



T.C.
BAŞAKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü



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 yer almaktadır.
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:2898775]

Doğrulama Kodu : 61755

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



T.C. ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE KLİM BÜYÜKLÜĞÜ BAKANLIĞI TOPEU KONUT
BAŞKAŞEHİR BELEDİYESİ İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ
Adres : Barbaros Mah. Mica Şimşek Sok. No:72B AYASEHİR/İSTANBUL
Sayı : 255544-R-2832/747 İlgil: : 07/02/2025 tarih ve R-2832/747 sayılı kararın Emnak Konut (YO A.Ş.) nia dikiKesme
Gönu : 07.02.2025 Kesşlik düzenlenmiştir.

*İmar durumu krokisi, yetkili müdirliğin veri tabanına işlenmiş olduğu me- i İmar planına ait sayısal verilerden alınmış olup, esas şartları me- i İmar Planı ve İmar mevzuatına uygun olarak boş arsa için aşağıda gösterilmiştir. Bu İmar durumu ile yalnız proje tanzim çalışmaları için yapılmaz. İmar planında ve mevzuatta bir değişiklik olursa bir hak iddia edilmez. İmar durumu belgesi 1 (bir) v- i için geçerlidir.

*Proje ile müzacaat esasında 3194 sayılı İmar Kanunu, Yürürlükteki Yönetmelik Hükümleri, 4708 sayılı Yapı Denetim Kanunu ve ilgili yönetmelikler doğrultusunda gerekli belgeler eklenecektir.

*İmar durumu, plan paketleri, plan rapor ve plan notları ile bir bittir.

*Planlama alanında ilgili kurum (TEİAŞ, BİEDAŞ, İSKİ, İGDAS vd.) görüşleri doğrultusunda uygulanması yapılacaktır.

*Uygulama net İmar parseli üzerinden yapılacaktır.

*Jeolojik ve Jeoteknik inceleme raporuna göre yerleşime uygunluk parsel "ÖA-5.2" bölgesinde kalmaktadır.

*Zemin Etüt raporu hazırlayacak firmalar, saba çalışmalarını (Jeofizik, sondaj, numune alın., vb.) Belediye'nin ilgili teknik elemanının gözetiminde yapacaklardır.

*07/02/2025 tarih ve "12" no.lu Application Kararına göre çizildi.

*Kamu Alanına Teknik ve İhtisas İşletmelerine (Yol, Park, O.İ. vb.) ait sınırlar tespit işlemleri Revizesinde belirtilmiştir.

*362 konusu parsel, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun kapsamında Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığının 10.04.2023 tarihli ve 6182026 sayılı Olur u ile belirlenen Rezerv Yapı Alanında kalmaktadır.

*İmar durumu Çevre ve Şehircilik Bakanlığının Mekanizma Planlama Genel Müdürlüğü'nün 27/11/2014 tarih ve "19104" sayılı yazısında Rezerv Yapı Alanı olarak belirlenmiş alanlardır. Bakanlığımızın yetkilendirdiği denetim öce onaylanmış İmar ve parselasyon planı bulunan alanlardaki uygulamaların (olsunsa esas is ve işlenmiş) me- i İmar planı kararı ve me- i mevzuat çerçevesinde ilgili Bakanlıya göre yürürlükte bulunan hükümlere sikkine binaların yapılması ayrıca 6306 sayılı Kanun ve İmar Bakanlar Kurulu Kararının amacı ve hedefleri çerçevesinde 2885 sayılı Toplu Konut Kanunu ve 775 sayılı Çevre Koruma Kanunu kapsamında hazırlanacak Bakanlığımız ve diğer ilgili idarelerce onaylanmış planların uygulanmasına ilişkin her tür is ve İşleme de me- i mevzuat çerçevesinde devam edilebileceği madde sine İsmadan düzenlenmiştir.

PLAN NOTLARI İMAR DURUMU EKİNDİR.

MER 1 İMAR PLANI

Plan Adı	Yerleşim Alanı	Konut Alanı	Yerleşim Alanı	Konut Alanı
Plan No	2435/1	2435/2	2399/1	2399/2
Alan No	1/1000	2/1000	1/1000	2/1000
Alan No	2435/1	2435/2	2399/1	2399/2
Alan No	2435/1	2435/2	2399/1	2399/2
Alan No	2435/1	2435/2	2399/1	2399/2
Alan No	2435/1	2435/2	2399/1	2399/2
Alan No	2435/1	2435/2	2399/1	2399/2
Alan No	2435/1	2435/2	2399/1	2399/2
Alan No	2435/1	2435/2	2399/1	2399/2

Hidrolojik ve jeolojik incelemeler ve yapı izin raporları ile ilgili belgeler eklenecektir.

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

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

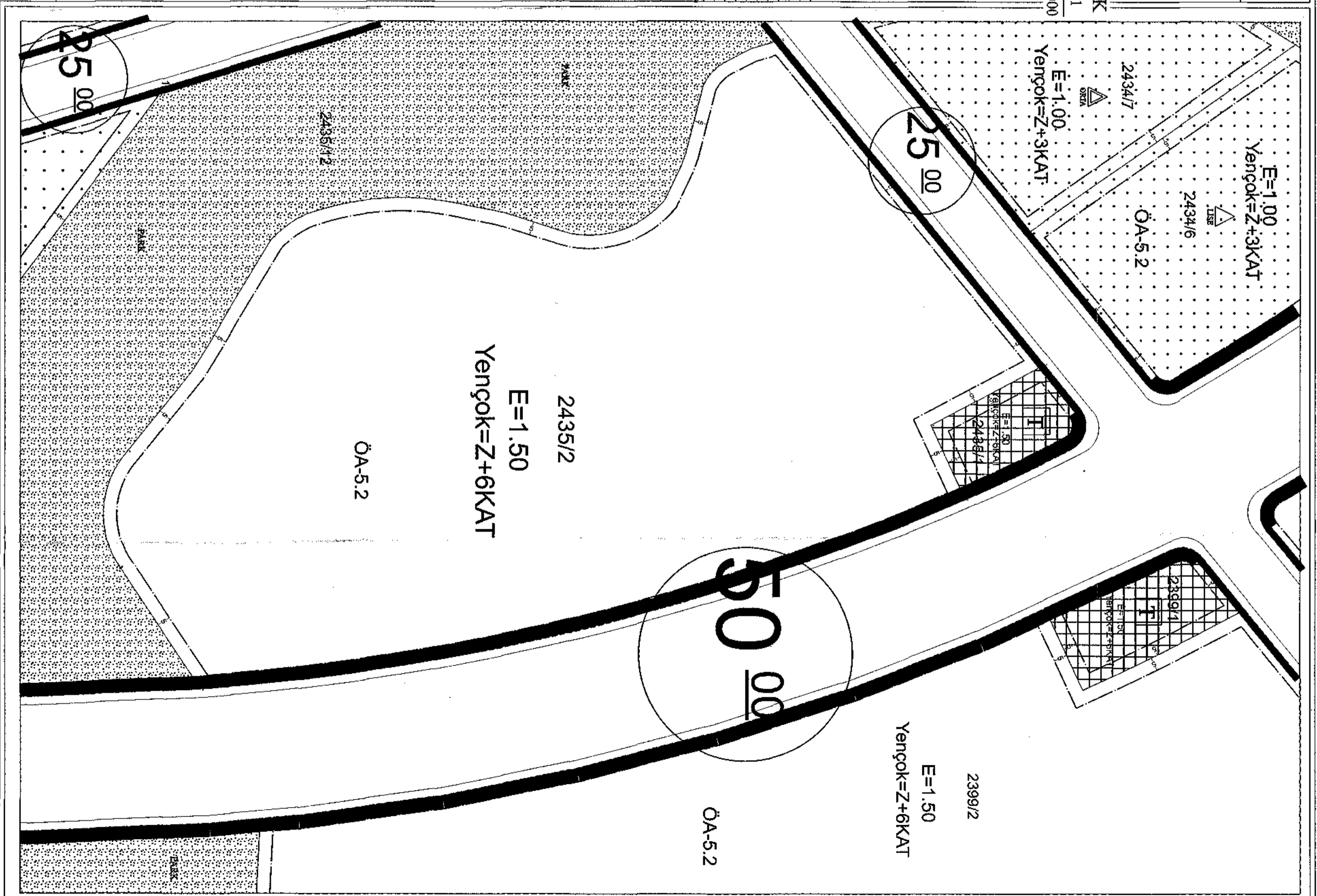
İmar durumu İmar Planı ve İmar mevzuatına uygun olarak tanzim ve imza edildi.

İmza 26/06/2025

İmza 22/09/2025

İmza 22/09/2025

İmza 22/06/2025



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 OTOPARK 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 GAZETEDE YAYIMLANAN 2006/27 SAYILI BAŞBAKANLIK GENELGESİ İLE 20.02.2010 TARİH VE 27499 SAYILI RESMİ GAZETEDE 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 OTOPARK İHTİYACI, OTOPARK YÖNETMELİĞİ DİKKATE ALINARAK KENDİ FONKSİYON ALANLARI İÇERİSİNDE ÇÖZÜMLENECEKTİR.
7. PLANLAMA ALANININ TAMAMINDA PARSEL SINIRINA KADAR OTOPARK, SİĞINAK, RAMPA, AÇIK OTOPARK 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 (b) 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 BİR DEN 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
İnsan 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
Mühür

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
İnsaat 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 TRAFYO 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, TRAFYO, HER TÜRLÜ ENERJİ, ULAŞTIRMA, HABERLEŞME GİBİ SERVİSLERİN TEMİNİ İÇİN YAPILAN TESİSLER İLE AÇIK VEYA KAPALI OTOYAPARK 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 -115.02.01-254891
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 yazımız. (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

Bu belge güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

[R:2898741]

Doğrulama Kodu : 97753

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: basaksehirbld@hs01.kep.tr

e-Posta:

İnternet Adresi: www.basaksehir.bel.tr



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 OTOPARK 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 GAZETEDEN YAYIMLANAN 2006/27 SAYILI BAŞBAKANLIK GENELGESİ İLE 20.02.2010 TARİH VE 27499 SAYILI RESMİ GAZETEDEN 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 OTOPARK İHTİYACI, OTOPARK YÖNETMELİĞİ DİKKATE ALINARAK KENDİ FONKSİYON ALANLARI İÇERİSİNDE ÇÖZÜMLENECEKTİR.
7. PLANLAMA ALANININ TAMAMINDA PARSEL SINIRINA KADAR OTOPARK, SİĞINAK, RAMPA, AÇIK OTOPARK 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

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 sayılı 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.
Bilgilerinize rica ederim.

Emre BİNGÖL
İmar ve Şehircilik Müdürü

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



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 OTOPARK 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 GAZETEDEN YAYIMLANAN 2006/27 SAYILI BAŞBAKANLIK GENELGESİ İLE 20.02.2010 TARİH VE 27499 SAYILI RESMİ GAZETEDEN 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 OTOPARK İHTİYACI, OTOPARK YÖNETMELİĞİ DİKKATE ALINARAK KENDİ FONKSİYON ALANLARI İÇERİSİNDE ÇÖZÜMLENECEKTİR.
7. PLANLAMA ALANININ TAMAMINDA PARSEL SINIRINA KADAR OTOPARK, SİĞINAK, RAMPA, AÇIK OTOPARK 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 BİR DEN 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. GEREKMESİ 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 ÖZGAN
Kültür 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'İNİ 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

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 MESAFEDA OLMAK VE ETRAFI ÇİT VE BENZERİ İLE KAPATILMAK KOŞULUYLA PARKIN İHTİYACI İÇİN GEREKLİ OLAN ASGARİ ÖLÇÜLERDEKİ TRAFYO 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, TRAFYO, 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 -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 sayılı 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 ektedir.
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

Bilgi için : 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 Adres : Barbaros Mah. Mor Sumbul Sok. No:72B ATAŞEHİR/İSTANBUL

Sayı : 255550-R.2832757

Çizim : 07.02.2025

İsim : T.C. ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI TOPLU KONUT İDARESİ

İmar durumu kroki, yetkili müdürlüğün ve diğer tabanına işlenmiş olduğu mer' i imar planına ait sayısal verilerden oluşan, inşaat şartları mer' i imar planı ve imar mevzuatına uygun olarak boş arsa için aşağıda gösterilmiştir. Bu imar durumu ile ilgili proje tanzim edilmiştir. İnşaat yapılmaz. İmar planında ve mevzuatta bir değişiklik olursa hiç bir hak iddia edilmez. İmar durumu belgesi 1 (bir) yıl için geçerlidir.

*Proje ile mücazat esnasında 3194 sayılı İmar Kanunu, Yürürlükteki Yönetmelik hükümleri, 4708 sayılı Yapı Denetim Kanunu ve ilgili yönetmelikler doğrultusunda gerekli belgeler eklenecektir.

*İmar durumu, plan parçaları, plan rapor 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 raporu na göre yerleşime uygunluk açısından parsel "QA-2-1" bölgesinde kalmaktadır.

*Zemin Etüt raporu hazırlanacak firmalar, saha çalışmalarını (jeofizik, sondaç, numune alma...vb.) Belediyeye ilgili teknik elemanların gözetiminde yapacaklardır.

*07/02/2025 tarih ve "9" no.lu Aplikasyon Krokiğine göre çizildi.

*Kamu Alanına Terk ve İhtis İşletim (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 Bakanlığınca 10.04.2023 tarihli ve 6182056 sayılı Ohur n ile belirlenen Rezerv Yapı Alanında kalmaktadır.

*İmar durumu Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca Genel Müdürlüğü'nün 27/11/2014 tarih ve "19104" sayılı yazısında Rezerv Yapı Alanı olarak belirlenmiş alanlarda "Bakanlığımızın yetki ve yetki devri ile önce onaylanmış imar ve parçasyon planı bulunmayan alanlardaki uygulamaların (muhasara esas iş ve işlemler) mer' i imar planı kararları ve mer' i mevzuat çerçevesinde ilgili belediyeye sunulmuş ve Bakanlığımız tarafından onaylanmıştır.

*İmar durumu Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca Genel Müdürlüğü'nün 27/11/2014 tarih ve "19104" sayılı yazısında Rezerv Yapı Alanı olarak belirlenmiş alanlarda "Bakanlığımızın yetki ve yetki devri ile önce onaylanmış imar ve parçasyon planı bulunmayan alanlardaki uygulamaların (muhasara esas iş ve işlemler) mer' i imar planı kararları ve mer' i mevzuat çerçevesinde ilgili belediyeye sunulmuş ve Bakanlığımız tarafından onaylanmıştır.

*İmar durumu Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca Genel Müdürlüğü'nün 27/11/2014 tarih ve "19104" sayılı yazısında Rezerv Yapı Alanı olarak belirlenmiş alanlarda "Bakanlığımızın yetki ve yetki devri ile önce onaylanmış imar ve parçasyon planı bulunmayan alanlardaki uygulamaların (muhasara esas iş ve işlemler) mer' i imar planı kararları ve mer' i mevzuat çerçevesinde ilgili belediyeye sunulmuş ve Bakanlığımız tarafından onaylanmıştır.

*İmar durumu Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca Genel Müdürlüğü'nün 27/11/2014 tarih ve "19104" sayılı yazısında Rezerv Yapı Alanı olarak belirlenmiş alanlarda "Bakanlığımızın yetki ve yetki devri ile önce onaylanmış imar ve parçasyon planı bulunmayan alanlardaki uygulamaların (muhasara esas iş ve işlemler) mer' i imar planı kararları ve mer' i mevzuat çerçevesinde ilgili belediyeye sunulmuş ve Bakanlığımız tarafından onaylanmıştır.

*İmar durumu Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca Genel Müdürlüğü'nün 27/11/2014 tarih ve "19104" sayılı yazısında Rezerv Yapı Alanı olarak belirlenmiş alanlarda "Bakanlığımızın yetki ve yetki devri ile önce onaylanmış imar ve parçasyon planı bulunmayan alanlardaki uygulamaların (muhasara esas iş ve işlemler) mer' i imar planı kararları ve mer' i mevzuat çerçevesinde ilgili belediyeye sunulmuş ve Bakanlığımız tarafından onaylanmıştır.

*İmar durumu Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca Genel Müdürlüğü'nün 27/11/2014 tarih ve "19104" sayılı yazısında Rezerv Yapı Alanı olarak belirlenmiş alanlarda "Bakanlığımızın yetki ve yetki devri ile önce onaylanmış imar ve parçasyon planı bulunmayan alanlardaki uygulamaların (muhasara esas iş ve işlemler) mer' i imar planı kararları ve mer' i mevzuat çerçevesinde ilgili belediyeye sunulmuş ve Bakanlığımız tarafından onaylanmıştır.

*İmar durumu Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca Genel Müdürlüğü'nün 27/11/2014 tarih ve "19104" sayılı yazısında Rezerv Yapı Alanı olarak belirlenmiş alanlarda "Bakanlığımızın yetki ve yetki devri ile önce onaylanmış imar ve parçasyon planı bulunmayan alanlardaki uygulamaların (muhasara esas iş ve işlemler) mer' i imar planı kararları ve mer' i mevzuat çerçevesinde ilgili belediyeye sunulmuş ve Bakanlığımız tarafından onaylanmıştır.

*İmar durumu Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca Genel Müdürlüğü'nün 27/11/2014 tarih ve "19104" sayılı yazısında Rezerv Yapı Alanı olarak belirlenmiş alanlarda "Bakanlığımızın yetki ve yetki devri ile önce onaylanmış imar ve parçasyon planı bulunmayan alanlardaki uygulamaların (muhasara esas iş ve işlemler) mer' i imar planı kararları ve mer' i mevzuat çerçevesinde ilgili belediyeye sunulmuş ve Bakanlığımız tarafından onaylanmıştır.

*İmar durumu Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca Genel Müdürlüğü'nün 27/11/2014 tarih ve "19104" sayılı yazısında Rezerv Yapı Alanı olarak belirlenmiş alanlarda "Bakanlığımızın yetki ve yetki devri ile önce onaylanmış imar ve parçasyon planı bulunmayan alanlardaki uygulamaların (muhasara esas iş ve işlemler) mer' i imar planı kararları ve mer' i mevzuat çerçevesinde ilgili belediyeye sunulmuş ve Bakanlığımız tarafından onaylanmıştır.

*İmar durumu Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca Genel Müdürlüğü'nün 27/11/2014 tarih ve "19104" sayılı yazısında Rezerv Yapı Alanı olarak belirlenmiş alanlarda "Bakanlığımızın yetki ve yetki devri ile önce onaylanmış imar ve parçasyon planı bulunmayan alanlardaki uygulamaların (muhasara esas iş ve işlemler) mer' i imar planı kararları ve mer' i mevzuat çerçevesinde ilgili belediyeye sunulmuş ve Bakanlığımız tarafından onaylanmıştır.

*İmar durumu Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca Genel Müdürlüğü'nün 27/11/2014 tarih ve "19104" sayılı yazısında Rezerv Yapı Alanı olarak belirlenmiş alanlarda "Bakanlığımızın yetki ve yetki devri ile önce onaylanmış imar ve parçasyon planı bulunmayan alanlardaki uygulamaların (muhasara esas iş ve işlemler) mer' i imar planı kararları ve mer' i mevzuat çerçevesinde ilgili belediyeye sunulmuş ve Bakanlığımız tarafından onaylanmıştır.

*İmar durumu Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca Genel Müdürlüğü'nün 27/11/2014 tarih ve "19104" sayılı yazısında Rezerv Yapı Alanı olarak belirlenmiş alanlarda "Bakanlığımızın yetki ve yetki devri ile önce onaylanmış imar ve parçasyon planı bulunmayan alanlardaki uygulamaların (muhasara esas iş ve işlemler) mer' i imar planı kararları ve mer' i mevzuat çerçevesinde ilgili belediyeye sunulmuş ve Bakanlığımız tarafından onaylanmıştır.

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

H. Dilek ÖZCAN
Raporör
Mühür
Çağrı Fırat YATAN
Raporör
Mühür
Emre BİNGÖL
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü
Mühür
İnsaat Mühendisi
İnsaat Mühendisi
İnsaat Mühendisi

Harita durumu Kadastro Parsel ve Çapına uygun olarak tanzim ve imza edildi.

Kadastro
Parsel
Ada
Alan

2434
3
22.793,33 m²

8...GELİŞME KONTU ALANI... Sahasındadır.

1- İnşaat Sahasındadır
2- İnşaat Sahasındadır
3- İnşaat Sahasındadır
4- İnşaat Sahasındadır
5- İnşaat Sahasındadır
6- İnşaat Sahasındadır
7- İnşaat Sahasındadır
8- İnşaat Sahasındadır

Plan Adı
MRE İMAR PLANI

Tarih
09.02.2024

Yapı No
F1C12E24-120A

İçerik
Kot Alınacak Nokta : Plan notu/Vönetmelik

İmar
Plan : Plan notu/Vönetmelik

Çevre
Plan : Plan notu/Vönetmelik

Yapı
Plan : Plan notu/Vönetmelik

Yapı
Plan : Plan notu/Vönetmelik

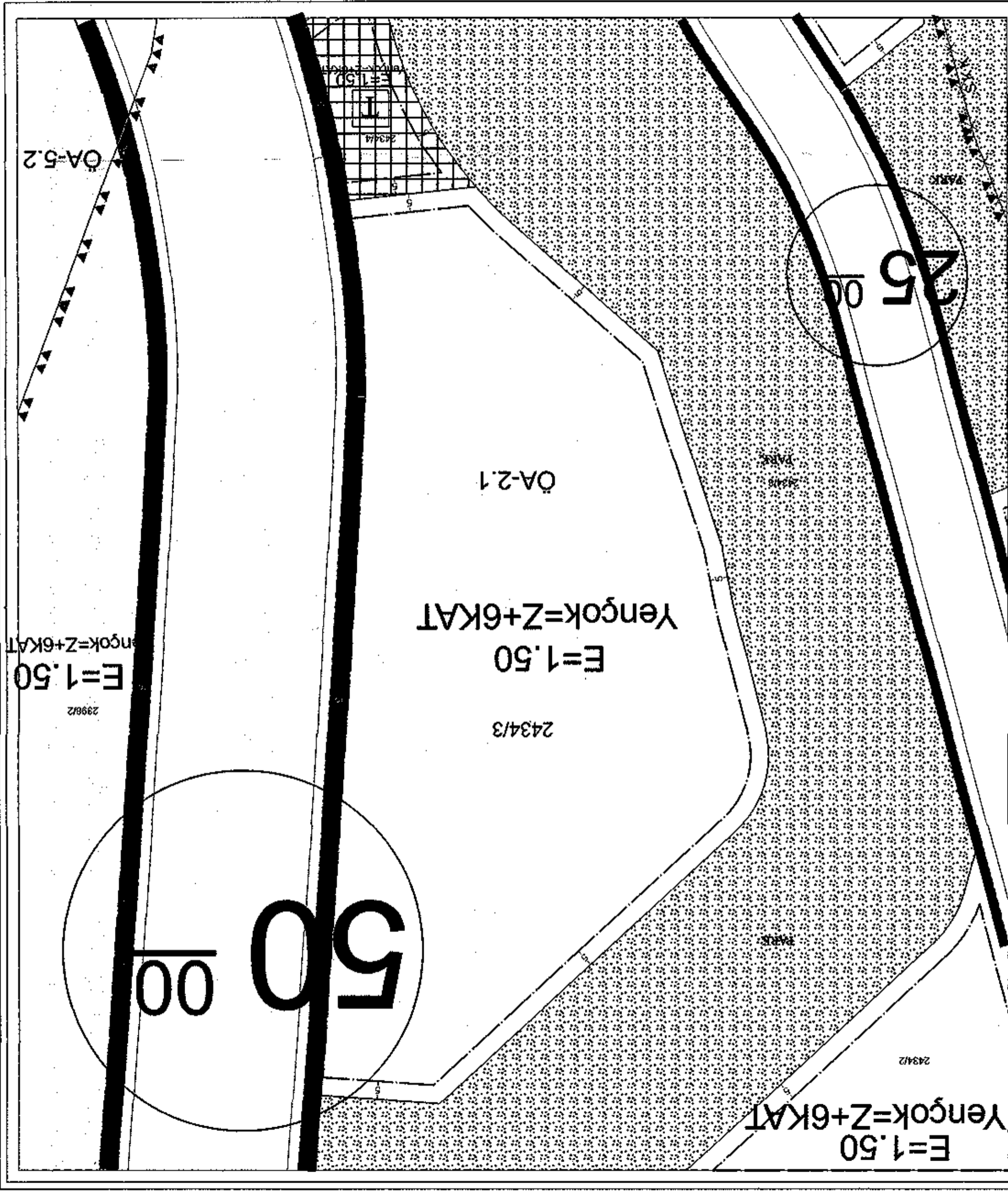
Yapı
Plan : Plan notu/Vönetmelik

Yapı
Plan : Plan notu/Vönetmelik

Yapı
Plan : Plan notu/Vönetmelik

Yapı
Plan : Plan notu/Vönetmelik

Yapı
Plan : Plan notu/Vönetmelik



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 GAZETEDEN YAYIMLANAN 2006/27 SAYILI BAŞBAKANLIK GENELGESİ İLE 20.02.2010 TARİH VE 27499 SAYILI RESMİ GAZETEDEN 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 OTOYARK OLARAK KULLANILABİLİR. SİĞINAKLARDA YAPILACAK OTOYARKLAR OTOYARK 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 TRAFÖ MERKEZİ ALANLARINDA ELEKTRİK KUVVETLİ AKIM TESİSLERİ YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR. ELEKTRİK KUVVETLİ AKIM TESİSLERİ YÖNETMELİĞİ'NİN 44. MADDESİ (b) 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 BİR DEN 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 TRAFÖ, 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 OTOYARK 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 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 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
Mühür 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

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 MESAFEDA OLMAK VE ETRAFI ÇİT VE BENZERİ İLE KAPATILMAK KOŞULUYLA PARKIN İHTİYACI İÇİN GEREKLİ OLAN ASGARİ ÖLÇÜLERDEKİ TRAFİKOYU YAPILABİLİR.

4.2. REKREASYON ALANI

- AÇIK VE YEŞİL ALAN İHTİYACI BAŞTA OLMAK ÜZERE, EĞLENCE, DİNLENME, PİKNIK 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, TRAFİKOYU, HER TÜRLÜ ENERJİ, ULAŞTIRMA, HABERLEŞME GİBİ SERVİSLERİN TEMİNİ İÇİN YAPILAN TESİSLER İLE AÇIK VEYA KAPALI OTOYUK 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 taşınmazın imar durumu belgesi talep edilmektedir.

Söz konusu parselin imar durumu belgesi düzenlenmiş olup, plan notları ile yazınız 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:2898804]

Doğrulama Kodu : 36940

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

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

Bilgi için : Panna AKTOKA

Telefon No: 444 0 660

Faks No: 0(212)692 55 71

Keş Adresi: basaksehirbid@hs01.kep.tr

e-Posta:

İnternet Adresi: www.basaksehir.bel.tr



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 OTOPARK YÖNETMELİĞİ,
 - BİNALARIN YANGINDAN KORUNMASI HAKKINDA YÖNETMELİK,
 - SİĞINAK YÖNETMELİĞİ,
 - ELEKTRİK KUVVETLİ AKIM TESİSLERİ YÖNETMELİĞİ,
 - 1593 SAYILI UMUMİ HİFZISSİHHA 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 YÖNETİM YÖNETMELİĞİ, 09.09.2006 TARİH VE 26284 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYIMLANAN 2006/27 SAYILI BAŞBAKANLIK GENELGESİ İLE 20.02.2010 TARİH VE 27499 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYIMLANAN 2010/5 SAYILI BAŞBAKANLIK GENELGESİ, 4373 SAYILI TAŞKIN SULARA VE SU BASKINLARINA KARŞI KORUMA KANUNU HÜKÜMLERİNDE BELİRTİLEN İRUSUSLARA, 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. ARAZI 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 ADA LARDA 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 ALANLARINDAN OTOPARK İHTİYACI, OTOPARK YÖNETMELİĞİ DİKKATE ALINARAK KENDİ FONKSİYON ALANLARI İÇERİSİNDE ÇÖZÜMLENECEKTİR.
7. PLANLAMA ALANININ TAMAMINDA PARSEL SINIRINA KADAR OTOPARK, SİĞINAK, RAMPA, AÇIK OTOPARK VE TEKNİK MAHAL DÜZENLEMELERİ YAPILABİLİR. ÇEKME MESAFESİ ŞARTI ARANMAZ.

8. SİĞINAKLAR BARIŞ ZAMANINDA OTOYARK OLARAK KULLANILABİLİR. SİĞINAKLARDA YAPILACAK OTOYARKLAR OTOYARK HESABINA DAHİL EDİLİR.

9. 5378 SAYILI "ENGELLİLER İAĞKINDA 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 TRAFÖ MERKEZİ ALANLARINDA ELEKTRİK KUVVETLİ AKIM TESİSLERİ YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR. ELEKTRİK KUVVETLİ AKIM TESİSLERİ YÖNETMELİĞİ'NİN 44. MADDESİ (b) 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 BİR DEN 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 İHALİNDE ÇALIŞMALARIN DURDURULARAK İVEDİLİKLE EN YAKIN MÜLKİ İDARE AMİRLİĞİNE VEYA MÜZESİNE VEYA İL ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ MÜDÜRLÜĞÜNE İLBER VERİLMESİ GEREKMEKTEDİR.

13. PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE, İHTİYAÇ DUYULMASI İHALİNDE, TÜM İMAR ADA/PARSELLERİ VE PARK ALANLARI İÇERİSİNDE PLAN DEĞİŞİKLİĞİ YAPILMAKSIZIN TEKNİK ALTYAPI ALANLARI YAPILABİLİR. BU ALANLARDA YAPI YAKLAŞMA SINIRINA BAKILMAKSIZIN TRAFÖ, 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. GEREKMESİ 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 OTOYARK 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 İHALİNDE YAPILABİLİR.


Dilek ÖZCAN
İmar Mühürü

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 JELOJİK-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 EMSAL DAIHİ 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 RISKİ 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 BAIÇESİ, HOBİ BAIÇESİ 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 BAHCELERİNİN 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 1 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
Mühür

2.1 TİCARET ALANLARI

- TİCARET ALANI OLARAK BELİRLENEN ALANLARDA, İMAR PLANI ÜZERİNDE BELİRTİLEN YAPILAŞMA KOŞULLARINA GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.
- TİCARET ALANLARI İLE İLGİLİ BELİRTİLMEMEYEN 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'İNİ GEÇEMEZ.
- TİCARET+KONUT ALANLARI İLE İLGİLİ BELİRTİLMEMEYEN 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 DAIİİL 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

11. Dilek ÖZCAN
İmar Mühürü

İLE ELEKTRİKLİ ARAÇ ŞARJ İSTASYONU HİZMETLERİ YER ALABİLECEK OLUP, E:0.25 ve Yençok: Z12 KAT YAPILAŞMA KOŞULLARI GEÇERLİDİR.

3. SOSYAL ALTYAPI ALANLARI

-TÜM KAMU TESİSLERİ AJANLARINDA 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 AJANLARINDA 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 AJANLARINDA 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: Z13 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, KAMPRIYE, 1000 M² VE ÜZERİ PARKLARDA AHŞAP VEYA HAFİF YAPI MALZEMELERİNDEN YAPILMAK, KAT ADEDİ 1'İ, YÜKSEKLİĞİ 4.50 METREYİ VE AÇIK ALANLARI DAHİL.

H.Dilek ÖZCAN
İmar Teknikeri

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

4.2. REKREASYON ALANI

- AÇIK VE YEŞİL ALAN İHTİYACI BAŞTA OLMAK ÜZERE, EĞLENCE, DİNLENME, PİKNİK İHTİYACLARININ 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.

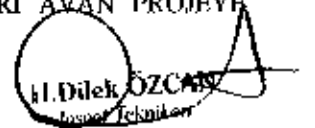
4.4. AÇIK SPOR ALANI

-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, TRAFİKO, HER TÜRLÜ ENERJİ, ULAŞTIRMA, HABERLEŞME GİBİ SERVİSLERİN TEMİNİ İÇİN YAPILAN TESİSLER İLE AÇIK VEYA KAPALI OTOYARK 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: 2+3 KAT YAPILAŞMA KOŞULLARINDA, YAPI RUHSATINI DÜZENLEYECEK KURUM TARAFINDAN ONAYLANACAK MİMARİ AVAN PROJESİNE GÖRE YAPILACAKTIR.


H. Dilek ÖZCAN
İşyeri Teknikeri



T.C.
BAŞAKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü



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 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:2898797]

Doğrulama Kodu : 57657

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:basakschirbid@hs01.kep.tr

e-Posta:

İnternet Adresi:www.basakschir.bel.tr



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 OTOPARK 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 GAZETEDEN YAYIMLANAN 2006/27 SAYILI BAŞBAKANLIK GENELGESİ İLE 20.02.2010 TARİH VE 27499 SAYILI RESMİ GAZETEDEN 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 OTOPARK İHTİYACI, OTOPARK YÖNETMELİĞİ DİKKATE ALINARAK KENDİ FONKSİYON ALANLARI İÇERİSİNDE ÇÖZÜMLENECEKTİR.
7. PLANLAMA ALANININ TAMAMINDA PARSEL SINIRINA KADAR OTOPARK, SİĞINAK, RAMP, AÇIK OTOPARK 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 BİR DEN 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
İnsan 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 MÜDÜRLÜĞÜNÜN 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 Mühürleri

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
İnsaat 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 MESAFEDA OLMAK VE ETRAFI ÇİT VE BENZERİ İLE KAPATILMAK KOŞULUYLA PARKIN İHTİYACI İÇİN GEREKLİ OLAN ASGARİ ÖLÇÜLERDEKİ TRAFİKO 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, TRAFİKO, 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 -622.02-254892
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 sayılı 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 ektedir.
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 için : Dilek ÖZCAN

Telefon No: 444 0 669

Faks No: 0(212)692 55 71

Keç Adresi: basaksehirbldk@hs01.kep.tr

Raporör

e-Posta:

İnternet Adresi: www.basaksehir.hcl.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-PRMD1-110.02.03.03.9/25/1403 sayılı Emlak Konut GAVRİMENKUL Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin dilekçesine karşılık düzenlenmiştir.

*İmar durumu krokisi, 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 imar durumu ile yalnız proje tanzim 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 müraacaat 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 elemanunun 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 Rölevesinde 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 Mekanik 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 Geçekonda 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	24.04.2023 ET'Lİ İSTANBUL İLİ BAŞAKŞEHİR İLÇESİ MAHmutbey VE KİTİLLİ MAHALLELERİ REZERV YAPı ALANINA İLİŞKİN R.U.İ PLANINA ASKI SÜRECİNDE GELEN İTİRAZLAR KAPSAMINDA HAZIRLANAN R.U.İ	Bina Yüksekliği : Yengeç: Zemin+6 Kat	Çatı Meyili : Plan notu/Yönetmelik			
Tasdik Tarihi	09.02.2024	Bina Derinliği : Plan notu/Yönetmelik	İnşaat Simgesi : -			
Ölçeği	1/1000	On Bahçe Mesafesi : Plan notu/Yönetmelik	İnşaat Nizamı : Plan notu/Yönetmelik			
Pafta No	F21e12c2a-12c2d	Yan Bahçe Mesafesi : Plan notu/Yönetmelik	Bina Sahası Emsali : Plan notu/Yönetmelik			
İlçesi	Başakşehir	Arka Bahçe Mesafesi : Plan notu/Yönetmelik	İnşaat Sahası Emsali : E:1.50			
Mahallesi	Başak	Kot Alınacak Nokta : Plan notu/Yönetmelik	İhtaz Şartları : Alan : Plan notu/Yönetmelik			
Mevkii	Mahmutbey	Çatı Katı : Yapılamaz	Cephe : Plan notu/Yönetmelik			
Kadastro	Pafta	Ada	Parsel	Alan	a-...GELİŞME KONUT ALANI...Sahasındadır.	d-Konut Dışı Kontrol Çeşitliği
	F21e12c2a	2396	5	27.492,95 m ²	b-İnşaat Sahasındadır	e-Annenin Ayrılmış Sahada
	F21e12c2d				c-İhtaz Dışı Sahasındadır	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

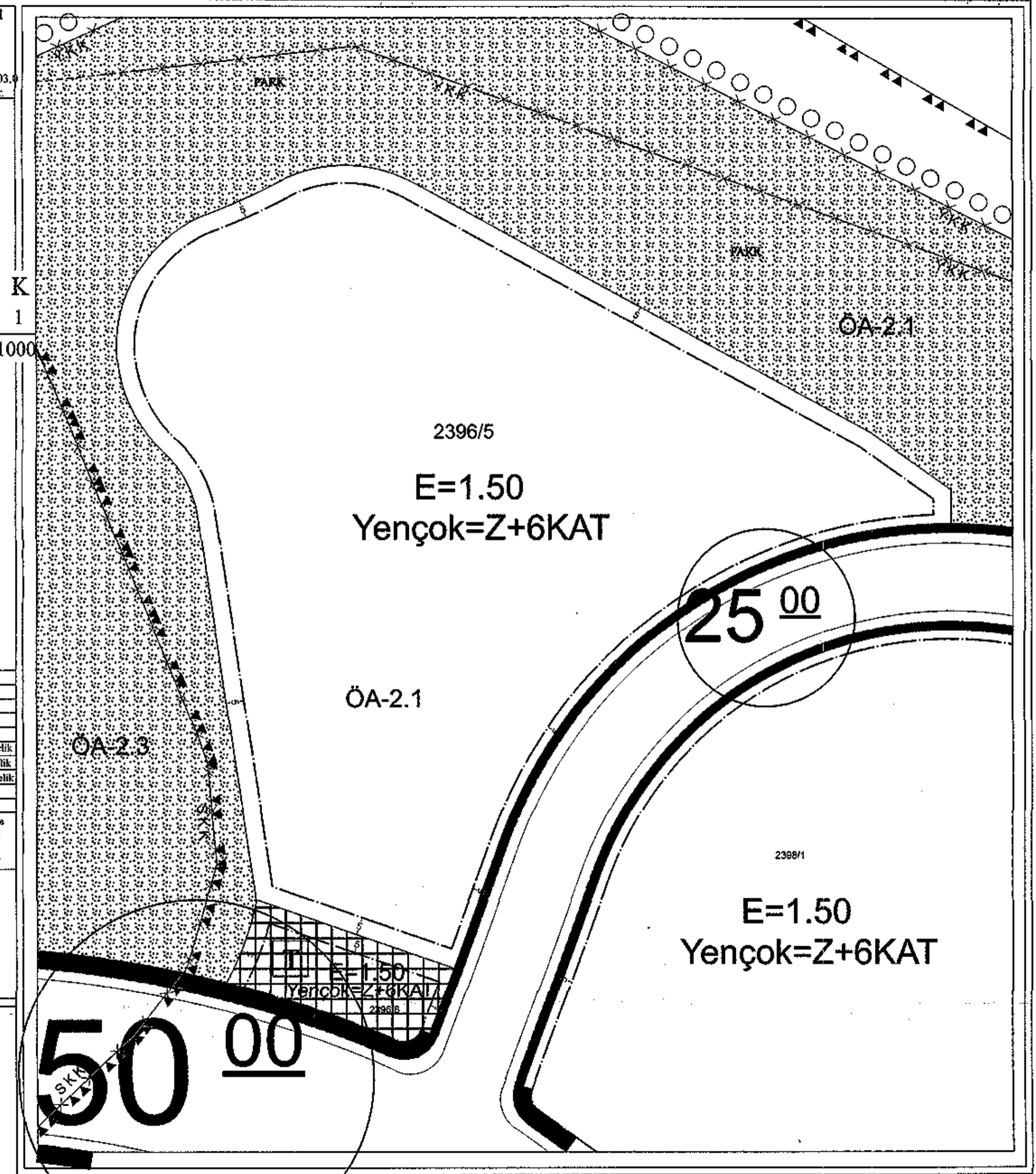
Ayhan YILMAZ
Başkan Yardımcısı
İnşaat Mühendisi

İmza 26/06/2025

İmza 27/06/2025

İmza 27/06/2025

İmza 27/06/2025



İSİM : T.C. ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI TOPLU KONUT İDARESİ

T.C.
BAŞAKŞEHİR BELEDİYESİ

İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

Adres : Barbaros Mah. Mor Sumbul Sok. No:72B ARAŞEHİR/İSTANBUL

İlgililer : 07/02/2025 tarih ve 255556-R-2832796 sayılı karar ile kayıtlı, 06/02/2025 tarih ve E-PRMD-11-02.03.03/251403 sayılı Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin dilekçesine karşılık düzenlenmiştir.

İmar durumu me'1 İmar Planı ve İmar mevzuatına uygun olarak boş arsa için aşağıda gösterilmiştir. Bu İmar durumu ile yalnız proje tanzım etürülebilir. İmar planında ve mevzuatta bir değişiklik olursa hiç bir hak iddia edilmez. İmar durumu belgesi 1 (bir) yıl için geçerlidir.

Proje ile marjinal alanlarda 3194 sayılı İmar Kanunu, Yürürlükteki Yönetmelik Hükümleri, 4708 sayılı Yapı Denetim Kanunu ve ilgili genelgeler doğrultusunda gerekli belgeler eklenmektedir.

İmar durumu, plan parçaları, plan raporu ve plan notları ile bir bütündür.

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

Uygulama net İmar parseli üzerindeki yapılacaktır.

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

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

07/02/2025 tarih ve "1" no.lu Aplanasyon Krokisine göre çizildi.

"Kamusal Alanlar Tek ve İhtis İmlenme (Yol, Park, O.P. vb.) ait sınırlar İmar İnşaat İhtisat Rölövesinde belirtilmektedir.

"Soz konusu parsel, 6306 sayılı Afet Riski Alanları Dönüştürülmesi hakkında Kanun kapsamında, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı bu 10.04.2023 tarihli ve 6182056 sayılı Olar'n ile belirlenen Rezerv Yapı Alanında kalmaktadır.

"İmar durumu Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'nün 27/11/2014 tarih ve "19104" sayılı yazısında Reser' Yapı Alanı olarak belirlenmiş alanlarda "Bakanlığımızın yetki/hendriidği dönemden önce oluşturulmuş İmar ve parselasyon planı bulunan alanlardaki uygulamaların (ruhsata esas iş ve işlemler) me'1 İmar planı kararları ve me'1 mevzuat çerçevesinde ilgili Belediyesine yürürlüktesinde sakınca bulunmadığı; ayrıca 6306 sayılı Kanun ve emlan Bakanlar Kurulu Kararının amacı ve hedefleri çerçevesinde 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu ve 775 sayılı Gecekondu Kanunu kapsamında hazırlanarak Bakanlığımız ve/veya ilgili idarelerce onaylanması planların uygulanmasına ilişkin her tür iş ve işleme de me'1 mevzuat çerçevesinde devam edilebileceği" maddesine istinaden düzenlenmiştir.

"PLAN NOTLARI İMAR DURUMU EKİMEDİR.

MER'İ İMAR PLANI

31.04.2025 T.T.İ İSTANBUL İL BAŞAKŞEHİR İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

İSİM : MAAHALİLERİ REZERV YAPı ALANINA MAHALİLERİ REZERV YAPı ALANINA İLİŞKİN RUHLANMA ASİİ SÖZLEŞME GELİRİN İTİFAZINA KARSAMINDA

Yan Başçe Mesafesi : Plan now/Yönetmelik

On Başçe Mesafesi : Plan now/Yönetmelik

İnsaat Nizamı : Plan now/Yönetmelik

İnsaat Sınge : -

Bina Detaylı : Plan now/Yönetmelik

Bina Yüksekliği : Yengek, Zemin'e Karşı Çam Meyilli : Plan now/Yönetmelik

Yan Başçe Mesafesi : Plan now/Yönetmelik

Bina Sahası Emisali : Plan now/Yönetmelik

İnsaat Sahası Emisali : E1-50

Alan : Plan now/Yönetmelik

Çaphe : Plan now/Yönetmelik

Derinlik : Plan now/Yönetmelik

Kaplanma : -

Çam Kanı : -

Yapılabilir : -

d-Konut Uyrı Kentleşme Sahada

c-Anama İhtisat Sahada

f-Şeylik programında değildir

g-Şeylik programında değildir

İmar durumu İmar Plan ve İmar mevzuatına uygun olarak olarak tanzım ve imza edilmiştir.

Emre BİNGÖL

İmar ve Şehircilik Müdürü

İnsaat Mühendisi

İnsaat Mühendisi

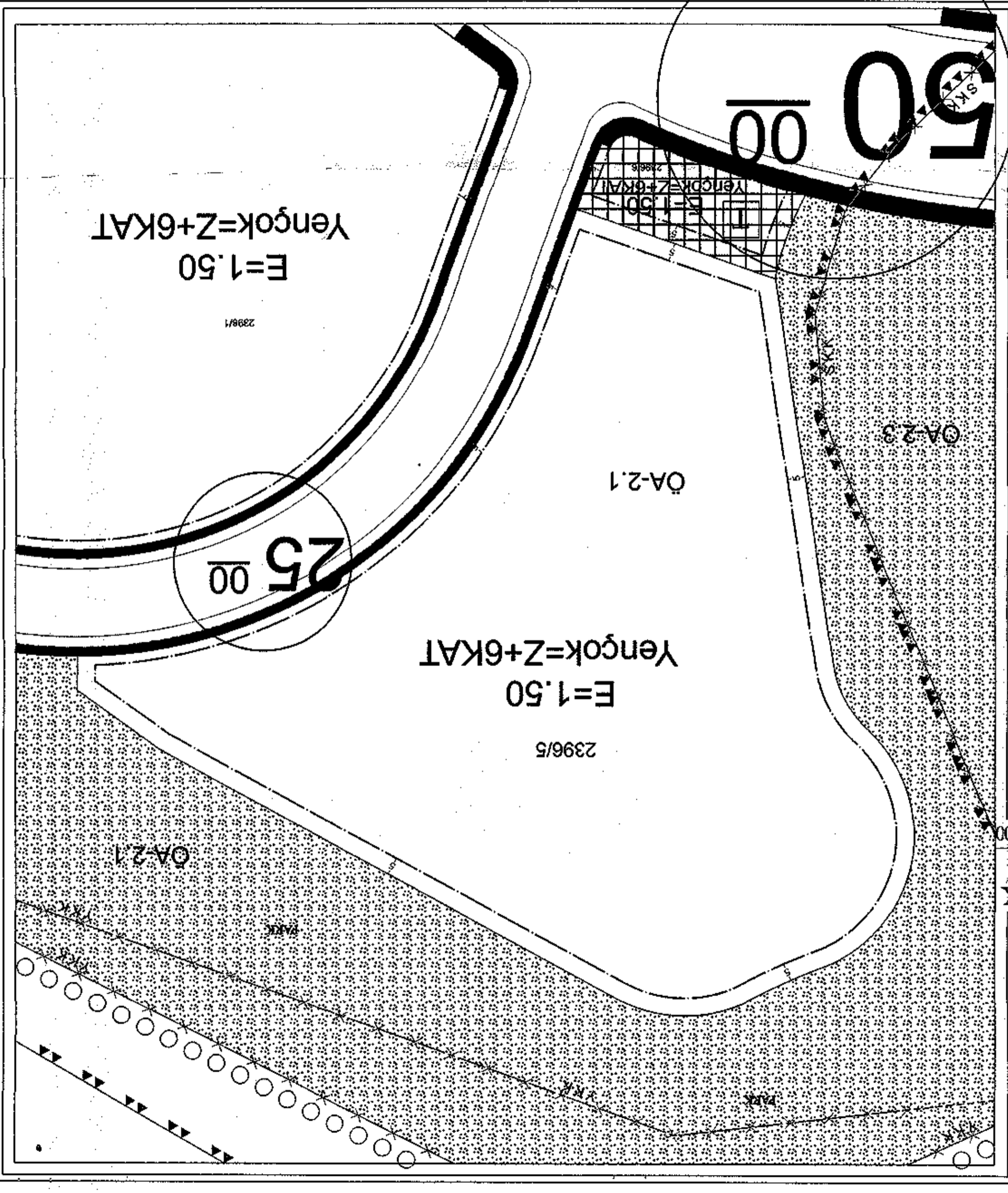
İmza : 23.06/2025

İmza : 23.06/2025

1

K

1000



Plan Adı	MER'İ İMAR PLANI		
Tasdik Tarihi	09.02.2024	Ölçek	1/1000
Parça No	E21C122a-122d	İhtisat	Başçe/Şehir
Mahalle	Başçe	Pafta	Mahmutbey
Kadastro	E21C122a	Ada	2396
	E21C122a	Parsel	5
		Alan	27.492,95 m²
a.- GELİŞME KONUT ALANI... Sahasındadır.			
d-Konut Uyrı Kentleşme Sahada			
c-Anama İhtisat Sahada			
f-Şeylik programında değildir			
g-Şeylik programında değildir			
İmar durumu İmar Plan ve İmar mevzuatına uygun olarak olarak tanzım ve imza edilmiştir.			
Emre BİNGÖL			
İmar ve Şehircilik Müdürü			
İnsaat Mühendisi			
İnsaat Mühendisi			
İmza : 23.06/2025			
İmza : 23.06/2025			

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 OTOPARK 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
3. ÇED (ÇEVRESEL ETKİ DEĞERLENDİRME) YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ İLE DİĞER İLGİLİ KANUN VE YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
4. UYGULAMA AŞAMASINDA SU KİRLİLİĞİ VE KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ, ATIK YÖNETİMİ YÖNETMELİĞİ, 09.09.2006 TARİH VE 26284 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYIMLANAN 2006/27 SAYILI BAŞBAKANLIK GENELGESİ İLE 20.02.2010 TARİH VE 27499 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYIMLANAN 2010/5 SAYILI BAŞBAKANLIK GENELGESİ, 4373 SAYILI TAŞKIN SU LARA VE SU BASKINLARINA KARŞI KORUMA KANUNU HÜKÜMLERİNDE BELİRTİLEN HUSUSI LARA, SU KİRLİLİĞİ VE KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ "TAŞKIN VE RÜSUBAT KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ" VE İLGİLİ DİĞER MEVZUAT HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.
5. 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 ALINMAIDIR.
6. 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.
7. PLANLAMA ALANI İÇİNDE ÖNGÖRÜLEN BÜTÜN FONKSİYON ALANLARININ OTOPARK İHTİYACI, OTOPARK YÖNETMELİĞİ DİKKATE ALINARAK KENDİ FONKSİYON ALANLARI İÇERİSİNDE ÇÖZÜMLENECEKTİR.
8. PLANLAMA ALANININ TAMAMINDA PARSEL SINIRINA KADAR OTOPARK, SİĞINAK, RAMPA, AÇIK OTOPARK 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 (b) 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 BİR DEN 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 ÇEPHESİ 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 KULÜBE(ERİ) 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 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 EMSAL 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 JEOLJİK-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 İTÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

24. İMAR PLANINDA ANAOKULU, İLKOKUL, ORTAOKUL VE LİSE EĞİTİM ALANLARINDA İL MİLLİ EĞİTİM MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN İHTİYACI DOĞRULUSUNDA ANAOKULU, İLKOKUL, ORTAOKUL VE LİSE LEJANILARI 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 1 NUMARALI KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULU'NUN 12.08.2022 TARİHİ 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 RAŞTLANMASI 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 CEPHEDEDEN 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
İ. M. Müd.

2.1 TİCARET ALANLARI

- TİCARET ALANI OLARAK BELİRLENEN ALANLARDA, İMAR PLANI ÜZERİNDE BELİRTİLEN YAPILAŞMA KOŞULLARINA GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.
- TİCARET ALANLARI İLE İLGİLİ BELİRTİLMEYEN 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 BELİRTİLMEYEN 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 RUIİSATINI DÜZENLEYECEK KURUM TARAFINDAN ONAYLANACAK MİMARİ AVAN PROJEYE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.
- PAZAR ALANLARINDA BĞİMDEN 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 MAİLALLİ 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 RUIİSATINI 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, İİALK 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 RUIİSATINI 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

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, AÇIK 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, BITKİ 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


H. Dilek ÖZCAN
Mühür Tekniği
5/6

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 MESAFEDA OLMAK VE ETRAFI ÇIT VE BENZERİ İLE KAPATILMAK KOŞULUYLA PARKIN İHTİYACI İÇİN GEREKLİ OLAN ASGARİ ÖLÇÜLERDEKİ TRAFİKO YAPILABİLİR.

4.2. REKREASYON ALANI

- AÇIK VE YEŞİL ALAN İHTİYACI BAŞTA OLMAK ÜZERE, EĞLENCE, DİNLENME, PİKNIK İHTİYACILARININ KARŞILANABİLDİĞİ, GÜNÜBİRLİK KULLANIMA YÖNELİK OLARAK HİZMET VEREN BÜFE, YEMEKİLANE 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, REKREYAKTİF 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 AKITMA, KANALİZASYON, ATIK İŞLEME TESİSLERİ, TRAFİKO, 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
Tasarım Teknisyeni