL ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ MÜDÜRLÜĞÜNE HABER VERİLMESİ GEREKMEKTEDİR.
13. PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE, İHTİYAÇ DUYULMASI HALİNDE, TÜM İMAR ADA/PARSELLERİ VE PARK ALANLARI İÇERİSİNDE PLAN DEĞİŞİKLİĞİ YAPILMAKSIZIN TEKNİK ALTYAPI ALANLARI YAPILABİLİR. BU ALANLARDA YAPI YAKLAŞMA SINIRINA BAKILMAKSIZIN TRAFİKO, SANTRAL YAPILARI, TELEKOM YAPILARI, ARITMA TESİSİ, SU DEPOSU, JENERATÖR, REGÜLATÖR, DOĞALGAZ VANA ODALARI, DOĞALGAZ BÖLGE REGÜLATÖRÜ, PİLON YERİ VB. TEKNİK ALTYAPIYA AİT KULLANIMLAR YER ALABİLİR. BU ALANLAR VAZİYET PLANINA GÖRE İFRAZ VE İHDAS EDİLEBİLİR. İMAR ADA/PARSELLERİNİN YOLA CEPHESİ OLMAYAN BÖLÜMLERİNDE YAPILACAK TEKNİK ALTYAPI ALANLARININ MÜLKİYETİ İSE KAT MÜLKİYETİNE GÖRE BELİRLENİR.
14. TÜM YAPI ADALARINDA, YAPI YAKLAŞMA SINIRI DIŞINDA UYGUN BÜYÜKLÜKTE BEKÇİ VE GÜVENLİK KULÜBELERİ YAPILABİLİR, BU YAPILAR EMSAL HESABINA DÂHİL DEĞİLDİR.
15. KONUT VE KONUT+TİCARET ALANLARINDA YAPILACAK OLAN YAPILARDA KAPICILIK VB. HİZMETLERİNİN PROJELENDİRİLECEK YÖNETİM BİRİMLERİNDE YAPILABİLİR.
16. YAPI GRUPLARINA ENTEGRE EDİLMİŞ YAĞMUR HASADI, YAĞMUR VE DRENAJ SUYUNUN DEPOLANARAK, ÇEVRE SULAMASINDA KULLANILMASINA YÖNELİK TEDBİRLER ALINABİLİR. PLAN BÜTÜNÜNDEKİ BÜTÜN FONKSİYONLARA AİT YAPILARIN YAĞMUR SULARINA AİT SİSTEMLERİ PARK ALANLARINDA DEPOLANABİLİR. GEREKMEŞİ HALİNDE DİĞER PARSELLERİN SULAMA İHTİYACI DA BU DEPOLARDAN KARŞILANABİLİR.
17. PLANLAMA ALANLARINDA BULUNAN PARK ALANLARINDAN VE YEŞİL BANTLARDAN PLANLAMA ALANINDA YER ALAN TÜM FONKSİYON ALANLARINA ARAÇ VE YAYA GİRİŞ ÇIKIŞI YAPILABİLİR VE BU ALANLARDA YER ALTI VE YER ÜSTÜ OTOPARK DÜZENLENMESİ YAPILABİLİR. YEŞİL ALANLARIN VE MEYDAN ALANININ ALTINDAN VEYA ÜSTÜNDEN, ZEMİN ALTI VEYA ZEMİN ÜSTÜ, YAYA GİRİŞ-ÇIKIŞI, ARAÇ GİRİŞ-ÇIKIŞI VE BUNA İLİŞKİN RAMPA DÜZENLEMELERİ YAPILABİLİR.
18. MÜLKİYETİ AYNI MALİKTE OLMAK KAYDIYLA İMAR PARSELLERİ ARASINDA FONKSİYONA BAĞLI KALINMAKSIZIN EMSALE ESAS İNŞAAT ALANI TRANSFERİ YAPILABİLİR.
19. PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE; İMAR UYGULAMASI TEK ETAPTA VE/VEYA ETAPLAR HALİNDE YAPILABİLİR.


H. Dilek ÖZCAN
İnsaat Teknikeri

20. PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE, YÜRÜTÜLEN PROJELER İLE KAMU YAPILARI VE TÜM SOSYAL KONUT UYGULAMALARINA İLİŞKİN YAPI RUHSATLARI ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ İL MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN DÜZENLENEBİLİR.
21. 26/04/2023 TARİHİNDE ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI TARAFINDAN ONAYLANAN İMAR PLANINA ESAS JEOLÖJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORU VE RAPOR EKİ YERLEŞİME UYGUNLUK PAFTALARINDA BELİRTİLEN TÜM HUSUSLARA UYULACAKTIR.
22. PLANLAMA ALANININ TAMAMINDA EĞİMDEN DOLAYI AÇIĞA ÇIKAN BODRUM KATLAR İSKAN EDİLEBİLİR. İSKAN EDİLEN BODRUM KATLAR EMSALE DAHİL EDİLECEKTİR. BODRUM KATLAR İLE NORMAL KATLARDA YER ALACAK TEKNİK MAHALLER İLE BODRUM KATLARDA YER ALACAK ORTAK ALAN, SPOR SALONU, SOSYAL TESİS, DEPO, SİĞİNAK VE OTOPARKLAR %30 HESABINA DAHİL EDİLMEKSİZİN EMSAL HARİCİDİR. EĞİMDEN DOLAYI AÇIĞA ÇIKSA DAHİ İŞİK ALMAYAN KISIMLAR, BAĞIMSIZ BÖLÜMLE İRTİBATLI OLACAK ŞEKİLDE DEPO YAPILABİLİR.
23. PLAN RAPORUNDA, PLAN NOTLARINDA VE İMAR PLANINDA BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU, 6306 SAYILI AFET RİSKİ ALTINDAKİ ALANLARIN DÖNÜŞTÜRÜLMESİ HAKKINDA KANUN VE 2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ MER'İ İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
24. İMAR PLANINDA ANAOKULU, İLKOKUL, ORTAOKUL VE LİSE EĞİTİM ALANLARINDA İL MİLLİ EĞİTİM MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN İHTİYACI DOĞRULTUSUNDA ANAOKULU, İLKOKUL, ORTAOKUL VE LİSE LEJANTLARI ARASINDA DEĞİŞİM YAPILABİLİR VEYA BİRARADA KULLANILABİLİR.
25. MİMARİ TASARIMIN ZENGİNLEŞTİRİLMESİNE OLANAK TANIMAK AMACIYLA ÇATI, SAÇAK FORM VE GENİŞLİKLERİ SERBESTTİR. ÇATI TERASLARI %30 HESABINA DAHİL EDİLMEKSİZİN EMSAL HARİCİDİR.
26. BİNANIN KATLARINDAKİ AÇIK ALANLAR ÜSTÜ KAPATILMAMAK KAYDI İLE TERAS VEYA ÇATI BAHÇESİ, HOBİ BAHÇESİ VE YEŞİL ALAN VB. OLARAK KULLANILABİLİR. BU ALANLAR %30 HESABINA DAHİL EDİLMEKSİZİN EMSAL HARİCİDİR. PLANLAMA ALANININ BÜTÜNÜNDE İKLİM KOŞULLARI VE RÜZGÂR YÜKLERİ SEBEBİYLE, BALKON VE KAT BAHÇELERİNİN CEPHELERİNDE SABİT KANATLI VE AÇILABİLİR DOĞRAMA YAPILABİLİR.
27. TİCARET PARSELLERİ ARASINDA YAYA VE ARAÇ GEÇİŞLERİ YAPILABİLİR.
28. AÇIĞA ÇIKAN VE İSKAN EDİLMİYEN BODRUM KATLAR %30 HESABINA DAHİL EDİLMEKSİZİN EMSAL HARİCİDİR.
29. AÇIĞA ÇIKAN BODRUM KATLARDAN BLOKLARA GİRİŞ YAPILABİLECEKTİR. BODRUM KATTAN GİRİŞ YAPILMASI DURUMUNDA DAHİ BU KAT BODRUM KAT OLARAK İSİMLENDİRİLECEKTİR.
30. İSTANBUL I NUMARALI KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULU'NUN 12.08.2022 TARİH 7442 SAYILI KARARINDA YER ALAN KISMEN TESCİLLİ HALKALI SULARI ALANINDA GEREKLİ KORUMA KOŞULLARININ SAĞLANMASI İÇİN BU ALANDA YAPILACAK UYGULAMALAR ÖNCESİNDE İLGİLİ MÜZE MÜDÜRLÜĞÜNCE KAZI YAPILMASI, KAZI SIRASINDA OLASI BİR KÜLTÜR VARLIĞINA RASTLANILMASI DURUMUNDA ÇALIŞMALARIN DURDURULARAK KURUL MÜDÜRLÜĞÜNE HABER VERİLMESİ VE KURUL KARARINA GÖRE UYGULAMA YAPILMASI GEREKMEKTEDİR.

ÖZEL HÜKÜMLER

1. GELİŞME KONUT ALANLARI

- GELİŞME KONUT ALANLARINDA, İMAR PLANI ÜZERİNDE BELİRTİLEN YAPILAŞMA KOŞULLARINA GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.
- GELİŞME KONUT ALANLARINDA ADA YA DA PARSEL İÇİN BELİRLENEN EMSAL DEĞERİ İÇERİSİNDE KALMAK VE EMSAL ALANININ %5'İNİ AŞMAMAK KAYDIYLA TİCARET YAPILARI YAPILABİLİR. BU YAPILAR BAĞIMSIZ BLOK OLARAK VE/VEYA KONUT BLOKLARININ SADECE ZEMİN VE BODRUM KATLARINDA YAPILABİLİR.
- KONUT ADALARINDA, PLAN ÜZERİNDE VERİLEN YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİNE UYULACAK OLUP, YAPI YAKLAŞMA MESAFESİ VERİLMİYEN YAPI ADALARINDA HER CEPHEDEN MİNİMUM 5 METRE OLACAK ŞEKİLDE UYGULAMA YAPILACAKTIR.
- KONUT KULLANIMLARINDA KAT YÜKSEKLİĞİ EN YÜKSEK 5,00 M.'Yİ GEÇEMEZ.

2. KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI


H. Dilek ÖZCAN
İmar Mühürü

2.1 TİCARET ALANLARI

- TİCARET ALANI OLARAK BELİRLENEN ALANLARDA, İMAR PLANI ÜZERİNDE BELİRTİLEN YAPILAŞMA KOŞULLARINA GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.
- TİCARET ALANLARI İLE İLGİLİ BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA, MER'İ İMAR YÖNETMELİĞİ'NİN İLGİLİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
- TİCARET KULLANIMLARINDA KAT YÜKSEKLİĞİ EN YÜKSEK 8,00 M.'Yİ GEÇEMEZ.

2.2 TİCARET-KONUT ALANLARI

- TİCARET+KONUT ALANLARINDA İMAR PLANI ÜZERİNDE BELİRTİLEN YAPILAŞMA KOŞULLARINA GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.
- BU ALANLARDA, TİCARET KULLANIMI EMSALE KONU İNŞAAT ALANININ %40'INI GEÇEMEZ.
- TİCARET+KONUT ALANLARI İLE İLGİLİ BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA, MER'İ İMAR YÖNETMELİĞİ'NİN İLGİLİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
- TİCARET+KONUT ALANLARINDA SADECE TİCARET KULLANIMLI YAPILARDA KAT YÜKSEKLİĞİ EN YÜKSEK 8,00 M.'Yİ GEÇEMEZ.

2.3 PAZAR ALANI

- PAZAR ALANI, ÇOK AMAÇLI AÇIK KAMUSAL KULLANIM ALANI OLUP; SOSYAL-KÜLTÜREL AKTİVİTELERİN YAPILDIĞI, YEREL ÜRÜNLERİN PAZARLANDIĞI TİCARET ALANLARIDIR.
- BU ALANDA, SÖKÜLÜR, TAKILIR MALZEMEDEN İMAL EDİLMEK KAYDIYLA, GÜNEŞ VE YAĞMURDAN KORUNMA MAKSATLI YAPILAR İLE ZABITA VB. BİRİMLERİN GÖREV YAPABİLMESİ İÇİN YETERLİ KAPALI ALAN YAPILABİLİR. BU ALANLARDA, YAPI RUHSATINI DÜZENLEYECEK KURUM TARAFINDAN ONAYLANACAK MİMARİ AVAN PROJEYE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.
- PAZAR ALANLARINDA EĞİMDEN DOLAYI AÇIĞA ÇIKAN ALANLAR EMSALE DAHİL OLARAK İSKAN EDİLEBİLİR.
- PAZAR ALANINDA, E= 1.00 ve Yençok: 2 KAT OLARAK UYGULAMA YAPILACAKTIR.

2.4 BELEDİYE HİZMET ALANI

- BELEDİYE HİZMET ALANLARINDA; BELEDİYEYE AİT HİZMET BİRİMLERİ, HİZMET VERDİĞİ, İTFAİYE, ACİL YARDIM VE KURTARMA, ULAŞIMA YÖNELİK TRANSFER İSTASYONU, ARAÇ VE MAKİNE PARKI, BAKIM VE İKMAL İSTASYONU, GARAJ VE TRİYAJ ALANLARI, BELEDİYE DEPOLARI, ASFALT TESİSİ, ATIK İŞLEME TESİSİ, ZABITA BİRİMLERİ, MEZBAHA, EKMEK ÜRETİM TESİSİ, SU DEPOSU, PAZAR YERİ, İDARİ, SOSYAL VE KÜLTÜREL MERKEZ GİBİ MAHALLİ MÜŞTEREK NİTELİKTEKİ İHTİYAÇLARI KARŞILAMAK ÜZERE KURULAN TESİSLER İLE SERMAYESİNİN YARIDAN FAZLASI BELEDİYEYE AİT OLAN ŞİRKETLERİN SAHİP OLDUĞU TESİSLER YAPILABİLİR. BU VE BENZERİ FONKSİYONLAR AYRI AYRI YA DA BERABER YER ALABİLİR.
- BELEDİYE HİZMET ALANINDA UYGULAMA E=1.00 ve Yençok:Z+3 KAT YAPILAŞMA KOŞULLARINDA YAPI RUHSATINI DÜZENLEYECEK KURUM TARAFINDAN ONAYLANACAK MİMARİ AVAN PROJEYE GÖRE YAPILACAKTIR.

2.5 RESMİ KURUM ALANI

- RESMİ KURUM ALANLARINDA; GEREKLİ OLAN VE İHTİYAÇ DUYULAN MERKEZİ VE YEREL YÖNETİM BİRİMLERİ, HALK EĞİTİM MERKEZLERİ, KARAKOL, EMNİYET, MİLLİ EĞİTİM, SAĞLIK TESİSİ, SOSYAL TESİS, KÜLTÜREL TESİS, BİLGİ-BECERİ- MESLEK EDİNDİRME KURSLARI, BELEDİYE HİZMET BİRİMLERİ, YÖNETİM, MUHTARLIK, PTT, İTFAİYE, TELEKOM, POLİS-JANDARMA KARAKOLU VB. KURUM VE KURULUŞLAR AYRI AYRI YA DA BERABER YER ALABİLİR. UYGULAMA İLGİLİ KAMU KURUM VE KURULUŞLARIN TALEBİNE İSTİNADEN, E=1.00 ve Yençok: Z+3 KAT YAPILAŞMA KOŞULLARINDA YAPI RUHSATINI DÜZENLEYECEK KURUM TARAFINDAN ONAYLANACAK MİMARİ AVAN PROJEYE GÖRE YAPILACAKTIR.

2.6 AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONU ALANI

- BU ALANLARDA KARAYOLLARI KENARINDA YAPILACAK VE AÇILACAK TESİSLER HAKKINDA YÖNETMELİK İLE İLGİLİ DİĞER YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILACAKTIR.
- AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONU ALANINDA, İLGİLİ KURUM VE KURULUŞ GÖRÜŞLERİ DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILACAK OLUP; AKARYAKIT, LİKİT PETROL GAZ(LPG), SIKIŞTIRILMIŞ DOĞALGAZ(CNG) VE SIVILAŞTIRILMIŞ DOĞALGAZ(LNG) SATIŞ VE SERVİS İSTASYONU

H. Dilek ÖZCAN
İnşaat Teknikeri

İLE ELEKTRİKLİ ARAÇ ŞARJ İSTASYONU HİZMETLERİ YER ALABİLECEK OLUP, E:0.25 ve Yençok: Z+2 KAT YAPILAŞMA KOŞULLARI GEÇERLİDİR.

3. SOSYAL ALTYAPI ALANLARI

-TÜM KAMU TESİSLERİ ALANLARINDA YAPI RUHSATINI DÜZENLEYECEK KURUM TARAFINDAN ONAYLANACAK MİMARİ AVAN PROJEYE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

3.1. EĞİTİM TESİSLERİ ALANI

EĞİTİM TESİSLERİ ALANLARINDA (ANAOKULU ALANI, İLKOKUL ALANI, ORTAOKUL ALANI, LİSE ALANI); İMAR PLANINDA BELİRLENDİĞİ ŞEKİLDE, İLGİLİ KURUMUN UYGUN GÖRÜŞÜ DOĞRULTUSUNDA ONAYLANACAK MİMARİ AVAN PROJEYE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

-BU ALANLARDA AÇIK VE KAPALI SPOR TESİSLERİ YAPILABİLİR.

-PLANDA BELİRTİLEN EĞİTİM ALANLARININ İÇİNDE İHTİYAÇ DUYULMASI HALİNDE ANAOKULU VE/VEYA KREŞ DE YAPILABİLİR.

3.1.1 ANAOKULU ALANI

ANAOKULU ALANLARINDA E=1.00 Yençok : Z+3 KAT OLACAK ŞEKİLDE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

3.1.2. İLKOKUL ALANI

İLKOKUL ALANLARINDA E=1.00 Yençok: Z+3 KAT OLACAK ŞEKİLDE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

3.1.3. ORTAOKUL ALANI

ORTAOKUL ALANLARINDA E=1.00 Yençok: Z+3 KAT OLACAK ŞEKİLDE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

3.1.4. LİSE ALANI

LİSE ALANLARINDA E=1.00 Yençok: Z+3 KAT OLACAK ŞEKİLDE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

3.2. CAMİ ALANI

-CAMİ ALANLARINDA CAMİ YAPISININ DIŞINDA, KÜLLİYE, DİNİ HİZMET YERLERİ, CAMİYE AİT BİRİMLER VE GEREKLİ HİZMET BİRİMLERİ DE (LOJMAN, KURS VE YURT YAPISI İLE MÜŞTEMİLAT, VB.) YAPILABİLİR.

- CAMİ ALANLARINDA, YAPILAŞMA KOŞULLARI E=1.00 OLARAK UYGULAMA YAPILACAK OLUP, ÇEKME MESAFELERİ, TESİSİN ARAZİ ÜZERİNDE YERLEŞTİRİLMESİ VE YÖNÜNÜN BELİRLENMESİ HUSUSLARI GÖZ ÖNÜNDE BULUNDURULARAK, İLGİLİ KURUMUN UYGUN GÖRÜŞÜ DOĞRULTUSUNDA ONAYLANACAK MİMARİ AVAN PROJESİNDE BELİRLENECEKTİR.

3.3. SAĞLIK TESİSLERİ ALANI

-SAĞLIK TESİSLERİ ALANLARINDA (SAĞLIK TESİSİ ALANI, AİLE SAĞLIĞI MERKEZİ); İMAR PLANINDA BELİRLENDİĞİ ŞEKİLDE, İLGİLİ KURUMUN UYGUN GÖRÜŞÜ DOĞRULTUSUNDA ONAYLANACAK MİMARİ AVAN PROJEYE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

SAĞLIK TESİSİ ALANINDA E:1.00 YENÇOK: Z+3 KAT OLARAK UYGULAMA YAPILACAKTIR.

3.4. SOSYAL TESİS ALANI

-BU ALANLARDA UYGULAMA E=1.00 ve Yençok: Z+3 KAT YAPILAŞMA KOŞULLARINDA, ONAYLANACAK MİMARİ AVAN PROJEYE GÖRE YAPILACAKTIR.

-BU ALANLARDA KREŞ, KURS, YURT, ÇOCUK YUVASI, YETİŞTİRME YURDU, YAŞLI VE ENGELLİ BAKİMEVİ, REHABİLİTASYON MERKEZİ, TOPLUM MERKEZİ, ŞEFKAT EVLERİ GİBİ FONKSİYONLAR YER ALABİLİR.

3.5. KÜLTÜREL TESİS ALANI

-BU ALANLARDA UYGULAMA E=1.00 ve Yençok: Z+3 KAT YAPILAŞMA KOŞULLARINDA, ONAYLANACAK MİMARİ AVAN PROJEYE GÖRE YAPILACAKTIR.

-BU ALANLARDA KÜTÜPHANE, HALK EĞİTİM MERKEZİ, SERGİ SALONU, SANAT GALERİSİ, MÜZE, KONSER, KONFERANS, KONGRE SALONLARI, SİNEMA, TİYATRO VE OPERA GİBİ FONKSİYONLAR YER ALABİLİR.

4. AÇIK VE YEŞİL ALANLAR

4.1. PARK ALANI

- PARK ALANLARI KENTTE YAŞAYANLARIN YEŞİL BİTKİ ÖRTÜSÜ İLE DİNLENME İHTİYAÇLARI İÇİN AYRILAN ALANLARDIR.

-BU ALANLARDA ENCÜMEN KARARIYLA; AÇIK HAVUZ/SÜS HAVUZU, AÇIK SPOR VE OYUN ALANI, GENEL TUVALET, PERGOLA, KAMERİYE, 1000 M² VE ÜZERİ PARKLARDA AHŞAP VEYA HAFİF YAPI MALZEMELERİNDEN YAPILMAK, KAT ADEDİ 1'İ, YÜKSEKLİĞİ 4.50 METREYİ VE AÇIK ALANLARI DÂHİL

TABAN ALANLARI TOPLAMDA %3'Ü, HER BİRİNİN ALANI 15 M²'Yİ GEÇMEMEK KAYDIYLA ÇAY BAHÇESİ, BÜFE, MUHTARLIK, GÜVENLİK KULÜBESİ İLE OYUN ALANLARINA EN AZ 10 METRE MESAFEDE OLMAK VE ETRAFI ÇİT VE BENZERİ İLE KAPATILMAK KOŞULUYLA PARKIN İHTİYACI İÇİN GEREKLİ OLAN ASGARİ ÖLÇÜLERDEKİ TRAFİ YAPILABİLİR.

4.2. REKREASYON ALANI

- AÇIK VE YEŞİL ALAN İHTİYACI BAŞTA OLMAK ÜZERE, EĞLENCE, DİNLENME, PİKNİK İHTİYAÇLARININ KARŞILANABİLDİĞİ, GÜNÜBİRLİK KULLANIMA YÖNELİK OLARAK HİZMET VEREN BÜFE, YEMEKHANE VE SPOR ALANLARI VB. TESİSLER YER ALABİLİR. BU ALANLARDA EMSAL=0.05'İ Yençok:2 KAT'I GEÇEMEZ.

4.3. MİLLET BAHÇESİ

-BU ALANLARDA YER ALACAK FONKSİYONLAR VE TASARIM, MİLLET BAHÇELERİ REHBERİNE GÖRE YAPILACAK OLUP EMSAL=0.05'İ Yençok:2 KAT'I GEÇEMEZ.

-HALKI DOĞA İLE BULUŞTURAN, REKREYATİF GEREKSİNİMLERİ KARŞILAYACAK MİLLET BAHÇELERİ, AFET ANINDA KENTİN TOPLANMA ALANLARI OLARAK DA KULLANILABİLECEKTİR.

4.4. AÇIK SPOR ALANI

-KAT İRTİFAKI VE KAT MÜLKİYETİNE KONU EDİLMESİZİN VE TİCARİ ÜNİTELERİN TOPLAM ALANI, SPOR TESİSİ FONKSİYON ALANININ %10'UNU GEÇMEMEK KOŞULUYLA SEYİRCİ VE SPORCULARIN İHTİYACINA YÖNELİK OLARAK, SÖKÜLÜR, TAKILIR MALZEMEDEN İMAL EDİLMEK KAYDIYLA, BÜFE, LOKANTA, PASTANE, ÇAYHANE VE SPOR FAALİYETLERİNE İLİŞKİN TİCARİ ÜNİTELER YAPILABİLİR.

5. TEKNİK ALTYAPI ALANLARI

-TEKNİK ALTYAPI ALANLARINDA; KAMU VEYA ÖZEL SEKTÖR TARAFINDAN YAPILACAK ELEKTRİK, PETROL VE DOĞALGAZ İLETİM HATLARI, İÇME VE KULLANMA SUYU İLE YER ALTI VE YER ÜSTÜ HER TÜRLÜ ARITMA, KANALİZASYON, ATIK İŞLEME TESİSLERİ, TRAFİ, HER TÜRLÜ ENERJİ, ULAŞTIRMA, HABERLEŞME GİBİ SERVİSLERİN TEMİNİ İÇİN YAPILAN TESİSLER İLE AÇIK VEYA KAPALI OTOPARK YER ALABİLİR. BU ALANLARDA FARKLI KURUMLARA AİT YER ALTI VE YER ÜSTÜ TESİSLERİ BERABER YA DA AYRI AYRI YER ALABİLİR.

- TEKNİK ALTYAPI ALANINDA UYGULAMA E=1.00 ve Yençok: Z+3 KAT YAPILAŞMA KOŞULLARINDA, YAPI RUHSATINI DÜZENLEYECEK KURUM TARAFINDAN ONAYLANACAK MİMARİ AVAN PROJEYE GÖRE YAPILACAKTIR.

H.Dilek ÖZCAN
İnsaat Teknikeri

Sayı : E-67507953 -115.02.01-254891
Konu : 2398 ada 1 parsel

27.06.2025

EMLAK KONUT GYO A.Ş.
Barbaros mah. Mor Sümbül sk.
No:7/2B ATAŞEHİR/İSTANBUL

İlgi : 06/02/2025 tarih ve E-PRMD1-110.02.03.03.01-28/1406 sayılı yazınız. (R:2832786 sayı ile kayıtlı).

İlgi yazı ile İstanbul ili, Başakşehir ilçesi, Başak mah., Mahmutbey mevki, 2398 ada 1 parsel no`lu taşınmaza ait imar durumu belgesi talep edilmektedir.
Söz konusu parsel için imar durumu belgesi düzenlenmiş olup, plan notları ile yazımız ekinde. Bilgilerinize rica ederim.

Emre BİNGÖL
İmar ve Şehircilik Müdürü

Ek :
1- İmar Durumu (2 adet)
2- Plan Notları



İsim	: T.C. ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM BİLGİSİZLİĞİ BAKANLIĞI TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI (TOKİ)
Adres	: Bostancı Mah. Mor Simitli Sok. No:7/2B ATAŞEHİR/İSTANBUL
İlgi	: 07/02/2025 tarih ve R-2.533/86 sayılı kayıtlı Emvalat Komut GYO A.Ş.'nin dilekmesine karşılık düzenlenmiştir.

İriliğün veri tabanına işlenmiş olduğu mer'i inar plannına ait sayısal verilerden alınmış olup, inar planlarının uygulanması için gerekli olan inar planları ile ilgili olarak bir inar durumu ile yalnız proje tanımı ve mezarla bir değişiklik olursa hiç bir nak iddia edilmez. İnar durumu belgesi ()

Yasayılı İmar Kanunu, Yürürlükteki Yönetmelik Hükümleri, 4708 sayılı Yapı Denetim Kanunu ve ilgili gelenekler eklenecektir.

raporu ve plan notları ile bir bütündür.

İLAŞ, BEDAŞ, İSKİ, İGDAŞ vd.) görüşleri doğrultusunda uygulama yapılacaktır.

runa göre verileşime uygunluk açısından parsel "ÖA-2.1" bölgesinde kalmaktadır.

malat, saha çalışmalarını (jeofizik, sondaj, numune alımı... vb.) Belediyenin ilgili teknik eleman

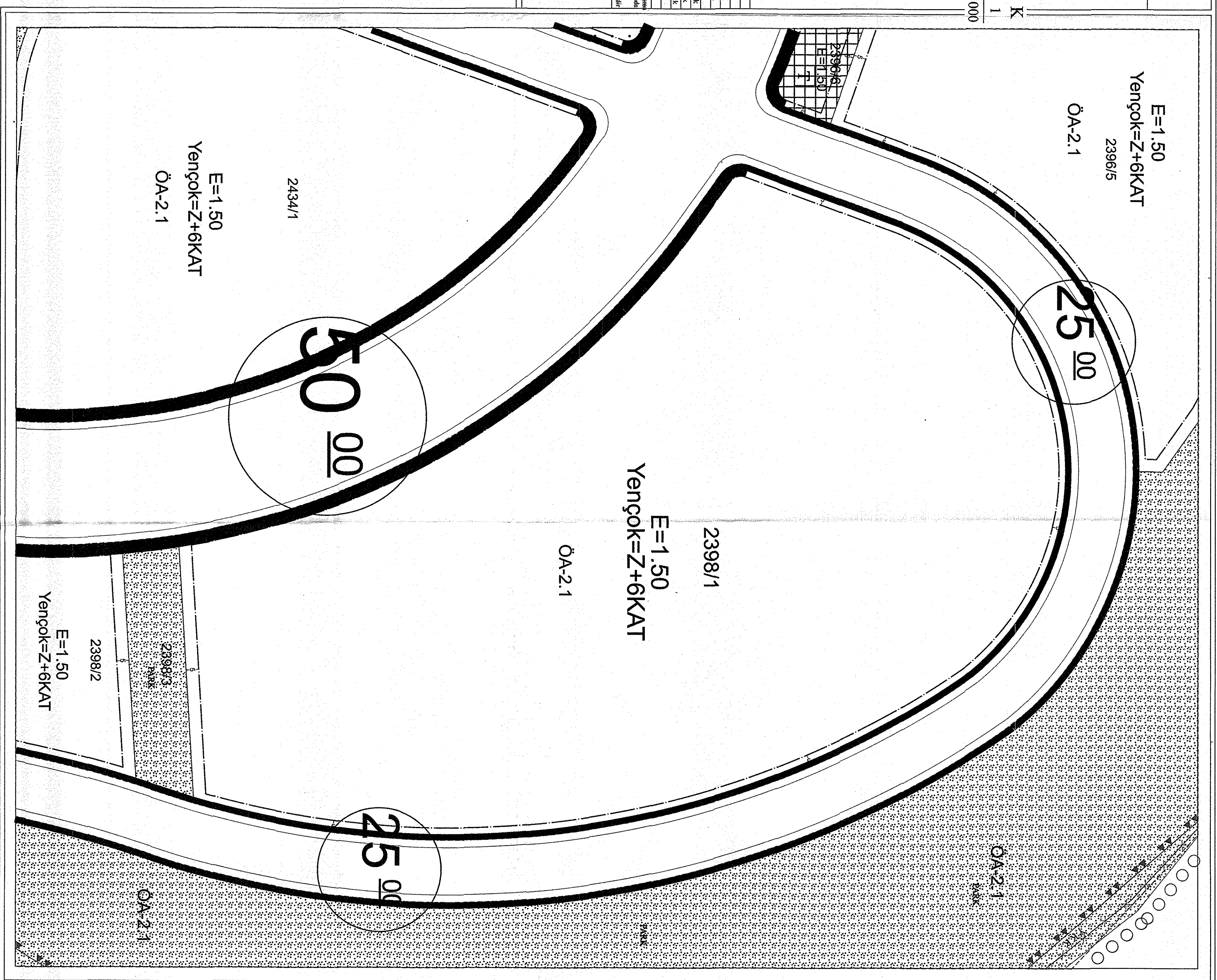
asvön Krokisine göre çizildi.

erine (Yol, Park, O.P. vb.) ait sınırlar İnşaat İstikamet Rölavesinde belirlenecektir

tarahıyla ve 6182056 sayılı Olur'u ile belirlenen Rezerv Yapı Alanında kalmaktadır. Riske Altındaki Alanların Dönüştürülmesi hakkındaki kanun kapsamında, Çevre, Şehircilik ve İklim

[illegible]

KİNDİDİR

[illegible]

İsim :	T.C. ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI (TOKİ)
Adres :	Barbaros Mah. Mar Şişmeli Sok. No:7/2B ATAŞEHİR/İSTANBUL
İlgili :	07/02/2025 tarih ve R-2332/786 sayılı bakanlık Emri ile OTOP A.Ş.'nin idaresine karşılık düzenlenmiştir.

[illegible]

sayılı İmar Kanunu, Yürürlükteki Yönetmelik Hükümleri, 4708 sayılı Yapı Denetim Kanunu ve ilgili geleneklerdir.

sayılı İmar Kanunu, Yürürlükteki Yönetmelik Hükümleri, 4708 sayılı Yapı Denetim Kanunu ve ilgili geleneklerdir.

Çapı ve plan notları ile bir bütündür

İLAŞ, BEDAŞ, İSKİ, İGDAŞ vd.) görüşleri doğrultusunda uygulama yapılacaktır.

örüne göre yerleşime uygunluk açısından parsel "OA-2.1" bölgesinde kalmaktadır.

erine (Yol, Park, O.P. vb.) ait sınırlar İnşaat İstikamet Rölavesinde belirlenecektir.

3 tarihli ve 6182056 sayılı Olur' u ile belirlenen Rezerv Yapı Alanında kalmaktadır.

3 tarihli ve 6182056 sayılı Olur' u ile belirlenen Rezerv Yapı Alanında kalmaktadır.

[illegible]

KİNDİDİR

[illegible]

olarak tanzim ve imza edildi.

İmar durumunu İmar Planı ve İmar mevzuatına uygun olarak tanzim ve imza edildi.

Çağlar Fırat VATAN
Ruhşar Betti
İnsat / Mübendisi

Emre BİNGÖL
İmar ve Şehircilik Müdürü
İnsaat Mühendisi

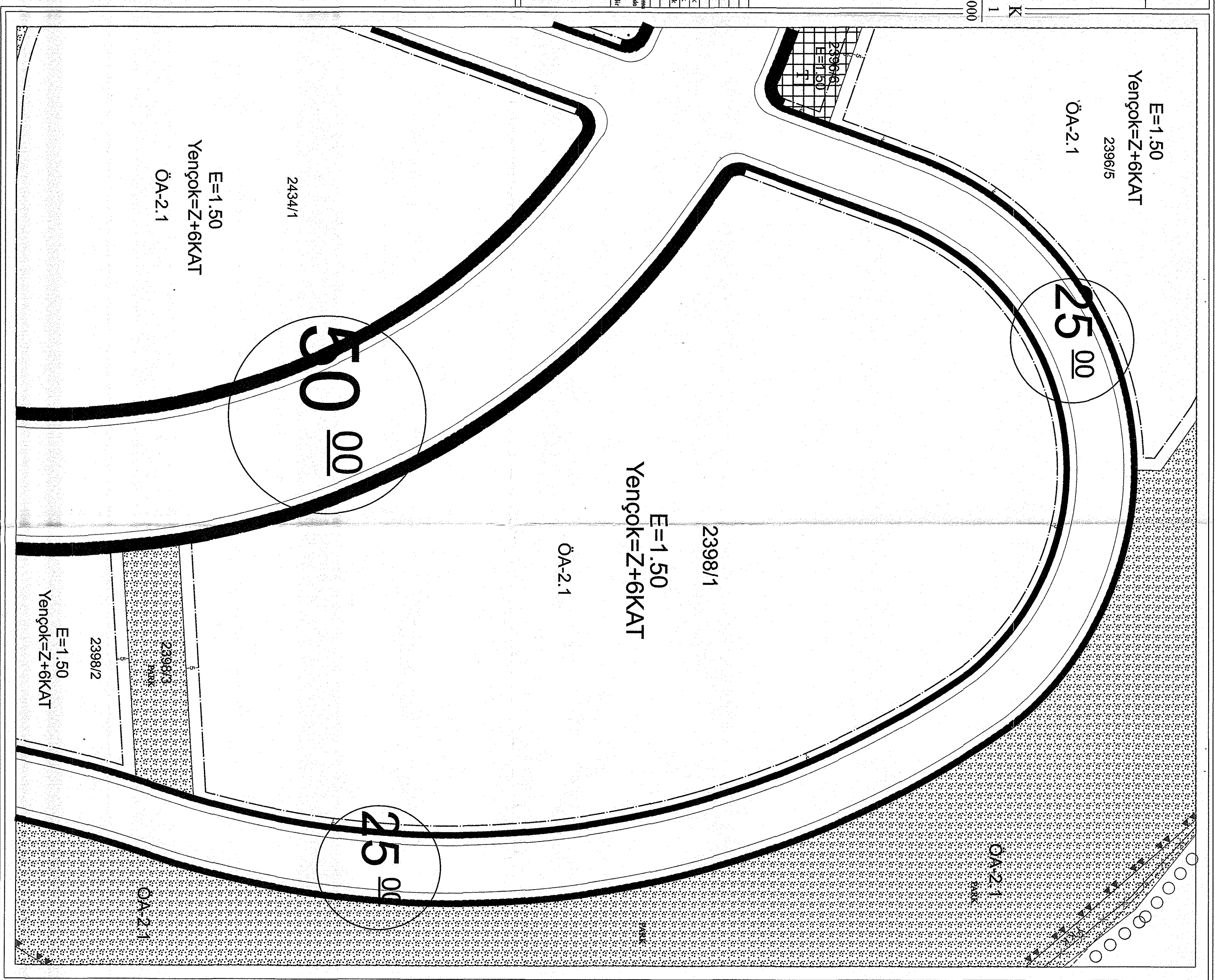
Emre BİNGÖL
İmar ve Şehircilik Müdürü
İnsaat Müfettişi

İmza Öt.Ök. / 2025

İmza Öt.Ök. / 2025

İmza/2025 İmza/2025

imza	07.06/2025	imza	/...../2025	imza	27.06/2025
------	------------	------	------------------	------	------------



09.02.2024 TASDİK TARİHLİ 28.04.2023 T.T.'Lİ İSTANBUL İLİ, BAŞAKŞEHİR İLÇESİ, MAHMUTBEY VE İKİTELLİ MAHALLELERİ REZERV YAPI ALANINA İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANINA ASKI SÜRECİNDE GELEN İTİRAZLAR KAPSAMINDA HAZIRLANAN 1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI

PLAN NOTLARI

GENEL HÜKÜMLER

1. PLANLAMA ALAN SINIRI, 6306 SAYILI AFET RİSKİ ALTINDAKİ ALANLARIN DÖNÜŞTÜRÜLMESİ HAKKINDAKİ KANUN KAPSAMINDA, ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞININ 10.04.2023 TARİHLİ VE 6182056 SAYILI OLURU İLE BELİRLENEN REZERV YAPI ALANINI KAPSAMAKTA OLUP; BU UYGULAMA İMAR PLANI, PLAN PAFTALARI, PLAN NOTLARI VE PLAN RAPORU İLE BİR BÜTÜNDÜR.
2. BU PLAN KAPSAMINDA;
 - 6306 SAYILI AFET RİSKİ ALTINDAKİ ALANLARIN DÖNÜŞTÜRÜLMESİ HAKKINDA KANUN,
 - 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ,
 - İLGİLİ OTOPIRK YÖNETMELİĞİ,
 - BİNALARIN YANGINDAN KORUNMASI HAKKINDA YÖNETMELİK,
 - SİĞINAK YÖNETMELİĞİ,
 - ELEKTRİK KUVVETLİ AKIM TESİSLERİ YÖNETMELİĞİ,
 - 1593 SAYILI UMUMİ HIFZISSİHHA KANUNU,
 - 5378 SAYILI ENGELLİLER HAKKINDA KANUN,
 - BİNALARDA ENERJİ PERFORMANSI YÖNETMELİĞİ,
 - AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YÖNETMELİK,
 - TÜRKİYE BİNA DEPREM YÖNETMELİĞİ İLE DEPREM BÖLGELERİNDE YAPILACAK BİNALAR HAKKINDA YÖNETMELİK
 - ÇED (ÇEVRESEL ETKİ DEĞERLENDİRME) YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ İLE DİĞER İLGİLİ KANUN VE YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
3. UYGULAMA AŞAMASINDA SU KİRLİLİĞİ VE KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ, ATIK YÖNETİMİ YÖNETMELİĞİ, 09.09.2006 TARİH VE 26284 SAYILI RESMİ GAZETEDİ YAYIMLANAN 2006/27 SAYILI BAŞBAKANLIK GENELGESİ İLE 20.02.2010 TARİH VE 27499 SAYILI RESMİ GAZETEDİ YAYIMLANAN 2010/5 SAYILI BAŞBAKANLIK GENELGESİ, 4373 SAYILI TAŞKIN SULARA VE SU BASKINLARINA KARŞI KORUMA KANUNU HÜKÜMLERİNDE BELİRTİLEN HUSUSLARA, SU KİRLİLİĞİ VE KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ "TAŞKIN VE RÜSUBAT KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ" VE İLGİLİ DİĞER MEVZUAT HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.
4. BELİRLENEN YAPILAŞMA ALANLARI DÂHİLİNDE; HERHANGİ BİR NOKTADA SUBASMAN KOTU, BU NOKTADA TAŞKIN RİSK HARİTASI İLE BELİRLENEN TAŞKIN RİSK KOTUNUN ÜZERİNDE OLMALIDIR. SÖZ KONUSU ALAN İÇERİSİNDEKİ BİR NOKTADAKİ TAŞKIN RİSK KOTU; AYAMAMA DERESİ KOLUNA AİT VE BU NOKTAYA EN YAKIN OLAN DERE KRET KOTUNUN (DERE DUVAR ÜST KOTUNUN) EN AZ +1.5M ÜZERİ OLARAK ALINMALIDIR.
5. ARAZİ KAZI VE DOLGU YAPILARAK DÜZENLENEBİLİR. DÜZENLENMİŞ ZEMİN TABİİ ZEMİN OLARAK KABUL EDİLECEKTİR. BİNALARIN GİRİŞ KOTLARI VAZİYET PLANINDA BELİRLENİR. BİNALAR GENELLİKLE TABİİ ZEMİNDEN KOT ALACAKTIR. ANCAK TOPOGRAFYA ÖZELLİKLERİNDEN DOLAYI YOL VE PARSEL ZEMİNİ ARASINDA DAHA UYUMLU İLİŞKİ KURMAK AMACIYLA BİNALAR YOLUN EN DÜŞÜK VE/VEYA EN YÜKSEK KOTUNDAN KOTLANDIRILABİLECEĞİ GİBİ ADALARDA TABİİ ZEMİNİN KORUNMASINA ÖZEN GÖSTERECEK ŞEKİLDE BİR ÖLÇÜ SINIRLAMASINA BAĞLI KALMADAN TESVİYELER YAPILABİLECEK VE BİNALAR BU TESVİYE EDİLMİŞ ZEMİN ÜZERİNDEN KOT ALABİLECEKLERDİR.
6. PLANLAMA ALANI İÇİNDE ÖNGÖRÜLEN BÜTÜN FONKSİYON ALANLARININ OTOPIRK İHTİYACI, OTOPIRK YÖNETMELİĞİ DİKKATE ALINARAK KENDİ FONKSİYON ALANLARI İÇERİSİNDE ÇÖZÜMLENECEKTİR.
7. PLANLAMA ALANININ TAMAMINDA PARSEL SINIRINA KADAR OTOPIRK, SİĞINAK, RAMPA, AÇIK OTOPIRK VE TEKNİK MAHAL DÜZENLEMELERİ YAPILABİLİR. ÇEKME MESAFESİ ŞARTI ARANMAZ.

20. PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE, YÜRÜTÜLEN PROJELER İLE KAMU YAPILARI VE TÜM SOSYAL KONUT UYGULAMALARINA İLİŞKİN YAPI RUHSATLARI ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ İL MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN DÜZENLENEBİLİR.
21. 26/04/2023 TARİHİNDE ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI TARAFINDAN ONAYLANAN İMAR PLANINA ESAS JEOLÖJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORU VE RAPOR EKİ YERLEŞİME UYGUNLUK PAFTALARINDA BELİRTİLEN TÜM HUSUSLARA UYULACAKTIR.
22. PLANLAMA ALANININ TAMAMINDA EĞİMDEN DOLAYI AÇIĞA ÇIKAN BODRUM KATLAR İSKAN EDİLEBİLİR. İSKAN EDİLEN BODRUM KATLAR EMSALE DAHİL EDİLECEKTİR. BODRUM KATLAR İLE NORMAL KATLARDA YER ALACAK TEKNİK MAHALLER İLE BODRUM KATLARDA YER ALACAK ORTAK ALAN, SPOR SALONU, SOSYAL TESİS, DEPO, SİĞİNAK VE OTOPARKLAR %30 HESABINA DAHİL EDİLMEKSİZİN EMSAL HARİCİDİR. EĞİMDEN DOLAYI AÇIĞA ÇIKSA DAHİ İŞİK ALMAYAN KISIMLAR, BAĞIMSIZ BÖLÜMLE İRTİBATLI OLACAK ŞEKİLDE DEPO YAPILABİLİR.
23. PLAN RAPORUNDA, PLAN NOTLARINDA VE İMAR PLANINDA BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU, 6306 SAYILI AFET RİSKİ ALTINDAKİ ALANLARIN DÖNÜŞTÜRÜLMESİ HAKKINDA KANUN VE 2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ MER'İ İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
24. İMAR PLANINDA ANAOKULU, İLKOKUL, ORTAOKUL VE LİSE EĞİTİM ALANLARINDA İL MİLLİ EĞİTİM MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN İHTİYACI DOĞRULTUSUNDA ANAOKULU, İLKOKUL, ORTAOKUL VE LİSE LEJANTLARI ARASINDA DEĞİŞİM YAPILABİLİR VEYA BİRARADA KULLANILABİLİR.
25. MİMARİ TASARIMIN ZENGİNLEŞTİRİLMESİNE OLANAK TANIMAK AMACIYLA ÇATI, SAÇAK FORM VE GENİŞLİKLERİ SERBESTTİR. ÇATI TERASLARI %30 HESABINA DAHİL EDİLMEKSİZİN EMSAL HARİCİDİR.
26. BİNANIN KATLARINDAKİ AÇIK ALANLAR ÜSTÜ KAPATILMAMAK KAYDI İLE TERAS VEYA ÇATI BAHÇESİ, HOBİ BAHÇESİ VE YEŞİL ALAN VB. OLARAK KULLANILABİLİR. BU ALANLAR %30 HESABINA DAHİL EDİLMEKSİZİN EMSAL HARİCİDİR. PLANLAMA ALANININ BÜTÜNÜNDE İKLİM KOŞULLARI VE RÜZGÂR YÜKLERİ SEBEBİYLE, BALKON VE KAT BAHÇELERİNİN CEPHELERİNDE SABİT KANATLI VE AÇILABİLİR DOĞRAMA YAPILABİLİR.
27. TİCARET PARSELLERİ ARASINDA YAYA VE ARAÇ GEÇİŞLERİ YAPILABİLİR.
28. AÇIĞA ÇIKAN VE İSKAN EDİLMİYEN BODRUM KATLAR %30 HESABINA DAHİL EDİLMEKSİZİN EMSAL HARİCİDİR.
29. AÇIĞA ÇIKAN BODRUM KATLARDAN BLOKLARA GİRİŞ YAPILABİLECEKTİR. BODRUM KATTAN GİRİŞ YAPILMASI DURUMUNDA DAHİ BU KAT BODRUM KAT OLARAK İSİMLENDİRİLECEKTİR.
30. İSTANBUL I NUMARALI KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULU'NUN 12.08.2022 TARİH 7442 SAYILI KARARINDA YER ALAN KISMEN TESCİLLİ HALKALI SULARI ALANINDA GEREKLİ KORUMA KOŞULLARININ SAĞLANMASI İÇİN BU ALANDA YAPILACAK UYGULAMALAR ÖNCESİNDE İLGİLİ MÜZE MÜDÜRLÜĞÜNCE KAZI YAPILMASI, KAZI SIRASINDA OLASI BİR KÜLTÜR VARLIĞINA RASTLANILMASI DURUMUNDA ÇALIŞMALARIN DURDURULARAK KURUL MÜDÜRLÜĞÜNE HABER VERİLMESİ VE KURUL KARARINA GÖRE UYGULAMA YAPILMASI GEREKMEKTEDİR.

ÖZEL HÜKÜMLER

1. GELİŞME KONUT ALANLARI

- GELİŞME KONUT ALANLARINDA, İMAR PLANI ÜZERİNDE BELİRTİLEN YAPILAŞMA KOŞULLARINA GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.
- GELİŞME KONUT ALANLARINDA ADA YA DA PARSEL İÇİN BELİRLENEN EMSAL DEĞERİ İÇERİSİNDE KALMAK VE EMSAL ALANININ %5'İNİ AŞMAMAK KAYDIYLA TİCARET YAPILARI YAPILABİLİR. BU YAPILAR BAĞIMSIZ BLOK OLARAK VE/VEYA KONUT BLOKLARININ SADECE ZEMİN VE BODRUM KATLARINDA YAPILABİLİR.
- KONUT ADALARINDA, PLAN ÜZERİNDE VERİLEN YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİNE UYULACAK OLUP, YAPI YAKLAŞMA MESAFESİ VERİLMİYEN YAPI ADALARINDA HER CEPHEDEN MİNİMUM 5 METRE OLACAK ŞEKİLDE UYGULAMA YAPILACAKTIR.
- KONUT KULLANIMLARINDA KAT YÜKSEKLİĞİ EN YÜKSEK 5,00 M.'Yİ GEÇEMEZ.

2. KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

H. Dilek ÖZCAN
İmar Teknikeri

İLE ELEKTRİKLİ ARAÇ ŞARJ İSTASYONU HİZMETLERİ YER ALABİLECEK OLUP, E:0.25 ve Yençok: Z+2 KAT YAPILAŞMA KOŞULLARI GEÇERLİDİR.

3. SOSYAL ALTYAPI ALANLARI

-TÜM KAMU TESİSLERİ ALANLARINDA YAPI RUHSATINI DÜZENLEYECEK KURUM TARAFINDAN ONAYLANACAK MİMARİ AVAN PROJEYE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

3.1. EĞİTİM TESİSLERİ ALANI

EĞİTİM TESİSLERİ ALANLARINDA (ANAOKULU ALANI, İLKOKUL ALANI, ORTAOKUL ALANI, LİSE ALANI); İMAR PLANINDA BELİRLENDİĞİ ŞEKİLDE, İLGİLİ KURUMUN UYGUN GÖRÜŞÜ DOĞRULTUSUNDA ONAYLANACAK MİMARİ AVAN PROJEYE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

-BU ALANLARDA AÇIK VE KAPALI SPOR TESİSLERİ YAPILABİLİR.

-PLANDA BELİRTİLEN EĞİTİM ALANLARININ İÇİNDE İHTİYAÇ DUYULMASI HALİNDE ANAOKULU VE/VEYA KREŞ DE YAPILABİLİR.

3.1.1 ANAOKULU ALANI

ANAOKULU ALANLARINDA E=1.00 Yençok : Z+3 KAT OLACAK ŞEKİLDE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

3.1.2. İLKOKUL ALANI

İLKOKUL ALANLARINDA E=1.00 Yençok: Z+3 KAT OLACAK ŞEKİLDE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

3.1.3. ORTAOKUL ALANI

ORTAOKUL ALANLARINDA E=1.00 Yençok: Z+3 KAT OLACAK ŞEKİLDE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

3.1.4. LİSE ALANI

LİSE ALANLARINDA E=1.00 Yençok: Z+3 KAT OLACAK ŞEKİLDE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

3.2. CAMİ ALANI

-CAMİ ALANLARINDA CAMİ YAPISININ DIŞINDA, KÜLLİYE, DİNİ HİZMET YERLERİ, CAMİYE AİT BİRİMLER VE GEREKLİ HİZMET BİRİMLERİ DE (LOJMAN, KURS VE YURT YAPISI İLE MÜŞTEMİLAT, VB.) YAPILABİLİR.

- CAMİ ALANLARINDA, YAPILAŞMA KOŞULLARI E=1.00 OLARAK UYGULAMA YAPILACAK OLUP, ÇEKME MESAFELERİ, TESİSİN ARAZİ ÜZERİNDE YERLEŞTİRİLMESİ VE YÖNÜNÜN BELİRLENMESİ HUSUSLARI GÖZ ÖNÜNDE BULUNDURULARAK, İLGİLİ KURUMUN UYGUN GÖRÜŞÜ DOĞRULTUSUNDA ONAYLANACAK MİMARİ AVAN PROJESİNDE BELİRLENECEKTİR.

3.3. SAĞLIK TESİSLERİ ALANI

-SAĞLIK TESİSLERİ ALANLARINDA (SAĞLIK TESİSİ ALANI, AİLE SAĞLIĞI MERKEZİ); İMAR PLANINDA BELİRLENDİĞİ ŞEKİLDE, İLGİLİ KURUMUN UYGUN GÖRÜŞÜ DOĞRULTUSUNDA ONAYLANACAK MİMARİ AVAN PROJEYE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

SAĞLIK TESİSİ ALANINDA E:1.00 YENÇOK: Z+3 KAT OLARAK UYGULAMA YAPILACAKTIR.

3.4. SOSYAL TESİS ALANI

-BU ALANLARDA UYGULAMA E=1.00 ve Yençok: Z+3 KAT YAPILAŞMA KOŞULLARINDA, ONAYLANACAK MİMARİ AVAN PROJEYE GÖRE YAPILACAKTIR.

-BU ALANLARDA KREŞ, KURS, YURT, ÇOCUK YUVASI, YETİŞTİRME YURDU, YAŞLI VE ENGELLİ BAKİMEVİ, REHABİLİTASYON MERKEZİ, TOPLUM MERKEZİ, ŞEFKAT EVLERİ GİBİ FONKSİYONLAR YER ALABİLİR.

3.5. KÜLTÜREL TESİS ALANI

-BU ALANLARDA UYGULAMA E=1.00 ve Yençok: Z+3 KAT YAPILAŞMA KOŞULLARINDA, ONAYLANACAK MİMARİ AVAN PROJEYE GÖRE YAPILACAKTIR.

-BU ALANLARDA KÜTÜPHANE, HALK EĞİTİM MERKEZİ, SERGİ SALONU, SANAT GALERİSİ, MÜZE, KONSER, KONFERANS, KONGRE SALONLARI, SİNEMA, TİYATRO VE OPERA GİBİ FONKSİYONLAR YER ALABİLİR.

4. AÇIK VE YEŞİL ALANLAR

4.1. PARK ALANI

- PARK ALANLARI KENTTE YAŞAYANLARIN YEŞİL BİTKİ ÖRTÜSÜ İLE DİNLENME İHTİYAÇLARI İÇİN AYRILAN ALANLARDIR.

-BU ALANLARDA ENCÜMEN KARARIYLA; AÇIK HAVUZ/SÜS HAVUZU, AÇIK SPOR VE OYUN ALANI, GENEL TUVALET, PERGOLA, KAMERİYE, 1000 M² VE ÜZERİ PARKLARDA AHŞAP VEYA HAFİF YAPI MALZEMELERİNDEN YAPILMAK, KAT ADEDİ 1'İ, YÜKSEKLİĞİ 4.50 METREYİ VE AÇIK ALANLARI DÂHİL

Sayı : E-67507953 -622.02-254890
Konu : 2398 ada 2 parsel

27.06.2025

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Barbaros Mah. Mor Sümbül Sok. No:7/2B
ATAŞEHİR/İSTANBUL İstanbul

İlgi : 07/02/2025 tarih ve R:2832767 sayı ile kayıtlı, 06/02/2025 tarihli ve E-PRMD1-110.02.03.03.01-29/1407 sayılı dilekçeniz.

İlgi dilekçe ile İstanbul ili, Başakşehir ilçesi, Başak mah, Mahmutbey mevki, 2398 ada 2 parsel sayılı taşınmaza ait İmar Durumu Belgesi talep edilmektedir.
Söz konusu parsel için İmar Durumu düzenlenmiş olup, plan notları ile yazımız ekinde sunulmaktadır.
Bilgilerinize rica ederim.

Emre BİNGÖL
İmar ve Şehircilik Müdürü

Ek :
1- İmar durumu(2 adet)
2- Plan notları



[illegible]

09.02.2024 TASDİK TARİHLİ 28.04.2023 T.T.'Lİ İSTANBUL İLİ, BAŞAKŞEHİR İLÇESİ, MAHMUTBEY VE İKİTELLİ MAHALLELERİ REZERV YAPI ALANINA İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANINA ASKI SÜRECİNDE GELEN İTİRAZLAR KAPSAMINDA HAZIRLANAN 1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI

PLAN NOTLARI

GENEL HÜKÜMLER

1. PLANLAMA ALAN SINIRI, 6306 SAYILI AFET RİSKİ ALTINDAKİ ALANLARIN DÖNÜŞTÜRÜLMESİ HAKKINDAKİ KANUN KAPSAMINDA, ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞININ 10.04.2023 TARİHLİ VE 6182056 SAYILI OLURU İLE BELİRLENEN REZERV YAPI ALANINI KAPSAMAKTA OLUP; BU UYGULAMA İMAR PLANI, PLAN PAFTALARI, PLAN NOTLARI VE PLAN RAPORU İLE BİR BÜTÜNDÜR.
2. BU PLAN KAPSAMINDA;
 - 6306 SAYILI AFET RİSKİ ALTINDAKİ ALANLARIN DÖNÜŞTÜRÜLMESİ HAKKINDA KANUN,
 - 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ,
 - İLGİLİ OTO PARK YÖNETMELİĞİ,
 - BİNALARIN YANGINDAN KORUNMASI HAKKINDA YÖNETMELİK,
 - SİĞINAK YÖNETMELİĞİ,
 - ELEKTRİK KUVVETLİ AKIM TESİSLERİ YÖNETMELİĞİ,
 - 1593 SAYILI UMUMİ HIFZISSİHHA KANUNU,
 - 5378 SAYILI ENGELLİLER HAKKINDA KANUN,
 - BİNALARDA ENERJİ PERFORMANSI YÖNETMELİĞİ,
 - AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YÖNETMELİK,
 - TÜRKİYE BİNA DEPREM YÖNETMELİĞİ İLE DEPREM BÖLGELERİNDE YAPILACAK BİNALAR HAKKINDA YÖNETMELİK
 - ÇED (ÇEVRESEL ETKİ DEĞERLENDİRME) YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ İLE DİĞER İLGİLİ KANUN VE YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
3. UYGULAMA AŞAMASINDA SU KİRLİLİĞİ VE KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ, ATIK YÖNETİMİ YÖNETMELİĞİ, 09.09.2006 TARİH VE 26284 SAYILI RESMİ GAZETEDİ YAYIMLANAN 2006/27 SAYILI BAŞBAKANLIK GENELGESİ İLE 20.02.2010 TARİH VE 27499 SAYILI RESMİ GAZETEDİ YAYIMLANAN 2010/5 SAYILI BAŞBAKANLIK GENELGESİ, 4373 SAYILI TAŞKIN SULARA VE SU BASKINLARINA KARŞI KORUMA KANUNU HÜKÜMLERİNDE BELİRTİLEN HUSUSLARA, SU KİRLİLİĞİ VE KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ "TAŞKIN VE RÜSUBAT KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ" VE İLGİLİ DİĞER MEVZUAT HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.
4. BELİRLENEN YAPILAŞMA ALANLARI DÂHİLİNDE; HERHANGİ BİR NOKTADA SUBASMAN KOTU, BU NOKTADA TAŞKIN RİSK HARİTASI İLE BELİRLENEN TAŞKIN RİSK KOTUNUN ÜZERİNDE OLMALIDIR. SÖZ KONUSU ALAN İÇERİSİNDEKİ BİR NOKTADAKİ TAŞKIN RİSK KOTU; AYAMAMA DERESİ KOLUNA AİT VE BU NOKTAYA EN YAKIN OLAN DERE KRET KOTUNUN (DERE DUVAR ÜST KOTUNUN) EN AZ +1.5M ÜZERİ OLARAK ALINMALIDIR.
5. ARAZİ KAZI VE DOLGU YAPILARAK DÜZENLENEBİLİR. DÜZENLENMİŞ ZEMİN TABİİ ZEMİN OLARAK KABUL EDİLECEKTİR. BİNALARIN GİRİŞ KOTLARI VAZİYET PLANINDA BELİRLENİR. BİNALAR GENELLİKLE TABİİ ZEMİNDEN KOT ALACAKTIR. ANCAK TOPOGRAFYA ÖZELLİKLERİNDEN DOLAYI YOL VE PARSEL ZEMİNİ ARASINDA DAHA UYUMLU İLİŞKİ KURMAK AMACIYLA BİNALAR YOLUN EN DÜŞÜK VE/VEYA EN YÜKSEK KOTUNDAN KOTLANDIRILABİLECEĞİ GİBİ ADALARDA TABİİ ZEMİNİN KORUNMASINA ÖZEN GÖSTERECEK ŞEKİLDE BİR ÖLÇÜ SINIRLAMASINA BAĞLI KALMADAN TESVİYELER YAPILABİLECEK VE BİNALAR BU TESVİYE EDİLMİŞ ZEMİN ÜZERİNDEN KOT ALABİLECEKLERDİR.
6. PLANLAMA ALANI İÇİNDE ÖNGÖRÜLEN BÜTÜN FONKSİYON ALANLARININ OTO PARK İHTİYACI, OTO PARK YÖNETMELİĞİ DİKKATE ALINARAK KENDİ FONKSİYON ALANLARI İÇERİSİNDE ÇÖZÜMLENECEKTİR.
7. PLANLAMA ALANININ TAMAMINDA PARSEL SINIRINA KADAR OTO PARK, SİĞINAK, RAMPA, AÇIK OTO PARK VE TEKNİK MAHAL DÜZENLEMELERİ YAPILABİLİR. ÇEKME MESAFESİ ŞARTI ARANMAZ.


Dilek ÖZCAN
İmar Teknikeri

8. SİĞINAKLAR BARIŞ ZAMANINDA OTOYOL OLARAK KULLANILABİLİR. SİĞINAKLARDA YAPILACAK OTOYOLLAR OTOYOL HESABINA DAHİL EDİLİR.
9. 5378 SAYILI "ENGELLİLER HAKKINDA KANUN" VE BU KANUN KAPSAMINDA, PLANLAMA ALANINDA YER ALACAK KENTSEL, SOSYAL, TEKNİK ALTYAPI ALANLARINDA VE YAPILARDA, TÜRK STANDARTLARI ENSTİTÜSÜNÜN İLGİLİ STANDARTLARINA UYULACAKTIR.
10. ENERJİ NAKİL HATTI GÜZERGAHINDA VE TRAFİKO MERKEZİ ALANLARINDA ELEKTRİK KUVVETLİ AKIM TESİSLERİ YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR. ELEKTRİK KUVVETLİ AKIM TESİSLERİ YÖNETMELİĞİ'NİN 44. MADDESİ (h) BENDİ ÇİZELGE 8'DE BELİRTİLEN MESAFELER DİKKATE ALINMAK SURETİYLE ENERJİ İLETİM HATTI GEÇTİĞİ ALANLARDAKİ İRTİFAK KORİDÖRÜ BOYUNCA, YAPILAŞMA ÖNCESİNDE İLGİLİ KURULUŞTAN GÖRÜŞ ALINARAK UYGULAMA YAPILACAKTIR.
11. İMAR ADALARINDA BELİRTİLEN İNŞAAT EMSALİ, KAT SAYISI VE YAPI YAKLAŞMA SINIRLARI AŞILMAMAK KOŞULU İLE BİR PARSELDE BİRDEN FAZLA YAPI YAPILABİLİR. PLAN BÜTÜNÜNDE YAPILACAK OLAN BİNALARDA BLOK ŞEKLİ, BOYUTLARI, ÇEKME MESAFELERİ, BLOKLAR ARASI MESAFELER VE BİNAYA AİT TABAN ALANI KULLANIMI SERBESTTİR. TÜM ALANLARDAKİ YAPILAR AYRIK, İKİZ, BLOK, SIRA EV VE TERAS EV ŞEKLİNDE YAPILABİLİR. BU YAPI NİZAMLARI AYNI ADA İÇERİSİNDE AYRI AYRI VE BİRLİKTE KULLANILABİLİR. AYNI ADA İÇERİSİNDE FARKLI KAT UYGULAMASINA GİDİLEBİLİR. BİNALARDAKİ ÇIKMALAR VE SAÇAK MESAFELERİ SERBESTTİR.
12. 2863 SAYILI KANUNUN 4. MADDESİ GEREĞİ İNŞAİ VE FİZİKİ UYGULAMALAR SIRASINDA KORUNMASI GEREKLİ HERHANGİ BİR KÜLTÜR/TABİAT VARLIĞINA RASTLANILMASI HALİNDE ÇALIŞMALARIN DURDURULARAK İVEDİLİKLE EN YAKIN MÜLKİ İDARE AMİRLİĞİNE VEYA MÜZESİNE VEYA İL ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ MÜDÜRLÜĞÜNE HABER VERİLMESİ GEREKMEKTEDİR.
13. PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE, İHTİYAÇ DUYULMASI HALİNDE, TÜM İMAR ADA/PARSELLERİ VE PARK ALANLARI İÇERİSİNDE PLAN DEĞİŞİKLİĞİ YAPILMAKSIZIN TEKNİK ALTYAPI ALANLARI YAPILABİLİR. BU ALANLARDA YAPI YAKLAŞMA SINIRINA BAKILMAKSIZIN TRAFİKO, SANTRAL YAPILARI, TELEKOM YAPILARI, ARITMA TESİSİ, SU DEPOSU, JENERATÖR, REGÜLATÖR, DOĞALGAZ VANA ODALARI, DOĞALGAZ BÖLGE REGÜLATÖRÜ, PİLON YERİ VB. TEKNİK ALTYAPIYA AİT KULLANIMLAR YER ALABİLİR. BU ALANLAR VAZİYET PLANINA GÖRE İFRAZ VE İHDAS EDİLEBİLİR. İMAR ADA/PARSELLERİNİN YOLA CEPHESİ OLMAYAN BÖLÜMLERİNDE YAPILACAK TEKNİK ALTYAPI ALANLARININ MÜLKİYETİ İSE KAT MÜLKİYETİNE GÖRE BELİRLENİR.
14. TÜM YAPI ADALARINDA, YAPI YAKLAŞMA SINIRI DIŞINDA UYGUN BÜYÜKLÜKTE BEKÇİ VE GÜVENLİK KULÜBELERİ YAPILABİLİR, BU YAPILAR EMSAL HESABINA DAHİL DEĞİLDİR.
15. KONUT VE KONUT+TİCARET ALANLARINDA YAPILACAK OLAN YAPILARDA KAPICILIK VB. HİZMETLERİNİN PROJELENDİRİLECEK YÖNETİM BİRİMLERİNDE YAPILABİLİR.
16. YAPI GRUPLARINA ENTEGRE EDİLMİŞ YAĞMUR HASADI, YAĞMUR VE DRENAJ SUYUNUN DEPOLANARAK, ÇEVRE SULAMASINDA KULLANILMASINA YÖNELİK TEDBİRLER ALINABİLİR. PLAN BÜTÜNÜNDEKİ BÜTÜN FONKSİYONLARA AİT YAPILARIN YAĞMUR SULARINA AİT SİSTEMLERİ PARK ALANLARINDA DEPOLANABİLİR. GEREKMESE HALİNDE DİĞER PARSELLERİN SULAMA İHTİYACI DA BU DEPOLARDAN KARŞILANABİLİR.
17. PLANLAMA ALANLARINDA BULUNAN PARK ALANLARINDAN VE YEŞİL BANTLARDAN PLANLAMA ALANINDA YER ALAN TÜM FONKSİYON ALANLARINA ARAÇ VE YAYA GİRİŞ ÇIKIŞI YAPILABİLİR VE BU ALANLARDA YER ALTI VE YER ÜSTÜ OTOYOL DÜZENLENMESİ YAPILABİLİR. YEŞİL ALANLARIN VE MEYDAN ALANININ ALTINDAN VEYA ÜSTÜNDEN, ZEMİN ALTI VEYA ZEMİN ÜSTÜ, YAYA GİRİŞ-ÇIKIŞI, ARAÇ GİRİŞ-ÇIKIŞI VE BUNA İLİŞKİN RAMPA DÜZENLEMELERİ YAPILABİLİR.
18. MÜLKİYETİ AYNI MALİKTE OLMAK KAYDIYLA İMAR PARSELLERİ ARASINDA FONKSİYONA BAĞLI KALINMAKSIZIN EMSALE ESAS İNŞAAT ALANI TRANSFERİ YAPILABİLİR.
19. PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE; İMAR UYGULAMASI TEK ETAPTA VE/VEYA ETAPLAR HALİNDE YAPILABİLİR.


Dilek ÖZCAN
İnşaat Teknikeri

20. PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE, YÜRÜTÜLEN PROJELER İLE KAMU YAPILARI VE TÜM SOSYAL KONUT UYGULAMALARINA İLİŞKİN YAPI RUHSATLARI ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ İL MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN DÜZENLENEBİLİR.
21. 26/04/2023 TARİHİNDE ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI TARAFINDAN ONAYLANAN İMAR PLANINA ESAS JEOLÖJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORU VE RAPOR EKİ YERLEŞİME UYGUNLUK PAFTALARINDA BELİRTİLEN TÜM HUSUSLARA UYULACAKTIR.
22. PLANLAMA ALANININ TAMAMINDA EĞİMDEN DOLAYI AÇIĞA ÇIKAN BODRUM KATLAR İSKAN EDİLEBİLİR. İSKAN EDİLEN BODRUM KATLAR EMSALE DAHİL EDİLECEKTİR. BODRUM KATLAR İLE NORMAL KATLARDA YER ALACAK TEKNİK MAHALLER İLE BODRUM KATLARDA YER ALACAK ORTAK ALAN, SPOR SALONU, SOSYAL TESİS, DEPO, SİĞİNAK VE OTOPARKLAR %30 HESABINA DAHİL EDİLMESİZİN EMSAL HARİCİDİR. EĞİMDEN DOLAYI AÇIĞA ÇIKSA DAHİ İŞİK ALMAYAN KISIMLAR, BAĞIMSIZ BÖLÜMLE İRTİBATLI OLACAK ŞEKİLDE DEPO YAPILABİLİR.
23. PLAN RAPORUNDA, PLAN NOTLARINDA VE İMAR PLANINDA BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU, 6306 SAYILI AFET RİSKİ ALTINDAKİ ALANLARIN DÖNÜŞTÜRÜLMESİ HAKKINDA KANUN VE 2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ MER'İ İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
24. İMAR PLANINDA ANAOKULU, İLKOKUL, ORTAOKUL VE LİSE EĞİTİM ALANLARINDA İL MİLLİ EĞİTİM MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN İHTİYACI DOĞRULTUSUNDA ANAOKULU, İLKOKUL, ORTAOKUL VE LİSE LEJANTLARI ARASINDA DEĞİŞİM YAPILABİLİR VEYA BİRARADA KULLANILABİLİR.
25. MİMARİ TASARIMIN ZENGİNLEŞTİRİLMESİNE OLANAK TANIMAK AMACIYLA ÇATI, SAÇAK FORM VE GENİŞLİKLERİ SERBESTTİR. ÇATI TERASLARI %30 HESABINA DAHİL EDİLMESİZİN EMSAL HARİCİDİR.
26. BİNANIN KATLARINDAKİ AÇIK ALANLAR ÜSTÜ KAPATILMAMAK KAYDI İLE TERAS VEYA ÇATI BAHÇESİ, HOBİ BAHÇESİ VE YEŞİL ALAN VB. OLARAK KULLANILABİLİR. BU ALANLAR %30 HESABINA DAHİL EDİLMESİZİN EMSAL HARİCİDİR. PLANLAMA ALANININ BÜTÜNÜNDE İKLİM KOŞULLARI VE RÜZGÂR YÜKLERİ SEBEBİYLE, BALKON VE KAT BAHÇELERİNİN CEPHELERİNDE SABİT KANATLI VE AÇILABİLİR DOĞRAMA YAPILABİLİR.
27. TİCARET PARSELLERİ ARASINDA YAYA VE ARAÇ GEÇİŞLERİ YAPILABİLİR.
28. AÇIĞA ÇIKAN VE İSKAN EDİLMİYEN BODRUM KATLAR %30 HESABINA DAHİL EDİLMESİZİN EMSAL HARİCİDİR.
29. AÇIĞA ÇIKAN BODRUM KATLARDAN BLOKLARA GİRİŞ YAPILABİLECEKTİR. BODRUM KATTAN GİRİŞ YAPILMASI DURUMUNDA DAHİ BU KAT BODRUM KAT OLARAK İSİMLENDİRİLECEKTİR.
30. İSTANBUL I NUMARALI KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULU'NUN 12.08.2022 TARİH 7442 SAYILI KARARINDA YER ALAN KISMEN TESCİLLİ HALKALI SULARI ALANINDA GEREKLİ KORUMA KOŞULLARININ SAĞLANMASI İÇİN BU ALANDA YAPILACAK UYGULAMALAR ÖNCESİNDE İLGİLİ MÜZE MÜDÜRLÜĞÜNCE KAZI YAPILMASI, KAZI SIRASINDA OLASI BİR KÜLTÜR VARLIĞINA RASTLANILMASI DURUMUNDA ÇALIŞMALARIN DURDURULARAK KURUL MÜDÜRLÜĞÜNE HABER VERİLMESİ VE KURUL KARARINA GÖRE UYGULAMA YAPILMASI GEREKMEKTEDİR.

ÖZEL HÜKÜMLER

1. GELİŞME KONUT ALANLARI

- GELİŞME KONUT ALANLARINDA, İMAR PLANI ÜZERİNDE BELİRTİLEN YAPILAŞMA KOŞULLARINA GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.
- GELİŞME KONUT ALANLARINDA ADA YA DA PARSEL İÇİN BELİRLENEN EMSAL DEĞERİ İÇERİSİNDE KALMAK VE EMSAL ALANININ %5'İNİ AŞMAMAK KAYDIYLA TİCARET YAPILARI YAPILABİLİR. BU YAPILAR BAĞIMSIZ BLOK OLARAK VE/VEYA KONUT BLOKLARININ SADECE ZEMİN VE BODRUM KATLARINDA YAPILABİLİR.
- KONUT ADALARINDA, PLAN ÜZERİNDE VERİLEN YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİNE UYULACAK OLUP, YAPI YAKLAŞMA MESAFESİ VERİLMİYEN YAPI ADALARINDA HER CEPHEDEN MİNİMUM 5 METRE OLACAK ŞEKİLDE UYGULAMA YAPILACAKTIR.
- KONUT KULLANIMLARINDA KAT YÜKSEKLİĞİ EN YÜKSEK 5,00 M.'Yİ GEÇEMEZ.

2. KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

H.Dilek ÖZCAN
İşletici

2.1 TİCARET ALANLARI

- TİCARET ALANI OLARAK BELİRLENEN ALANLARDA, İMAR PLANI ÜZERİNDE BELİRTİLEN YAPILAŞMA KOŞULLARINA GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.
- TİCARET ALANLARI İLE İLGİLİ BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA, MER'İ İMAR YÖNETMELİĞİ'NİN İLGİLİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
- TİCARET KULLANIMLARINDA KAT YÜKSEKLİĞİ EN YÜKSEK 8,00 M.'Yİ GEÇEMEZ.

2.2 TİCARET-KONUT ALANLARI

- TİCARET+KONUT ALANLARINDA İMAR PLANI ÜZERİNDE BELİRTİLEN YAPILAŞMA KOŞULLARINA GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.
- BU ALANLARDA, TİCARET KULLANIMI EMSALE KONUSU İNŞAAT ALANININ %40'INI GEÇEMEZ.
- TİCARET+KONUT ALANLARI İLE İLGİLİ BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA, MER'İ İMAR YÖNETMELİĞİ'NİN İLGİLİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
- TİCARET+KONUT ALANLARINDA SADECE TİCARET KULLANIMLI YAPILARDA KAT YÜKSEKLİĞİ EN YÜKSEK 8,00 M.'Yİ GEÇEMEZ.

2.3 PAZAR ALANI

- PAZAR ALANI, ÇOK AMAÇLI AÇIK KAMUSAL KULLANIM ALANI OLUP; SOSYAL-KÜLTÜREL AKTİVİTELERİN YAPILDIĞI, YEREL ÜRÜNLERİN PAZARLANDIĞI TİCARET ALANLARIDIR.
- BU ALANDA, SÖKÜLÜR, TAKILIR MALZEMEDEN İMAL EDİLMEK KAYDIYLA, GÜNEŞ VE YAĞMURDAN KORUNMA MAKSATLI YAPILAR İLE ZABITA VB. BİRİMLERİN GÖREV YAPABİLMESİ İÇİN YETERLİ KAPALI ALAN YAPILABİLİR. BU ALANLARDA, YAPI RUHSATINI DÜZENLEYECEK KURUM TARAFINDAN ONAYLANACAK MİMARİ AVAN PROJEYE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.
- PAZAR ALANLARINDA EĞİMDEN DOLAYI AÇIĞA ÇIKAN ALANLAR EMSALE DAHİL OLARAK İSKAN EDİLEBİLİR.
- PAZAR ALANINDA, E= 1.00 ve Yençok: 2 KAT OLARAK UYGULAMA YAPILACAKTIR.

2.4 BELEDİYE HİZMET ALANI

- BELEDİYE HİZMET ALANLARINDA; BELEDİYEYE AİT HİZMET BİRİMLERİ, HİZMET VERDİĞİ, İTFAİYE, ACİL YARDIM VE KURTARMA, ULAŞIMA YÖNELİK TRANSFER İSTASYONU, ARAÇ VE MAKİNE PARKI, BAKIM VE İKMAL İSTASYONU, GARAJ VE TRİYAJ ALANLARI, BELEDİYE DEPOLARI, ASFALT TESİSİ, ATIK İŞLEME TESİSİ, ZABITA BİRİMLERİ, MEZBAHA, EKMEK ÜRETİM TESİSİ, SU DEPOSU, PAZAR YERİ, İDARİ, SOSYAL VE KÜLTÜREL MERKEZ GİBİ MAHALLİ MÜŞTEREK NİTELİKTEKİ İHTİYAÇLARI KARŞILAMAK ÜZERE KURULAN TESİSLER İLE SERMAYESİNİN YARIDAN FAZLASI BELEDİYEYE AİT OLAN ŞİRKETLERİN SAHİP OLDUĞU TESİSLER YAPILABİLİR. BU VE BENZERİ FONKSİYONLAR AYRI AYRI YA DA BERABER YER ALABİLİR.
- BELEDİYE HİZMET ALANINDA UYGULAMA E=1.00 ve Yençok:Z+3 KAT YAPILAŞMA KOŞULLARINDA YAPI RUHSATINI DÜZENLEYECEK KURUM TARAFINDAN ONAYLANACAK MİMARİ AVAN PROJEYE GÖRE YAPILACAKTIR.

2.5 RESMİ KURUM ALANI

- RESMİ KURUM ALANLARINDA; GEREKLİ OLAN VE İHTİYAÇ DUYULAN MERKEZİ VE YEREL YÖNETİM BİRİMLERİ, HALK EĞİTİM MERKEZLERİ, KARAKOL, EMNİYET, MİLLİ EĞİTİM, SAĞLIK TESİSİ, SOSYAL TESİS, KÜLTÜREL TESİS, BİLGİ-BECERİ- MESLEK EDİNDİRME KURSLARI, BELEDİYE HİZMET BİRİMLERİ, YÖNETİM, MUHTARLIK, PTT, İTFAİYE, TELEKOM, POLİS-JANDARMA KARAKOLU VB. KURUM VE KURULUŞLAR AYRI AYRI YA DA BERABER YER ALABİLİR. UYGULAMA İLGİLİ KAMU KURUM VE KURULUŞLARIN TALEBİNE İSTİNADEN, E=1.00 ve Yençok: Z+3 KAT YAPILAŞMA KOŞULLARINDA YAPI RUHSATINI DÜZENLEYECEK KURUM TARAFINDAN ONAYLANACAK MİMARİ AVAN PROJEYE GÖRE YAPILACAKTIR.

2.6 AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONU ALANI

- BU ALANLARDA KARAYOLLARI KENARINDA YAPILACAK VE AÇILACAK TESİSLER HAKKINDA YÖNETMELİK İLE İLGİLİ DİĞER YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILACAKTIR.
- AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONU ALANINDA, İLGİLİ KURUM VE KURULUŞ GÖRÜŞLERİ DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILACAK OLUP; AKARYAKIT, LİKİT PETROL GAZ(LPG), SIKIŞTIRILMIŞ DOĞALGAZ(CNG) VE SIVILAŞTIRILMIŞ DOĞALGAZ(LNG) SATIŞ VE SERVİS İSTASYONU

H. Dilek ÖZCAN
İnşaat Teknikeri

İLE ELEKTRİKLİ ARAÇ ŞARJ İSTASYONU HİZMETLERİ YER ALABİLECEK OLUP, E:0.25 ve Yençok: Z+2 KAT YAPILAŞMA KOŞULLARI GEÇERLİDİR.

3. SOSYAL ALTYAPI ALANLARI

-TÜM KAMU TESİSLERİ ALANLARINDA YAPI RUHSATINI DÜZENLEYECEK KURUM TARAFINDAN ONAYLANACAK MİMARİ AVAN PROJEYE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

3.1. EĞİTİM TESİSLERİ ALANI

EĞİTİM TESİSLERİ ALANLARINDA (ANAOKULU ALANI, İLKOKUL ALANI, ORTAOKUL ALANI, LİSE ALANI); İMAR PLANINDA BELİRLENDİĞİ ŞEKİLDE, İLGİLİ KURUMUN UYGUN GÖRÜŞÜ DOĞRULTUSUNDA ONAYLANACAK MİMARİ AVAN PROJEYE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

-BU ALANLARDA AÇIK VE KAPALI SPOR TESİSLERİ YAPILABİLİR.

-PLANDA BELİRTİLEN EĞİTİM ALANLARININ İÇİNDE İHTİYAÇ DUYULMASI HALİNDE ANAOKULU VE/VEYA KREŞ DE YAPILABİLİR.

3.1.1 ANAOKULU ALANI

ANAOKULU ALANLARINDA E=1.00 Yençok : Z+3 KAT OLACAK ŞEKİLDE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

3.1.2. İLKOKUL ALANI

İLKOKUL ALANLARINDA E=1.00 Yençok: Z+3 KAT OLACAK ŞEKİLDE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

3.1.3. ORTAOKUL ALANI

ORTAOKUL ALANLARINDA E=1.00 Yençok: Z+3 KAT OLACAK ŞEKİLDE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

3.1.4. LİSE ALANI

LİSE ALANLARINDA E=1.00 Yençok: Z+3 KAT OLACAK ŞEKİLDE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

3.2. CAMİ ALANI

-CAMİ ALANLARINDA CAMİ YAPISININ DIŞINDA, KÜLLİYE, DİNİ HİZMET YERLERİ, CAMİYE AİT BİRİMLER VE GEREKLİ HİZMET BİRİMLERİ DE (LOJMAN, KURS VE YURT YAPISI İLE MÜŞTEMİLAT, VB.) YAPILABİLİR.

- CAMİ ALANLARINDA, YAPILAŞMA KOŞULLARI E=1.00 OLARAK UYGULAMA YAPILACAK OLUP, ÇEKME MESAFELERİ, TESİSİN ARAZİ ÜZERİNDE YERLEŞTİRİLMESİ VE YÖNÜNÜN BELİRLENMESİ HUSUSLARI GÖZ ÖNÜNDE BULUNDURULARAK, İLGİLİ KURUMUN UYGUN GÖRÜŞÜ DOĞRULTUSUNDA ONAYLANACAK MİMARİ AVAN PROJESİNDE BELİRLENECEKTİR.

3.3. SAĞLIK TESİSLERİ ALANI

-SAĞLIK TESİSLERİ ALANLARINDA (SAĞLIK TESİSİ ALANI, AİLE SAĞLIĞI MERKEZİ); İMAR PLANINDA BELİRLENDİĞİ ŞEKİLDE, İLGİLİ KURUMUN UYGUN GÖRÜŞÜ DOĞRULTUSUNDA ONAYLANACAK MİMARİ AVAN PROJEYE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

SAĞLIK TESİSİ ALANINDA E:1.00 YENÇOK: Z+3 KAT OLARAK UYGULAMA YAPILACAKTIR.

3.4. SOSYAL TESİS ALANI

-BU ALANLARDA UYGULAMA E=1.00 ve Yençok: Z+3 KAT YAPILAŞMA KOŞULLARINDA, ONAYLANACAK MİMARİ AVAN PROJEYE GÖRE YAPILACAKTIR.

-BU ALANLARDA KREŞ, KURS, YURT, ÇOCUK YUVASI, YETİŞTİRME YURDU, YAŞLI VE ENGELLİ BAKİMEVİ, REHABİLİTASYON MERKEZİ, TOPLUM MERKEZİ, ŞEFKAT EVLERİ GİBİ FONKSİYONLAR YER ALABİLİR.

3.5. KÜLTÜREL TESİS ALANI

-BU ALANLARDA UYGULAMA E=1.00 ve Yençok: Z+3 KAT YAPILAŞMA KOŞULLARINDA, ONAYLANACAK MİMARİ AVAN PROJEYE GÖRE YAPILACAKTIR.

-BU ALANLARDA KÜTÜPHANE, HALK EĞİTİM MERKEZİ, SERGİ SALONU, SANAT GALERİSİ, MÜZE, KONSER, KONFERANS, KONGRE SALONLARI, SİNEMA, TİYATRO VE OPERA GİBİ FONKSİYONLAR YER ALABİLİR.

4. AÇIK VE YEŞİL ALANLAR

4.1. PARK ALANI

- PARK ALANLARI KENTTE YAŞAYANLARIN YEŞİL BİTKİ ÖRTÜSÜ İLE DİNLENME İHTİYAÇLARI İÇİN AYRILAN ALANLARDIR.

-BU ALANLARDA ENCÜMEN KARARIYLA; AÇIK HAVUZ/SÜS HAVUZU, AÇIK SPOR VE OYUN ALANI, GENEL TUVALET, PERGOLA, KAMERİYE, 1000 M² VE ÜZERİ PARKLARDA AHŞAP VEYA HAFİF YAPI MALZEMELERİNDEN YAPILMAK, KAT ADEDİ 1'İ, YÜKSEKLİĞİ 4.50 METREYİ VE AÇIK ALANLARI DÂHİL

TABAN ALANLARI TOPLAMDA %3'Ü, HER BİRİNİN ALANI 15 M²'Yİ GEÇMEMEK KAYDIYLA ÇAY BAHÇESİ, BÜFE, MUHTARLIK, GÜVENLİK KULÜBESİ İLE OYUN ALANLARINA EN AZ 10 METRE MESAFEDE OLMAK VE ETRAFI ÇİT VE BENZERİ İLE KAPATILMAK KOŞULUYLA PARKIN İHTİYACI İÇİN GEREKLİ OLAN ASGARİ ÖLÇÜLERDEKİ TRAFİ YAPILABİLİR.

4.2. REKREASYON ALANI

- AÇIK VE YEŞİL ALAN İHTİYACI BAŞTA OLMAK ÜZERE, EĞLENCE, DİNLENME, PİKNİK İHTİYAÇLARININ KARŞILANABİLDİĞİ, GÜNÜBİRLİK KULLANIMA YÖNELİK OLARAK HİZMET VEREN BÜFE, YEMEKHANE VE SPOR ALANLARI VB. TESİSLER YER ALABİLİR. BU ALANLARDA EMSAL=0.05'İ Yençok:2 KAT'I GEÇEMEZ.

4.3. MİLLET BAHÇESİ

-BU ALANLARDA YER ALACAK FONKSİYONLAR VE TASARIM, MİLLET BAHÇELERİ REHBERİNE GÖRE YAPILACAK OLUP EMSAL=0.05'İ Yençok:2 KAT'I GEÇEMEZ.

-HALKI DOĞA İLE BULUŞTURAN, REKREYATİF GEREKSİNİMLERİ KARŞILAYACAK MİLLET BAHÇELERİ, AFET ANINDA KENTİN TOPLANMA ALANLARI OLARAK DA KULLANILABİLECEKTİR.

4.4. AÇIK SPOR ALANI

-KAT İRTİFAKI VE KAT MÜLKİYETİNE KONU EDİLMESİZİN VE TİCARİ ÜNİTELERİN TOPLAM ALANI, SPOR TESİSİ FONKSİYON ALANININ %10'UNU GEÇMEMEK KOŞULUYLA SEYİRCİ VE SPORCULARIN İHTİYACINA YÖNELİK OLARAK, SÖKÜLÜR, TAKILIR MALZEMEDEN İMAL EDİLMEK KAYDIYLA, BÜFE, LOKANTA, PASTANE, ÇAYHANE VE SPOR FAALİYETLERİNE İLİŞKİN TİCARİ ÜNİTELER YAPILABİLİR.

5. TEKNİK ALTYAPI ALANLARI

-TEKNİK ALTYAPI ALANLARINDA; KAMU VEYA ÖZEL SEKTÖR TARAFINDAN YAPILACAK ELEKTRİK, PETROL VE DOĞALGAZ İLETİM HATLARI, İÇME VE KULLANMA SUYU İLE YER ALTI VE YER ÜSTÜ HER TÜRLÜ ARITMA, KANALİZASYON, ATIK İŞLEME TESİSLERİ, TRAFİ, HER TÜRLÜ ENERJİ, ULAŞTIRMA, HABERLEŞME GİBİ SERVİSLERİN TEMİNİ İÇİN YAPILAN TESİSLER İLE AÇIK VEYA KAPALI OTOPARK YER ALABİLİR. BU ALANLARDA FARKLI KURUMLARA AİT YER ALTI VE YER ÜSTÜ TESİSLERİ BERABER YA DA AYRI AYRI YER ALABİLİR.

- TEKNİK ALTYAPI ALANINDA UYGULAMA E=1.00 ve Yençok: Z+3 KAT YAPILAŞMA KOŞULLARINDA, YAPI RUHSATINI DÜZENLEYECEK KURUM TARAFINDAN ONAYLANACAK MİMARİ AVAN PROJEYE GÖRE YAPILACAKTIR.

H.Dilek ÖZCAN
İnsaat Teknikeri

Sayı : E-67507953 -622.02-254887
Konu : 2434 ada 3 parsel

27.06.2025

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Barbaros Mah. Mor Sümbül Sok. No:7/2B
ATAŞEHİR/İSTANBUL

İlgi : 07/02/2025 tarih ve R:2832757 sayı ile kayıtlı, 06/02/2025 tarihli ve E-PRMD1-110.02.03.03.01-34/1412 sayılı dilekçeniz.

İlgi dilekçe ile İstanbul ili, Başakşehir ilçesi, Başak mah, Mahmutbey mevki, 2434 ada 3 parsel sayılı taşınmaza ait İmar Durumu Belgesi talep edilmektedir.
Söz konusu parsel için İmar Durumu düzenlenmiş olup, plan notları ile yazımız ekindedir.
Bilgilerinize rica ederim.

Emre BİNGÖL
İmar ve Şehircilik Müdürü

Ek :
1- İmar durumu(2 adet)
2- Plan notları

Bu belge güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

[R:2898789]

Doğrulama Kodu : 55765

Doğrulama Adresi : <https://www.turkiye.gov.tr/basaksehir-belediyesi-ebys>

Kayabaşı Mahallesi Gazi Yaşargil Caddesi 15 Temmuz Sokak No:2 Başakşehir/İST

Telefon No: 444 0 669

Faks No: 0(212)692 55 71

Kep Adresi:basaksehirbld@hs01.kep.tr

e-Posta:

İnternet Adresi:www.basaksehir.bel.tr

Bilgi için : Dilek ÖZCAN

Raportör



[illegible]

09.02.2024 TASDİK TARİHLİ 28.04.2023 T.T.'Lİ İSTANBUL İLİ, BAŞAKŞEHİR İLÇESİ, MAHMUTBEY VE İKİTELLİ MAHALLELERİ REZERV YAPI ALANINA İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANINA ASKI SÜRECİNDE GELEN İTİRAZLAR KAPSAMINDA HAZIRLANAN 1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI

PLAN NOTLARI

GENEL HÜKÜMLER

1. PLANLAMA ALAN SINIRI, 6306 SAYILI AFET RİSKİ ALTINDAKİ ALANLARIN DÖNÜŞTÜRÜLMESİ HAKKINDAKİ KANUN KAPSAMINDA, ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞININ 10.04.2023 TARİHLİ VE 6182056 SAYILI OLURU İLE BELİRLENEN REZERV YAPI ALANINI KAPSAMAKTA OLUP; BU UYGULAMA İMAR PLANI, PLAN PAFTALARI, PLAN NOTLARI VE PLAN RAPORU İLE BİR BÜTÜNDÜR.
2. BU PLAN KAPSAMINDA;
 - 6306 SAYILI AFET RİSKİ ALTINDAKİ ALANLARIN DÖNÜŞTÜRÜLMESİ HAKKINDA KANUN,
 - 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ,
 - İLGİLİ OTO PARK YÖNETMELİĞİ,
 - BİNALARIN YANGINDAN KORUNMASI HAKKINDA YÖNETMELİK,
 - SİĞINAK YÖNETMELİĞİ,
 - ELEKTRİK KUVVETLİ AKIM TESİSLERİ YÖNETMELİĞİ,
 - 1593 SAYILI UMUMİ HIFZISSİHHA KANUNU,
 - 5378 SAYILI ENGELLİLER HAKKINDA KANUN,
 - BİNALARDA ENERJİ PERFORMANSI YÖNETMELİĞİ,
 - AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YÖNETMELİK,
 - TÜRKİYE BİNA DEPREM YÖNETMELİĞİ İLE DEPREM BÖLGELERİNDE YAPILACAK BİNALAR HAKKINDA YÖNETMELİK
 - ÇED (ÇEVRESEL ETKİ DEĞERLENDİRME) YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ İLE DİĞER İLGİLİ KANUN VE YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
3. UYGULAMA AŞAMASINDA SU KİRLİLİĞİ VE KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ, ATIK YÖNETİMİ YÖNETMELİĞİ, 09.09.2006 TARİH VE 26284 SAYILI RESMİ GAZETED E YAYIMLANAN 2006/27 SAYILI BAŞBAKANLIK GENELGESİ İLE 20.02.2010 TARİH VE 27499 SAYILI RESMİ GAZETED E YAYIMLANAN 2010/5 SAYILI BAŞBAKANLIK GENELGESİ, 4373 SAYILI TAŞKIN SULARA VE SU BASKINLARINA KARŞI KORUMA KANUNU HÜKÜMLERİNDE BELİRTİLEN HUSUSLARA, SU KİRLİLİĞİ VE KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ "TAŞKIN VE RÜSUBAT KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ" VE İLGİLİ DİĞER MEVZUAT HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.
4. BELİRLENEN YAPILAŞMA ALANLARI DÂHİLİNDE; HERHANGİ BİR NOKTADA SUBASMAN KOTU, BU NOKTADA TAŞKIN RİSK HARİTASI İLE BELİRLENEN TAŞKIN RİSK KOTUNUN ÜZERİNDE OLMALIDIR. SÖZ KONUSU ALAN İÇERİSİNDEKİ BİR NOKTADAKİ TAŞKIN RİSK KOTU; AYAMAMA DERESİ KOLUNA AİT VE BU NOKTAYA EN YAKIN OLAN DERE KRET KOTUNUN (DERE DUVAR ÜST KOTUNUN) EN AZ +1.5M ÜZERİ OLARAK ALINMALIDIR.
5. ARAZİ KAZI VE DOLGU YAPILARAK DÜZENLENEBİLİR. DÜZENLENMİŞ ZEMİN TABİİ ZEMİN OLARAK KABUL EDİLECEKTİR. BİNALARIN GİRİŞ KOTLARI VAZİYET PLANINDA BELİRLENİR. BİNALAR GENELLİKLE TABİİ ZEMİNDEN KOT ALACAKTIR. ANCAK TOPOGRAFYA ÖZELLİKLERİNDEN DOLAYI YOL VE PARSEL ZEMİNİ ARASINDA DAHA UYUMLU İLİŞKİ KURMAK AMACIYLA BİNALAR YOLUN EN DÜŞÜK VE/VEYA EN YÜKSEK KOTUNDAN KOTLANDIRILABİLECEĞİ GİBİ ADALARDA TABİİ ZEMİNİN KORUNMASINA ÖZEN GÖSTERECEK ŞEKİLDE BİR ÖLÇÜ SINIRLAMASINA BAĞLI KALMADAN TESVİYELER YAPILABİLECEK VE BİNALAR BU TESVİYE EDİLMİŞ ZEMİN ÜZERİNDEN KOT ALABİLECEKLERDİR.
6. PLANLAMA ALANI İÇİNDE ÖNGÖRÜLEN BÜTÜN FONKSİYON ALANLARININ OTO PARK İHTİYACI, OTO PARK YÖNETMELİĞİ DİKKATE ALINARAK KENDİ FONKSİYON ALANLARI İÇERİSİNDE ÇÖZÜMLENECEKTİR.
7. PLANLAMA ALANININ TAMAMINDA PARSEL SINIRINA KADAR OTO PARK, SİĞINAK, RAMPA, AÇIK OTO PARK VE TEKNİK MAHAL DÜZENLEMELERİ YAPILABİLİR. ÇEKME MESAFESİ ŞARTI ARANMAZ.


Dilek ÖZCAN
Teknikeri

8. SİĞINAKLAR BARIŞ ZAMANINDA OTO PARK OLARAK KULLANILABİLİR. SİĞINAKLARDA YAPILACAK OTO PARKLAR OTO PARK HESABINA DAHİL EDİLİR.
9. 5378 SAYILI "ENGELLİLER HAKKINDA KANUN" VE BU KANUN KAPSAMINDA, PLANLAMA ALANINDA YER ALACAK KENTSEL, SOSYAL, TEKNİK ALTYAPI ALANLARINDA VE YAPILARDA, TÜRK STANDARTLARI ENSTİTÜSÜNÜN İLGİLİ STANDARTLARINA UYULACAKTIR.
10. ENERJİ NAKİL HATTI GÜZERGAHINDA VE TRAFİKO MERKEZİ ALANLARINDA ELEKTRİK KUVVETLİ AKIM TESİSLERİ YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR. ELEKTRİK KUVVETLİ AKIM TESİSLERİ YÖNETMELİĞİ'NİN 44. MADDESİ (h) BENDİ ÇİZELGE 8'DE BELİRTİLEN MESAFELER DİKKATE ALINMAK SURETİYLE ENERJİ İLETİM HATTI GEÇTİĞİ ALANLARDAKİ İRTİFAK KORİDÖRÜ BOYUNCA, YAPILAŞMA ÖNCESİNDE İLGİLİ KURULUŞTAN GÖRÜŞ ALINARAK UYGULAMA YAPILACAKTIR.
11. İMAR ADALARINDA BELİRTİLEN İNŞAAT EMSALİ, KAT SAYISI VE YAPI YAKLAŞMA SINIRLARI AŞILMAMAK KOŞULU İLE BİR PARSELDE BİRDEN FAZLA YAPI YAPILABİLİR. PLAN BÜTÜNÜNDE YAPILACAK OLAN BİNALARDA BLOK ŞEKLİ, BOYUTLARI, ÇEKME MESAFELERİ, BLOKLAR ARASI MESAFELER VE BİNAYA AİT TABAN ALANI KULLANIMI SERBESTTİR. TÜM ALANLARDAKİ YAPILAR AYRIK, İKİZ, BLOK, SIRA EV VE TERAS EV ŞEKLİNDE YAPILABİLİR. BU YAPI NİZAMLARI AYNI ADA İÇERİSİNDE AYRI AYRI VE BİRLİKTE KULLANILABİLİR. AYNI ADA İÇERİSİNDE FARKLI KAT UYGULAMASINA GİDİLEBİLİR. BİNALARDAKİ ÇIKMALAR VE SAÇAK MESAFELERİ SERBESTTİR.
12. 2863 SAYILI KANUNUN 4. MADDESİ GEREĞİ İNŞAİ VE FİZİKİ UYGULAMALAR SIRASINDA KORUNMASI GEREKLİ HERHANGİ BİR KÜLTÜR/TABİAT VARLIĞINA RASTLANILMASI HALİNDE ÇALIŞMALARIN DURDURULARAK İVEDİLİKLE EN YAKIN MÜLKİ İDARE AMİRLİĞİNE VEYA MÜZESİNE VEYA İL ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ MÜDÜRLÜĞÜNE HABER VERİLMESİ GEREKMEKTEDİR.
13. PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE, İHTİYAÇ DUYULMASI HALİNDE, TÜM İMAR ADA/PARSELLERİ VE PARK ALANLARI İÇERİSİNDE PLAN DEĞİŞİKLİĞİ YAPILMAKSIZIN TEKNİK ALTYAPI ALANLARI YAPILABİLİR. BU ALANLARDA YAPI YAKLAŞMA SINIRINA BAKILMAKSIZIN TRAFİKO, SANTRAL YAPILARI, TELEKOM YAPILARI, ARITMA TESİSİ, SU DEPOSU, JENERATÖR, REGÜLATÖR, DOĞALGAZ VANA ODALARI, DOĞALGAZ BÖLGE REGÜLATÖRÜ, PİLON YERİ VB. TEKNİK ALTYAPIYA AİT KULLANIMLAR YER ALABİLİR. BU ALANLAR VAZİYET PLANINA GÖRE İFRAZ VE İHDAS EDİLEBİLİR. İMAR ADA/PARSELLERİNİN YOLA CEPHESİ OLMAYAN BÖLÜMLERİNDE YAPILACAK TEKNİK ALTYAPI ALANLARININ MÜLKİYETİ İSE KAT MÜLKİYETİNE GÖRE BELİRLENİR.
14. TÜM YAPI ADALARINDA, YAPI YAKLAŞMA SINIRI DIŞINDA UYGUN BÜYÜKLÜKTE BEKÇİ VE GÜVENLİK KULÜBELERİ YAPILABİLİR, BU YAPILAR EMSAL HESABINA DÂHİL DEĞİLDİR.
15. KONUT VE KONUT+TİCARET ALANLARINDA YAPILACAK OLAN YAPILARDA KAPICILIK VB. HİZMETLERİNİN PROJELENDİRİLECEK YÖNETİM BİRİMLERİNDE YAPILABİLİR.
16. YAPI GRUPLARINA ENTEGRE EDİLMİŞ YAĞMUR HASADI, YAĞMUR VE DRENAJ SUYUNUN DEPOLANARAK, ÇEVRE SULAMASINDA KULLANILMASINA YÖNELİK TEDBİRLER ALINABİLİR. PLAN BÜTÜNÜNDEKİ BÜTÜN FONKSİYONLARA AİT YAPILARIN YAĞMUR SULARINA AİT SİSTEMLERİ PARK ALANLARINDA DEPOLANABİLİR. GEREKMESE HALİNDE DİĞER PARSELLERİN SULAMA İHTİYACI DA BU DEPOLARDAN KARŞILANABİLİR.
17. PLANLAMA ALANLARINDA BULUNAN PARK ALANLARINDAN VE YEŞİL BANTLARDAN PLANLAMA ALANINDA YER ALAN TÜM FONKSİYON ALANLARINA ARAÇ VE YAYA GİRİŞ ÇIKIŞI YAPILABİLİR VE BU ALANLARDA YER ALTI VE YER ÜSTÜ OTO PARK DÜZENLENMESİ YAPILABİLİR. YEŞİL ALANLARIN VE MEYDAN ALANININ ALTINDAN VEYA ÜSTÜNDEN, ZEMİN ALTI VEYA ZEMİN ÜSTÜ, YAYA GİRİŞ-ÇIKIŞI, ARAÇ GİRİŞ-ÇIKIŞI VE BUNA İLİŞKİN RAMPA DÜZENLEMELERİ YAPILABİLİR.
18. MÜLKİYETİ AYNI MALİKTE OLMAK KAYDIYLA İMAR PARSELLERİ ARASINDA FONKSİYONA BAĞLI KALINMAKSIZIN EMSALE ESAS İNŞAAT ALANI TRANSFERİ YAPILABİLİR.
19. PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE; İMAR UYGULAMASI TEK ETAPTA VE/VEYA ETAPLAR HALİNDE YAPILABİLİR.


Dilek ÖZCAN
İmar Teknikeri

20. PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE, YÜRÜTÜLEN PROJELER İLE KAMU YAPILARI VE TÜM SOSYAL KONUT UYGULAMALARINA İLİŞKİN YAPI RUHSATLARI ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ İL MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN DÜZENLENEBİLİR.
21. 26/04/2023 TARİHİNDE ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI TARAFINDAN ONAYLANAN İMAR PLANINA ESAS JEOLojİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORU VE RAPOR EKİ YERLEŞİME UYGUNLUK PAFTALARINDA BELİRTİLEN TÜM HUSUSLARA UYULACAKTIR.
22. PLANLAMA ALANININ TAMAMINDA EĞİMDEN DOLAYI AÇIĞA ÇIKAN BODRUM KATLAR İSKAN EDİLEBİLİR. İSKAN EDİLEN BODRUM KATLAR EMSALE DAHİL EDİLECEKTİR. BODRUM KATLAR İLE NORMAL KATLARDA YER ALACAK TEKNİK MAHALLER İLE BODRUM KATLARDA YER ALACAK ORTAK ALAN, SPOR SALONU, SOSYAL TESİS, DEPO, SİĞİNAK VE OTOPARKLAR %30 HESABINA DAHİL EDİLMEKSİZİN EMSAL HARİCİDİR. EĞİMDEN DOLAYI AÇIĞA ÇIKSA DAHİ İŞIK ALMAYAN KISIMLAR, BAĞIMSIZ BÖLÜMLE İRTİBATLI OLACAK ŞEKİLDE DEPO YAPILABİLİR.
23. PLAN RAPORUNDA, PLAN NOTLARINDA VE İMAR PLANINDA BELİRTİLMEYEN HUSUSLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU, 6306 SAYILI AFET RİSKİ ALTINDAKİ ALANLARIN DÖNÜŞTÜRÜLMESİ HAKKINDA KANUN VE 2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ MER'İ İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
24. İMAR PLANINDA ANAOKULU, İLKOKUL, ORTAOKUL VE LİSE EĞİTİM ALANLARINDA İL MİLLİ EĞİTİM MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN İHTİYACI DOĞRULTUSUNDA ANAOKULU, İLKOKUL, ORTAOKUL VE LİSE LEJANTLARI ARASINDA DEĞİŞİM YAPILABİLİR VEYA BİRARADA KULLANILABİLİR.
25. MİMARİ TASARIMIN ZENGİNLEŞTİRİLMESİNE OLANAK TANIMAK AMACIYLA ÇATI, SAÇAK FORM VE GENİŞLİKLERİ SERBESTTİR. ÇATI TERASLARI %30 HESABINA DAHİL EDİLMEKSİZİN EMSAL HARİCİDİR.
26. BİNANIN KATLARINDAKİ AÇIK ALANLAR ÜSTÜ KAPATILMAMAK KAYDI İLE TERAS VEYA ÇATI BAHÇESİ, HOBİ BAHÇESİ VE YEŞİL ALAN VB. OLARAK KULLANILABİLİR. BU ALANLAR %30 HESABINA DAHİL EDİLMEKSİZİN EMSAL HARİCİDİR. PLANLAMA ALANININ BÜTÜNÜNDE İKLİM KOŞULLARI VE RÜZGÂR YÜKLERİ SEBEBİYLE, BALKON VE KAT BAHÇELERİNİN CEPHELERİNDE SABİT KANATLI VE AÇILABİLİR DOĞRAMA YAPILABİLİR.
27. TİCARET PARSELLERİ ARASINDA YAYA VE ARAÇ GEÇİŞLERİ YAPILABİLİR.
28. AÇIĞA ÇIKAN VE İSKAN EDİLMEYEN BODRUM KATLAR %30 HESABINA DAHİL EDİLMEKSİZİN EMSAL HARİCİDİR.
29. AÇIĞA ÇIKAN BODRUM KATLARDAN BLOKLARA GİRİŞ YAPILABİLECEKTİR. BODRUM KATTAN GİRİŞ YAPILMASI DURUMUNDA DAHİ BU KAT BODRUM KAT OLARAK İSİMLENDİRİLECEKTİR.
30. İSTANBUL I NUMARALI KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULU'NUN 12.08.2022 TARİH 7442 SAYILI KARARINDA YER ALAN KISMEN TESCİLLİ HALKALI SULARI ALANINDA GEREKLİ KORUMA KOŞULLARININ SAĞLANMASI İÇİN BU ALANDA YAPILACAK UYGULAMALAR ÖNCESİNDE İLGİLİ MÜZE MÜDÜRLÜĞÜNCE KAZI YAPILMASI, KAZI SIRASINDA OLASI BİR KÜLTÜR VARLIĞINA RASTLANILMASI DURUMUNDA ÇALIŞMALARIN DURDURULARAK KURUL MÜDÜRLÜĞÜNE HABER VERİLMESİ VE KURUL KARARINA GÖRE UYGULAMA YAPILMASI GEREKMEKTEDİR.

ÖZEL HÜKÜMLER

1. GELİŞME KONUT ALANLARI

- GELİŞME KONUT ALANLARINDA, İMAR PLANI ÜZERİNDE BELİRTİLEN YAPILAŞMA KOŞULLARINA GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.
- GELİŞME KONUT ALANLARINDA ADA YA DA PARSEL İÇİN BELİRLENEN EMSAL DEĞERİ İÇERİSİNDE KALMAK VE EMSAL ALANININ %5'İNİ AŞMAMAK KAYDIYLA TİCARET YAPILARI YAPILABİLİR. BU YAPILAR BAĞIMSIZ BLOK OLARAK VE/VEYA KONUT BLOKLARININ SADECE ZEMİN VE BODRUM KATLARINDA YAPILABİLİR.
- KONUT ADALARINDA, PLAN ÜZERİNDE VERİLEN YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİNE UYULACAK OLUP, YAPI YAKLAŞMA MESAFESİ VERİLMİYEN YAPI ADALARINDA HER CEPHEDEN MİNİMUM 5 METRE OLACAK ŞEKİLDE UYGULAMA YAPILACAKTIR.
- KONUT KULLANIMLARINDA KAT YÜKSEKLİĞİ EN YÜKSEK 5,00 M.'Yİ GEÇEMEZ.

2. KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

H. Dilek ÖZCAN
İmar Teknikeri

2.1 TİCARET ALANLARI

- TİCARET ALANI OLARAK BELİRLENEN ALANLARDA, İMAR PLANI ÜZERİNDE BELİRTİLEN YAPILAŞMA KOŞULLARINA GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.
- TİCARET ALANLARI İLE İLGİLİ BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA, MER'İ İMAR YÖNETMELİĞİ'NİN İLGİLİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
- TİCARET KULLANIMLARINDA KAT YÜKSEKLİĞİ EN YÜKSEK 8,00 M.'Yİ GEÇEMEZ.

2.2 TİCARET-KONUT ALANLARI

- TİCARET+KONUT ALANLARINDA İMAR PLANI ÜZERİNDE BELİRTİLEN YAPILAŞMA KOŞULLARINA GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.
- BU ALANLARDA, TİCARET KULLANIMI EMSALE KONU İNŞAAT ALANININ %40'INI GEÇEMEZ.
- TİCARET+KONUT ALANLARI İLE İLGİLİ BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA, MER'İ İMAR YÖNETMELİĞİ'NİN İLGİLİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
- TİCARET+KONUT ALANLARINDA SADECE TİCARET KULLANIMLI YAPILARDA KAT YÜKSEKLİĞİ EN YÜKSEK 8,00 M.'Yİ GEÇEMEZ.

2.3 PAZAR ALANI

- PAZAR ALANI, ÇOK AMAÇLI AÇIK KAMUSAL KULLANIM ALANI OLUP; SOSYAL-KÜLTÜREL AKTİVİTELERİN YAPILDIĞI, YEREL ÜRÜNLERİN PAZARLANDIĞI TİCARET ALANLARIDIR.
- BU ALANDA, SÖKÜLÜR, TAKILIR MALZEMEDEN İMAL EDİLMEK KAYDIYLA, GÜNEŞ VE YAĞMURDAN KORUNMA MAKSATLI YAPILAR İLE ZABITA VB. BİRİMLERİN GÖREV YAPABİLMESİ İÇİN YETERLİ KAPALI ALAN YAPILABİLİR. BU ALANLARDA, YAPI RUHSATINI DÜZENLEYECEK KURUM TARAFINDAN ONAYLANACAK MİMARİ AVAN PROJEYE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.
- PAZAR ALANLARINDA EĞİMDEN DOLAYI AÇIĞA ÇIKAN ALANLAR EMSALE DAHİL OLARAK İSKAN EDİLEBİLİR.
- PAZAR ALANINDA, E= 1.00 ve Yençok: 2 KAT OLARAK UYGULAMA YAPILACAKTIR.

2.4 BELEDİYE HİZMET ALANI

- BELEDİYE HİZMET ALANLARINDA; BELEDİYEYE AİT HİZMET BİRİMLERİ, HİZMET VERDİĞİ, İTFAİYE, ACİL YARDIM VE KURTARMA, ULAŞIMA YÖNELİK TRANSFER İSTASYONU, ARAÇ VE MAKİNE PARKI, BAKIM VE İKMAL İSTASYONU, GARAJ VE TRİYAJ ALANLARI, BELEDİYE DEPOLARI, ASFALT TESİSİ, ATIK İŞLEME TESİSİ, ZABITA BİRİMLERİ, MEZBAHA, EKMEK ÜRETİM TESİSİ, SU DEPOSU, PAZAR YERİ, İDARİ, SOSYAL VE KÜLTÜREL MERKEZ GİBİ MAHALLİ MÜŞTEREK NİTELİKTEKİ İHTİYAÇLARI KARŞILAMAK ÜZERE KURULAN TESİSLER İLE SERMAYESİNİN YARIDAN FAZLASI BELEDİYEYE AİT OLAN ŞİRKETLERİN SAHİP OLDUĞU TESİSLER YAPILABİLİR. BU VE BENZERİ FONKSİYONLAR AYRI AYRI YA DA BERABER YER ALABİLİR.
- BELEDİYE HİZMET ALANINDA UYGULAMA E=1.00 ve Yençok:Z+3 KAT YAPILAŞMA KOŞULLARINDA YAPI RUHSATINI DÜZENLEYECEK KURUM TARAFINDAN ONAYLANACAK MİMARİ AVAN PROJEYE GÖRE YAPILACAKTIR.

2.5 RESMİ KURUM ALANI

- RESMİ KURUM ALANLARINDA; GEREKLİ OLAN VE İHTİYAÇ DUYULAN MERKEZİ VE YEREL YÖNETİM BİRİMLERİ, HALK EĞİTİM MERKEZLERİ, KARAKOL, EMNİYET, MİLLİ EĞİTİM, SAĞLIK TESİSİ, SOSYAL TESİS, KÜLTÜREL TESİS, BİLGİ-BECERİ- MESLEK EDİNDİRME KURSLARI, BELEDİYE HİZMET BİRİMLERİ, YÖNETİM, MUHTARLIK, PTT, İTFAİYE, TELEKOM, POLİS-JANDARMA KARAKOLU VB. KURUM VE KURULUŞLAR AYRI AYRI YA DA BERABER YER ALABİLİR. UYGULAMA İLGİLİ KAMU KURUM VE KURULUŞLARIN TALEBİNE İSTİNADEN, E=1.00 ve Yençok: Z+3 KAT YAPILAŞMA KOŞULLARINDA YAPI RUHSATINI DÜZENLEYECEK KURUM TARAFINDAN ONAYLANACAK MİMARİ AVAN PROJEYE GÖRE YAPILACAKTIR.

2.6 AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONU ALANI

- BU ALANLARDA KARAYOLLARI KENARINDA YAPILACAK VE AÇILACAK TESİSLER HAKKINDA YÖNETMELİK İLE İLGİLİ DİĞER YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILACAKTIR.
- AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONU ALANINDA, İLGİLİ KURUM VE KURULUŞ GÖRÜŞLERİ DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILACAK OLUP; AKARYAKIT, LİKİT PETROL GAZ(LPG), SIKIŞTIRILMIŞ DOĞALGAZ(CNG) VE SIVILAŞTIRILMIŞ DOĞALGAZ(LNG) SATIŞ VE SERVİS İSTASYONU

H.Dilek ÖZCAN
İmar Teknikeri

İLE ELEKTRİKLİ ARAÇ ŞARJ İSTASYONU HİZMETLERİ YER ALABİLECEK OLUP, E:0.25 ve Yençok: Z+2 KAT YAPILAŞMA KOŞULLARI GEÇERLİDİR.

3. SOSYAL ALTYAPI ALANLARI

-TÜM KAMU TESİSLERİ ALANLARINDA YAPI RUHSATINI DÜZENLEYECEK KURUM TARAFINDAN ONAYLANACAK MİMARİ AVAN PROJEYE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

3.1. EĞİTİM TESİSLERİ ALANI

EĞİTİM TESİSLERİ ALANLARINDA (ANAOKULU ALANI, İLKOKUL ALANI, ORTAOKUL ALANI, LİSE ALANI); İMAR PLANINDA BELİRLENDİĞİ ŞEKİLDE, İLGİLİ KURUMUN UYGUN GÖRÜŞÜ DOĞRULTUSUNDA ONAYLANACAK MİMARİ AVAN PROJEYE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

-BU ALANLARDA AÇIK VE KAPALI SPOR TESİSLERİ YAPILABİLİR.

-PLANDA BELİRTİLEN EĞİTİM ALANLARININ İÇİNDE İHTİYAÇ DUYULMASI HALİNDE ANAOKULU VE/VEYA KREŞ DE YAPILABİLİR.

3.1.1 ANAOKULU ALANI

ANAOKULU ALANLARINDA E=1.00 Yençok : Z+3 KAT OLACAK ŞEKİLDE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

3.1.2. İLKOKUL ALANI

İLKOKUL ALANLARINDA E=1.00 Yençok: Z+3 KAT OLACAK ŞEKİLDE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

3.1.3. ORTAOKUL ALANI

ORTAOKUL ALANLARINDA E=1.00 Yençok: Z+3 KAT OLACAK ŞEKİLDE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

3.1.4. LİSE ALANI

LİSE ALANLARINDA E=1.00 Yençok: Z+3 KAT OLACAK ŞEKİLDE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

3.2. CAMİ ALANI

-CAMİ ALANLARINDA CAMİ YAPISININ DIŞINDA, KÜLLİYE, DİNİ HİZMET YERLERİ, CAMİYE AİT BİRİMLER VE GEREKLİ HİZMET BİRİMLERİ DE (LOJMAN, KURS VE YURT YAPISI İLE MÜŞTEMİLAT, VB.) YAPILABİLİR.

- CAMİ ALANLARINDA, YAPILAŞMA KOŞULLARI E=1.00 OLARAK UYGULAMA YAPILACAK OLUP, ÇEKME MESAFELERİ, TESİSİN ARAZİ ÜZERİNDE YERLEŞTİRİLMESİ VE YÖNÜNÜN BELİRLENMESİ HUSUSLARI GÖZ ÖNÜNDE BULUNDURULARAK, İLGİLİ KURUMUN UYGUN GÖRÜŞÜ DOĞRULTUSUNDA ONAYLANACAK MİMARİ AVAN PROJESİNDE BELİRLENECEKTİR.

3.3. SAĞLIK TESİSLERİ ALANI

-SAĞLIK TESİSLERİ ALANLARINDA (SAĞLIK TESİSİ ALANI, AİLE SAĞLIĞI MERKEZİ); İMAR PLANINDA BELİRLENDİĞİ ŞEKİLDE, İLGİLİ KURUMUN UYGUN GÖRÜŞÜ DOĞRULTUSUNDA ONAYLANACAK MİMARİ AVAN PROJEYE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

SAĞLIK TESİSİ ALANINDA E:1.00 YENÇOK: Z+3 KAT OLARAK UYGULAMA YAPILACAKTIR.

3.4. SOSYAL TESİS ALANI

-BU ALANLARDA UYGULAMA E=1.00 ve Yençok: Z+3 KAT YAPILAŞMA KOŞULLARINDA, ONAYLANACAK MİMARİ AVAN PROJEYE GÖRE YAPILACAKTIR.

-BU ALANLARDA KREŞ, KURS, YURT, ÇOCUK YUVASI, YETİŞTİRME YURDU, YAŞLI VE ENGELLİ BAKİMEVİ, REHABİLİTASYON MERKEZİ, TOPLUM MERKEZİ, ŞEFKAT EVLERİ GİBİ FONKSİYONLAR YER ALABİLİR.

3.5. KÜLTÜREL TESİS ALANI

-BU ALANLARDA UYGULAMA E=1.00 ve Yençok: Z+3 KAT YAPILAŞMA KOŞULLARINDA, ONAYLANACAK MİMARİ AVAN PROJEYE GÖRE YAPILACAKTIR.

-BU ALANLARDA KÜTÜPHANE, HALK EĞİTİM MERKEZİ, SERGİ SALONU, SANAT GALERİSİ, MÜZE, KONSER, KONFERANS, KONGRE SALONLARI, SİNEMA, TİYATRO VE OPERA GİBİ FONKSİYONLAR YER ALABİLİR.

4. AÇIK VE YEŞİL ALANLAR

4.1. PARK ALANI

- PARK ALANLARI KENTTE YAŞAYANLARIN YEŞİL BİTKİ ÖRTÜSÜ İLE DİNLENME İHTİYAÇLARI İÇİN AYRILAN ALANLARDIR.

-BU ALANLARDA ENCÜMEN KARARIYLA; AÇIK HAVUZ/SÜS HAVUZU, AÇIK SPOR VE OYUN ALANI, GENEL TUVALET, PERGOLA, KAMERİYE, 1000 M² VE ÜZERİ PARKLARDA AHŞAP VEYA HAFİF YAPI MALZEMELERİNDEN YAPILMAK, KAT ADEDİ 1'İ, YÜKSEKLİĞİ 4.50 METREYİ VE AÇIK ALANLARI DÂHİL

TABAN ALANLARI TOPLAMDA %3'Ü, HER BİRİNİN ALANI 15 M²'Yİ GEÇMEMEK KAYDIYLA ÇAY BAHÇESİ, BÜFE, MUHTARLIK, GÜVENLİK KULÜBESİ İLE OYUN ALANLARINA EN AZ 10 METRE MESAFEDE OLMAK VE ETRAFI ÇİT VE BENZERİ İLE KAPATILMAK KOŞULUYLA PARKIN İHTİYACI İÇİN GEREKLİ OLAN ASGARİ ÖLÇÜLERDEKİ TRAFO YAPILABİLİR.

4.2. REKREASYON ALANI

- AÇIK VE YEŞİL ALAN İHTİYACI BAŞTA OLMAK ÜZERE, EĞLENCE, DİNLENME, PİKNİK İHTİYAÇLARININ KARŞILANABİLDİĞİ, GÜNÜBİRLİK KULLANIMA YÖNELİK OLARAK HİZMET VEREN BÜFE, YEMEKHANE VE SPOR ALANLARI VB. TESİSLER YER ALABİLİR. BU ALANLARDA EMSAL=0.05'İ Yençok:2 KAT'I GEÇEMEZ.

4.3. MİLLET BAHÇESİ

-BU ALANLARDA YER ALACAK FONKSİYONLAR VE TASARIM, MİLLET BAHÇELERİ REHBERİNE GÖRE YAPILACAK OLUP EMSAL=0.05'İ Yençok:2 KAT'I GEÇEMEZ.

-HALKI DOĞA İLE BULUŞTURAN, REKREYATİF GEREKSİNİMLERİ KARŞILAYACAK MİLLET BAHÇELERİ, AFET ANINDA KENTİN TOPLANMA ALANLARI OLARAK DA KULLANILABİLECEKTİR.

4.4. AÇIK SPOR ALANI

-KAT İRTİFAKI VE KAT MÜLKİYETİNE KONU EDİLMESİZİN VE TİCARİ ÜNİTELERİN TOPLAM ALANI, SPOR TESİSİ FONKSİYON ALANININ %10'UNU GEÇMEMEK KOŞULUYLA SEYİRCİ VE SPORCULARIN İHTİYACINA YÖNELİK OLARAK, SÖKÜLÜR, TAKILIR MALZEMEDEN İMAL EDİLMEK KAYDIYLA, BÜFE, LOKANTA, PASTANE, ÇAYHANE VE SPOR FAALİYETLERİNE İLİŞKİN TİCARİ ÜNİTELER YAPILABİLİR.

5. TEKNİK ALTYAPI ALANLARI

-TEKNİK ALTYAPI ALANLARINDA; KAMU VEYA ÖZEL SEKTÖR TARAFINDAN YAPILACAK ELEKTRİK, PETROL VE DOĞALGAZ İLETİM HATLARI, İÇME VE KULLANMA SUYU İLE YER ALTI VE YER ÜSTÜ HER TÜRLÜ ARITMA, KANALİZASYON, ATIK İŞLEME TESİSLERİ, TRAFO, HER TÜRLÜ ENERJİ, ULAŞTIRMA, HABERLEŞME GİBİ SERVİSLERİN TEMİNİ İÇİN YAPILAN TESİSLER İLE AÇIK VEYA KAPALI OTOPARK YER ALABİLİR. BU ALANLARDA FARKLI KURUMLARA AİT YER ALTI VE YER ÜSTÜ TESİSLERİ BERABER YA DA AYRI AYRI YER ALABİLİR.

- TEKNİK ALTYAPI ALANINDA UYGULAMA E=1.00 ve Yençok: Z+3 KAT YAPILAŞMA KOŞULLARINDA, YAPI RUHSATINI DÜZENLEYECEK KURUM TARAFINDAN ONAYLANACAK MİMARİ AVAN PROJEYE GÖRE YAPILACAKTIR.

H.Dilek ÖZCAN
İnsaat Teknikeri



T.C.
BAŞAKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü



Sayı : E-67507953 -115.02.01-254889
Konu : 2399 ada 2 parsel

27.06.2025

EMLAK KONUT GYO A.Ş.
Barbaros mah. Mor Sümbül sk.
No:7/2B ATAŞEHİR/İSTANBUL

İlgi : 06/02/2025 tarihli ve E-PRMD1-110.02.03.03.01-31/1409 sayılı yazınız. (R:2832778 sayı ile kayıtlı).

İlgi yazı ile İstanbul ili, Başakşehir ilçesi, Başak mah., Mahmutbey mevki, 2399 ada 2 parsel no'lu taşınmaza ait imar durumu belgesi talep edilmektedir.

Söz konusu parsel için imar durumu belgesi düzenlenmiş olup, plan notları ile yazımız ekindedir. Bilgilerinize rica ederim.

Emre BİNGÖL
İmar ve Şehircilik Müdürü

Ek :
1- İmar Durumu (2 adet)
2- Plan Notları

Bu belge güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

[R:2898804]

Doğrulama Kodu : 36949

Doğrulama Adresi : <https://www.turkiye.gov.tr/basaksehir-belediyesi-ebys>

Kayabaşı Mahallesi Gazi Yaşargil Caddesi 15 Temmuz Sokak No:2 Başakşehir/İST

Bilgi için : Fatma AKTOKA

Telefon No: 444 0 669

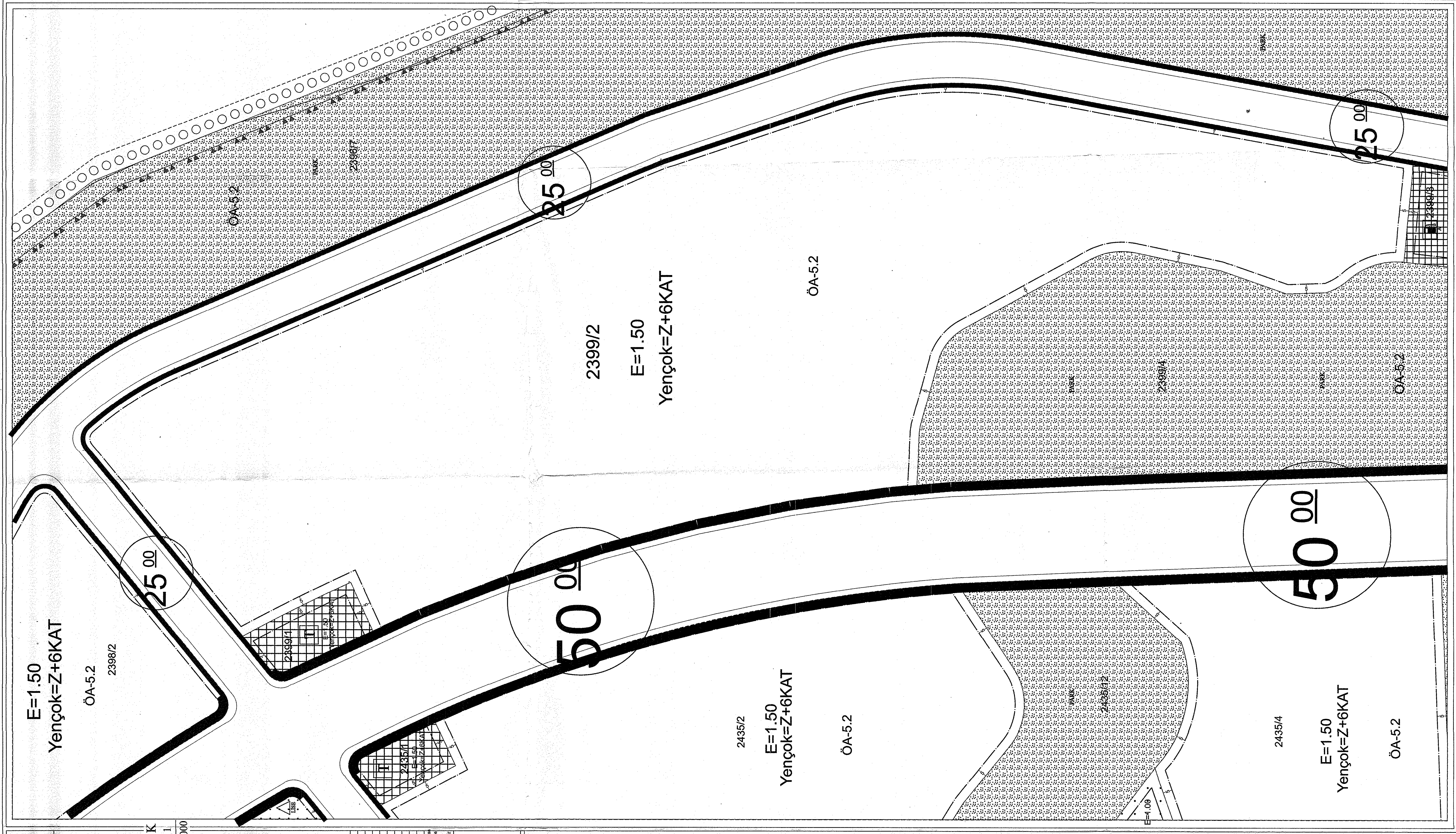
Faks No: 0(212)692 55 71

Kep Adresi:basaksehirbid@hs01.kep.tr

e-Posta:

İnternet Adresi: www.basaksehir.bel.tr



[illegible]

09.02.2024 TASDİK TARİHLİ 28.04.2023 T.T.'Lİ İSTANBUL İLİ, BAŞAKŞEHİR İLÇESİ, MAHMUTBEY VE İKİTELLİ MAHALLELERİ REZERV YAPI ALANINA İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANINA ASKI SÜRECİNDE GELEN İTİRAZLAR KAPSAMINDA HAZIRLANAN 1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI

PLAN NOTLARI

GENEL HÜKÜMLER

1. PLANLAMA ALAN SINIRI, 6306 SAYILI AFET RİSKİ ALTINDAKİ ALANLARIN DÖNÜŞTÜRÜLMESİ HAKKINDAKİ KANUN KAPSAMINDA, ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞININ 10.04.2023 TARİHLİ VE 6182056 SAYILI OLURU İLE BELİRLENEN REZERV YAPI ALANINI KAPSAMAKTA OLUP; BU UYGULAMA İMAR PLANI, PLAN PAFTALARI, PLAN NOTLARI VE PLAN RAPORU İLE BİR BÜTÜNDÜR.
2. BU PLAN KAPSAMINDA;
 - 6306 SAYILI AFET RİSKİ ALTINDAKİ ALANLARIN DÖNÜŞTÜRÜLMESİ HAKKINDA KANUN,
 - 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ,
 - İLGİLİ OTO PARK YÖNETMELİĞİ,
 - BİNALARIN YANGINDAN KORUNMASI HAKKINDA YÖNETMELİK,
 - SİĞINAK YÖNETMELİĞİ,
 - ELEKTRİK KUVVETLİ AKIM TESİSLERİ YÖNETMELİĞİ,
 - 1593 SAYILI UMUMİ HIFZISSİHHA KANUNU,
 - 5378 SAYILI ENGELLİLER HAKKINDA KANUN,
 - BİNALARDA ENERJİ PERFORMANSI YÖNETMELİĞİ,
 - AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YÖNETMELİK,
 - TÜRKİYE BİNA DEPREM YÖNETMELİĞİ İLE DEPREM BÖLGELERİNDE YAPILACAK BİNALAR HAKKINDA YÖNETMELİK
 - ÇED (ÇEVRESEL ETKİ DEĞERLENDİRME) YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ İLE DİĞER İLGİLİ KANUN VE YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
3. UYGULAMA AŞAMASINDA SU KİRLİLİĞİ VE KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ, ATIK YÖNETİMİ YÖNETMELİĞİ, 09.09.2006 TARİH VE 26284 SAYILI RESMİ GAZETEDİ YAYIMLANAN 2006/27 SAYILI BAŞBAKANLIK GENELGESİ İLE 20.02.2010 TARİH VE 27499 SAYILI RESMİ GAZETEDİ YAYIMLANAN 2010/5 SAYILI BAŞBAKANLIK GENELGESİ, 4373 SAYILI TAŞKIN SULARA VE SU BASKINLARINA KARŞI KORUMA KANUNU HÜKÜMLERİNDE BELİRTİLEN HUSUSLARA, SU KİRLİLİĞİ VE KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ "TAŞKIN VE RÜSUBAT KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ" VE İLGİLİ DİĞER MEVZUAT HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.
4. BELİRLENEN YAPILAŞMA ALANLARI DÂHİLİNDE; HERHANGİ BİR NOKTADA SUBASMAN KOTU, BU NOKTADA TAŞKIN RİSK HARİTASI İLE BELİRLENEN TAŞKIN RİSK KOTUNUN ÜZERİNDE OLMALIDIR. SÖZ KONUSU ALAN İÇERİSİNDEKİ BİR NOKTADAKİ TAŞKIN RİSK KOTU; AYAMAMA DERESİ KOLUNA AİT VE BU NOKTAYA EN YAKIN OLAN DERE KRET KOTUNUN (DERE DUVAR ÜST KOTUNUN) EN AZ +1.5M ÜZERİ OLARAK ALINMALIDIR.
5. ARAZİ KAZI VE DOLGU YAPILARAK DÜZENLENEBİLİR. DÜZENLENMİŞ ZEMİN TABİİ ZEMİN OLARAK KABUL EDİLECEKTİR. BİNALARIN GİRİŞ KOTLARI VAZİYET PLANINDA BELİRLENİR. BİNALAR GENELLİKLE TABİİ ZEMİNDEN KOT ALACAKTIR. ANCAK TOPOGRAFYA ÖZELLİKLERİNDEN DOLAYI YOL VE PARSEL ZEMİNİ ARASINDA DAHA UYUMLU İLİŞKİ KURMAK AMACIYLA BİNALAR YOLUN EN DÜŞÜK VE/VEYA EN YÜKSEK KOTUNDAN KOTLANDIRILABİLECEĞİ GİBİ ADALARDA TABİİ ZEMİNİN KORUNMASINA ÖZEN GÖSTERECEK ŞEKİLDE BİR ÖLÇÜ SINIRLAMASINA BAĞLI KALMADAN TESVİYELER YAPILABİLECEK VE BİNALAR BU TESVİYE EDİLMİŞ ZEMİN ÜZERİNDEN KOT ALABİLECEKLERDİR.
6. PLANLAMA ALANI İÇİNDE ÖNGÖRÜLEN BÜTÜN FONKSİYON ALANLARININ OTO PARK İHTİYACI, OTO PARK YÖNETMELİĞİ DİKKATE ALINARAK KENDİ FONKSİYON ALANLARI İÇERİSİNDE ÇÖZÜMLENECEKTİR.
7. PLANLAMA ALANININ TAMAMINDA PARSEL SINIRINA KADAR OTO PARK, SİĞINAK, RAMPA, AÇIK OTO PARK VE TEKNİK MAHAL DÜZENLEMELERİ YAPILABİLİR. ÇEKME MESAFESİ ŞARTI ARANMAZ.


Dilek ÖZCAN
Şehircilik Teknikeri

8. SİĞINAKLAR BARIŞ ZAMANINDA OTOPARK OLARAK KULLANILABİLİR. SİĞINAKLARDA YAPILACAK OTOPARKLAR OTOPARK HESABINA DAHİL EDİLİR.
9. 5378 SAYILI "ENGELLİLER HAKKINDA KANUN" VE BU KANUN KAPSAMINDA, PLANLAMA ALANINDA YER ALACAK KENTSEL, SOSYAL, TEKNİK ALTYAPI ALANLARINDA VE YAPILARDA, TÜRK STANDARTLARI ENSTİTÜSÜNÜN İLGİLİ STANDARTLARINA UYULACAKTIR.
10. ENERJİ NAKİL HATTI GÜZERGAHINDA VE TRAFİKO MERKEZİ ALANLARINDA ELEKTRİK KUVVETLİ AKIM TESİSLERİ YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR. ELEKTRİK KUVVETLİ AKIM TESİSLERİ YÖNETMELİĞİ'NİN 44. MADDESİ (h) BENDİ ÇİZELGE 8'DE BELİRTİLEN MESAFELER DİKKATE ALINMAK SURETİYLE ENERJİ İLETİM HATTI GEÇTİĞİ ALANLARDAKİ İRTİFAK KORİDÖRÜ BOYUNCA, YAPILAŞMA ÖNCESİNDE İLGİLİ KURULUŞTAN GÖRÜŞ ALINARAK UYGULAMA YAPILACAKTIR.
11. İMAR ADALARINDA BELİRTİLEN İNŞAAT EMSALİ, KAT SAYISI VE YAPI YAKLAŞMA SINIRLARI AŞILMAMAK KOŞULU İLE BİR PARSELDE BİRDEN FAZLA YAPI YAPILABİLİR. PLAN BÜTÜNÜNDE YAPILACAK OLAN BİNALARDA BLOK ŞEKLİ, BOYUTLARI, ÇEKME MESAFELERİ, BLOKLAR ARASI MESAFELER VE BİNAYA AİT TABAN ALANI KULLANIMI SERBESTTİR. TÜM ALANLARDAKİ YAPILAR AYRIK, İKİZ, BLOK, SIRA EV VE TERAS EV ŞEKLİNDE YAPILABİLİR. BU YAPI NİZAMLARI AYNI ADA İÇERİSİNDE AYRI AYRI VE BİRLİKTE KULLANILABİLİR. AYNI ADA İÇERİSİNDE FARKLI KAT UYGULAMASINA GİDİLEBİLİR. BİNALARDAKİ ÇIKMALAR VE SAÇAK MESAFELERİ SERBESTTİR.
12. 2863 SAYILI KANUNUN 4. MADDESİ GEREĞİ İNŞAİ VE FİZİKİ UYGULAMALAR SIRASINDA KORUNMASI GEREKLİ HERHANGİ BİR KÜLTÜR/TABİAT VARLIĞINA RASTLANILMASI HALİNDE ÇALIŞMALARIN DURDURULARAK İVEDİLİKLE EN YAKIN MÜLKİ İDARE AMİRLİĞİNE VEYA MÜZESİNE VEYA İL ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ MÜDÜRLÜĞÜNE HABER VERİLMESİ GEREKMEKTEDİR.
13. PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE, İHTİYAÇ DUYULMASI HALİNDE, TÜM İMAR ADA/PARSELLERİ VE PARK ALANLARI İÇERİSİNDE PLAN DEĞİŞİKLİĞİ YAPILMAKSIZIN TEKNİK ALTYAPI ALANLARI YAPILABİLİR. BU ALANLARDA YAPI YAKLAŞMA SINIRINA BAKILMAKSIZIN TRAFİKO, SANTRAL YAPILARI, TELEKOM YAPILARI, ARITMA TESİSİ, SU DEPOSU, JENERATÖR, REGÜLATÖR, DOĞALGAZ VANA ODALARI, DOĞALGAZ BÖLGE REGÜLATÖRÜ, PİLON YERİ VB. TEKNİK ALTYAPIYA AİT KULLANIMLAR YER ALABİLİR. BU ALANLAR VAZİYET PLANINA GÖRE İFRAZ VE İHDAS EDİLEBİLİR. İMAR ADA/PARSELLERİNİN YOLA CEPHESİ OLMAYAN BÖLÜMLERİNDE YAPILACAK TEKNİK ALTYAPI ALANLARININ MÜLKİYETİ İSE KAT MÜLKİYETİNE GÖRE BELİRLENİR.
14. TÜM YAPI ADALARINDA, YAPI YAKLAŞMA SINIRI DIŞINDA UYGUN BÜYÜKLÜKTE BEKÇİ VE GÜVENLİK KULÜBELERİ YAPILABİLİR, BU YAPILAR EMSAL HESABINA DÂHİL DEĞİLDİR.
15. KONUT VE KONUT+TİCARET ALANLARINDA YAPILACAK OLAN YAPILARDA KAPICILIK VB. HİZMETLERİNİN PROJELENDİRİLECEK YÖNETİM BİRİMLERİNDE YAPILABİLİR.
16. YAPI GRUPLARINA ENTEGRE EDİLMİŞ YAĞMUR HASADI, YAĞMUR VE DRENAJ SUYUNUN DEPOLANARAK, ÇEVRE SULAMASINDA KULLANILMASINA YÖNELİK TEDBİRLER ALINABİLİR. PLAN BÜTÜNÜNDEKİ BÜTÜN FONKSİYONLARA AİT YAPILARIN YAĞMUR SULARINA AİT SİSTEMLERİ PARK ALANLARINDA DEPOLANABİLİR. GEREKMESE HALİNDE DİĞER PARSELLERİN SULAMA İHTİYACI DA BU DEPOLARDAN KARŞILANABİLİR.
17. PLANLAMA ALANLARINDA BULUNAN PARK ALANLARINDAN VE YEŞİL BANTLARDAN PLANLAMA ALANINDA YER ALAN TÜM FONKSİYON ALANLARINA ARAÇ VE YAYA GİRİŞ ÇIKIŞI YAPILABİLİR VE BU ALANLARDA YER ALTI VE YER ÜSTÜ OTOPARK DÜZENLENMESİ YAPILABİLİR. YEŞİL ALANLARIN VE MEYDAN ALANININ ALTINDAN VEYA ÜSTÜNDEN, ZEMİN ALTI VEYA ZEMİN ÜSTÜ, YAYA GİRİŞ-ÇIKIŞI, ARAÇ GİRİŞ-ÇIKIŞI VE BUNA İLİŞKİN RAMPA DÜZENLEMELERİ YAPILABİLİR.
18. MÜLKİYETİ AYNI MALİKTE OLMAK KAYDIYLA İMAR PARSELLERİ ARASINDA FONKSİYONA BAĞLI KALINMAKSIZIN EMSALE ESAS İNŞAAT ALANI TRANSFERİ YAPILABİLİR.
19. PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE; İMAR UYGULAMASI TEK ETAPTA VE/VEYA ETAPLAR HALİNDE YAPILABİLİR.


Dilek ÖZCAN
İmar Teknikeri

20. PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE, YÜRÜTÜLEN PROJELER İLE KAMU YAPILARI VE TÜM SOSYAL KONUT UYGULAMALARINA İLİŞKİN YAPI RUHSATLARI ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ İL MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN DÜZENLENEBİLİR.
21. 26/04/2023 TARİHİNDE ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI TARAFINDAN ONAYLANAN İMAR PLANINA ESAS JEOLÖJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORU VE RAPOR EKİ YERLEŞİME UYGUNLUK PAFTALARINDA BELİRTİLEN TÜM HUSUSLARA UYULACAKTIR.
22. PLANLAMA ALANININ TAMAMINDA EĞİMDEN DOLAYI AÇIĞA ÇIKAN BODRUM KATLAR İSKAN EDİLEBİLİR. İSKAN EDİLEN BODRUM KATLAR EMSALE DAHİL EDİLECEKTİR. BODRUM KATLAR İLE NORMAL KATLARDA YER ALACAK TEKNİK MAHALLER İLE BODRUM KATLARDA YER ALACAK ORTAK ALAN, SPOR SALONU, SOSYAL TESİS, DEPO, SİĞİNAK VE OTOPARKLAR %30 HESABINA DAHİL EDİLMESİZİN EMSAL HARİCİDİR. EĞİMDEN DOLAYI AÇIĞA ÇIKSA DAHİ İŞİK ALMAYAN KISIMLAR, BAĞIMSIZ BÖLÜMLE İRTİBATLI OLACAK ŞEKİLDE DEPO YAPILABİLİR.
23. PLAN RAPORUNDA, PLAN NOTLARINDA VE İMAR PLANINDA BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU, 6306 SAYILI AFET RİSKİ ALTINDAKİ ALANLARIN DÖNÜŞTÜRÜLMESİ HAKKINDA KANUN VE 2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ MER'İ İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
24. İMAR PLANINDA ANAOKULU, İLKOKUL, ORTAOKUL VE LİSE EĞİTİM ALANLARINDA İL MİLLİ EĞİTİM MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN İHTİYACI DOĞRULTUSUNDA ANAOKULU, İLKOKUL, ORTAOKUL VE LİSE LEJANTLARI ARASINDA DEĞİŞİM YAPILABİLİR VEYA BİRARADA KULLANILABİLİR.
25. MİMARİ TASARIMIN ZENGİNLEŞTİRİLMESİNE OLANAK TANIMAK AMACIYLA ÇATI, SAÇAK FORM VE GENİŞLİKLERİ SERBESTTİR. ÇATI TERASLARI %30 HESABINA DAHİL EDİLMESİZİN EMSAL HARİCİDİR.
26. BİNANIN KATLARINDAKİ AÇIK ALANLAR ÜSTÜ KAPATILMAMAK KAYDI İLE TERAS VEYA ÇATI BAHÇESİ, HOBİ BAHÇESİ VE YEŞİL ALAN VB. OLARAK KULLANILABİLİR. BU ALANLAR %30 HESABINA DAHİL EDİLMESİZİN EMSAL HARİCİDİR. PLANLAMA ALANININ BÜTÜNÜNDE İKLİM KOŞULLARI VE RÜZGÂR YÜKLERİ SEBEBİYLE, BALKON VE KAT BAHÇELERİNİN CEPHELERİNDE SABİT KANATLI VE AÇILABİLİR DOĞRAMA YAPILABİLİR.
27. TİCARET PARSELLERİ ARASINDA YAYA VE ARAÇ GEÇİŞLERİ YAPILABİLİR.
28. AÇIĞA ÇIKAN VE İSKAN EDİLMİYEN BODRUM KATLAR %30 HESABINA DAHİL EDİLMESİZİN EMSAL HARİCİDİR.
29. AÇIĞA ÇIKAN BODRUM KATLARDAN BLOKLARA GİRİŞ YAPILABİLECEKTİR. BODRUM KATTAN GİRİŞ YAPILMASI DURUMUNDA DAHİ BU KAT BODRUM KAT OLARAK İSİMLENDİRİLECEKTİR.
30. İSTANBUL I NUMARALI KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULU'NUN 12.08.2022 TARİH 7442 SAYILI KARARINDA YER ALAN KISMEN TESCİLLİ HALKALI SULARI ALANINDA GEREKLİ KORUMA KOŞULLARININ SAĞLANMASI İÇİN BU ALANDA YAPILACAK UYGULAMALAR ÖNCESİNDE İLGİLİ MÜZE MÜDÜRLÜĞÜNCE KAZI YAPILMASI, KAZI SIRASINDA OLASI BİR KÜLTÜR VARLIĞINA RASTLANILMASI DURUMUNDA ÇALIŞMALARIN DURDURULARAK KURUL MÜDÜRLÜĞÜNE HABER VERİLMESİ VE KURUL KARARINA GÖRE UYGULAMA YAPILMASI GEREKMEKTEDİR.

ÖZEL HÜKÜMLER

1. GELİŞME KONUT ALANLARI

- GELİŞME KONUT ALANLARINDA, İMAR PLANI ÜZERİNDE BELİRTİLEN YAPILAŞMA KOŞULLARINA GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.
- GELİŞME KONUT ALANLARINDA ADA YA DA PARSEL İÇİN BELİRLENEN EMSAL DEĞERİ İÇERİSİNDE KALMAK VE EMSAL ALANININ %5'İNİ AŞMAMAK KAYDIYLA TİCARET YAPILARI YAPILABİLİR. BU YAPILAR BAĞIMSIZ BLOK OLARAK VE/VEYA KONUT BLOKLARININ SADECE ZEMİN VE BODRUM KATLARINDA YAPILABİLİR.
- KONUT ADALARINDA, PLAN ÜZERİNDE VERİLEN YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİNE UYULACAK OLUP, YAPI YAKLAŞMA MESAFESİ VERİLMİYEN YAPI ADALARINDA HER CEPHEDEN MİNİMUM 5 METRE OLACAK ŞEKİLDE UYGULAMA YAPILACAKTIR.
- KONUT KULLANIMLARINDA KAT YÜKSEKLİĞİ EN YÜKSEK 5,00 M.'Yİ GEÇEMEZ.

2. KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

H. Dilek ÖZCAN
İmar Teknikeri

2.1 TİCARET ALANLARI

- TİCARET ALANI OLARAK BELİRLENEN ALANLARDA, İMAR PLANI ÜZERİNDE BELİRTİLEN YAPILAŞMA KOŞULLARINA GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.
- TİCARET ALANLARI İLE İLGİLİ BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA, MER'İ İMAR YÖNETMELİĞİ'NİN İLGİLİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
- TİCARET KULLANIMLARINDA KAT YÜKSEKLİĞİ EN YÜKSEK 8,00 M.'Yİ GEÇEMEZ.

2.2 TİCARET-KONUT ALANLARI

- TİCARET+KONUT ALANLARINDA İMAR PLANI ÜZERİNDE BELİRTİLEN YAPILAŞMA KOŞULLARINA GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.
- BU ALANLARDA, TİCARET KULLANIMI EMSALE KONU İNŞAAT ALANININ %40'INI GEÇEMEZ.
- TİCARET+KONUT ALANLARI İLE İLGİLİ BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA, MER'İ İMAR YÖNETMELİĞİ'NİN İLGİLİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
- TİCARET+KONUT ALANLARINDA SADECE TİCARET KULLANIMLI YAPILARDA KAT YÜKSEKLİĞİ EN YÜKSEK 8,00 M.'Yİ GEÇEMEZ.

2.3 PAZAR ALANI

- PAZAR ALANI, ÇOK AMAÇLI AÇIK KAMUSAL KULLANIM ALANI OLUP; SOSYAL-KÜLTÜREL AKTİVİTELERİN YAPILDIĞI, YEREL ÜRÜNLERİN PAZARLANDIĞI TİCARET ALANLARIDIR.
- BU ALANDA, SÖKÜLÜR, TAKILIR MALZEMEDEN İMAL EDİLMEK KAYDIYLA, GÜNEŞ VE YAĞMURDAN KORUNMA MAKSATLI YAPILAR İLE ZABITA VB. BİRİMLERİN GÖREV YAPABİLMESİ İÇİN YETERLİ KAPALI ALAN YAPILABİLİR. BU ALANLARDA, YAPI RUHSATINI DÜZENLEYECEK KURUM TARAFINDAN ONAYLANACAK MİMARİ AVAN PROJEYE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.
- PAZAR ALANLARINDA EĞİMDEN DOLAYI AÇIĞA ÇIKAN ALANLAR EMSALE DAHİL OLARAK İSKAN EDİLEBİLİR.
- PAZAR ALANINDA, E= 1.00 ve Yençok: 2 KAT OLARAK UYGULAMA YAPILACAKTIR.

2.4 BELEDİYE HİZMET ALANI

- BELEDİYE HİZMET ALANLARINDA; BELEDİYEYE AİT HİZMET BİRİMLERİ, HİZMET VERDİĞİ, İTFAİYE, ACİL YARDIM VE KURTARMA, ULAŞIMA YÖNELİK TRANSFER İSTASYONU, ARAÇ VE MAKİNE PARKI, BAKIM VE İKMAL İSTASYONU, GARAJ VE TRİYAJ ALANLARI, BELEDİYE DEPOLARI, ASFALT TESİSİ, ATIK İŞLEME TESİSİ, ZABITA BİRİMLERİ, MEZBAHA, EKMEK ÜRETİM TESİSİ, SU DEPOSU, PAZAR YERİ, İDARİ, SOSYAL VE KÜLTÜREL MERKEZ GİBİ MAHALLİ MÜŞTEREK NİTELİKTEKİ İHTİYAÇLARI KARŞILAMAK ÜZERE KURULAN TESİSLER İLE SERMAYESİNİN YARIDAN FAZLASI BELEDİYEYE AİT OLAN ŞİRKETLERİN SAHİP OLDUĞU TESİSLER YAPILABİLİR. BU VE BENZERİ FONKSİYONLAR AYRI AYRI YA DA BERABER YER ALABİLİR.
- BELEDİYE HİZMET ALANINDA UYGULAMA E=1.00 ve Yençok:Z+3 KAT YAPILAŞMA KOŞULLARINDA YAPI RUHSATINI DÜZENLEYECEK KURUM TARAFINDAN ONAYLANACAK MİMARİ AVAN PROJEYE GÖRE YAPILACAKTIR.

2.5 RESMİ KURUM ALANI

- RESMİ KURUM ALANLARINDA; GEREKLİ OLAN VE İHTİYAÇ DUYULAN MERKEZİ VE YEREL YÖNETİM BİRİMLERİ, HALK EĞİTİM MERKEZLERİ, KARAKOL, EMNİYET, MİLLİ EĞİTİM, SAĞLIK TESİSİ, SOSYAL TESİS, KÜLTÜREL TESİS, BİLGİ-BECERİ- MESLEK EDİNDİRME KURSLARI, BELEDİYE HİZMET BİRİMLERİ, YÖNETİM, MUHTARLIK, PTT, İTFAİYE, TELEKOM, POLİS-JANDARMA KARAKOLU VB. KURUM VE KURULUŞLAR AYRI AYRI YA DA BERABER YER ALABİLİR. UYGULAMA İLGİLİ KAMU KURUM VE KURULUŞLARIN TALEBİNE İSTİNADEN, E=1.00 ve Yençok: Z+3 KAT YAPILAŞMA KOŞULLARINDA YAPI RUHSATINI DÜZENLEYECEK KURUM TARAFINDAN ONAYLANACAK MİMARİ AVAN PROJEYE GÖRE YAPILACAKTIR.

2.6 AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONU ALANI

- BU ALANLARDA KARAYOLLARI KENARINDA YAPILACAK VE AÇILACAK TESİSLER HAKKINDA YÖNETMELİK İLE İLGİLİ DİĞER YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILACAKTIR.
- AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONU ALANINDA, İLGİLİ KURUM VE KURULUŞ GÖRÜŞLERİ DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILACAK OLUP; AKARYAKIT, LİKİT PETROL GAZ(LPG), SIKIŞTIRILMIŞ DOĞALGAZ(CNG) VE SIVILAŞTIRILMIŞ DOĞALGAZ(LNG) SATIŞ VE SERVİS İSTASYONU

H. Dilek ÖZCAN
İnşaat Teknikeri

İLE ELEKTRİKLİ ARAÇ ŞARJ İSTASYONU HİZMETLERİ YER ALABİLECEK OLUP, E:0.25 ve Yençok: Z+2 KAT YAPILAŞMA KOŞULLARI GEÇERLİDİR.

3. SOSYAL ALTYAPI ALANLARI

-TÜM KAMU TESİSLERİ ALANLARINDA YAPI RUHSATINI DÜZENLEYECEK KURUM TARAFINDAN ONAYLANACAK MİMARİ AVAN PROJEYE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

3.1. EĞİTİM TESİSLERİ ALANI

EĞİTİM TESİSLERİ ALANLARINDA (ANAOKULU ALANI, İLKOKUL ALANI, ORTAOKUL ALANI, LİSE ALANI); İMAR PLANINDA BELİRLENDİĞİ ŞEKİLDE, İLGİLİ KURUMUN UYGUN GÖRÜŞÜ DOĞRULTUSUNDA ONAYLANACAK MİMARİ AVAN PROJEYE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

-BU ALANLARDA AÇIK VE KAPALI SPOR TESİSLERİ YAPILABİLİR.

-PLANDA BELİRTİLEN EĞİTİM ALANLARININ İÇİNDE İHTİYAÇ DUYULMASI HALİNDE ANAOKULU VE/VEYA KREŞ DE YAPILABİLİR.

3.1.1 ANAOKULU ALANI

ANAOKULU ALANLARINDA E=1.00 Yençok : Z+3 KAT OLACAK ŞEKİLDE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

3.1.2. İLKOKUL ALANI

İLKOKUL ALANLARINDA E=1.00 Yençok: Z+3 KAT OLACAK ŞEKİLDE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

3.1.3. ORTAOKUL ALANI

ORTAOKUL ALANLARINDA E=1.00 Yençok: Z+3 KAT OLACAK ŞEKİLDE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

3.1.4. LİSE ALANI

LİSE ALANLARINDA E=1.00 Yençok: Z+3 KAT OLACAK ŞEKİLDE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

3.2. CAMİ ALANI

-CAMİ ALANLARINDA CAMİ YAPISININ DIŞINDA, KÜLLİYE, DİNİ HİZMET YERLERİ, CAMİYE AİT BİRİMLER VE GEREKLİ HİZMET BİRİMLERİ DE (LOJMAN, KURS VE YURT YAPISI İLE MÜŞTEMİLAT, VB.) YAPILABİLİR.

- CAMİ ALANLARINDA, YAPILAŞMA KOŞULLARI E=1.00 OLARAK UYGULAMA YAPILACAK OLUP, ÇEKME MESAFELERİ, TESİSİN ARAZİ ÜZERİNDE YERLEŞTİRİLMESİ VE YÖNÜNÜN BELİRLENMESİ HUSUSLARI GÖZ ÖNÜNDE BULUNDURULARAK, İLGİLİ KURUMUN UYGUN GÖRÜŞÜ DOĞRULTUSUNDA ONAYLANACAK MİMARİ AVAN PROJESİNDE BELİRLENECEKTİR.

3.3. SAĞLIK TESİSLERİ ALANI

-SAĞLIK TESİSLERİ ALANLARINDA (SAĞLIK TESİSİ ALANI, AİLE SAĞLIĞI MERKEZİ); İMAR PLANINDA BELİRLENDİĞİ ŞEKİLDE, İLGİLİ KURUMUN UYGUN GÖRÜŞÜ DOĞRULTUSUNDA ONAYLANACAK MİMARİ AVAN PROJEYE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

SAĞLIK TESİSİ ALANINDA E:1.00 YENÇOK: Z+3 KAT OLARAK UYGULAMA YAPILACAKTIR.

3.4. SOSYAL TESİS ALANI

-BU ALANLARDA UYGULAMA E=1.00 ve Yençok: Z+3 KAT YAPILAŞMA KOŞULLARINDA, ONAYLANACAK MİMARİ AVAN PROJEYE GÖRE YAPILACAKTIR.

-BU ALANLARDA KREŞ, KURS, YURT, ÇOCUK YUVASI, YETİŞTİRME YURDU, YAŞLI VE ENGELLİ BAKİMEVİ, REHABİLİTASYON MERKEZİ, TOPLUM MERKEZİ, ŞEFKAT EVLERİ GİBİ FONKSİYONLAR YER ALABİLİR.

3.5. KÜLTÜREL TESİS ALANI

-BU ALANLARDA UYGULAMA E=1.00 ve Yençok: Z+3 KAT YAPILAŞMA KOŞULLARINDA, ONAYLANACAK MİMARİ AVAN PROJEYE GÖRE YAPILACAKTIR.

-BU ALANLARDA KÜTÜPHANE, HALK EĞİTİM MERKEZİ, SERGİ SALONU, SANAT GALERİSİ, MÜZE, KONSER, KONFERANS, KONGRE SALONLARI, SİNEMA, TİYATRO VE OPERA GİBİ FONKSİYONLAR YER ALABİLİR.

4. AÇIK VE YEŞİL ALANLAR

4.1. PARK ALANI

- PARK ALANLARI KENTTE YAŞAYANLARIN YEŞİL BİTKİ ÖRTÜSÜ İLE DİNLENME İHTİYAÇLARI İÇİN AYRILAN ALANLARDIR.

-BU ALANLARDA ENCÜMEN KARARIYLA; AÇIK HAVUZ/SÜS HAVUZU, AÇIK SPOR VE OYUN ALANI, GENEL TUVALET, PERGOLA, KAMERİYE, 1000 M² VE ÜZERİ PARKLARDA AHŞAP VEYA HAFİF YAPI MALZEMELERİNDEN YAPILMAK, KAT ADEDİ 1'İ, YÜKSEKLİĞİ 4.50 METREYİ VE AÇIK ALANLARI DÂHİL

TABAN ALANLARI TOPLAMDA %3'Ü, HER BİRİNİN ALANI 15 M²'Yİ GEÇMEMEK KAYDIYLA ÇAY BAHÇESİ, BÜFE, MUHTARLIK, GÜVENLİK KULÜBESİ İLE OYUN ALANLARINA EN AZ 10 METRE MESAFEDE OLMAK VE ETRAFI ÇİT VE BENZERİ İLE KAPATILMAK KOŞULUYLA PARKIN İHTİYACI İÇİN GEREKLİ OLAN ASGARİ ÖLÇÜLERDEKİ TRAFO YAPILABİLİR.

4.2. REKREASYON ALANI

- AÇIK VE YEŞİL ALAN İHTİYACI BAŞTA OLMAK ÜZERE, EĞLENCE, DİNLENME, PİKNİK İHTİYAÇLARININ KARŞILANABİLDİĞİ, GÜNÜBİRLİK KULLANIMA YÖNELİK OLARAK HİZMET VEREN BÜFE, YEMEKHANE VE SPOR ALANLARI VB. TESİSLER YER ALABİLİR. BU ALANLARDA EMSAL=0.05'İ Yençok:2 KAT'I GEÇEMEZ.

4.3. MİLLET BAHÇESİ

-BU ALANLARDA YER ALACAK FONKSİYONLAR VE TASARIM, MİLLET BAHÇELERİ REHBERİNE GÖRE YAPILACAK OLUP EMSAL=0.05'İ Yençok:2 KAT'I GEÇEMEZ.

-HALKI DOĞA İLE BULUŞTURAN, REKREAKTİF GEREKSİNİMLERİ KARŞILAYACAK MİLLET BAHÇELERİ, AFET ANINDA KENTİN TOPLANMA ALANLARI OLARAK DA KULLANILABİLECEKTİR.

4.4. AÇIK SPOR ALANI

-KAT İRTİFAKI VE KAT MÜLKİYETİNE KONU EDİLMESİZİN VE TİCARİ ÜNİTELERİN TOPLAM ALANI, SPOR TESİSİ FONKSİYON ALANININ %10'UNU GEÇMEMEK KOŞULUYLA SEYİRCİ VE SPORCULARIN İHTİYACINA YÖNELİK OLARAK, SÖKÜLÜR, TAKILIR MALZEMEDEN İMAL EDİLMEK KAYDIYLA, BÜFE, LOKANTA, PASTANE, ÇAYHANE VE SPOR FAALİYETLERİNE İLİŞKİN TİCARİ ÜNİTELER YAPILABİLİR.

5. TEKNİK ALTYAPI ALANLARI

-TEKNİK ALTYAPI ALANLARINDA; KAMU VEYA ÖZEL SEKTÖR TARAFINDAN YAPILACAK ELEKTRİK, PETROL VE DOĞALGAZ İLETİM HATLARI, İÇME VE KULLANMA SUYU İLE YER ALTI VE YER ÜSTÜ HER TÜRLÜ ARITMA, KANALİZASYON, ATIK İŞLEME TESİSLERİ, TRAFO, HER TÜRLÜ ENERJİ, ULAŞTIRMA, HABERLEŞME GİBİ SERVİSLERİN TEMİNİ İÇİN YAPILAN TESİSLER İLE AÇIK VEYA KAPALI OTOPARK YER ALABİLİR. BU ALANLARDA FARKLI KURUMLARA AİT YER ALTI VE YER ÜSTÜ TESİSLERİ BERABER YA DA AYRI AYRI YER ALABİLİR.

- TEKNİK ALTYAPI ALANINDA UYGULAMA E=1.00 ve Yençok: Z+3 KAT YAPILAŞMA KOŞULLARINDA, YAPI RUHSATINI DÜZENLEYECEK KURUM TARAFINDAN ONAYLANACAK MİMARİ AVAN PROJEYE GÖRE YAPILACAKTIR.

H. Dilek ÖZCAN
İnşaat Teknikeri

Sayı : E-67507953 -115.02.01-254888
Konu : 2434 ada 1 parsel

27.06.2025

EMLAK KONUT GYO A.Ş.
Barbaros mah. Mor Sümbül sk.
No:7/2B ATAŞEHİR/İSTANBUL

İlgi : 06/02/2025 tarihli ve E-PRMD1-110.02.03.03.01-32/1410 sayılı yazınız. (R:2832775 sayı ile kayıtlı).

İlgi yazı ile İstanbul ili, Başakşehir ilçesi, Başak mah., Mahmutbey mevki, 2434 ada 1 parsel no'lu taşınmaza ait imar durumu belgesi talep edilmektedir.

Söz konusu parsel için imar durumu belgesi düzenlenmiş olup, plan notları ile yazımız ekindedir. Bilgilerinize rica ederim.

Emre BİNGÖL
İmar ve Şehircilik Müdürü

Ek :
1- İmar Durumu (2 adet)
2- Plan Notları



Sayı : 25552-SR-2832775	Günü : 07.02.2025
BASAKSEHİR BELDİYESİ	İmar ve Şehircilik Müdürlüğü
Adres : Barbaros Mah. Mor Sumbul Sok. No:7/2B ATAŞEHİR/ISTANBUL	
İlgi : 07/02/2025 tarih ve R-2832775 sayılı ile kayıtlı Emlak Konut GYO A.Ş.'nin ildekişesine katrılık düzenlenmiştir.	
*İmar durumu krokisi, yetkili müdürünün veri tabanına işlemin olduğu mer' i imar planına ait sayrsal verilerden alınmış olup, inşaat şartları mer' i imar Planı ve İmar mevzuatına uygun olarak boş arsa için aşğıda gösterilmiştir. Bu imar durumu ile yalnız proje tanzim entribebilir. İnşaat yapılmaz. İmar planında ve mevzuatta bir değışiklik olursa hiç bir hak iddia edilemez. İmar durumu belgesi 1 (bir) yıl için geçerlidir. *Proje ile muntazat esnasında 3194 sayılı İmar Kanunu, Yürürlükteki Yönetmelik Hükmeleri, 4708 sayılı Yapı Denetim Kanunu ve ilgili genelgeler doğrultusunda gerekli belgeler eklenecektir. *İmar durumu, plan paftaları, plan raporu ve plan notları ile bir bütündür. *Planlama alanında ilgili kurum (TEİAŞ, BEDAŞ, İSKİ, İGDAŞ vd.) görüşleri doğrultusunda uygulama yapılacaktır. *Uygulama net imar parseli üzerinden yapılacaktır. *Jeolojik ve jeoteknik inceleme raporuna göre yerleşime uygunluk açısından parsel "QA-2.1" bölgesinde kalmaktadır. *Zemin Etüt raporu hazırlayacak firmaların, saba gelişmelerini (jeofizik, sondaj, numune alımı...vb.) Beldiyenin ilgili teknik elemanının gözetiminde yapacaktır. *07/02/2025 tarih ve "n" no lu Aplikasyon Krokisine göre gizidir. *Kamu Alanına Tark ve İhdas İşlemlerine (Yol, Park, O.P. vb.) ait sınırlar İnşaat İstikamet Roliesinde belirlecektir. *Söz konuslu parsel, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların dntleştirilmesi hakkındaki kanun kapsamında, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı nın 10.04.2023 tarihli ve 6182056 sayılı Olur u ile belirlenen Rezerv Yapı Alanında kalmaktadır. *İmar durumu Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mektupla Gencl Müdürlüğün nın 27/11/2014 tarih ve "19104" sayılı yazısında Rezerv Yapı Alanı olarak belirlenmiş alanlarda "Bakanlığımızın yetkilendirildiğinden önce onaylanmış imar ve parçelasyon planı bulunan alanlardaki uygulamaların (ruhsata esas iş ve işlemler) mer' i imar planı kararları ve mer' i mevzuat çerçevesinde ilgili Beldiyemize yntürlümüne sakınca bulunmadığı; ayrıca 6306 sayılı Kanun ve anılan Bakanlar Kurulu Kararının amag ve hedefleri çerçevesinde 2983 sayılı Toprak Kanunu ve 775 sayılı Gecekondular Kanunu kapsamında hazırlanan Bakanlıkımız ve/veya ilgili idarelerce onaylanmış planların uygulanmasına ilişkin her tür iş ve işleme de mer' i mevzuat çerçevesinde devam edilebileceği" maddesinde istisna düzenlenmiştir. *PLAN NOTLARI İMAR DURUMU EKİNDEDİR.	
MER' İ İMAR PLANI	
28.04.2023 T.T.T. İSTANBUL İ.L. BAŞAKSEHİR İ.C.E.S. MAHALTELER VE KUTLLAR	İC.E.S. MAHALTELERİ REZERV YAPİ ALANINDA HİZMET ANA PLANI R.U.T.E. İTİFAZLAR KAPSAMINDA
Pan Adı	Hizmet An Planı R.U.T.E. İTİFAZLAR KAPSAMINDA
Tasdik Tarihi	09.02.2024
Ölçü	1/1000
Pafta No	F21C12C2d
İlçesi	Başakşehir
Mahallisi	Başak
Mevkii	Maltepe
Kadastro	Pafta
F21C12C2d	2434
I	32.244,56 m²
a-....GELİŞME KONUT ALANI....Sahasındadır.	d-Konut Dış Kontrol Çeşitliliği
b-İhtiyaç Sahasında	c-Teknik Sahasında
e-Arma Hız Ayrtan Sahada	f-5 yıllık programdadır
g-5 yıllık programdadır	
İmar durumu İmar Planı ve İmar mevzuatına uygun	
H.Dilek ÖZCAN	Raportör
İmza	İmza
Cezar Firat VATAN	Emre BINGÖL
İmza	İmza
İmza	İmza

T.C.		İmar ve Şehircilik Müdürlüğü		Sayı : 255552-R-2832775		Gün: 07.02.2025	
İsim		İDARESİ BAŞKANLIĞI (TOKİ)		Adres : Barbaros Mah. Mor Şumali Sok. No:7/B ATAŞEHİR/İSTANBUL		İlgi : 07/02/2025 tarih ve R-2832775 sayılı Emlak Kanunu GYO A.Ş.'nin dilekçesine karşılık düzenlenmiştir.	
İmar durumunu, plan parçaları, plan notları ve plan notları ile bir tutuldu. *Planlama alanında ilgili kurum (TEİAŞ, BEDAŞ, İSKİ, İGDAŞ vd.) görüşleri doğrultusunda uygulama yapılacaktır. *Uygulama net imar parseli üzerinden yapılacaktır. *Jeolojik ve jeoteknik inceleme raporuna göre yerleşime uygunluk açısından parsel "ÖA-2.1" bölgesinde kalınmaktadır. *Zemin Etüt raporu hazırlayacak firmalar, saha çalışmaları (jeofizik, sondaj, numune alımı..vb.) Beldeyiye'nin ilgili teknik elemanının gözetiminde yapılacaktır. *07/02/2025 tarih ve "7" no.lu Ahiyakasyon Krokisine göre çizildi. *Kamun Alanına Terk ve İhdas İşlemlerine (Yol, Park, O.P. vb.) ait sınırlar inşaat istikametinde belirlenecektir. *Söz konusu parsel, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi hakkındaki kanun kapsamında, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığının 10.04.2023 tarihli ve 6182056 sayılı Olur'u ile belirlenen Rezerv Yapı Alanında kalınmaktadır. *İmar durumunu Çevre ve Şehircilik Bakanlığının Mekanik Planlama Genel Müdürlüğü'nün 27/11/2014 tarih ve "19104" sayılı yazısında Rezerv Yapı Alanı olarak belirlenmiş alanlarda "Bakanlığımızın yetki/indirildiği dönemden önce onaylanmış imar ve parselasyon planı bulunan alanlardaki uygulamaların (rubraka esas iş ve işlemler) mer'i imar planı kararları ve mer'i mevzuat çerçevesinde ilgili Beldeyiye'nin yazınlarında sakınca bulunmadığı; ayrıca 6306 sayılı Kanun ve anılan Bakanlar Kurul Kararının amaç ve hedefleri çerçevesinde 2985 sayılı Toplu Kanun ve 775 sayılı Gecekondu Kanunun kapsamında hazırlanarak Bakanlığımız ve/veya ilgili idarelerce onaylanması planların uygulanmasında ilişkin her tür iş ve işleme de mer'i mevzuat çerçevesinde devam edilebileceği" maddesinde istisnadla düzenlenmiştir. *PLAN NOTLARI İMAR DURUMU EKİNE DİR.							
İmar Planı 32.244,56 m² Alan Parcel Ada Pafta Pafta No Ölçü Tasdik Tarihi İmar Planı 32.244,56 m² Alan Parcel Ada Pafta Pafta No Ölçü Tasdik Tarihi İmar Planı							

09.02.2024 TASDİK TARİHLİ 28.04.2023 T.T.'Lİ İSTANBUL İLİ, BAŞAKŞEHİR İLÇESİ, MAHMUTBEY VE İKİTELLİ MAHALLELERİ REZERV YAPI ALANINA İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANINA ASKI SÜRECİNDE GELEN İTİRAZLAR KAPSAMINDA HAZIRLANAN 1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI

PLAN NOTLARI

GENEL HÜKÜMLER

1. PLANLAMA ALAN SINIRI, 6306 SAYILI AFET RİSKİ ALTINDAKİ ALANLARIN DÖNÜŞTÜRÜLMESİ HAKKINDAKİ KANUN KAPSAMINDA, ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞININ 10.04.2023 TARİHLİ VE 6182056 SAYILI OLURU İLE BELİRLENEN REZERV YAPI ALANINI KAPSAMAKTA OLUP; BU UYGULAMA İMAR PLANI, PLAN PAFTALARI, PLAN NOTLARI VE PLAN RAPORU İLE BİR BÜTÜNDÜR.
2. BU PLAN KAPSAMINDA;
 - 6306 SAYILI AFET RİSKİ ALTINDAKİ ALANLARIN DÖNÜŞTÜRÜLMESİ HAKKINDA KANUN,
 - 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ,
 - İLGİLİ OTOYOL YÖNETMELİĞİ,
 - BİNALARIN YANGINDAN KORUNMASI HAKKINDA YÖNETMELİK,
 - SİĞINAK YÖNETMELİĞİ,
 - ELEKTRİK KUVVETLİ AKIM TESİSLERİ YÖNETMELİĞİ,
 - 1593 SAYILI UMUMİ HIFZISSİHHA KANUNU,
 - 5378 SAYILI ENGELLİLER HAKKINDA KANUN,
 - BİNALARDA ENERJİ PERFORMANSI YÖNETMELİĞİ,
 - AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YÖNETMELİK,
 - TÜRKİYE BİNA DEPREM YÖNETMELİĞİ İLE DEPREM BÖLGELERİNDE YAPILACAK BİNALAR HAKKINDA YÖNETMELİK
 - ÇED (ÇEVRESEL ETKİ DEĞERLENDİRME) YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ İLE DİĞER İLGİLİ KANUN VE YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
3. UYGULAMA AŞAMASINDA SU KİRLİLİĞİ VE KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ, ATIK YÖNETİMİ YÖNETMELİĞİ, 09.09.2006 TARİH VE 26284 SAYILI RESMİ GAZETEDİ YAYIMLANAN 2006/27 SAYILI BAŞBAKANLIK GENELGESİ İLE 20.02.2010 TARİH VE 27499 SAYILI RESMİ GAZETEDİ YAYIMLANAN 2010/5 SAYILI BAŞBAKANLIK GENELGESİ, 4373 SAYILI TAŞKIN SULARA VE SU BASKINLARINA KARŞI KORUMA KANUNU HÜKÜMLERİNDE BELİRTİLEN HUSUSLARA, SU KİRLİLİĞİ VE KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ "TAŞKIN VE RÜSUBAT KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ" VE İLGİLİ DİĞER MEVZUAT HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.
4. BELİRLENEN YAPILAŞMA ALANLARI DÂHİLİNDE; HERHANGİ BİR NOKTADA SUBASMAN KOTU, BU NOKTADA TAŞKIN RİSK HARİTASI İLE BELİRLENEN TAŞKIN RİSK KOTUNUN ÜZERİNDE OLMALIDIR. SÖZ KONUSU ALAN İÇERİSİNDEKİ BİR NOKTADAKİ TAŞKIN RİSK KOTU; AYAMAMA DERESİ KOLUNA AİT VE BU NOKTAYA EN YAKIN OLAN DERE KRET KOTUNUN (DERE DUVAR ÜST KOTUNUN) EN AZ +1.5M ÜZERİ OLARAK ALINMALIDIR.
5. ARAZİ KAZI VE DOLGU YAPILARAK DÜZENLENEBİLİR. DÜZENLENMİŞ ZEMİN TABİİ ZEMİN OLARAK KABUL EDİLECEKTİR. BİNALARIN GİRİŞ KOTLARI VAZİYET PLANINDA BELİRLENİR. BİNALAR GENELLİKLE TABİİ ZEMİNDEN KOT ALACAKTIR. ANCAK TOPOGRAFYA ÖZELLİKLERİNDEN DOLAYI YOL VE PARSEL ZEMİNİ ARASINDA DAHA UYUMLU İLİŞKİ KURMAK AMACIYLA BİNALAR YOLUN EN DÜŞÜK VE/VEYA EN YÜKSEK KOTUNDAN KOTLANDIRILABİLECEĞİ GİBİ ADALARDA TABİİ ZEMİNİN KORUNMASINA ÖZEN GÖSTERECEK ŞEKİLDE BİR ÖLÇÜ SINIRLAMASINA BAĞLI KALMADAN TESVİYELER YAPILABİLECEK VE BİNALAR BU TESVİYE EDİLMİŞ ZEMİN ÜZERİNDEN KOT ALABİLECEKLERDİR.
6. PLANLAMA ALANI İÇİNDE ÖNGÖRÜLEN BÜTÜN FONKSİYON ALANLARININ OTOYOL İHTİYACI, OTOYOL YÖNETMELİĞİ DİKKATE ALINARAK KENDİ FONKSİYON ALANLARI İÇERİSİNDE ÇÖZÜMLENECEKTİR.
7. PLANLAMA ALANININ TAMAMINDA PARSEL SINIRINA KADAR OTOYOL, SİĞINAK, RAMPA, AÇIK OTOYOL VE TEKNİK MAHAL DÜZENLEMELERİ YAPILABİLİR. ÇEKME MESAFESİ ŞARTI ARANMAZ.

8. SİĞINAKLAR BARIŞ ZAMANINDA OTOPARK OLARAK KULLANILABİLİR. SİĞINAKLARDA YAPILACAK OTOPARKLAR OTOPARK HESABINA DAHİL EDİLİR.
9. 5378 SAYILI "ENGELLİLER HAKKINDA KANUN" VE BU KANUN KAPSAMINDA, PLANLAMA ALANINDA YER ALACAK KENTSEL, SOSYAL, TEKNİK ALTYAPI ALANLARINDA VE YAPILARDA, TÜRK STANDARTLARI ENSTİTÜSÜNÜN İLGİLİ STANDARTLARINA UYULACAKTIR.
10. ENERJİ NAKİL HATTI GÜZERGAHINDA VE TRAFO MERKEZİ ALANLARINDA ELEKTRİK KUVVETLİ AKIM TESİSLERİ YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR. ELEKTRİK KUVVETLİ AKIM TESİSLERİ YÖNETMELİĞİ'NİN 44. MADDESİ (h) BENDİ ÇİZELGE 8'DE BELİRTİLEN MESAFELER DİKKATE ALINMAK SURETİYLE ENERJİ İLETİM HATTI GEÇTİĞİ ALANLARDAKİ İRTİFAK KORİDORU BOYUNCA, YAPILAŞMA ÖNCESİNDE İLGİLİ KURULUŞTAN GÖRÜŞ ALINARAK UYGULAMA YAPILACAKTIR.
11. İMAR ADALARINDA BELİRTİLEN İNŞAAT EMSALİ, KAT SAYISI VE YAPI YAKLAŞMA SINIRLARI AŞILMAMAK KOŞULU İLE BİR PARSELDE BİRDEN FAZLA YAPI YAPILABİLİR. PLAN BÜTÜNÜNDE YAPILACAK OLAN BİNALARDA BLOK ŞEKLİ, BOYUTLARI, ÇEKME MESAFELERİ, BLOKLAR ARASI MESAFELER VE BİNAYA AİT TABAN ALANI KULLANIMI SERBESTTİR. TÜM ALANLARDAKİ YAPILAR AYRIK, İKİZ, BLOK, SIRA EV VE TERAS EV ŞEKLİNDE YAPILABİLİR. BU YAPI NİZAMLARI AYNI ADA İÇERİSİNDE AYRI AYRI VE BİRLİKTE KULLANILABİLİR. AYNI ADA İÇERİSİNDE FARKLI KAT UYGULAMASINA GİDİLEBİLİR. BİNALARDAKİ ÇIKMALAR VE SAÇAK MESAFELERİ SERBESTTİR.
12. 2863 SAYILI KANUNUN 4. MADDESİ GEREĞİ İNŞAİ VE FİZİKİ UYGULAMALAR SIRASINDA KORUNMASI GEREKLİ HERHANGİ BİR KÜLTÜR/TABİAT VARLIĞINA RASTLANILMASI HALİNDE ÇALIŞMALARIN DURDURULARAK İVEDİLİKLE EN YAKIN MÜLKİ İDARE AMİRLİĞİNE VEYA MÜZESİNE VEYA İL ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ MÜDÜRLÜĞÜNE HABER VERİLMESİ GEREKMEKTEDİR.
13. PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE, İHTİYAÇ DUYULMASI HALİNDE, TÜM İMAR ADA/PARSELLERİ VE PARK ALANLARI İÇERİSİNDE PLAN DEĞİŞİKLİĞİ YAPILMAKSIZIN TEKNİK ALTYAPI ALANLARI YAPILABİLİR. BU ALANLARDA YAPI YAKLAŞMA SINIRINA BAKILMAKSIZIN TRAFO, SANTRAL YAPILARI, TELEKOM YAPILARI, ARITMA TESİSİ, SU DEPOSU, JENERATÖR, REGÜLATÖR, DOĞALGAZ VANA ODALARI, DOĞALGAZ BÖLGE REGÜLATÖRÜ, PİLON YERİ VB. TEKNİK ALTYAPIYA AİT KULLANIMLAR YER ALABİLİR. BU ALANLAR VAZİYET PLANINA GÖRE İFRAZ VE İHDAS EDİLEBİLİR. İMAR ADA/PARSELLERİNİN YOLA CEPHESİ OLMAYAN BÖLÜMLERİNDE YAPILACAK TEKNİK ALTYAPI ALANLARININ MÜLKİYETİ İSE KAT MÜLKİYETİNE GÖRE BELİRLENİR.
14. TÜM YAPI ADALARINDA, YAPI YAKLAŞMA SINIRI DIŞINDA UYGUN BÜYÜKLÜKTE BEKÇİ VE GÜVENLİK KULÜBELERİ YAPILABİLİR, BU YAPILAR EMSAL HESABINA DÂHİL DEĞİLDİR.
15. KONUT VE KONUT+TİCARET ALANLARINDA YAPILACAK OLAN YAPILARDA KAPICILIK VB. HİZMETLERİNİN PROJELENDİRİLECEK YÖNETİM BİRİMLERİNDE YAPILABİLİR.
16. YAPI GRUPLARINA ENTEGRE EDİLMİŞ YAĞMUR HASADI, YAĞMUR VE DRENAJ SUYUNUN DEPOLANARAK, ÇEVRE SULAMASINDA KULLANILMASINA YÖNELİK TEDBİRLER ALINABİLİR. PLAN BÜTÜNÜNDEKİ BÜTÜN FONKSİYONLARA AİT YAPILARIN YAĞMUR SULARINA AİT SİSTEMLERİ PARK ALANLARINDA DEPOLANABİLİR. GEREKMESE HALİNDE DİĞER PARSELLERİN SULAMA İHTİYACI DA BU DEPOLARDAN KARŞILANABİLİR.
17. PLANLAMA ALANLARINDA BULUNAN PARK ALANLARINDAN VE YEŞİL BANTLARDAN PLANLAMA ALANINDA YER ALAN TÜM FONKSİYON ALANLARINA ARAÇ VE YAYA GİRİŞ ÇIKIŞI YAPILABİLİR VE BU ALANLARDA YER ALTI VE YER ÜSTÜ OTOPARK DÜZENLENMESİ YAPILABİLİR. YEŞİL ALANLARIN VE MEYDAN ALANININ ALTINDAN VEYA ÜSTÜNDEN, ZEMİN ALTI VEYA ZEMİN ÜSTÜ, YAYA GİRİŞ-ÇIKIŞI, ARAÇ GİRİŞ-ÇIKIŞI VE BUNA İLİŞKİN RAMPA DÜZENLEMELERİ YAPILABİLİR.
18. MÜLKİYETİ AYNI MALİKTE OLMAK KAYDIYLA İMAR PARSELLERİ ARASINDA FONKSİYONA BAĞLI KALINMAKSIZIN EMSALE ESAS İNŞAAT ALANI TRANSFERİ YAPILABİLİR.
19. PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE; İMAR UYGULAMASI TEK ETAPTA VE/VEYA ETAPLAR HALİNDE YAPILABİLİR.


Dilek ÖZCAN
İnşaat Teknikeri

20. PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE, YÜRÜTÜLEN PROJELER İLE KAMU YAPILARI VE TÜM SOSYAL KONUT UYGULAMALARINA İLİŞKİN YAPI RUHSATLARI ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ İL MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN DÜZENLENEBİLİR.
21. 26/04/2023 TARİHİNDE ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI TARAFINDAN ONAYLANAN İMAR PLANINA ESAS JEOLÖJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORU VE RAPOR EKİ YERLEŞİME UYGUNLUK PAFTALARINDA BELİRTİLEN TÜM HUSUSLARA UYULACAKTIR.
22. PLANLAMA ALANININ TAMAMINDA EĞİMDEN DOLAYI AÇIĞA ÇIKAN BODRUM KATLAR İSKAN EDİLEBİLİR. İSKAN EDİLEN BODRUM KATLAR EMSALE DAHİL EDİLECEKTİR. BODRUM KATLAR İLE NORMAL KATLARDA YER ALACAK TEKNİK MAHALLER İLE BODRUM KATLARDA YER ALACAK ORTAK ALAN, SPOR SALONU, SOSYAL TESİS, DEPO, SİĞİNAK VE OTOPARKLAR %30 HESABINA DAHİL EDİLMEKSİZİN EMSAL HARİCİDİR. EĞİMDEN DOLAYI AÇIĞA ÇIKSA DAHİ İŞİK ALMAYAN KISIMLAR, BAĞIMSIZ BÖLÜMLE İRTİBATLI OLACAK ŞEKİLDE DEPO YAPILABİLİR.
23. PLAN RAPORUNDA, PLAN NOTLARINDA VE İMAR PLANINDA BELİRTİLMEYEN HUSUSLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU, 6306 SAYILI AFET RİSKİ ALTINDAKİ ALANLARIN DÖNÜŞTÜRÜLMESİ HAKKINDA KANUN VE 2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ MER'İ İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
24. İMAR PLANINDA ANAOKULU, İLKOKUL, ORTAOKUL VE LİSE EĞİTİM ALANLARINDA İL MİLLİ EĞİTİM MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN İHTİYACI DOĞRULTUSUNDA ANAOKULU, İLKOKUL, ORTAOKUL VE LİSE LEJANTLARI ARASINDA DEĞİŞİM YAPILABİLİR VEYA BİRARADA KULLANILABİLİR.
25. MİMARİ TASARIMIN ZENGİNLEŞTİRİLMESİNE OLANAK TANIMAK AMACIYLA ÇATI, SAÇAK FORM VE GENİŞLİKLERİ SERBESTTİR. ÇATI TERASLARI %30 HESABINA DAHİL EDİLMEKSİZİN EMSAL HARİCİDİR.
26. BİNANIN KATLARINDAKİ AÇIK ALANLAR ÜSTÜ KAPATILMAMAK KAYDI İLE TERAS VEYA ÇATI BAHÇESİ, HOBİ BAHÇESİ VE YEŞİL ALAN VB. OLARAK KULLANILABİLİR. BU ALANLAR %30 HESABINA DAHİL EDİLMEKSİZİN EMSAL HARİCİDİR. PLANLAMA ALANININ BÜTÜNÜNDE İKLİM KOŞULLARI VE RÜZGÂR YÜKLERİ SEBEBİYLE, BALKON VE KAT BAHÇELERİNİN CEPHELERİNDE SABİT KANATLI VE AÇILABİLİR DOĞRAMA YAPILABİLİR.
27. TİCARET PARSELLERİ ARASINDA YAYA VE ARAÇ GEÇİŞLERİ YAPILABİLİR.
28. AÇIĞA ÇIKAN VE İSKAN EDİLMEYEN BODRUM KATLAR %30 HESABINA DAHİL EDİLMEKSİZİN EMSAL HARİCİDİR.
29. AÇIĞA ÇIKAN BODRUM KATLARDAN BLOKLARA GİRİŞ YAPILABİLECEKTİR. BODRUM KATTAN GİRİŞ YAPILMASI DURUMUNDA DAHİ BU KAT BODRUM KAT OLARAK İSİMLENDİRİLECEKTİR.
30. İSTANBUL I NUMARALI KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULU'NUN 12.08.2022 TARİH 7442 SAYILI KARARINDA YER ALAN KISMEN TESCİLLİ HALKALI SULARI ALANINDA GEREKLİ KORUMA KOŞULLARININ SAĞLANMASI İÇİN BU ALANDA YAPILACAK UYGULAMALAR ÖNCESİNDE İLGİLİ MÜZE MÜDÜRLÜĞÜNCE KAZI YAPILMASI, KAZI SIRASINDA OLASI BİR KÜLTÜR VARLIĞINA RASTLANILMASI DURUMUNDA ÇALIŞMALARIN DURDURULARAK KURUL MÜDÜRLÜĞÜNE HABER VERİLMESİ VE KURUL KARARINA GÖRE UYGULAMA YAPILMASI GEREKMEKTEDİR.

ÖZEL HÜKÜMLER

1. GELİŞME KONUT ALANLARI

- GELİŞME KONUT ALANLARINDA, İMAR PLANI ÜZERİNDE BELİRTİLEN YAPILAŞMA KOŞULLARINA GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.
- GELİŞME KONUT ALANLARINDA ADA YA DA PARSEL İÇİN BELİRLENEN EMSAL DEĞERİ İÇERİSİNDE KALMAK VE EMSAL ALANININ %5'İNİ AŞMAMAK KAYDIYLA TİCARET YAPILARI YAPILABİLİR. BU YAPILAR BAĞIMSIZ BLOK OLARAK VE/VEYA KONUT BLOKLARININ SADECE ZEMİN VE BODRUM KATLARINDA YAPILABİLİR.
- KONUT ADALARINDA, PLAN ÜZERİNDE VERİLEN YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİNE UYULACAK OLUP, YAPI YAKLAŞMA MESAFESİ VERİLMİYEN YAPI ADALARINDA HER CEPHEDEN MİNİMUM 5 METRE OLACAK ŞEKİLDE UYGULAMA YAPILACAKTIR.
- KONUT KULLANIMLARINDA KAT YÜKSEKLİĞİ EN YÜKSEK 5,00 M.'Yİ GEÇEMEZ.

2. KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

H.Dilek ÖZCAN
İmar Teknikeri

2.1 TİCARET ALANLARI

- TİCARET ALANI OLARAK BELİRLENEN ALANLARDA, İMAR PLANI ÜZERİNDE BELİRTİLEN YAPILAŞMA KOŞULLARINA GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.
- TİCARET ALANLARI İLE İLGİLİ BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA, MER'İ İMAR YÖNETMELİĞİ'NİN İLGİLİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
- TİCARET KULLANIMLARINDA KAT YÜKSEKLİĞİ EN YÜKSEK 8,00 M.'Yİ GEÇEMEZ.

2.2 TİCARET-KONUT ALANLARI

- TİCARET+KONUT ALANLARINDA İMAR PLANI ÜZERİNDE BELİRTİLEN YAPILAŞMA KOŞULLARINA GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.
- BU ALANLARDA, TİCARET KULLANIMI EMSALE KONU İNŞAAT ALANININ %40'INI GEÇEMEZ.
- TİCARET+KONUT ALANLARI İLE İLGİLİ BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA, MER'İ İMAR YÖNETMELİĞİ'NİN İLGİLİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
- TİCARET+KONUT ALANLARINDA SADECE TİCARET KULLANIMLI YAPILARDA KAT YÜKSEKLİĞİ EN YÜKSEK 8,00 M.'Yİ GEÇEMEZ.

2.3 PAZAR ALANI

- PAZAR ALANI, ÇOK AMAÇLI AÇIK KAMUSAL KULLANIM ALANI OLUP; SOSYAL-KÜLTÜREL AKTİVİTELERİN YAPILDIĞI, YEREL ÜRÜNLERİN PAZARLANDIĞI TİCARET ALANLARIDIR.
- BU ALANDA, SÖKÜLÜR, TAKILIR MALZEMEDEN İMAL EDİLMEK KAYDIYLA, GÜNEŞ VE YAĞMURDAN KORUNMA MAKSATLI YAPILAR İLE ZABITA VB. BİRİMLERİN GÖREV YAPABİLMESİ İÇİN YETERLİ KAPALI ALAN YAPILABİLİR. BU ALANLARDA, YAPI RUHSATINI DÜZENLEYECEK KURUM TARAFINDAN ONAYLANACAK MİMARİ AVAN PROJEYE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.
- PAZAR ALANLARINDA EĞİMDEN DOLAYI AÇIĞA ÇIKAN ALANLAR EMSALE DAHİL OLARAK İSKAN EDİLEBİLİR.
- PAZAR ALANINDA, E= 1.00 ve Yençok: 2 KAT OLARAK UYGULAMA YAPILACAKTIR.

2.4 BELEDİYE HİZMET ALANI

- BELEDİYE HİZMET ALANLARINDA; BELEDİYEYE AİT HİZMET BİRİMLERİ, HİZMET VERDİĞİ, İTFAİYE, ACİL YARDIM VE KURTARMA, ULAŞIMA YÖNELİK TRANSFER İSTASYONU, ARAÇ VE MAKİNE PARKI, BAKIM VE İKMAL İSTASYONU, GARAJ VE TRİYAJ ALANLARI, BELEDİYE DEPOLARI, ASFALT TESİSİ, ATIK İŞLEME TESİSİ, ZABITA BİRİMLERİ, MEZBAHA, EKMEK ÜRETİM TESİSİ, SU DEPOSU, PAZAR YERİ, İDARİ, SOSYAL VE KÜLTÜREL MERKEZ GİBİ MAHALLİ MÜŞTEREK NİTELİKTEKİ İHTİYAÇLARI KARŞILAMAK ÜZERE KURULAN TESİSLER İLE SERMAYESİNİN YARIDAN FAZLASI BELEDİYEYE AİT OLAN ŞİRKETLERİN SAHİP OLDUĞU TESİSLER YAPILABİLİR. BU VE BENZERİ FONKSİYONLAR AYRI AYRI YA DA BERABER YER ALABİLİR.
- BELEDİYE HİZMET ALANINDA UYGULAMA E=1.00 ve Yençok:Z+3 KAT YAPILAŞMA KOŞULLARINDA YAPI RUHSATINI DÜZENLEYECEK KURUM TARAFINDAN ONAYLANACAK MİMARİ AVAN PROJEYE GÖRE YAPILACAKTIR.

2.5 RESMİ KURUM ALANI

- RESMİ KURUM ALANLARINDA; GEREKLİ OLAN VE İHTİYAÇ DUYULAN MERKEZİ VE YEREL YÖNETİM BİRİMLERİ, HALK EĞİTİM MERKEZLERİ, KARAKOL, EMNİYET, MİLLİ EĞİTİM, SAĞLIK TESİSİ, SOSYAL TESİS, KÜLTÜREL TESİS, BİLGİ-BECERİ- MESLEK EDİNDİRME KURSLARI, BELEDİYE HİZMET BİRİMLERİ, YÖNETİM, MUHTARLIK, PTT, İTFAİYE, TELEKOM, POLİS-JANDARMA KARAKOLU VB. KURUM VE KURULUŞLAR AYRI AYRI YA DA BERABER YER ALABİLİR. UYGULAMA İLGİLİ KAMU KURUM VE KURULUŞLARIN TALEBİNE İSTİNADEN, E=1.00 ve Yençok: Z+3 KAT YAPILAŞMA KOŞULLARINDA YAPI RUHSATINI DÜZENLEYECEK KURUM TARAFINDAN ONAYLANACAK MİMARİ AVAN PROJEYE GÖRE YAPILACAKTIR.

2.6 AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONU ALANI

- BU ALANLARDA KARAYOLLARI KENARINDA YAPILACAK VE AÇILACAK TESİSLER HAKKINDA YÖNETMELİK İLE İLGİLİ DİĞER YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILACAKTIR.
- AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONU ALANINDA, İLGİLİ KURUM VE KURULUŞ GÖRÜŞLERİ DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILACAK OLUP; AKARYAKIT, LİKİT PETROL GAZ(LPG), SIKIŞTIRILMIŞ DOĞALGAZ(CNG) VE SIVILAŞTIRILMIŞ DOĞALGAZ(LNG) SATIŞ VE SERVİS İSTASYONU

H.Dilek ÖZCAN
İmar Teknikeri

İLE ELEKTRİKLİ ARAÇ ŞARJ İSTASYONU HİZMETLERİ YER ALABİLECEK OLUP, E:0.25 ve Yençok: Z+2 KAT YAPILAŞMA KOŞULLARI GEÇERLİDİR.

3. SOSYAL ALTYAPI ALANLARI

-TÜM KAMU TESİSLERİ ALANLARINDA YAPI RUHSATINI DÜZENLEYECEK KURUM TARAFINDAN ONAYLANACAK MİMARİ AVAN PROJEYE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

3.1. EĞİTİM TESİSLERİ ALANI

EĞİTİM TESİSLERİ ALANLARINDA (ANAOKULU ALANI, İLKOKUL ALANI, ORTAOKUL ALANI, LİSE ALANI); İMAR PLANINDA BELİRLENDİĞİ ŞEKİLDE, İLGİLİ KURUMUN UYGUN GÖRÜŞÜ DOĞRULTUSUNDA ONAYLANACAK MİMARİ AVAN PROJEYE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

-BU ALANLARDA AÇIK VE KAPALI SPOR TESİSLERİ YAPILABİLİR.

-PLANDA BELİRTİLEN EĞİTİM ALANLARININ İÇİNDE İHTİYAÇ DUYULMASI HALİNDE ANAOKULU VE/VEYA KREŞ DE YAPILABİLİR.

3.1.1 ANAOKULU ALANI

ANAOKULU ALANLARINDA E=1.00 Yençok : Z+3 KAT OLACAK ŞEKİLDE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

3.1.2. İLKOKUL ALANI

İLKOKUL ALANLARINDA E=1.00 Yençok: Z+3 KAT OLACAK ŞEKİLDE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

3.1.3. ORTAOKUL ALANI

ORTAOKUL ALANLARINDA E=1.00 Yençok: Z+3 KAT OLACAK ŞEKİLDE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

3.1.4. LİSE ALANI

LİSE ALANLARINDA E=1.00 Yençok: Z+3 KAT OLACAK ŞEKİLDE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

3.2. CAMİ ALANI

-CAMİ ALANLARINDA CAMİ YAPISININ DIŞINDA, KÜLLİYE, DİNİ HİZMET YERLERİ, CAMİYE AİT BİRİMLER VE GEREKLİ HİZMET BİRİMLERİ DE (LOJMAN, KURS VE YURT YAPISI İLE MÜŞTEMİLAT, VB.) YAPILABİLİR.

- CAMİ ALANLARINDA, YAPILAŞMA KOŞULLARI E=1.00 OLARAK UYGULAMA YAPILACAK OLUP, ÇEKME MESAFELERİ, TESİSİN ARAZİ ÜZERİNDE YERLEŞTİRİLMESİ VE YÖNÜNÜN BELİRLENMESİ HUSUSLARI GÖZ ÖNÜNDE BULUNDURULARAK, İLGİLİ KURUMUN UYGUN GÖRÜŞÜ DOĞRULTUSUNDA ONAYLANACAK MİMARİ AVAN PROJESİNDE BELİRLENECEKTİR.

3.3. SAĞLIK TESİSLERİ ALANI

-SAĞLIK TESİSLERİ ALANLARINDA (SAĞLIK TESİSİ ALANI, AİLE SAĞLIĞI MERKEZİ); İMAR PLANINDA BELİRLENDİĞİ ŞEKİLDE, İLGİLİ KURUMUN UYGUN GÖRÜŞÜ DOĞRULTUSUNDA ONAYLANACAK MİMARİ AVAN PROJEYE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

SAĞLIK TESİSİ ALANINDA E:1.00 YENÇOK: Z+3 KAT OLARAK UYGULAMA YAPILACAKTIR.

3.4. SOSYAL TESİS ALANI

-BU ALANLARDA UYGULAMA E=1.00 ve Yençok: Z+3 KAT YAPILAŞMA KOŞULLARINDA, ONAYLANACAK MİMARİ AVAN PROJEYE GÖRE YAPILACAKTIR.

-BU ALANLARDA KREŞ, KURS, YURT, ÇOCUK YUVASI, YETİŞTİRME YURDU, YAŞLI VE ENGELLİ BAKİMEVİ, REHABİLİTASYON MERKEZİ, TOPLUM MERKEZİ, ŞEFKAT EVLERİ GİBİ FONKSİYONLAR YER ALABİLİR.

3.5. KÜLTÜREL TESİS ALANI

-BU ALANLARDA UYGULAMA E=1.00 ve Yençok: Z+3 KAT YAPILAŞMA KOŞULLARINDA, ONAYLANACAK MİMARİ AVAN PROJEYE GÖRE YAPILACAKTIR.

-BU ALANLARDA KÜTÜPHANE, HALK EĞİTİM MERKEZİ, SERGİ SALONU, SANAT GALERİSİ, MÜZE, KONSER, KONFERANS, KONGRE SALONLARI, SİNEMA, TİYATRO VE OPERA GİBİ FONKSİYONLAR YER ALABİLİR.

4. AÇIK VE YEŞİL ALANLAR

4.1. PARK ALANI

- PARK ALANLARI KENTTE YAŞAYANLARIN YEŞİL BİTKİ ÖRTÜSÜ İLE DİNLENME İHTİYAÇLARI İÇİN AYRILAN ALANLARDIR.

-BU ALANLARDA ENCÜMEN KARARIYLA; AÇIK HAVUZ/SÜS HAVUZU, AÇIK SPOR VE OYUN ALANI, GENEL TUVALET, PERGOLA, KAMERİYE, 1000 M² VE ÜZERİ PARKLARDA AHŞAP VEYA HAFİF YAPI MALZEMELERİNDEN YAPILMAK, KAT ADEDİ 1'İ, YÜKSEKLİĞİ 4.50 METREYİ VE AÇIK ALANLARI DÂHİL

TABAN ALANLARI TOPLAMDA %3'Ü, HER BİRİNİN ALANI 15 M²'Yİ GEÇMEMEK KAYDIYLA ÇAY BAHÇESİ, BÜFE, MUHTARLIK, GÜVENLİK KULÜBESİ İLE OYUN ALANLARINA EN AZ 10 METRE MESAFEDE OLMAK VE ETRAFI ÇİT VE BENZERİ İLE KAPATILMAK KOŞULUYLA PARKIN İHTİYACI İÇİN GEREKLİ OLAN ASGARİ ÖLÇÜLERDEKİ TRAFO YAPILABİLİR.

4.2. REKREASYON ALANI

- AÇIK VE YEŞİL ALAN İHTİYACI BAŞTA OLMAK ÜZERE, EĞLENCE, DİNLENME, PİKNİK İHTİYAÇLARININ KARŞILANABİLDİĞİ, GÜNÜBİRLİK KULLANIMA YÖNELİK OLARAK HİZMET VEREN BÜFE, YEMEKHANE VE SPOR ALANLARI VB. TESİSLER YER ALABİLİR. BU ALANLARDA EMSAL=0.05'i Yençok:2 KAT'I GEÇEMEZ.

4.3. MİLLET BAHÇESİ

-BU ALANLARDA YER ALACAK FONKSİYONLAR VE TASARIM, MİLLET BAHÇELERİ REHBERİNE GÖRE YAPILACAK OLUP EMSAL=0.05'i Yençok:2 KAT'I GEÇEMEZ.

-HALKI DOĞA İLE BULUŞTURAN, REKREAKTİF GEREKSİNİMLERİ KARŞILAYACAK MİLLET BAHÇELERİ, AFET ANINDA KENTİN TOPLANMA ALANLARI OLARAK DA KULLANILABİLECEKTİR.

4.4. AÇIK SPOR ALANI

-KAT İRTİFAKI VE KAT MÜLKİYETİNE KONU EDİLMESİZİN VE TİCARİ ÜNİTELERİN TOPLAM ALANI, SPOR TESİSİ FONKSİYON ALANININ %10'UNU GEÇMEMEK KOŞULUYLA SEYİRCİ VE SPORCULARIN İHTİYACINA YÖNELİK OLARAK, SÖKÜLÜR, TAKILIR MALZEMEDEN İMAL EDİLMEK KAYDIYLA, BÜFE, LOKANTA, PASTANE, ÇAYHANE VE SPOR FAALİYETLERİNE İLİŞKİN TİCARİ ÜNİTELER YAPILABİLİR.

5. TEKNİK ALTYAPI ALANLARI

-TEKNİK ALTYAPI ALANLARINDA; KAMU VEYA ÖZEL SEKTÖR TARAFINDAN YAPILACAK ELEKTRİK, PETROL VE DOĞALGAZ İLETİM HATLARI, İÇME VE KULLANMA SUYU İLE YER ALTI VE YER ÜSTÜ HER TÜRLÜ ARITMA, KANALİZASYON, ATIK İŞLEME TESİSLERİ, TRAFO, HER TÜRLÜ ENERJİ, ULAŞTIRMA, HABERLEŞME GİBİ SERVİSLERİN TEMİNİ İÇİN YAPILAN TESİSLER İLE AÇIK VEYA KAPALI OTOPARK YER ALABİLİR. BU ALANLARDA FARKLI KURUMLARA AİT YER ALTI VE YER ÜSTÜ TESİSLERİ BERABER YA DA AYRI AYRI YER ALABİLİR.

- TEKNİK ALTYAPI ALANINDA UYGULAMA E=1.00 ve Yençok: Z+3 KAT YAPILAŞMA KOŞULLARINDA, YAPI RUHSATINI DÜZENLEYECEK KURUM TARAFINDAN ONAYLANACAK MİMARİ AVAN PROJEYE GÖRE YAPILACAKTIR.

H.Dilek ÖZCAN
İnşaat Teknikeri

Sayı : E-67507953 -622.02-254892
Konu : 2396 ada 5 parsel

27.06.2025

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Barbaros Mah. Mor Sümbül Sok. No:7/2B
ATAŞEHİR/İSTANBUL

İlgi : 07/02/2025 tarih ve R:2832796 sayı ile kayıtlı, 06/02/2025 tarihli ve E-PRMD1-110.02.03.03.01-25/1403 sayılı dilekçeniz.

İlgi dilekçe ile İstanbul ili, Başakşehir ilçesi, Başak mah, Mahmutbey mevki, 2396 ada 5 parsel sayılı taşınmaza ait İmar Durumu Belgesi talep edilmektedir.
Söz konusu parsel için İmar Durumu düzenlenmiş olup, plan notları ile yazımız ekinde. Bilgilerinize rica ederim.

Emre BİNGÖL
İmar ve Şehircilik Müdürü

Ek :
1- İmar durumu(2 adet)
2- Plan notları

Bu belge güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

[R:2898800]

Doğrulama Kodu : 23511

Doğrulama Adresi : <https://www.turkiye.gov.tr/basaksehir-belediyesi-ebys>

Kayabaşı Mahallesi Gazi Yaşargil Caddesi 15 Temmuz Sokak No:2 Başakşehir/İST

Bilgi İçin : Dilek ÖZCAN

Telefon No: 444 0 669

Faks No: 0(212)692 55 71

Kep Adresi:basaksehirbld@hs01.kep.tr

Raportör

e-Posta:

İnternet Adresi:www.basaksehir.bel.tr



T.C.
BAŞAKŞEHİR BELEDİYESİ
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü
Sayı : 255556-R:2832796
Günü : 07.02.2025

İsim : T.C. ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI TOPLU KONUT İDARESİ
BAŞKANLIĞI (TOKİ)
Adres : Barbaros Mah. Mor Sumbül Sok. No:7/2B ATAŞEHİR/İSTANBUL
İlgi : 07/02/2025 tarih ve 255556-R:2832796 sayılı ile kayıtlı, 06/02/2025 tarih ve E-PRMD1-110.02.03.03.025/1403 sayılı Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin dilekçesine karşılık düzenlenmiştir.

*İmar durumu krokisi, yetkili müdürlüğün veri tabanına işlemiş olduğu mer'i imar planına ait sayısal verilerden alınmış olup, inşaat şartları mer'i İmar Planı ve İmar mevzuatına uygun olarak boş arsa için aşağıda gösterilmiştir. Bu imar durumu ile yalnız proje tanzim ettirilebilir. İnşaat yapıtılamaz. İmar planında ve mevzuatta bir değişiklik olursa hiç bir hak iddia edilemez. İmar durumu belgesi 1 (bir) yıl için geçerlidir.

*Proje ile müracaat esnasında 3194 sayılı İmar Kanunu, Yürürlükteki Yönetmelik Hükümleri, 4708 sayılı Yapı Denetim Kanunu ve ilgili genelgeler doğrultusunda gerekli belgeler eklenecektir.

*İmar durumu: plan paftaları, plan raporu ve plan notları ile bir bütündür.

*Planlama alanında ilgili kurum (TEİAŞ, BEDAŞ, İSKİ, İGDAŞ vd.) görüşleri doğrultusunda uygulama yapılacaktır.

*Uygulama net imar parseli üzerinden yapılacaktır.

*Jeolojik ve Jeoteknik inceleme raporuna göre yerleşime uygunluk açısından parsel "ÖA-2.1" bölgesinde kalmaktadır.

*Zemin Etüt raporu hazırlayacak firmalar, saha çalışmalarını (Jeofizik, sondaj, numune alımı...vb.) Belediyenin ilgili teknik elemanının gözetiminde yapacaklardır.

*07/02/2025 tarih ve "1" no'lu Aplikasyon Krokisine göre çizildi.

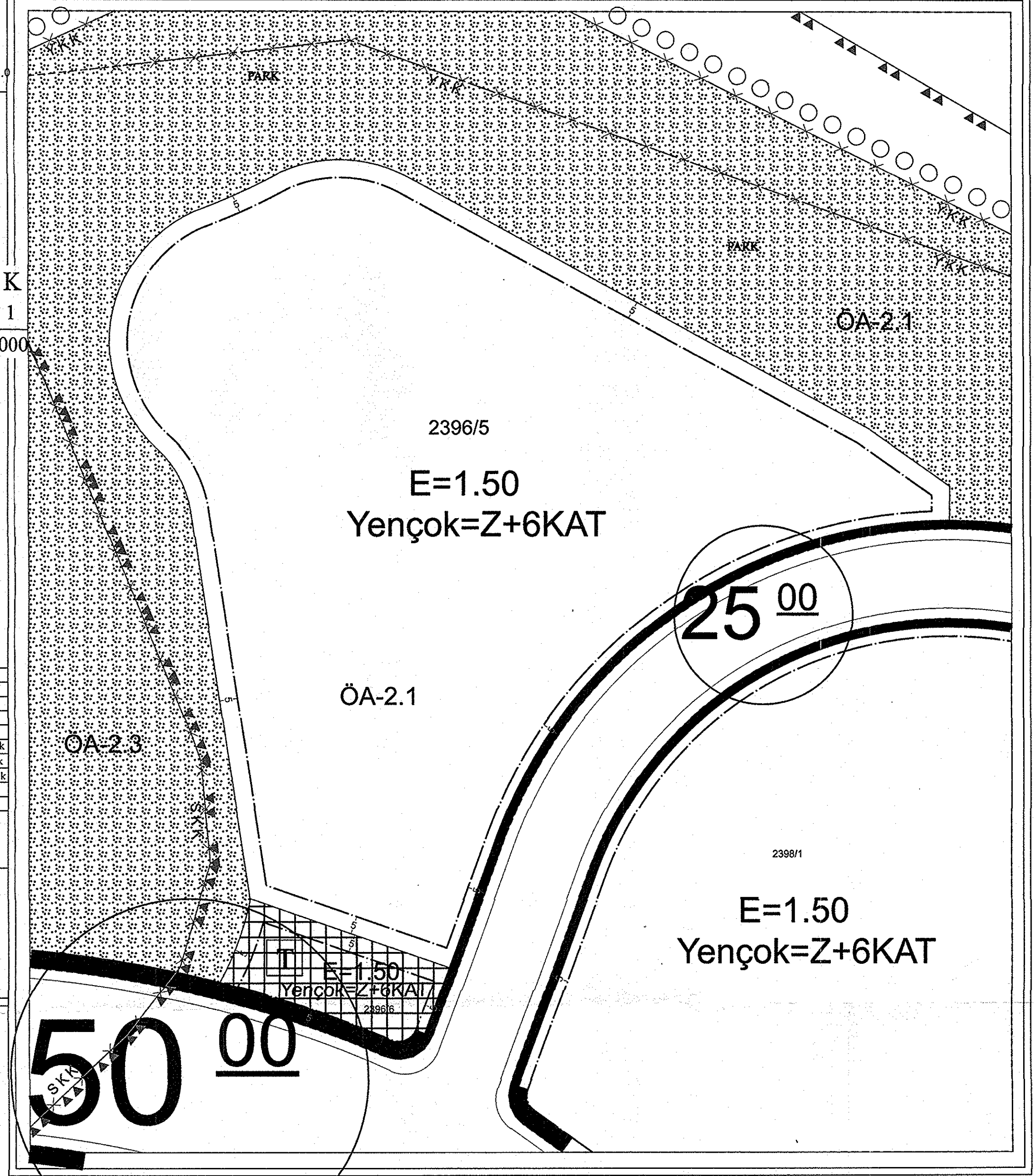
*Kamu Alanına Terk ve İhdas İşlemlerine (Yol, Park, O.P. vb.) ait sınırlar İnşaat İstikamet Rölavesinde belirlenecektir.

*Söz konusu parsel, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi hakkındaki kanun kapsamında, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nın 10.04.2023 tarihli ve 6182056 sayılı Olur'u ile belirlenen Rezerv Yapı Alanında kalmaktadır.

*İmar durumu Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekanal Planlama Genel Müdürlüğü'nün 27/11/2014 tarih ve "19104" sayılı yazısında Rezerv Yapı Alanı olarak belirlenmiş alanlarda "Bakanlığımızın yetkilendirildiği dönemden önce onaylanmış imar ve parselasyon planı bulunan alanlardaki uygulamaların (ruhsata esas iş ve işlemler) mer'i imar planı kararları ve mer'i mevzuat çerçevesinde ilgili Belediyesince yürütülmesinde sakınca bulunmadığı; ayrıca 6306 sayılı Kanun ve anılan Bakanlar Kurulu Kararının amaç ve hedefleri çerçevesinde 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu ve 775 sayılı Gecekondu Kanunu kapsamında hazırlanarak Bakanlığımız ve/veya ilgili idarelerce onaylanmış planların uygulamasına ilişkin her tür iş ve işleme de mer'i mevzuat çerçevesinde devam edilebileceği" maddesine istinaden düzenlenmiştir.

*PLAN NOTLARI İMAR DURUMU EKİNDEDİR.

MER'İ İMAR PLANI										
Plan Adı	28.04.2023 T.T.Lİ İSTANBUL İLİ, BAŞAKŞEHİR İLÇESİ, MAHUTBEY VE İKİTELLİ MAHALLELERİ REZERV YAPI ALANINA İLİŞKİN R.U.PLANINA ASKI SÖRECİNDE GELEN İTİRAZLAR KAPSAMINDA HAZIRLANAN R.U.P.				Bina Yüksekliği	: Yençok: Zemin+6 Kat	Çatı Meyili	: Plan notu/Yönetmelik		
					Bina Derinliği	: Plan notu/Yönetmelik	İnşaat Simge	: -		
					Ön Bahçe Mesafesi	: Plan notu/Yönetmelik	İnşaat Nizamı	: Plan notu/Yönetmelik		
					Yan Bahçe Mesafesi	: Plan notu/Yönetmelik	Bina Sahası Emsali	: Plan notu/Yönetmelik		
					Arka Bahçe Mesafesi	: Plan notu/Yönetmelik	İnşaat Sahası Emsali	: E:1.50		
Tasdik Tarihi	09.02.2024				Kot Alınacak Nokta	: Plan notu/Yönetmelik	İfraz Şartları	Alan : Plan notu/Yönetmelik		
Ölçeği	1/1000							Cephe : Plan notu/Yönetmelik		
Pafta No	F21c12c2a-12c2d						Derinlik: Plan notu/Yönetmelik			
İlçesi	Başakşehir						Çatı Katı		Yapılamaz-	
Mahallesi	Başak						Yapılabilir			
Mevkii	Mahmutbey									
Kadastro	Pafta	Ada	Parsel	Alan	a-...GELİŞME KONUT ALANI...Sahasındadır.					d-Konut Dışı Kentsel Çılgama
	F21c12c2a F21c12c2d	2396	5	27.492,95 m²	b-İnikışaf Sahasımdadır					c- Amme Hiz- Ayrtılan Sahada
					c-İstkan dışı Sahadıdır					f- 5-yıllık programdadır
										g- 5-yıllık programda değildir
Harita durumu Kadastro Paftasına ve Çapına uygun olarak tanzim ve imza edildi.					İmar durumu İmar Planı ve İmar mevzuatına uygun olarak tanzim ve imza edildi.					
H.Dilek ÖZCAN Raporör İnşaat Teknikeri					Çağlar Fırat VATAN Ruhsat Şefi İnşaat Mühendisi		Emre BİNGÖL İmar ve Şehircilik Müdürü İnşaat Mühendisi		Ayhan KURT Başkan Yardımcısı İnşaat Mühendisi	
İmza 26/06 /2025					İmza 27/06 /2025		İmza/...../2025		İmza 27/06 /2025	



T.C. BAŞAKŞEHİR BELEDİYESİ İmar ve Şehircilik Müdürlüğü Sayı : 255556-R-2832796

İlgil: 07/02/2025 tarih ve 255556-R-2832796 sayılı ile kayıtlı, 06/02/2025 tarih ve E-PRMD-110.02.03.03.02/1403 sayılı Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin dilekçesine karşılık düzenlenmiştir.

*İmar durumu kotikisi, yetkili müdürlüğün veri tabanına işlenmiş olduğu mer'i imar planına ait sayısal verilerden alınmış olup, inşaat şartları mer'i İmar Planı ve İmar mevzuatına uygun olarak boş arsa için aşağıda gösterilmiştir. Bu İmar durumu ile yalnız proje tanzimi ettirilebilir. İnşaat yapılamaz. İmar planında ve mevzuatta bir değişiklik olursa hiç bir hak iddia edilemez. İmar durumu belgesi 1 (bir) yıl için geçerlidir.

*Proje ile müracaat esnasında 3194 sayılı İmar Kanunu, Yürürlükteki Yönetmelik Hükümleri, 4708 sayılı Yapı Denetim Kanunu ve ilgili genelgeler doğrultusunda gerekli belgeler eklenecektir.

*İmar durumu, plan paftaları, plan notları ve plan notları ile bir bütündür.

*Planlama alanında ilgili kurum (TEİAŞ, BEDAŞ, İSKİ, İGDAŞ vd.) görüşleri doğrultusunda uygulama yapılacaktır.

*Uygulama net İmar parseli üzerinden yapılacaktır.

*Jeolojik ve Jeoteknik inceleme raporuna göre yerleşime uygunluk açısından parsel "OA-2.1" bölgesinde kalmaktadır.

*Zemin Etüt raporu hazırlayacak firmalar, saba çalışmalarını (jeofizik, sondaj, numune alımı...vb.) Belediyenin ilgili teknik elemanının gözetiminde yapacaklardır.

*07/02/2025 tarih ve "1" no.lu AphiKasyon Krokiğine göre çizildi.

*Kamu Alanına Tek ve İhtas İşlemlerine (Yol, Park, O.P. vb.) ait sınırlar İnşaat İstikamet Rölövesinde belirlenecektir.

*Söz konusu parsel, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi hakkındaki kanun kapsamında, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nın 10.04.2023 tarihli ve 6182056 sayılı Olur'u ile belirlenen Rezerv Yapı Alanında kalmaktadır.

*İmar durumu Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Planlama Genel Müdürlüğü'nün 27/11/2014 tarih ve "19104" sayılı yazısında Rezerv Yapı Alanı olarak belirlenmiş alanlarda "Bakanlığımızın yetkilendirdiği dönemden önce onaylanmış İmar ve parselasyon planı bulunan alanlardaki uygulamaların (ruhsat esaslı ve işlemler) mer'i İmar planı kararları ve mer'i mevzuat çerçevesinde ilgili Belediyeye sunulmuş olmasıyla birlikte, ayrıca 6306 sayılı Kanun ve anılan Bakanlar Kurulu Kararının amaç ve hedefleri çerçevesinde 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu ve 775 sayılı Geçekondü Kanunu kapsamında hazırlanarak Bakanlığımız ve/veya ilgili idarelerce onaylanmış planların uygulanması ilişkin her tür iş ve işleme de mer'i mevzuat çerçevesinde devam edilebileceği" maddesine istinaden düzenlenmiştir.

*PLAN NOTLARI İMAR DURUMU EKİNDİR.

MER'İ İMAR PLANI

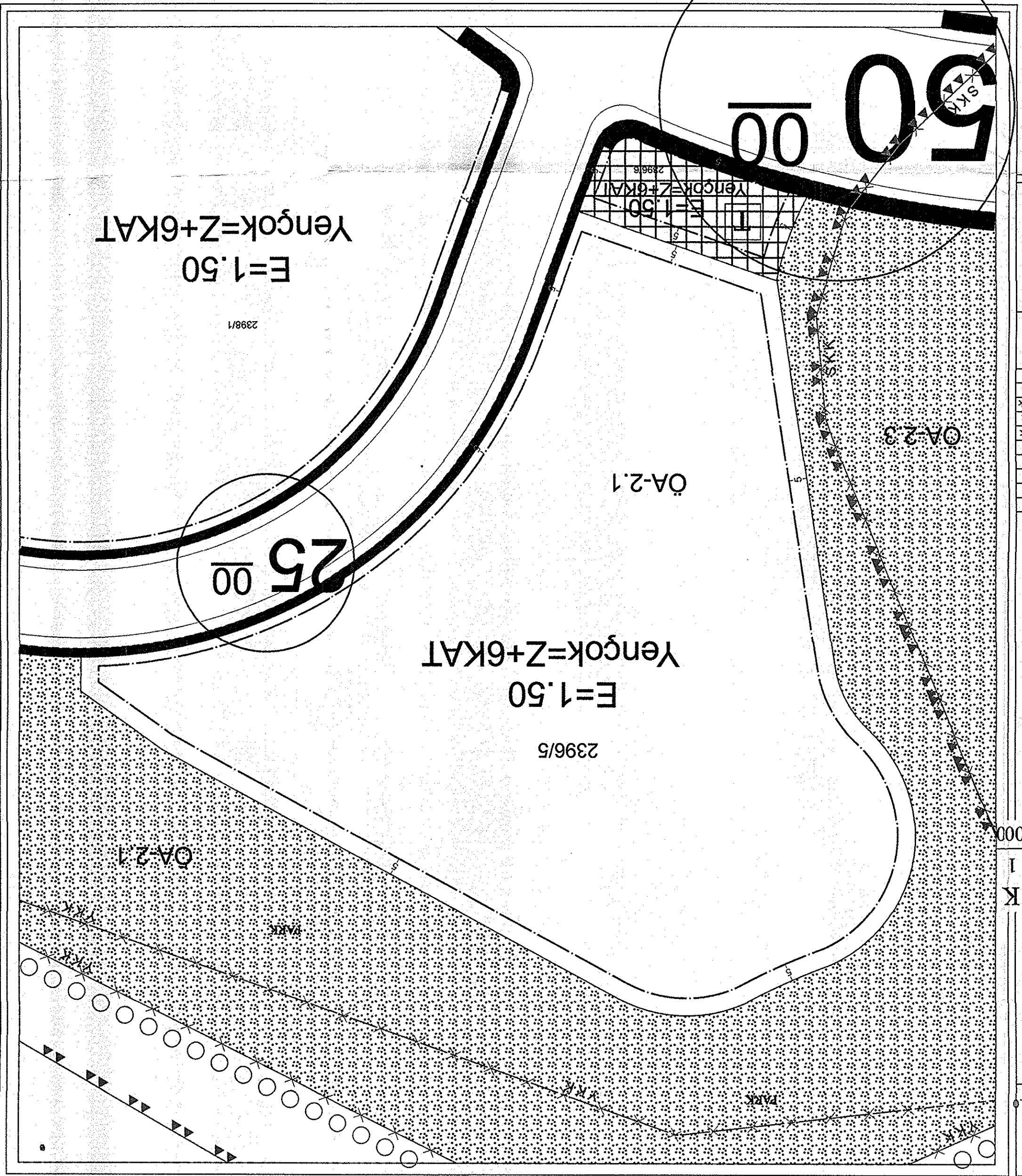
28.04.2023 T.T. İSTANBUL İL. BAŞAKŞEHİR İLÇESİ, MAHMETREY VE İKİTİLİ BİNA DÖNÜŞÜMÜ VE İMAR PLANI

Plan Adı	28.04.2023 T.T. İSTANBUL İL. BAŞAKŞEHİR İLÇESİ, MAHMETREY VE İKİTİLİ BİNA DÖNÜŞÜMÜ VE İMAR PLANI
Tasdik Tarihi	09.02.2024
Ölçeği	1/1000
Pafta No	F21c12c2a-12c2d
İlçesi	Başakşehir
Mahallisi	Başak
Mevkii	Mahmutbey

Kadastro	Pafta	Ada	Parsel	Alan
F21c12c2a	2396	5	27.492,95 m²	

Harita durumu Kadastro Paftasına ve Çapına uygun olarak tanzimi ve imza edildi.

İmza 26/06/2025 H.Dilek ÖZCAN Raporör İmza 27/06/2025 Emre BİNGÖL İmar ve Şehircilik Müdürü İmza 27/06/2025 Çiğdem Fırat VATAN Ruhsat Şefi İmza 27/06/2025 İmza 27/06/2025



09.02.2024 TASDİK TARİHLİ 28.04.2023 T.T.'Lİ İSTANBUL İLİ, BAŞAKŞEHİR İLÇESİ, MAHMUTBEY VE İKİTELLİ MAHALLELERİ REZERV YAPI ALANINA İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANINA ASKI SÜRECİNDE GELEN İTİRAZLAR KAPSAMINDA HAZIRLANAN 1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI

PLAN NOTLARI

GENEL HÜKÜMLER

1. PLANLAMA ALAN SINIRI, 6306 SAYILI AFET RİSKİ ALTINDAKİ ALANLARIN DÖNÜŞTÜRÜLMESİ HAKKINDAKİ KANUN KAPSAMINDA, ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞININ 10.04.2023 TARİHLİ VE 6182056 SAYILI OLURU İLE BELİRLENEN REZERV YAPI ALANINI KAPSAMAKTA OLUP; BU UYGULAMA İMAR PLANI, PLAN PAFTALARI, PLAN NOTLARI VE PLAN RAPORU İLE BİR BÜTÜNDÜR.
2. BU PLAN KAPSAMINDA;
 - 6306 SAYILI AFET RİSKİ ALTINDAKİ ALANLARIN DÖNÜŞTÜRÜLMESİ HAKKINDA KANUN,
 - 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ,
 - İLGİLİ OTOPIK YÖNETMELİĞİ,
 - BİNALARIN YANGINDAN KORUNMASI HAKKINDA YÖNETMELİK,
 - SİĞINAK YÖNETMELİĞİ,
 - ELEKTRİK KUVVETLİ AKIM TESİSLERİ YÖNETMELİĞİ,
 - 1593 SAYILI UMUMİ HIFZISSİHHA KANUNU,
 - 5378 SAYILI ENGELLİLER HAKKINDA KANUN,
 - BİNALARDA ENERJİ PERFORMANSI YÖNETMELİĞİ,
 - AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YÖNETMELİK,
 - TÜRKİYE BİNA DEPREM YÖNETMELİĞİ İLE DEPREM BÖLGELERİNDE YAPILACAK BİNALAR HAKKINDA YÖNETMELİK
 - ÇED (ÇEVRESEL ETKİ DEĞERLENDİRME) YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ İLE DİĞER İLGİLİ KANUN VE YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
3. UYGULAMA AŞAMASINDA SU KİRLİLİĞİ VE KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ, ATIK YÖNETİMİ YÖNETMELİĞİ, 09.09.2006 TARİH VE 26284 SAYILI RESMİ GAZETEDİ YAYIMLANAN 2006/27 SAYILI BAŞBAKANLIK GENELGESİ İLE 20.02.2010 TARİH VE 27499 SAYILI RESMİ GAZETEDİ YAYIMLANAN 2010/5 SAYILI BAŞBAKANLIK GENELGESİ, 4373 SAYILI TAŞKIN SULARA VE SU BASKINLARINA KARŞI KORUMA KANUNU HÜKÜMLERİNDE BELİRTİLEN HUSUSLARA, SU KİRLİLİĞİ VE KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ "TAŞKIN VE RÜSUBAT KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ" VE İLGİLİ DİĞER MEVZUAT HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.
4. BELİRLENEN YAPILAŞMA ALANLARI DÂHİLİNDE; HERHANGİ BİR NOKTADA SUBASMAN KOTU, BU NOKTADA TAŞKIN RİSK HARİTASI İLE BELİRLENEN TAŞKIN RİSK KOTUNUN ÜZERİNDE OLMALIDIR. SÖZ KONUSU ALAN İÇERİSİNDEKİ BİR NOKTADAKİ TAŞKIN RİSK KOTU; AYAMAMA DERESİ KOLUNA AİT VE BU NOKTAYA EN YAKIN OLAN DERE KRET KOTUNUN (DERE DUVAR ÜST KOTUNUN) EN AZ +1.5M ÜZERİ OLARAK ALINMALIDIR.
5. ARAZİ KAZI VE DOLGU YAPILARAK DÜZENLENEBİLİR. DÜZENLENMİŞ ZEMİN TABİİ ZEMİN OLARAK KABUL EDİLECEKTİR. BİNALARIN GİRİŞ KOTLARI VAZİYET PLANINDA BELİRLENİR. BİNALAR GENELLİKLE TABİİ ZEMİNDEN KOT ALACAKTIR. ANCAK TOPOGRAFYA ÖZELLİKLERİNDEN DOLAYI YOL VE PARSEL ZEMİNİ ARASINDA DAHA UYUMLU İLİŞKİ KURMAK AMACIYLA BİNALAR YOLUN EN DÜŞÜK VE/VEYA EN YÜKSEK KOTUNDAN KOTLANDIRILABİLECEĞİ GİBİ ADALARDA TABİİ ZEMİNİN KORUNMASINA ÖZEN GÖSTERECEK ŞEKİLDE BİR ÖLÇÜ SINIRLAMASINA BAĞLI KALMADAN TESVİYELER YAPILABİLECEK VE BİNALAR BU TESVİYE EDİLMİŞ ZEMİN ÜZERİNDEN KOT ALABİLECEKLERDİR.
6. PLANLAMA ALANI İÇİNDE ÖNGÖRÜLEN BÜTÜN FONKSİYON ALANLARININ OTOPIK İHTİYACI, OTOPIK YÖNETMELİĞİ DİKKATE ALINARAK KENDİ FONKSİYON ALANLARI İÇERİSİNDE ÇÖZÜMLENECEKTİR.
7. PLANLAMA ALANININ TAMAMINDA PARSEL SINIRINA KADAR OTOPIK, SİĞINAK, RAMPA, AÇIK OTOPIK VE TEKNİK MAHAL DÜZENLEMELERİ YAPILABİLİR. ÇEKME MESAFESİ ŞARTI ARANMAZ.

8. SİĞINAKLAR BARIŞ ZAMANINDA OTO PARK OLARAK KULLANILABİLİR. SİĞINAKLARDA YAPILACAK OTO PARKLAR OTO PARK HESABINA DAHİL EDİLİR.
9. 5378 SAYILI "ENGELLİLER HAKKINDA KANUN" VE BU KANUN KAPSAMINDA, PLANLAMA ALANINDA YER ALACAK KENTSEL, SOSYAL, TEKNİK ALTYAPI ALANLARINDA VE YAPILARDA, TÜRK STANDARTLARI ENSTİTÜSÜNÜN İLGİLİ STANDARTLARINA UYULACAKTIR.
10. ENERJİ NAKİL HATTI GÜZERGAHINDA VE TRAFİKO MERKEZİ ALANLARINDA ELEKTRİK KUVVETLİ AKIM TESİSLERİ YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR. ELEKTRİK KUVVETLİ AKIM TESİSLERİ YÖNETMELİĞİ'NİN 44. MADDESİ (h) BENDİ ÇİZELGE 8'DE BELİRTİLEN MESAFELER DİKKATE ALINMAK SURETİYLE ENERJİ İLETİM HATTI GEÇTİĞİ ALANLARDAKİ İRTİFAK KORİDORU BOYUNCA, YAPILAŞMA ÖNCESİNDE İLGİLİ KURULUŞTAN GÖRÜŞ ALINARAK UYGULAMA YAPILACAKTIR.
11. İMAR ADALARINDA BELİRTİLEN İNŞAAT EMSALİ, KAT SAYISI VE YAPI YAKLAŞMA SINIRLARI AŞILMAMAK KOŞULU İLE BİR PARSELDE BİRDEN FAZLA YAPI YAPILABİLİR. PLAN BÜTÜNÜNDE YAPILACAK OLAN BİNALARDA BLOK ŞEKLİ, BOYUTLARI, ÇEKME MESAFELERİ, BLOKLAR ARASI MESAFELER VE BİNAYA AİT TABAN ALANI KULLANIMI SERBESTTİR. TÜM ALANLARDAKİ YAPILAR AYRIK, İKİZ, BLOK, SIRA EV VE TERAS EV ŞEKLİNDE YAPILABİLİR. BU YAPI NİZAMLARI AYNI ADA İÇERİSİNDE AYRI AYRI VE BİRLİKTE KULLANILABİLİR. AYNI ADA İÇERİSİNDE FARKLI KAT UYGULAMASINA GİDİLEBİLİR. BİNALARDAKİ ÇIKMALAR VE SAÇAK MESAFELERİ SERBESTTİR.
12. 2863 SAYILI KANUNUN 4. MADDESİ GEREĞİ İNŞAİ VE FİZİKİ UYGULAMALAR SIRASINDA KORUNMASI GEREKLİ HERHANGİ BİR KÜLTÜR/TABİAT VARLIĞINA RASTLANILMASI HALİNDE ÇALIŞMALARIN DURDURULARAK İVEDİLİKLE EN YAKIN MÜLKİ İDARE AMİRLİĞİNE VEYA MÜZESİNE VEYA İL ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ MÜDÜRLÜĞÜNE HABER VERİLMESİ GEREKMEKTEDİR.
13. PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE, İHTİYAÇ DUYULMASI HALİNDE, TÜM İMAR ADA/PARSELLERİ VE PARK ALANLARI İÇERİSİNDE PLAN DEĞİŞİKLİĞİ YAPILMAKSIZIN TEKNİK ALTYAPI ALANLARI YAPILABİLİR. BU ALANLARDA YAPI YAKLAŞMA SINIRINA BAKILMAKSIZIN TRAFİKO, SANTRAL YAPILARI, TELEKOM YAPILARI, ARITMA TESİSİ, SU DEPOSU, JENERATÖR, REGÜLATÖR, DOĞALGAZ VANA ODALARI, DOĞALGAZ BÖLGE REGÜLATÖRÜ, PİLON YERİ VB. TEKNİK ALTYAPIYA AİT KULLANIMLAR YER ALABİLİR. BU ALANLAR VAZİYET PLANINA GÖRE İFRAZ VE İHDAS EDİLEBİLİR. İMAR ADA/PARSELLERİNİN YOLA CEPHESİ OLMAYAN BÖLÜMLERİNDE YAPILACAK TEKNİK ALTYAPI ALANLARININ MÜLKİYETİ İSE KAT MÜLKİYETİNE GÖRE BELİRLENİR.
14. TÜM YAPI ADALARINDA, YAPI YAKLAŞMA SINIRI DIŞINDA UYGUN BÜYÜKLÜKTE BEKÇİ VE GÜVENLİK KULÜBELERİ YAPILABİLİR, BU YAPILAR EMSAL HESABINA DÂHİL DEĞİLDİR.
15. KONUT VE KONUT+TİCARET ALANLARINDA YAPILACAK OLAN YAPILARDA KAPICILIK VB. HİZMETLERİNİN PROJELENDİRİLECEK YÖNETİM BİRİMLERİNDE YAPILABİLİR.
16. YAPI GRUPLARINA ENTEGRE EDİLMİŞ YAĞMUR HASADI, YAĞMUR VE DRENAJ SUYUNUN DEPOLANARAK, ÇEVRE SULAMASINDA KULLANILMASINA YÖNELİK TEDBİRLER ALINABİLİR. PLAN BÜTÜNÜNDEKİ BÜTÜN FONKSİYONLARA AİT YAPILARIN YAĞMUR SULARINA AİT SİSTEMLERİ PARK ALANLARINDA DEPOLANABİLİR. GEREKMESE HALİNDE DİĞER PARSELLERİN SULAMA İHTİYACI DA BU DEPOLARDAN KARŞILANABİLİR.
17. PLANLAMA ALANLARINDA BULUNAN PARK ALANLARINDAN VE YEŞİL BANTLARDAN PLANLAMA ALANINDA YER ALAN TÜM FONKSİYON ALANLARINA ARAÇ VE YAYA GİRİŞ ÇIKIŞI YAPILABİLİR VE BU ALANLARDA YER ALTI VE YER ÜSTÜ OTO PARK DÜZENLENMESİ YAPILABİLİR. YEŞİL ALANLARIN VE MEYDAN ALANININ ALTINDAN VEYA ÜSTÜNDEN, ZEMİN ALTI VEYA ZEMİN ÜSTÜ, YAYA GİRİŞ-ÇIKIŞI, ARAÇ GİRİŞ-ÇIKIŞI VE BUNA İLİŞKİN RAMPA DÜZENLEMELERİ YAPILABİLİR.
18. MÜLKİYETİ AYNI MALİKTE OLMAK KAYDIYLA İMAR PARSELLERİ ARASINDA FONKSİYONA BAĞLI KALINMAKSIZIN EMSALE ESAS İNŞAAT ALANI TRANSFERİ YAPILABİLİR.
19. PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE; İMAR UYGULAMASI TEK ETAPTA VE/VEYA ETAPLAR HALİNDE YAPILABİLİR.


Dilek ÖZCAN
İmar Teknikeri

20. PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE, YÜRÜTÜLEN PROJELER İLE KAMU YAPILARI VE TÜM SOSYAL KONUT UYGULAMALARINA İLİŞKİN YAPI RUHSATLARI ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ İL MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN DÜZENLENEBİLİR.
21. 26/04/2023 TARİHİNDE ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI TARAFINDAN ONAYLANAN İMAR PLANINA ESAS JEOLÖJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORU VE RAPOR EKİ YERLEŞİME UYGUNLUK PAFTALARINDA BELİRTİLEN TÜM HUSUSLARA UYULACAKTIR.
22. PLANLAMA ALANININ TAMAMINDA EĞİMDEN DOLAYI AÇIĞA ÇIKAN BODRUM KATLAR İSKAN EDİLEBİLİR. İSKAN EDİLEN BODRUM KATLAR EMSALE DAHİL EDİLECEKTİR. BODRUM KATLAR İLE NORMAL KATLARDA YER ALACAK TEKNİK MAHALLER İLE BODRUM KATLARDA YER ALACAK ORTAK ALAN, SPOR SALONU, SOSYAL TESİS, DEPO, SİĞİNAK VE OTOPARKLAR %30 HESABINA DAHİL EDİLMESİZİN EMSAL HARİCİDİR. EĞİMDEN DOLAYI AÇIĞA ÇIKSA DAHİ İŞİK ALMAYAN KISIMLAR, BAĞIMSIZ BÖLÜMLE İRTİBATLI OLACAK ŞEKİLDE DEPO YAPILABİLİR.
23. PLAN RAPORUNDA, PLAN NOTLARINDA VE İMAR PLANINDA BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU, 6306 SAYILI AFET RİSKİ ALTINDAKİ ALANLARIN DÖNÜŞTÜRÜLMESİ HAKKINDA KANUN VE 2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ MER'İ İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
24. İMAR PLANINDA ANAOKULU, İLKOKUL, ORTAOKUL VE LİSE EĞİTİM ALANLARINDA İL MİLLİ EĞİTİM MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN İHTİYACI DOĞRULTUSUNDA ANAOKULU, İLKOKUL, ORTAOKUL VE LİSE LEJANTLARI ARASINDA DEĞİŞİM YAPILABİLİR VEYA BİRARADA KULLANILABİLİR.
25. MİMARİ TASARIMIN ZENGİNLEŞTİRİLMESİNE OLANAK TANIMAK AMACIYLA ÇATI, SAÇAK FORM VE GENİŞLİKLERİ SERBESTTİR. ÇATI TERASLARI %30 HESABINA DAHİL EDİLMESİZİN EMSAL HARİCİDİR.
26. BİNANIN KATLARINDAKİ AÇIK ALANLAR ÜSTÜ KAPATILMAMAK KAYDI İLE TERAS VEYA ÇATI BAHÇESİ, HOBİ BAHÇESİ VE YEŞİL ALAN VB. OLARAK KULLANILABİLİR. BU ALANLAR %30 HESABINA DAHİL EDİLMESİZİN EMSAL HARİCİDİR. PLANLAMA ALANININ BÜTÜNÜNDE İKLİM KOŞULLARI VE RÜZGÂR YÜKLERİ SEBEBİYLE, BALKON VE KAT BAHÇELERİNİN CEPHELERİNDE SABİT KANATLI VE AÇILABİLİR DOĞRAMA YAPILABİLİR.
27. TİCARET PARSELLERİ ARASINDA YAYA VE ARAÇ GEÇİŞLERİ YAPILABİLİR.
28. AÇIĞA ÇIKAN VE İSKAN EDİLMİYEN BODRUM KATLAR %30 HESABINA DAHİL EDİLMESİZİN EMSAL HARİCİDİR.
29. AÇIĞA ÇIKAN BODRUM KATLARDAN BLOKLARA GİRİŞ YAPILABİLECEKTİR. BODRUM KATTAN GİRİŞ YAPILMASI DURUMUNDA DAHİ BU KAT BODRUM KAT OLARAK İSİMLENDİRİLECEKTİR.
30. İSTANBUL I NUMARALI KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULU'NUN 12.08.2022 TARİH 7442 SAYILI KARARINDA YER ALAN KISMEN TESCİLLİ HALKALI SULARI ALANINDA GEREKLİ KORUMA KOŞULLARININ SAĞLANMASI İÇİN BU ALANDA YAPILACAK UYGULAMALAR ÖNCESİNDE İLGİLİ MÜZE MÜDÜRLÜĞÜNCE KAZI YAPILMASI, KAZI SIRASINDA OLASI BİR KÜLTÜR VARLIĞINA RASTLANILMASI DURUMUNDA ÇALIŞMALARIN DURDURULARAK KURUL MÜDÜRLÜĞÜNE HABER VERİLMESİ VE KURUL KARARINA GÖRE UYGULAMA YAPILMASI GEREKMEKTEDİR.

ÖZEL HÜKÜMLER

1. GELİŞME KONUT ALANLARI

- GELİŞME KONUT ALANLARINDA, İMAR PLANI ÜZERİNDE BELİRTİLEN YAPILAŞMA KOŞULLARINA GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.
- GELİŞME KONUT ALANLARINDA ADA YA DA PARSEL İÇİN BELİRLENEN EMSAL DEĞERİ İÇERİSİNDE KALMAK VE EMSAL ALANININ %5'İNİ AŞMAMAK KAYDIYLA TİCARET YAPILARI YAPILABİLİR. BU YAPILAR BAĞIMSIZ BLOK OLARAK VE/VEYA KONUT BLOKLARININ SADECE ZEMİN VE BODRUM KATLARINDA YAPILABİLİR.
- KONUT ADALARINDA, PLAN ÜZERİNDE VERİLEN YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİNE UYULACAK OLUP, YAPI YAKLAŞMA MESAFESİ VERİLMİYEN YAPI ADALARINDA HER CEPHEDEN MİNİMUM 5 METRE OLACAK ŞEKİLDE UYGULAMA YAPILACAKTIR.
- KONUT KULLANIMLARINDA KAT YÜKSEKLİĞİ EN YÜKSEK 5,00 M.'Yİ GEÇEMEZ.

2. KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

H. Dilek ÖZCAN
İmar Mühürü

2.1 TİCARET ALANLARI

- TİCARET ALANI OLARAK BELİRLENEN ALANLARDA, İMAR PLANI ÜZERİNDE BELİRTİLEN YAPILAŞMA KOŞULLARINA GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.
- TİCARET ALANLARI İLE İLGİLİ BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA, MER'İ İMAR YÖNETMELİĞİ'NİN İLGİLİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
- TİCARET KULLANIMLARINDA KAT YÜKSEKLİĞİ EN YÜKSEK 8,00 M.'Yİ GEÇEMEZ.

2.2 TİCARET-KONUT ALANLARI

- TİCARET+KONUT ALANLARINDA İMAR PLANI ÜZERİNDE BELİRTİLEN YAPILAŞMA KOŞULLARINA GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.
- BU ALANLARDA, TİCARET KULLANIMI EMSALE KONU İNŞAAT ALANININ %40'INI GEÇEMEZ.
- TİCARET+KONUT ALANLARI İLE İLGİLİ BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA, MER'İ İMAR YÖNETMELİĞİ'NİN İLGİLİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
- TİCARET+KONUT ALANLARINDA SADECE TİCARET KULLANIMLI YAPILARDA KAT YÜKSEKLİĞİ EN YÜKSEK 8,00 M.'Yİ GEÇEMEZ.

2.3 PAZAR ALANI

- PAZAR ALANI, ÇOK AMAÇLI AÇIK KAMUSAL KULLANIM ALANI OLUP; SOSYAL-KÜLTÜREL AKTİVİTELERİN YAPILDIĞI, YEREL ÜRÜNLERİN PAZARLANDIĞI TİCARET ALANLARIDIR.
- BU ALANDA, SÖKÜLÜR, TAKILIR MALZEMEDEN İMAL EDİLMEK KAYDIYLA, GÜNEŞ VE YAĞMURDAN KORUNMA MAKSATLI YAPILAR İLE ZABITA VB. BİRİMLERİN GÖREV YAPABİLMESİ İÇİN YETERLİ KAPALI ALAN YAPILABİLİR. BU ALANLARDA, YAPI RUHSATINI DÜZENLEYECEK KURUM TARAFINDAN ONAYLANACAK MİMARİ AVAN PROJEYE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.
- PAZAR ALANLARINDA EĞİMDEN DOLAYI AÇIĞA ÇIKAN ALANLAR EMSALE DAHİL OLARAK İSKAN EDİLEBİLİR.
- PAZAR ALANINDA, E= 1.00 ve Yençok: 2 KAT OLARAK UYGULAMA YAPILACAKTIR.

2.4 BELEDİYE HİZMET ALANI

- BELEDİYE HİZMET ALANLARINDA; BELEDİYEYE AİT HİZMET BİRİMLERİ, HİZMET VERDİĞİ, İTFAİYE, ACİL YARDIM VE KURTARMA, ULAŞIMA YÖNELİK TRANSFER İSTASYONU, ARAÇ VE MAKİNE PARKI, BAKIM VE İKMAL İSTASYONU, GARAJ VE TRİYAJ ALANLARI, BELEDİYE DEPOLARI, ASFALT TESİSİ, ATIK İŞLEME TESİSİ, ZABITA BİRİMLERİ, MEZBAHA, EKMEK ÜRETİM TESİSİ, SU DEPOSU, PAZAR YERİ, İDARİ, SOSYAL VE KÜLTÜREL MERKEZ GİBİ MAHALLİ MÜŞTEREK NİTELİKTEKİ İHTİYAÇLARI KARŞILAMAK ÜZERE KURULAN TESİSLER İLE SERMAYESİNİN YARIDAN FAZLASI BELEDİYEYE AİT OLAN ŞİRKETLERİN SAHİP OLDUĞU TESİSLER YAPILABİLİR. BU VE BENZERİ FONKSİYONLAR AYRI AYRI YA DA BERABER YER ALABİLİR.
- BELEDİYE HİZMET ALANINDA UYGULAMA E=1.00 ve Yençok:Z+3 KAT YAPILAŞMA KOŞULLARINDA YAPI RUHSATINI DÜZENLEYECEK KURUM TARAFINDAN ONAYLANACAK MİMARİ AVAN PROJEYE GÖRE YAPILACAKTIR.

2.5 RESMİ KURUM ALANI

- RESMİ KURUM ALANLARINDA; GEREKLİ OLAN VE İHTİYAÇ DUYULAN MERKEZİ VE YEREL YÖNETİM BİRİMLERİ, HALK EĞİTİM MERKEZLERİ, KARAKOL, EMNİYET, MİLLİ EĞİTİM, SAĞLIK TESİSİ, SOSYAL TESİS, KÜLTÜREL TESİS, BİLGİ-BECERİ- MESLEK EDİNDİRME KURSLARI, BELEDİYE HİZMET BİRİMLERİ, YÖNETİM, MUHTARLIK, PTT, İTFAİYE, TELEKOM, POLİS-JANDARMA KARAKOLU VB. KURUM VE KURULUŞLAR AYRI AYRI YA DA BERABER YER ALABİLİR. UYGULAMA İLGİLİ KAMU KURUM VE KURULUŞLARIN TALEBİNE İSTİNADEN, E=1.00 ve Yençok: Z+3 KAT YAPILAŞMA KOŞULLARINDA YAPI RUHSATINI DÜZENLEYECEK KURUM TARAFINDAN ONAYLANACAK MİMARİ AVAN PROJEYE GÖRE YAPILACAKTIR.

2.6 AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONU ALANI

- BU ALANLARDA KARAYOLLARI KENARINDA YAPILACAK VE AÇILACAK TESİSLER HAKKINDA YÖNETMELİK İLE İLGİLİ DİĞER YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILACAKTIR.
- AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONU ALANINDA, İLGİLİ KURUM VE KURULUŞ GÖRÜŞLERİ DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILACAK OLUP; AKARYAKIT, LİKİT PETROL GAZ(LPG), SIKIŞTIRILMIŞ DOĞALGAZ(CNG) VE SIVILAŞTIRILMIŞ DOĞALGAZ(LNG) SATIŞ VE SERVİS İSTASYONU

H. Dilek ÖZCAN
İmar Teknikeri

İLE ELEKTRİKLİ ARAÇ ŞARJ İSTASYONU HİZMETLERİ YER ALABİLECEK OLUP, E:0.25 ve Yençok: Z+2 KAT YAPILAŞMA KOŞULLARI GEÇERLİDİR.

3. SOSYAL ALTYAPI ALANLARI

-TÜM KAMU TESİSLERİ ALANLARINDA YAPI RUHSATINI DÜZENLEYECEK KURUM TARAFINDAN ONAYLANACAK MİMARİ AVAN PROJEYE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

3.1. EĞİTİM TESİSLERİ ALANI

EĞİTİM TESİSLERİ ALANLARINDA (ANAOKULU ALANI, İLKOKUL ALANI, ORTAOKUL ALANI, LİSE ALANI); İMAR PLANINDA BELİRLENDİĞİ ŞEKİLDE, İLGİLİ KURUMUN UYGUN GÖRÜŞÜ DOĞRULTUSUNDA ONAYLANACAK MİMARİ AVAN PROJEYE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

-BU ALANLARDA AÇIK VE KAPALI SPOR TESİSLERİ YAPILABİLİR.

-PLANDA BELİRTİLEN EĞİTİM ALANLARININ İÇİNDE İHTİYAÇ DUYULMASI HALİNDE ANAOKULU VE/VEYA KREŞ DE YAPILABİLİR.

3.1.1 ANAOKULU ALANI

ANAOKULU ALANLARINDA E=1.00 Yençok : Z+3 KAT OLACAK ŞEKİLDE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

3.1.2. İLKOKUL ALANI

İLKOKUL ALANLARINDA E=1.00 Yençok: Z+3 KAT OLACAK ŞEKİLDE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

3.1.3. ORTAOKUL ALANI

ORTAOKUL ALANLARINDA E=1.00 Yençok: Z+3 KAT OLACAK ŞEKİLDE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

3.1.4. LİSE ALANI

LİSE ALANLARINDA E=1.00 Yençok: Z+3 KAT OLACAK ŞEKİLDE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

3.2. CAMİ ALANI

-CAMİ ALANLARINDA CAMİ YAPISININ DIŞINDA, KÜLLİYE, DİNİ HİZMET YERLERİ, CAMİYE AİT BİRİMLER VE GEREKLİ HİZMET BİRİMLERİ DE (LOJMAN, KURS VE YURT YAPISI İLE MÜŞTEMİLAT, VB.) YAPILABİLİR.

- CAMİ ALANLARINDA, YAPILAŞMA KOŞULLARI E=1.00 OLARAK UYGULAMA YAPILACAK OLUP, ÇEKME MESAFELERİ, TESİSİN ARAZİ ÜZERİNDE YERLEŞTİRİLMESİ VE YÖNÜNÜN BELİRLENMESİ HUSUSLARI GÖZ ÖNÜNDE BULUNDURULARAK, İLGİLİ KURUMUN UYGUN GÖRÜŞÜ DOĞRULTUSUNDA ONAYLANACAK MİMARİ AVAN PROJESİNDE BELİRLENECEKTİR.

3.3. SAĞLIK TESİSLERİ ALANI

-SAĞLIK TESİSLERİ ALANLARINDA (SAĞLIK TESİSİ ALANI, AİLE SAĞLIĞI MERKEZİ); İMAR PLANINDA BELİRLENDİĞİ ŞEKİLDE, İLGİLİ KURUMUN UYGUN GÖRÜŞÜ DOĞRULTUSUNDA ONAYLANACAK MİMARİ AVAN PROJEYE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

SAĞLIK TESİSİ ALANINDA E:1.00 YENÇOK: Z+3 KAT OLARAK UYGULAMA YAPILACAKTIR.

3.4. SOSYAL TESİS ALANI

-BU ALANLARDA UYGULAMA E=1.00 ve Yençok: Z+3 KAT YAPILAŞMA KOŞULLARINDA, ONAYLANACAK MİMARİ AVAN PROJEYE GÖRE YAPILACAKTIR.

-BU ALANLARDA KREŞ, KURS, YURT, ÇOCUK YUVASI, YETİŞTİRME YURDU, YAŞLI VE ENGELLİ BAKİMEVİ, REHABİLİTASYON MERKEZİ, TOPLUM MERKEZİ, ŞEFKAT EVLERİ GİBİ FONKSİYONLAR YER ALABİLİR.

3.5. KÜLTÜREL TESİS ALANI

-BU ALANLARDA UYGULAMA E=1.00 ve Yençok: Z+3 KAT YAPILAŞMA KOŞULLARINDA, ONAYLANACAK MİMARİ AVAN PROJEYE GÖRE YAPILACAKTIR.

-BU ALANLARDA KÜTÜPHANE, HALK EĞİTİM MERKEZİ, SERGİ SALONU, SANAT GALERİSİ, MÜZE, KONSER, KONFERANS, KONGRE SALONLARI, SİNEMA, TİYATRO VE OPERA GİBİ FONKSİYONLAR YER ALABİLİR.

4. AÇIK VE YEŞİL ALANLAR

4.1. PARK ALANI

- PARK ALANLARI KENTTE YAŞAYANLARIN YEŞİL BİTKİ ÖRTÜSÜ İLE DİNLENME İHTİYAÇLARI İÇİN AYRILAN ALANLARDIR.

-BU ALANLARDA ENCÜMEN KARARIYLA; AÇIK HAVUZ/SÜS HAVUZU, AÇIK SPOR VE OYUN ALANI, GENEL TUVALET, PERGOLA, KAMERİYE, 1000 M² VE ÜZERİ PARKLARDA AHŞAP VEYA HAFİF YAPI MALZEMELERİNDEN YAPILMAK, KAT ADEDİ 1'İ, YÜKSEKLİĞİ 4.50 METREYİ VE AÇIK ALANLARI DÂHİL

TABAN ALANLARI TOPLAMDA %3'Ü, HER BİRİNİN ALANI 15 M²'Yİ GEÇMEMEK KAYDIYLA ÇAY BAHÇESİ, BÜFE, MUHTARLIK, GÜVENLİK KULÜBESİ İLE OYUN ALANLARINA EN AZ 10 METRE MESAFEDE OLMAK VE ETRAFI ÇİT VE BENZERİ İLE KAPATILMAK KOŞULUYLA PARKIN İHTİYACI İÇİN GEREKLİ OLAN ASGARİ ÖLÇÜLERDEKİ TRAFO YAPILABİLİR.

4.2. REKREASYON ALANI

- AÇIK VE YEŞİL ALAN İHTİYACI BAŞTA OLMAK ÜZERE, EĞLENCE, DİNLENME, PİKNİK İHTİYAÇLARININ KARŞILANABİLDİĞİ, GÜNÜBİRLİK KULLANIMA YÖNELİK OLARAK HİZMET VEREN BÜFE, YEMEKHANE VE SPOR ALANLARI VB. TESİSLER YER ALABİLİR. BU ALANLARDA EMSAL=0.05'İ Yençok:2 KAT'I GEÇEMEZ.

4.3. MİLLET BAHÇESİ

-BU ALANLARDA YER ALACAK FONKSİYONLAR VE TASARIM, MİLLET BAHÇELERİ REHBERİNE GÖRE YAPILACAK OLUP EMSAL=0.05'İ Yençok:2 KAT'I GEÇEMEZ.

-HALKI DOĞA İLE BULUŞTURAN, REKREAKTİF GEREKSİNİMLERİ KARŞILAYACAK MİLLET BAHÇELERİ, AFET ANINDA KENTİN TOPLANMA ALANLARI OLARAK DA KULLANILABİLECEKTİR.

4.4. AÇIK SPOR ALANI

-KAT İRTİFAKI VE KAT MÜLKİYETİNE KONU EDİLMESİZİN VE TİCARİ ÜNİTELERİN TOPLAM ALANI, SPOR TESİSİ FONKSİYON ALANININ %10'UNU GEÇMEMEK KOŞULUYLA SEYİRCİ VE SPORCULARIN İHTİYACINA YÖNELİK OLARAK, SÖKÜLÜR, TAKILIR MALZEMEDEN İMAL EDİLMEK KAYDIYLA, BÜFE, LOKANTA, PASTANE, ÇAYHANE VE SPOR FAALİYETLERİNE İLİŞKİN TİCARİ ÜNİTELER YAPILABİLİR.

5. TEKNİK ALTYAPI ALANLARI

-TEKNİK ALTYAPI ALANLARINDA; KAMU VEYA ÖZEL SEKTÖR TARAFINDAN YAPILACAK ELEKTRİK, PETROL VE DOĞALGAZ İLETİM HATLARI, İÇME VE KULLANMA SUYU İLE YER ALTI VE YER ÜSTÜ HER TÜRLÜ ARITMA, KANALİZASYON, ATIK İŞLEME TESİSLERİ, TRAFO, HER TÜRLÜ ENERJİ, ULAŞTIRMA, HABERLEŞME GİBİ SERVİSLERİN TEMİNİ İÇİN YAPILAN TESİSLER İLE AÇIK VEYA KAPALI OTOPARK YER ALABİLİR. BU ALANLARDA FARKLI KURUMLARA AİT YER ALTI VE YER ÜSTÜ TESİSLERİ BERABER YA DA AYRI AYRI YER ALABİLİR.

- TEKNİK ALTYAPI ALANINDA UYGULAMA E=1.00 ve Yençok: Z+3 KAT YAPILAŞMA KOŞULLARINDA, YAPI RUHSATINI DÜZENLEYECEK KURUM TARAFINDAN ONAYLANACAK MİMARİ AVAN PROJEYE GÖRE YAPILACAKTIR.

H. Dilek ÖZCAN
İmza Teknikeri