

TEM GÜNEYİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI

GENEL HÜKÜMLER

1. DONATI ALANLARI KAMUNUN ELİNE GEÇMEDEN UYGULAMA YAPILAMAZ.
2. EĞİTİM, SAĞLIK, KÜLTÜR, DİNİ TESİS, YÖNETİM MERKEZİ, (İTFAYE, EMNİYET, TELEFON SANTRAL MERKEZİ, TEAŞ-TEDAŞ, İSKİ, VB), KATLI OTOPARK VB. KAMUYA AİT DONATI ALANLARINDA; ÇEVRE YAPILANMA KOŞULLARINI AŞMAMAK KAYDIYLA İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİNİN GÖRÜŞÜ ALINARAK İLÇE BELEDİYESİNCE ONANACAK AVAN PROJEYE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.
3. YEŞİL ALAN VE PARK ALANLARININ (TABİ ZEMİN) ALTINDA, PARK BAHÇELER, ULAŞIM PLANLAMA VE ZEMİN VE DEPREM İNCELEME MÜDÜRLÜĞÜ V.B. KURULUŞLARIN UYGUN GÖRÜŞÜ ALINMAK KOŞULU İLE İLÇE BELEDİYESİNCE KAMUYA AİT, OLAĞANÜSTÜ KOŞULLARDA SİĞİNAK OLARAK DA KULLANILABİLECEK OTOPARK YERLERİ DÜZENLENEBİLİR.
4. AÇIK SEMT SPOR ALANLARINDA FUTBOL, BASKETBOL, VOLEYBOL, YÜZME, TENİS GİBİ SPOR FAALİYETLERİNİ İÇEREN AÇIK TESİSLER YAPILABİLİR.
5. KAPALI SEMT SPOR ALANLARINDA FUTBOL, BASKETBOL, VOLEYBOL, YÜZME, TENİS GİBİ SPOR FAALİYETLERİNİ İÇEREN KAPALI TESİSLER YAPILABİLİR.
6. NATO PETROL BORU HATTI GÜZERGÂHINDA HİÇBİR TESİS YAPILAMAZ.
- KAMULAŞTIRILAN ALAN ÜZERİNDE HİÇBİR ŞEKİLDE İNŞAAT YAPILAMAYACAĞI GİBİ BU ALAN YOL OLARAK DA KULLANILMAZ
7. PLAN SINIRLARI İÇİNDEKİ TÜM İMAR UYGULAMALARINDA AĞAÇ REVİZYONU YAPILARAK KORUNMASI GEREKLİ VE TESCİLLİ AĞAÇLAR KORUNACAKTIR.
8. KORUMA BÖLGE KURULU KARARI İLE KORUNMASI GEREKLİ KÜLTÜR VE TABİAT VARLIĞI OLARAK TESCİL EDİLMİŞ OLAN PARSELLERDE VE BU PARSELLERE KOMŞU OLAN VEYA ARALARINDAN YOL GEÇSE DAHI BU PARSELE CEPHE VEREN PARSELLERDE YAPILACAK UYGULAMALARDA KORUMA BÖLGE KURULUNDAN KARAR ALINMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ.
9. İSKİ SAHASINA VE DERELERE BİTİŞİK PARSELLERDE UYGULAMA YAPILMADAN ÖNCE İSKİ GÖRÜŞÜ ALINACAKTIR. PLANLAMA SINIRLARI İÇİNDE YAPILACAK UYGULAMALARDA İSKİ ' YE AİT TESİSLERİN BULUNDUĞU YERLERDE 20.06.2005 TARİH VE 310 – 314 – 8098 – 13371 – 81675 SAYILI İSKİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ YAZISINDA BELİRTİLEN HUSUSLARA DİKKAT EDİLECEKTİR.
10. BU PLAN, RAPORU İLE BİRLİKTE GEÇERLİDİR.

UYGULAMA HÜKÜMLERİ

1. 1\1000 ÖLÇEKLİ PLANDA “YÖNETİM MERKEZLERİ” LEJANTI İLE BELİRLENEN ANCAK HERHANGİ BİR KAMU KURULUŞUNA AYRILMAMIŞ ALANLARDA KAMU KURULUŞUNUN TALEBİ ÜZERİNE BU ALANLARIN İLGİLİ KAMU KURULUŞUNA TAHSİSİ VE TALEP HALİNDE DEVRİ YAPILABİLİR.
2. PLANLAMA ALANINDA MERKEZİ ÖZELLİK GÖSTEREN SAĞLIK, İTFAYE, İLETİŞİM, HABERLEŞME, KAMU VE YÖNETİM GİBİ TESİSLERİN BULUNDUĞU VE ULAŞIM AKSLARINA YAKIN ALANLARDAKİ AÇIK ALAN, MEYDAN, YEŞİL ALAN, PARK GİBİ YERLERİN UYGUN NOKTALARINDA İLGİLİ KURUM

VE KURULUŞ GÖRÜŞÜNÜ ALMAK VE HELİPORT ALANI YÖNETMELİĞİNE UYMAK KAYDI İLE KAMUYA AİT "İNİŞ – KALKIŞ" PİSTİ (HELİPORT ALANI) AYRILACAKTIR.

3. PLANLAMA ALANI İÇİNDE A.O.P. VE K.O.P. OLARAK AYRILAN ALANLARDA UYGULAMA PARSEL MALİKİNİN TALEBİ VE ULAŞIM DAİRE BAŞKANLIĞININ UYGUN GÖRÜŞÜ ALINMAK KOŞULU İLE PARSEL MALİKLERİNCE YAPILABİLİR.
4. İMAR DURUMU ELVERİŞLİ OLAN YAPI ADALARINDAKİ BİNALARIN ARKA BAHÇELERİNDE VE ADA İÇLERİNDE, PARSELLERİN %35'İNİ BİRLEŞTİRMEK SURETİ İLE İLGİLİ KURULUŞLARIN UYGUN GÖRÜŞLERİ ALINMAK KAYDI İLE ADA İÇİ OTOPARK VEYA YEŞİL ALAN – PARK DÜZENLENEBİLİR. YEŞİL ALAN – PARK DÜZENLENDİĞİNDE, ZEMİN ALTI KATLI OTOPARK OLARAK TANZİM EDİLEBİLİR. BU PARSELLERDE İNŞAAT UYGULAMASI YAPILABİLMESİ İÇİN %35 ARSA PAYI ORANININ KAMU ELİNE GEÇMESİ GEREKMEKTEDİR.
5. T1, T2, VE TİCARET + KONUT ALANLARINDA:

5.1. "T1" SİMGESİ İLE GÖSTERİLEN TİCARET ALANLARINDA; BÜROLAR, İŞ HANLARI, LOKANTA, ÇARŞI, ÇOK KATLI MAĞAZA, BANKA, OTEL, SİNEMA, SERGİLEME, PAZARLAMA, KONGRE VE KÜLTÜR MERKEZİ V.B. YAPILABİLİR. BODRUM VE ZEMİN KATLAR TİCARET OLMAK ÜZERE ÜST KATLARDA KONUT YAPILABİLİR. BU ALANLARDA İRTİFA H:6 KATI AŞMAYACAKTIR.

5.2. "T2" SİMGESİ İLE GÖSTERİLEN TİCARET + HİZMET ALANLARI;

- SANAYİ VE KÜÇÜK SANAYİDEN, TİCARET + HİZMET ALANLARINA DÖNÜŞTÜRÜLEN ALANLARDIR.
- MAKSİMUM E:1.5 OLACAK ŞEKİLDE UYGULAMA YAPILACAK VE BU ALANLARDA İRTİFA H:11.50 MT.'Yİ, KAT ADEDİ MAX:3 KATI AŞMAYACAKTIR.
- ARKA BAHÇE VE YAN BAHÇE MESAFELERİ PLANDA BELİRTİLMEMİŞ İSE 5.00 MT'DİR.
- T1 VE T2 ALANLARINDA PLANDA VERİLEN İRTİFA İÇİNDE VE MAKSİMUM KAT ADEDİ İÇERİSİNDE KALMAK ŞARTIYLA KAT YÜKSEKLİĞİ SERBESTTİR.
- MAKSİMUM KAT ADEDİ İÇERİSİNDE KALMAK KAYDIYLA YANGIN TESİSATI MEKANİK HAVALANDIRMA, ASMA TAVAN VS.İHTİYAÇLAR İÇİN TOPLAM BİNA YÜKSEKLİĞİNE BODRUM KATLAR HARIÇ HER KAT İÇİN 25 CM İLAVE EDİLEBİLİR.
- "T2" KONUT BÖLGELERİ ARASINDA KALMIŞ ALANLAR OLMASI SEBEBİYLE, BU ALANLARDA ÇEVREYİ KİRLİLETMİYEN VE SANAYİYE YÖNELİK OLMAYAN, TEHLİKELİ GAZ, SIVI VE KATI ATIK ÜRETMEYEN GÜRÜLTÜ VE GÖRÜNTÜ KİRLİLİĞİNE NEDEN OLMAYAN TİCARİ NİTELİKTEKİ FONKSİYONLAR YER ALACAKTIR.
- "T1 VE T2" ALANLARINDA 1593 SAYILI UMUMİ HIFZISSİHHA KANUNU VE 2872 SAYILI ÇEVRE KANUNUNUN HÜKÜMLERİ UYGULANIR.
- TİCARET (T1) VE TİCARET + HİZMET (T2) ALANLARINDA, PLAN YAPIMINA AİT ESASLARA DAİR YÖNETMELİĞİN BELİRLİDİĞİ MİNİMUM PARSEL BÜYÜKLÜĞÜNÜ SAĞLAMAK VE DONATI ALANI STANDARTLARINA UYMAK VE BULUNDUĞU ADANIN YAPILANMA ŞARTLARINI AŞMAMAK ŞARTI İLE İLGİLİ KURUM VE KURULUŞLARIN (MİLLİ EĞİTİM BAKANLIĞI, SAĞLIK BAKANLIĞI, ULAŞIM DAİRE BAŞKANLIĞI VB.) VE İSTANBUL

BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİNİN GÖRÜŞÜ ALINARAK İLÇE BELEDİYESİNCE ONAYLANACAK AVAN PROJEYE GÖRE “ÖZEL EĞİTİM TESİSLERİ”, “ÖZEL KATLI OTOPARK”, VE “ÖZEL SAĞLIK TESİSLERİ” YAPILABİLİR.

- MEVCUT YAPI RUHSATLI SANAYİ VE KÜÇÜK SANAYİ TESİSLERİNİN MERİ 07.08.2006 TT. Lİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANININ ONAY TARİHİNDEN İTİBAREN 13 YILLIK SÜRE İÇİNDE GEÇERLİ OLACAK ŞEKİLDE RUHSATLANDIRILACAKTIR.

5.3. TİCARET + KONUT ALANLARINDA;

- YOLDAN YÜZ ALAN İLK SIRA PARSELLERDE TİCARET + KONUT UYGULAMASI YAPILACAKTIR.
- İRTİFA H = 5 KATI AŞMAYACAKTIR. ANCAK ANA ARTERLERDE HALİTPAŞA, SALİHPAŞA, ESKİ EDİRNE ASFALTI, YILDIZ TABYA, ÇUKURÇEŞME, ORDU, BAĞLARBAŞI, ALİ GALİP, KÜÇÜKKÖY TAŞLITARLA – EYÜP YOLU CADDELERİNDE İRTİFA H = 6 KATI AŞMAYACAKTIR. PLANDA BELİRTİLEN KAT ADETLERİ AŞILMAYACAKTIR.
- AYRICA YOLDAN YÜZ ALAN İLK SIRA PARSELLERİN ÜST KATLARINDA İSTENİRSE TİCARET FONKSİYONU YER ALABİLECEKTİR.

5.4. İMAR PLANLARINA GÖRE KONUT YAPILABİLEN PARSELLERDE VARSA SAÇAKLAR DÂHİL SON KAT TAVAN DÖŞEMESİ SINIRLARI VE ÇATI MEYİLİ İÇİNDE KALMAK VE İLGİLİ YÖNETMELİKTE BELİRLENEN EN AZ YAPI PİYESLERİ VE ÖLÇÜLERİNİ SAĞLAMAK ŞARTIYLA BAĞIMSIZ BÖLÜM OLARAK İSKÂN EDİLEBİLEN KONUT OLARAK KULLANILAN ÇATI DAİRESİ YAPILABİLİR. ÇATI DAİRESİ YAPILMASI DURUMUNDA AŞAĞIDA BELİRTİLEN HÜKÜMLER DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILABİLİR:

A) YAPILMAK İSTENMESİ HALİNDE ÇATI ARALARINDA DAHA AYDINLIK VE FERAH MEKÂNLAR ORTAYA ÇIKMASI AMACIYLA ÇATININ AİT OLDUĞU CEPHEDEKİ YÜZEYLERİNDE İKİ AYRI MEYİLLİ ÇATI UYGULAMASI YAPILABİLİR.

B) BU UYGULAMADA BİNANIN SON NORMAL KAT TAVAN DÖŞEMESİNİN BİTTİĞİ NOKTADAN (SAÇAK GENİŞLİĞİ 0.50 M'Yİ GEÇEMEZ) 1,50 M İÇERİ ÇEKİLİP, 2.20 M YÜKSEKLİK VERİLEREK ULAŞILAN NOKTANIN BİRLEŞTİRİLMESİYLE BİRİNCİ ÇATI YÜZEYİ OLUŞTURULUR.

C) İKİNCİ ÇATI YÜZEYİ %20 EĞİMLE OLUŞTURULACAK OLUP MAHYA YÜKSEKLİĞİ 4.50 M'Yİ GEÇEMEZ.

Ç) TERASA AÇILAN KAPILAR, PENCERELER VE GÜVERCİNLİKLER BİRBİRİNE EKLENEREK BANT HALİNE GETİRİLEMEZ VE TOPLAM UZUNLUKLARI AİT OLDUĞU CEPHENİN 3/5'İNİ GEÇEMEZ.

D) İKİNCİ ÇATI YÜZEYİNDE, ÇATI KONTÜRÜNÜ DEĞİŞTİRMEYECEK ŞEKİLDE YÜZEYE PARALEL OLARAK PENCERE YAPILABİLİR. ÇATI DAİRELERİNDE İKİNCİ ÇATI YÜZEYİNE TAŞMAYACAK ŞEKİLDE GENİŞLİĞİ 2.00 M'Yİ GEÇMEYEN GÜVERCİNLİKLER YAPILABİLİR.

E) BU UYGULAMALARDA TERAS DIŐINDAKİ PENCERE BOŐLUKLARINDAN ARTA KALAN ALANLARDA ÇATI ÖRTÜSÜNÜN ÇATI BAŐLANGIÇ NOKTASINA KADAR DEVAM ETTİRİLMESİ GEREKMEKTEDİR.

F) KADEME UYGULAMASI SONUCUNDA OLUŞAN TERASLARDA BU İKİ MEYİLLİ ÇATI UYGULAMASI YAPILAMAZ.

G) ÇATI DAİRESİ UYGULAMASI YAPILARAK OLUŐTURULAN BAĞIMSIZ BÖLÜMLERDE ASGARİ PİYES ÖLÇÜLERİ EN AZ 2.20 M YÜKSEKLİĞİN SAĞLANDIĞI ALAN ÜZERİNDEN HESAP EDİLECEKTİR.

Ğ) ÇATI DAİRELERİ, İMAR PLANLARINDA BELİRTİLEN BİNA YÜKSEKLİĞİ SINIRLAMALARINA DÂHİL EDİLMEZ.

H) ÇATI DAİRELERİ, BİNALARIN YANGINDAN KORUNMASI HAKKINDAKİ YÖNETMELİK ÇERÇEVESİNDE YAPI YÜKSEKLİĞİ MAHYA KOTUNDAN HESAPLANIR.

I) ÇATI DAİRELERİ İÇERİSİNDE HERHANGİ BİR MALZEME İLE ARA DÖŐEME OLUŞTURULAMAZ, ÇATI ARASI PİYESİ OLUŞTURULAMAZ.

İ) ÇATI DAİRELERİNE ASANSÖRÜN HİZMET ETMESİ ZORUNLUDUR.

6. PLANDA GÖSTERİLEN RAYLI SİSTEM GÜZERGÂHLARINDA İLGİLİ KURUMLARIN GÖRÜŞÜ DOĞRULTUSUNDA (ULAŞIM DAİRE BAŞKANLIĞI, İ.E.T.T GENEL MÜDÜRLÜĞÜ... VB.) İLÇE BELEDİYE BAŐKANLIĞINCA ONANACAK AVAN PROJEYE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.
7. PAZARLAMA ALANINDA AVAN PROJEYE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR. İLGİLİ KURUM GÖRÜŞLERİ ALINMAK KAYDIYLA PAZARLAMA ALANI ALTINDA ZEMİN ALTI KAT OTOPARKI YAPILABİLİR.
8. YÖNETİM-KÜLTÜR VE AÇIK KAPALI SPOR TESİSLERİ ALANINDA; YÖNETİM, SOSYAL-KÜLTÜREL TESİSLER, ALIŐVERİŐ, EĞLENCE FONKSİYONLARI YER ALACAKTIR. BU ALANDA AVAN PROJEYE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.
9. YÖNETİM MERKEZİ, SOSYAL-KÜLTÜREL VE EĞLENCE TESİSLERİ ALANINDA; YÖNETİM, SERGİLEME, SOSYAL-KÜLTÜREL TESİSLER, ALIŐVERİŐ, EĞLENCE FONKSİYONLARI YER ALACAKTIR. BU ALANDA AVAN PROJEYE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.
10. 23.02.2005 TARİH VE 2448 SAYILI AFET İŐLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜNCE ONAYLANMIŐ GAZİOSMANPAŐA İLÇESİ İMAR PLANINA ESAS 1/1000 ÖLÇEKLİ JEOTEKNİK YERLEŐİME UYGUNLUK RAPORUNA GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.
11. İNŞAAT UYGULAMALARINDA YÜRÜRLÜKTE OLAN DEPREM YÖNETMELİĞİNE UYULACAKTIR.
12. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI İLE YOL GENİŞLİĞİ DEĞİŐTİRİLMEMEYEN YERLERDE İMAR PLANINDAKİ İMAR ADASI İLE İMAR UYGULAMASI SONUCU DAHA ÖNCE OLUŐTURULMUŐ KADASTRAL ADALARIN ÇAKIŐMAMASI DURUMUNDA UYGULAMA SONUCU OLUŞAN KADASTRAL ADANIN KONTÜRÜ ESAS ALINACAKTIR.
13. BAHÇE MESAFELERİ:

13.1. ÖN BAHÇE:

- YOLDAN ÇEKME MESAFESİ YAPI YAKLAŞMA SINIRI İLE ÇİZİLMİŞ FAKAT ÖLÇÜLENDİRİLMEMİŞ YOL BOYLARINDA ÇİZİLMİŞ OLAN YAPI YAKLAŞMA SINIRI O YOL BOYUNCA TEŞEKKÜL ETMİŞ İSTİKAMETİ GÖSTERİR VE YOLDAN ÇEKME MESAFESİ OLARAK BU İSTİKAMETE UYULUR.
- ÖN BAHÇE MESAFESİ PLANDA BELİRTİLMEMİŞ İSE 3.00 MT'DİR.
- ÖN BAHÇE MESAFESİ YERİNE (C) YAZILMIŞ YERLERDE YOLLARDAN ÇEKİLME MESAFELERİ OLARAK ADANIN YOL BOYLARINCA ÇİZİLMİŞ VEYA YC=.....OLARAK YAZILMIŞ OLAN MESAFELERE UYULUR.(C) YAZILMIŞ YERLERDE YOLLARDAN ÇEKİLME MESAFELERİ ÇİZİLEREK VEYA YAZILARAK İFADE EDİLMEMİŞ İSE TEŞEKKÜL ETMİŞ CEPHE HATTINA UYULUR.
- SALİH PAŞA CADDESİ, ORDU CADDESİ, YILDIZ TABYA CADDESİ, HALİT PAŞA CADDESİ, ÇUKUR ÇEŞME CADDESİ, BAĞLARBAŞI CADDESİ, ALİ GALİP CADDESİNDEN CEPHE ALAN PARSELLERDE ÖN BAHÇE MESAFESİ BİR (1) m DIR.

13.2. ARKA BAHÇE MESAFESİ:

- ARKA BAHÇE MESAFESİ 5.00 MT OLAN YERLERDE PARSELİN HER İKİ YANINDA PLANDA BELİRLENEN İRTİFASINDAN BİR KAT EKŞİĞİNE KADAR MUHAFAZASI MÜMKÜN OLAN BETONARME BİNA OLMASI HALİNDE ARKA BAHÇE MESAFESİ HİÇBİR ŞEKİLDE 3.00 MT'NİN ALTINA DÜŞMEMEK KAYDIYLA HER İKİ YAN TEŞEKKÜLE GÖRE UYGULAMA YAPILIR.
- İKİ TARAFI YOL OLAN TEK SIRA PARSELLERDE ARKA BAHÇE, ÖN BAHÇE GİBİ DÜŞÜNÜLEREK UYGULAMA YAPILIR.
- ARKA BAHÇE MESAFESİ PLANDA BELİRTİLMEMİŞ İSE 5.00 MT DİR.
- KÖŞE BAŞI OLAN PARSELLERDE CEPHE ALDIĞI TÜM YOLLARDA YOL İSTİKAMET HATLARI SABİT KALMAK KAYDIYLA EN AZ BİNA DERİNLİĞİ OLACAK ŞEKİLDE UYGULAMA YAPILACAKTIR.
- T1 VE TİCARET+KONUT ALANLARINDA BODRUM VE ZEMİN KATLARDA DEPREM DERZİ BIRAKMAK KOŞULUYLA ARKA BAHÇEDE PARSELİN TAMAMINDA İNŞAAT YAPILABİLİR. ARKA BAHÇEDEKİ KOMŞU PARSEL İLE ARASINDA 3.50 METREYİ GEÇEN KOT FARKI OLMASI DURUMUNDA UYGULANAMAZ.

13.3. YAN BAHÇE MESAFESİ:

- AYRIK, İKİZ VEYA BLOK NİZAM VERİLMİŞ OLAN ADALARDA YAN BAHÇE MESAFELERİ EN AZ ÜÇ (3) M'DİR ANCAK BİTİŞİK, BLOK, İKİZDA BİNA ÇEPHESİNİN DÖRT (4) METRE AYRIK NİZAMDA BİNA ÇEPHESİNİN ALTI (6) METRENİN ALTINA DÜŞMEMESİ İÇİN ÇÖZÜM GETİRİLEMİYEN DURUMLARDA YAN BAHÇE EN AZ İKİ (2)M'YE DÜŞÜRÜLEBİLECEKTİR.

- KÖŞE BAŞINA İSABET EDEN PARSELLERDE YOL TARAFINDAKİ YAN BAHÇE YERİNE O YOL İÇİN TAYİN EDİLMİŞ YOLDAN ÇEKME MESAFESİ UYGULANIR.
- YAN VE ARKA KOMŞUYA YAKLAŞMA MESAFELERİ ZEMİNDE YAPI YAKLAŞMA SINIRI (- - - -) İLE ÇİZİLEREK ÖLÇÜLENDİRİLMİŞ PARSELLERDE VERİLMİŞ OLAN YAPI NİZAMI NE OLURSA OLSUN BU YAKLAŞMA MESAFELERİNE UYULUR.
- PLANDA YAN BAHÇE BELİRTİLMEMİŞSE 3.00 MT OLARAK UYGULAMA YAPILIR.

14. İFRAZ, TEVHİT:

14.1. İFRAZ:

- PARSELİNİN İÇERİSİNDE RUHSATLI VEYA İMAR AFFI MÜRACATI YAPILMIŞ MEVCUT BİNA OLMASI HALİNDE YAPILACAK OLAN İFRAZ İŞLEMİNDE MİN BİNA CEPHE VE DERİNLİK ŞARTLARINI SAĞLAMAK KAYDI İLE MİN. PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ ŞARTI ARANMAYACAKTIR.
- KONUT, TİCARET + KONUT ALANLARINDA PARSELİN BOŞ OLMASI HALİNDE PARSEL GENİŞLİKLERİ PLANDA VERİLEN YAN BAHÇE MESAFELERİ + MİN BİNA CEPHESİNDEN, PARSEL DERİNLİKLERİ PLANDA VERİLEN ÖN BAHÇE MESAFESİ + ARKA BAHÇE MESAFESİ +7.00 MT DEN, PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 250 M2 DEN AZ OLAMAZ.
- PARK, YEŞİL ALAN, ÇOCUK BAHÇESİ, AÇIK PAZAR, OKUL VS. GİBİ KAMU ALANLARINDAN, KONUTA AÇILAN KISIMLARDA YAPILACAK İFRAZ ÇALIŞMALARINDA (ASGARİ BİNA CEPHE VE DERİNLİK ŞARTINI SAĞLAMAK KAYDI İLE) FİİLİ KULLANIM ALANLARI, HİSSE ORANLARI, ÖZEL PARSELASYON ÇAPLARI GÖZ ÖNÜNDE BULUNDURULARAK İFRAZ YAPILABİLİR.
- T2 ALANLARINDA 1500 M2 DEN KÜÇÜK PARSEL OLUŞTURULAMAZ.

14.2. TEVHİT:

- FARKLI İRTİFA VE FARKLI FONKSİYONLAR OLDUĞUNDA FONKSİYON SINIRLARI ESKİ PARSEL SINIRLARINA GÖRE DEĞİŞMEMEK KAYDIYLA TEVHİT YAPILABİLİR.
- AYNI FONKSİYONA SAHİP SOSYAL DONATI ALANLARINDA TEVHİD YAPILABİLİR.
- TEVHİDLE YENİ PARSEL OLUŞTURULDUĞUNDA, YENİ PARSELE GÖRE YENİDEN ARKA BAHÇE VE YAN BAHÇE DÜZENLENECEKTİR.
- KOMŞU PARSELLERDEKİ BİNALARIN TAŞKIN OLMASI DURUMUNDA, TAŞINMAZ MALİKLERİNİN TAŞKINLIĞI KABUL EDİP BU KISMI BELEDİYEYE HİBE ETMEYİ TALEP ETMESİ KAYDIYLA, HİBE EDİLECEK KISIMIN TAŞKIN BİNANIN BULUNDUĞU TAŞINMAZA TEVHİD ŞARTIYLA, BU KISIM İÇİN İMAR MEVZUATINDA İSTENEN PARSEL ŞARTLARI ARANMAZ.

- AYRIK, AYRIK İKİZ YAPI ADALARINDAKİ AYNI YOL CEPHESİNDE OLAN PARSELLER İLGİLİLERİNİN TALEP ETMESİ DURUMUNDA TEVHİD YAPILABİLİR.

15. BİNA DERİNLİKLERİ:

- EN AZ BİNA DERİNLİĞİ YEDİ (7) M DİR. ANCAK PLANDA GETİRİLEN YAPILAŞMA KOŞULLARIYLA BİNA DERİNLİĞİ YEDİ (7) MT'NİN ALTINA DÜŞEN PARSELLERDE, ARKA BAHÇE HERHANGİ BİR NOKTADA BİR (1) MT'YE KADAR DÜŞÜRÜLEBİLİR. ARKA BAHÇE MİNİMUM BİR (1) MT'YE DÜŞÜRÜLDÜĞÜ HALDE BİNA DERİNLİĞİ YEDİ (7) MT ŞARTI ARANMAZ.
- TİCARET+KONUT VE TİCARET (T1) BÖLGELERİNDE BİTİŞİK NİZAM ÜÇ TARAFI YOL OLAN KÖŞE BAŞI PARSELLERDE MAX.BİNA DERİNLİĞİ ARANMAZ. PLANDA BELİRTİLEN ARKA BAHÇE MESAFESİ KOMŞU PARSELLERE GÖRE DÜZENLENİR.

16. BİNA CEPHELERİ:

- BİNA CEPHE ŞARTI, BİTİŞİK, BLOK VE İKİZ NİZAMDA MİN. 4.00 MT, AYRIK NİZAMDA MİN. 6.00 MT DİR.
- KONUT, TİCARET+KONUT, T1-TİCARET, T2-TİCARET+HİZMET ALANLARINDA İKİZ VE AYRIK NİZAMDA DÜZENLENEN BLOK CEPHE UZUNLUĞU EN FAZLA OTUZ (30)M DİR. BLOK NİZAMDA DÜZENLENEN BLOKLARIN CEPHE UZUNLUĞU İSE ELLİ (50) M'Yİ GEÇEMEZ. ANCAK PARSELİN HER İKİ TARAFINDADA TEŞEKKÜL ETMİŞ YAPILAŞMA OLMASI DURUMUNDA ADA ETÜDÜ YAPILARAK İLGİLİ TEKNİK BİRİM TARAFINDAN CEPHE UZUNLUĞU KISITLAMASINA BAKILMAKSIZIN UYGULAMA YAPILACAKTIR.

17. PARSELLERDE YAPILANMA ŞARTLARI:

- AYRIK-İKİZ (Aİ) YAPILANMA KOŞULU VERİLMİŞ OLAN BÖLGELERDE; PARSELLER AYRIK NİZAM ALAMAYACAK ÖLÇÜLERDE İSE İKİZ BLOK ETÜDÜ YAPILIR.
- BİTİŞİK NİZAMLA; BLOK, AYRIK VEYA İKİZ NİZAM GİBİ FARKLI YAPILAŞMA KOŞULLARININ BİRLEŞTİĞİ AYNI İMAR ADASI İÇİNDE BİTİŞİK NİZAMDAKİ KÖŞEBAŞI PARSELE BLOKBAŞI GİBİ UYGULAMA YAPILACAKTIR.
- ÜZERİNDE; AYRIK BLOK VEYA İKİZ YAPI NİZAMI GETİRİLMİŞ OLAN YAPI ADALARINDA, PARSELLER ÜZERİNDE BLOK, AYRIK VEYA İKİZ BLOK ETÜDÜ YAPMAYA BELEDİYENİN İLGİLİ TEKNİK BİRİMİ YETKİLİDİR.
- YEŞİL ALAN, CAMİ, OKUL, HASTAHANE, KARAKOL GİBİ KAMU HİZMETİNE AYRILMIŞ PARSELLERE KOMŞU PARSELLER (3° M) ÇEKEREK BLOKBAŞI ŞEKLİNDE UYGULAMA YAPILACAKTIR. SÖZ KONUSU PARSELLERİN MİNİMUM CEPHE ŞARTLARINI SAĞLAMAMASI DURUMUNDA YAN VE ARKA BAHÇE ÇEKME MESAFESİ 1 (BİR) METREYE KADAR DÜŞÜRÜLEBİLİR.

- ADADAKİ PARSEL SAYISI TEKSE, BLOK CEPHESİ 30.00 MT Yİ GEÇMEMEK KAYDIYLA ÜÇLÜ BİR BLOK TEŞKİL ETMEK VEYA TEK KALAN PARSELE AYRIK NİZAM UYGULAMAK BELEDİYENİN YETKİSİNDEDİR.
- BİTİŞİK NİZAM VE BLOK NİZAM VERİLMİŞ YAPI ADALARINDA AYRIK VEYA İKİZ NİZAM TEŞEKKÜL ETMİŞ BİNA VAR İSE, BU BİNAYA KOMŞU PARSELDE 3.00 MT YAN BAHÇE MESAFESİ BIRAKILARAK BLOKBAŞI UYGULANIR.

18. BİNALARA KOT VERİLMESİ:

- MERİ İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNCE VERİLECEKTİR. AYRICA YOL BOYU TİCARET+KONUT FONKSİYONU OLARAK BELİRLENMİŞ PARSELLERDE 0.00 KOTU TİCARET+KONUT FONKSİYONU OLAN CADDEDEN ALINACAKTIR.

19. ÇIKMALAR:

- ÇIKMALAR İMAR YÖNETMELİĞİNE TABİDİR. YOL CEPHESİNDEKİ
- ÇIKMALAR 1° (BİR) M.'Yİ GEÇEMEZ.
- 7.00 MT. VE DAHA GENİŞ YOLLARDA, ÖN BAHÇESİ BULUNMAYAN VEYA YETERLİ OLMAYAN PARSELLERDE MEVCUT YAPILAŞMANIN YARISINDAN FAZLASINDA ÇIKMA VAR İSE 1.00 MT. Yİ GEÇMEYEN ÇIKMALAR YAPILABİLİR

20. AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONLARI:

- İLGİLİ KURULUŞLARIN UYGUN GÖRÜŞLERİ ALINMAK VE AVAN PROJESİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI'NCA ONANMAK ŞARTIYLA AKARYAKIT İSTASYONU TESİS EDİLEBİLİR. BU ALANLARDA; TAKS:0.30, KAKS:0.60'Yİ H:6.50 MT.' Yİ AŞAMAZ.
- İMAR PLANLARINDA AKARYAKIT İSTASYONU OLAN VEYA TADİL EDİLECEK PARSELLER İÇİN İLGİLİ YÖNETMELİK ŞARTLARINA UYULACAKTIR.

21. PLANA İŞLENMİŞ OLAN ENERJİ NAKİL HATTI ALTINDA KALAN ALANLAR İÇİN UYGULAMA AŞAMASINDA TEİAŞ, TEDAŞ VE İLGİLİ DİĞER KURUM VE KURULUŞLARIN GÖRÜŞÜ ALINACAKTIR.

22. İSKİ SAHASINA VE DERELERE BİTİŞİK PARSELLERDE UYGULAMA YAPILMADAN ÖNCE İSKİ GÖRÜŞÜ ALINACAKTIR.

23. 153 ADA 1,2,3 PARSELLER VE 154 ADA 1,2,3,4,5 PARSELLER 11.09.1969 ONANLI İMAR PLANINA GÖRE YAPILMIŞ OLAN, BLOK EBATLARI BAKANLIKÇA TASDKLİ 3 TİP PROJEYE GÖRE ÖLÇÜLENDİRİLMİŞTİR.

A TİP 10.50 X 21.90 METRE

5 KAT

B TİP	8.00 X 17.75 METRE	5 KAT
C TİP	9.50 X 16.65 METRE	5 KAT

24. ÖZEL HASTANE, ÖZEL EĞİTİM ALANLARINDA AVAN PROJEYE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR. AVAN PROJE İLÇE BELEDİYESİ VE İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİNCE ONAYLANACAKTIR. İRTİFA CEPHE ALDIĞI YOLUN YAPILANMA KOŞULLARINI AŞMAMAK KAYDIYLA MAX. E=1.5'DİR. ÖZEL HASTANE ALANLARINDA BODRUM KATLAR, GALERİ VE GALERİ BOŞLUKLARI EMSALE DÂHİL EDİLMEZ.
25. AÇIKLANMAYAN HUSUSLARDA İSTANBUL İMAR YÖNETMELİĞİ GEÇERLİ OLACAKTIR.
26. PİYESLER DAR KENARI EN AZ 2.40 MT., ALANI EN AZ 8.00 M2 OLAN BİR ODA VE MİN. BANYO ÖLÇÜLERİNİ SAĞLAYACAKTIR. BU TÜR YERLERDE KOMŞU PARSELDEN EN AZ 1.50 MT. ÇEKME ŞARTI İLE HAVUZ ŞEKLİNDE BOŞLUK BIRAKILABİLİR.
27. PLAN VE PLAN NOTLARINDA HAKKINDA HERHANGİ BİR YAPILAŞMA KOŞULU BELİRTİLMEMİŞ FONKSİYONLARDA ÇEVRE YAPILANMA KOŞULLARINDA AVAN PROJESİNE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.
28. TİCARET + KONUT, T1, T2 ALANLARINDA KAT MÜLKİYETİ KANUNU HÜKÜMLERİ SAKLI KALMAK KOŞULUYLA III. SINIF FIRIN AÇILABİLİR.
29. ADA BÜTÜNÜNDE VE/VEYA SOKAK BOYUNCA FİİLİ YAPILAŞMANIN (PLANLARDA BELİRLENEN İRTİFASINDAN BİR KAT EKŞİĞİNE KADAR MUHAFAZASI MÜMKÜN OLAN BETONARME BİNA) EN AZ % 50 OLDUĞU, 15 MT. VE ALTINDAKİ YOLLARDA ÖN BAHÇE MESAFELERİ YAPI YAKLAŞMA SINIRI İLE ÇİZİLMİŞ VE/VEYA ÖLÇÜLENDİRİLMİŞ OLSA DAHİ TEŞEKKÜLE UYULACAKTIR. AYRICA YOL GENİŞLEMESİNDEN SONRA TECAVÜZLÜ DURUMA DÜŞEN FİİLİ YAPILARIN EN AZ % 50 OLDUĞU DURUMLARDA YAPILACAK YENİ BİNALARIN YOL İSTİKAMET HATTI İNŞAAT İSTİKAMET HATTI OLARAK DEĞERLENDİRİLİR.
30. NATO AKARYAKIT BORU HATTI KAMULAŞTIRMA GÜZERGÂHININ SAĞINDA VE SOLUNDA KALAN 5'ER METRELİK ALANDA YAPILACAK İNŞAAT VE KAZI ÇALIŞMALARİ ESNASINDA; KAMULAŞTIRMA SAHASINA TECAVÜZ, İSTENMEYEN BORU HASARI, YAKIT ZAIYATI İLE CAN VE MAL KAYBI OLMASINI ENGELLEMELİK AMACIYLA İLGİLİ ANT İŞLETME MÜDÜRLÜĞÜ VE / VEYA ANT BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ İLE KOORDİNASYON YAPILMASI GEREKMEKTEDİR.
- NATO PETROL BORU HATTI KAMULAŞTIRMA ŞERİDİ BOYUNCA İMAR PLANLARINDA VERİLEN ÇEKME MESAFELERİ UYGULANIR. KAMULAŞTIRMA ŞERİDİNİN 5 MT. SAĞINDA VE SOLUNDA YAPILACAK OLAN İNŞAAT VE KAZI ÇALIŞMALARİ ANT İŞLETME MÜDÜRLÜĞÜ VE / VEYA ANT BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ GÖZETİMİNDE YAPILACAKTIR.
 - 7.8.2006 ONAYLI VE 1/1000 ÖLÇEKLİ TEM GÜNEYİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI PLAN NOTLARI PAFTASINDA GENEL HÜKÜMLER KISMI 7.MADDESİNDE YER ALAN "YAPI YAKLAŞMA MESAFESİ 5.00 MT'DEN AZ OLAMAZ" İBARESİNİN KALDIRILMASINA AİT 1/1000 ÖLÇEKLİ PLAN TADİLATIDIR.

31. F21C19D PAFTA 1951 ADA, TEM GÜNEYİ REVİZYON NAZIM İMAR PLAN NOTLARININ, 18. MADDESİNİN "BU ALANLARDA İRTİFA H=18.50 MT.'Yİ AŞAMAZ" İBARESİNE TABİ DEĞİLDİR VE F21C19D PAFTA 1951 ADADA MEVCUT KONTUR VE GABARİ DİKKATE ALINARAK YAPILANMA VERİLECEKTİR.
- 1951 ADA 36 PARSEL SAYILI YERDE H:20.50 MT. (6 KAT) OLUP UYGULAMA 1/5000 ÖLÇEKLİ N.İ.P. DOĞRULTUSUNDA YAPILACAKTIR. İSTİKAMET MER'İ 1/1000 ÖLÇEKLİ U.İ.P.DAN ALINACAKTIR.
 - 1951 ADADA MAKSİMUM YÜKSEKLİK H=20.50 MT.'DİR.
32. MERİ İMAR YÖNETMELİĞİ VE ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞININ 18.08.2018 TARİH VE 30364 SAYILI TÜRKİYE BİNA DEPREM YÖNETMELİĞİNDE BELİRTİLEN ESASLARA GÖRE YAPILACAK ZEMİN ETÜD RAPORLARI DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILACAKTIR.
33. İŞYERİ AÇMA VE ÇALIŞMA RUHSATI OLMAYAN, CANLI MÜZİK YAYIN İZİNİ BULUNMAYAN ELEKTRONİK SES YÜKSELTİCİ KULLANARAK MÜZİK YAYINI YAPAN EĞLENCE YERLERİNİN FAALİYETLERİ SONA ERDİRİLECEKTİR.
- İŞYERİ AÇMA VE ÇALIŞMA RUHSATI OLAN, CANLI MÜZİK YAYIN İZİNİ BULUNAN İŞLETMELER TARAFINDAN ÇEVRESEL GÜRÜLTÜNÜN DEĞERLENDİRİLMESİ VE YÖNETİMİ YÖNETMELİĞİ (2002/49/EC) İLE GETİRİLEN ELEKTRONİK OLARAK MÜZİK YAYINI YAPAN EĞLENCE YERLERİNDEN KAYNAKLANAN GÜRÜLTÜ İLE İLGİLİ KRİTERLER SAĞLANACAK, AÇIK VE YARI AÇIK EĞLENCE YERLERİNİN, YERLEŞİM YERİ İÇERİSİNDE ÇOK HASSAS YAPILARI ETKİLEYECEK ŞEKİLDE KURULUP İŞLETİLMESİNE İZİN VERİLMEMEYECİKTİR.
34. İMAR PLANINDA TURİZM TESİSİ, ÖZEL SAĞLIK TESİS ALANI, ÖZEL EĞİTİM TESİS ALANI, ÖZEL SOSYAL KÜLTÜREL TESİS ALANI FONKSİYONLARINA AYRILAN BÖLGELERDE VE İMAR PLAN NOTLARINA GÖRE BU FONKSİYONLARIN YAPILABİLDİĞİ ALANLARDA YAPILACAK OLAN TURİZM TESİSİ, ÖZEL SAĞLIK TESİSİ, ÖZEL EĞİTİM TESİSİ, ÖZEL SOSYAL KÜLTÜREL TESİSİ BİNALARINDA, BİNANIN TEK BAĞIMSIZ BÖLÜM OLARAK YAPILMASI, BAĞIMSIZ BÖLÜM OLARAK TİCARET VE KONUT BİRİMLERİNİN BULUNMAMASI VE OTOPARK İHTİYACININ PARSEL BÜNYESİNDE KARŞILANMASI KAYDIYLA BİRİNCİ VE İKİNCİ BODRUM KATLARDA BU FONKSİYONALRA HİZMET EDECEK BİÇİMDE YAPILAN KONFERANS SALONU, TOPLANTI SALONU, TİYATRO, MÜZE, SANAT GALERİSİ, TEKNİK ODALAR, PERSONEL SOYUNMA GİYİNME ODALARI, PERSONEL YEMEKHANESİ, TESİS YÖNETİMİ İLE İLGİLİ İDARİ BİRİMLER, SPOR MERKEZİ, SPA, YÜZME HAVUZU, KÜTÜPHANE, MESCİT, YEMEK SALONU, BALO SALONU, AMELİYATHANE, MORG, LABARATUVAR, GÖRÜNTÜLEME MERKEZİ, YOĞUN BAKIM ÜNİTESİ, TEMİZLİK ODALARI VB. BİRİMLER YAPILABİLİR, EMSALE DÂHİL DEĞİLDİR. BU ALANLARDA DOĞAL ZEMİN KOTU ÜZERİNE ÇIKAN KISIMLARDA TAKS DEĞERİ AŞILAMAZ. TURİZM TESİSLERİNDE BAĞIMSIZ BÖLÜM OLUŞTURMAMAK KAYDIYLA TESİSE HİZMET EDECEK İŞEKİLDE TİCARİ BİRİMLER YER ALABİLİR, ZEMİN KAT YÜKSEKLİĞİ 7M.YE KADAR YAPILABİLİR.

- İMAR PLANINDA DONATI ALANI OLARAK AYRILAN ALANLAR (YOL, YEŞİL ALAN, PARK ALANI, ÇOCUK BAHÇESİ ALANI, OKUL ALANLARI, SAĞLIK ALANLARI, BELEDİYE HİZMET ALANI, İDARİ TESİS ALANI, YÖNETİM MERKEZİ ALANI, TEKNİK ALTYAPI ALANI, SOSYAL KÜLTÜREL TESİS ALANI, SPOR TESİS ALANI, OTOPARK ALANI, TOPLU TAŞIMA VE TRİYAJ ALANI VB. KAMU KULLANIMINA AYRILMIŞ TÜM ALANLAR) KAMU ELİNE BEDELSİZ GEÇMEDEN PARSELİN İMARLI KISIMLARINDA UYGULAMA YAPILAMAZ.

35. TİCARET+KONUT ALANINDA KALAN PARSELLER, KONUT ALANINDA KALAN BİTİŞİK NİZAM YAPILANMALI KOMŞU PARSELLER İLE TEVHİD EDİLEBİLİR. TEVHİD EDİLEREK YENİ OLUŞACAK PARSELLERİN TEVHİD ÖNCESİNDEKİ KAT ADETLERİ KADEME HATTI YERİ VE TOPLAM YAPILANMA ALANI KORUNMAK KAYDIYLA TİCARET+KONUT ALANLARI İÇİN VERİLEN FONKSİYONLARA GÖRE UYGULAMA YAPILABİLİR.

41. "07.08.2006 ONAY TARİHLİ TEM GÜNEYİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI İLE BU PLANA DAYALI OLARAK YAPILAN TADİLAT PLANLARINDAKİ KONUT, TİCARET+KONUT VE T1 FONKSİYON ALANLARINDA TEVHİD EDİLEREK UYGULAMA YAPILMASINA İLİŞKİN PLAN NOTLARI"

- PARSEL VE/VEYA ADALARIN TEVHİD EDİLMESİ ;
- PARSELLERİN TEVHİD EDİLMESİ SONUCU 600 M² İLE 1000 M² ARASI BÜYÜKLÜĞE ULAŞAN PARSELLERİN MERİ İMAR PLANINDAKİ YAPILANMA HAKKI %10 ARTTIRILARAK UYGULAMA YAPILACAKTIR. YAPILAN TEVHİD SONUCU İMAR ADASI OLUŞMASI DURUMUNDA İNŞAAT ALANINA %5 DAHA İLAVE EDİLEREK TOPLAMDA %15 ARTTIRILARAK UYGULAMA YAPILACAKTIR. MAX KAT ADEDİ 12'DİR.
- PARSELLERİN TEVHİD EDİLMESİ SONUCU 1000 M² İLE 2500 M² ARASI BÜYÜKLÜĞE ULAŞAN PARSELLERİN MERİ İMAR PLANINDAKİ YAPILANMA HAKKI %15 ARTTIRILARAK UYGULAMA YAPILACAKTIR. YAPILAN TEVHİD SONUCU İMAR ADASI OLUŞMASI DURUMUNDA İNŞAAT ALANINA %5 DAHA İLAVE EDİLEREK TOPLAMDA %20 ARTTIRILARAK UYGULAMA YAPILACAKTIR. MAX KAT ADEDİ 15'DİR.
- PARSELLERİN TEVHİD EDİLMESİ SONUCU 2500+ BÜYÜKLÜĞE ULAŞAN PARSELLERİN MERİ İMAR PLANINDAKİ YAPILANMA HAKKI %20 ARTTIRILARAK UYGULAMA YAPILACAKTIR. YAPILAN TEVHİD SONUCU İMAR ADASI OLUŞMASI VEYA TEVHİD SONUCU PARSEL BÜYÜKLÜĞÜNÜN 5000 M²'Yİ AŞMASI DURUMUNDA İNŞAAT ALANINA %10 DAHA İLAVE EDİLEREK TOPLAMDA %30 ARTTIRILARAK UYGULAMA YAPILACAKTIR. MAX KAT ADEDİ 15'DİR.
- PARSELLERİN MERİ PLANDAKİ İNŞAAT ALANI: İSKÂN EDİLEN BODRUM KATLARDAN MAKSİMUM 2 BODRUM KAT (ZEMİN KAT ALANI KADAR) + ZEMİN KAT + NORMAL KATLAR (ZEMİN KAT ALANININ %35'İNDEN FAZLASINI AŞAMAZ) + ÇATI ARASI PİYESİ (NORMAL KAT ALANININ 50'Sİ KADAR) ALANLARININ TOPLAMINDAN HESAPLANACAKTIR. BULUNAN İNŞAAT ALANI KATLAR ALANI OLARAK KABUL EDİLİR. PARSELLERİN TEVHİD EDİLMESİ SONUCU YENİ OLUŞAN PARSELLERDE AÇIĞA ÇIKAN BODRUM, ZEMİN VE ZEMİN ÜSTÜ KATLARDA EMSAL HARİCİ ALANLARIN TOPLAMI (ASANSÖR, YANGIN HOLÜ, YANGIN MERDİVENİ, 200 CM'YE KADAR KAT HOLLERİ HARİÇ YANGIN HOLÜ VE ŞAFTLARI VE BODRUM KATLARDA YAPILACAK YÖNETMELİKLERE GÖRE HESAPLANACAK OLAN ASGARİ SİĞİNAK, OTOPARK, SU DEPOSU GİBİ TEKNİK HACİMLER HARİÇ) İNŞAAT ALANININ %10 UNU GEÇEMEZ.

➤ MERİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANLARI'NDAN ÖNCE, YAPILDIĞI DÖNEMDEKİ İMAR PLANINA, İLGİLİ YASA VE YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE GÖRE RUHSAT VEYA YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ ALMIŞ OLAN PARSELLERDEKİ İNŞAAT ALANI; ONAYLI MİMARİ PROJESİNDE YER ALAN İSKÂNA KONU TOPLAM İNŞAAT ALANINA GÖRE HESAP EDİLECEKTİR.

- PARSELLERİN CEPHE ALDIĞI YOLLARIN 2(İKİ) METRE GERİSİNDE VE TABİ ZEMİN ALTINDA KALMAK KOŞULU İLE PARSEL TAMAMINDA OTOPARK, SİĞİNAK, SU DEPOSU VE TEKNİK HACİMLER İHTİYACI KADAR BODRUM KAT YAPILABİLİR. ÇEKME MESAFELERİ İLE PARSEL SINIRI ARASINDA OTOPARK RAMPASI İLE GİRİŞ ÇIKIŞA YÖNELİK İMALATLAR YAPILABİLİR.
- 13.04.2018 ONANLI PLAN NOTLARI KAPSAMINDA BODRUM KATLARDA TAMAMI GÖMÜLÜ OLMAK KOŞULU İLE BİNAYA AİT SİĞİNAK VE TEKNİK ALANLAR YER ALABİLİR.
- BU UYGULAMA SIRASINDA YENİ OLUŞACAK PARSEL VE ADALARDA AYRIK NİZAM UYGULANACAK OLUP, BLOK CEPHE UZUNLUĞUNDA MERİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ GEÇERLİ OLACAKTIR. TABİ ZEMİNE OTURACAK BİNA KONTURLARI TAKSMİN: 0,30 - TAKSMAKS:0.50 ARALIĞINDA UYGULANACAKTIR. ANCAK YOL BOYU TİCARET, TİCARET+KONUT, VE T1 (TİCARET) ALANLARINDA SADECE ZEMİN KATTA TABİ ZEMİNE OTURACAK BİNA KONTURLARI TAKSMAKS:0.60 YAPILABİLİR.
- İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİNİN 13.01.2012 TARİH VE 173 SAYILI İLE 12.09.2012 TARİH VE 1283 SAYILI SİLÜETE İLİŞKİN MECLİS KARARLARINDA BELİRTİLEN AZAMI YÜKSEKLİKLERE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.
- MERİ PLANA GÖRE FARKLI FONKSİYON ALANLARINDA YER ALAN (KONUT, TİCARET+KONUT, T1 TİCARET ALANI) PARSELLERİN TEVHİDİ SONUCU OLUŞAN YENİ PARSELLERDE; TİCARET VE KONUT ALANI KULLANIMLARI TEVHİD ÖNCESİNDEKİ DURUM ÜZERİNDEN MERİ PLANA GÖRE HESAPLANACAK İNŞAAT ALANINA GÖRE AYNI ORANLARDA DÜZENLENECEKTİR. KONUT ALANLARINDA MERİ PLANA GÖRE HESAPLANACAK İNŞAAT ALANININ %15'İNİ GEÇMEMEK KAYDIYLA TİCARET KULLANIMI YER ALABİLİR. MAKS. TAKS KULLANILMASI HALİNDE ZEMİN KATTA KULLANILAN TİCARET ALANINDAN ARTAN KISIM ZEMİN ÜSTÜ KATLARDA KONUT OLARAK KULLANILABİLİR.
- ÇEKME MESAFELERİ;
- TEVHİD EDİLEREK İMAR ARTIŞINDAN FAYDALANAN PARSELLERİN CEPHE ALDIĞI YOLLARDAN EN AZ 5 METRE YAPI YAKLAŞMA MESAFESİ BIRAKILACAKTIR. İMAR PLANININ SAĞLADIĞI İNŞAAT ALANI HAKKINI KULLANMADIĞI DURUMLARDA YAN VE ARKA BAHÇE 3M'YE KADAR İNDİRİLEBİLİR
- ÇEKME MESAFELERİ KOMŞU PARSELLERDEN 5M OLACAKTIR. ANCAK AÇIK OTOPARK ALANI (AOP), PARK, YEŞİL ALAN GİBİ YAPILAŞMAYA KONU OLMAYAN DONATI ALANLARINDAN KAT ADEDİNE BAKILMAKSIZIN 3M ÇEKİLEREK UYGULAMA YAPILABİLİR.
- TEVHİD EDİLEREK İMAR ARTIŞINDAN FAYDALANAN PARSELLERDE BİRDEN FAZLA BİNA YAPILMASI HALİNDE BİNALAR ARASI MESAFE 6M DEN AZ OLMAMAK ÜZERE 4 KATTAN SONRA HER KAT İÇİN 0,50M İLAVE EDİLEREK UYGULAMA YAPILACAKTIR. ANCAK İKİ BİNA ARASINDAKİ MESAFENİN 12M Yİ GEÇMESİ DURUMUNDA UYGULAMA 12M OLACAK ŞEKİLDE YAPILABİLİR.

- TEVHİD EDİLEREK İMAR ARTIŞINDAN FAYDALANAN PARSELLERDE MİNİMUM BİNA CEPHESİ VE DERİNLİĞİ 9M.'DİR.
- TEVHİD EDİLEREK İMAR ARTIŞINDAN FAYDALANAN PARSELLERDE ÇIKMALAR 1 (BİR) METREYİ GEÇMEYECEKTİR.
- TEVHİD EDİLEREK İMAR ARTIŞINDAN FAYDALANAN PARSELLERDE YAPILACAK BİNALARDA ÇATI ARASI PİYESİ YAPILMAYACAKTIR.
- BİR İMAR ADASINDAKİ TÜM PARSELLERİN TEVHİDE KONU OLDUĞU DURUMLARDA; YAPI ADASINDA PARK, ÇOCUK BAHÇESİ, YEŞİL ALAN VB. KAMUSAL ALANLAR BULUNMASI HALİNDE UYGULAMA BÜTÜNLÜĞÜ AÇISINDAN SÖZ KONUSU KAMUSAL ALANLAR BÜYÜKLÜĞÜ KORUNARAK, ADANIN FARKLI BİR NOKTASINDA KONUMLANDIRILABİLİR. YER SEÇİMİNDE İLÇE BELEDİYESİ YETKİLİDİR.
- TEVHİDEN OLUŞAN YAPI ADALARI VE PARSELLERDE KAMU ELİNE GEÇEN ALANLAR İLE TESCİL HARİCİ ALANLARA KARŞILIK AYRILACAK DONATI ALANLARININ YER SEÇİMİ İLÇE BELEDİYESİNCE BELİRLENECEKTİR.
- TEVHİD İLE OLUŞAN PARSELLER İLE ADA BİRLEŞMESİ SONUCU KAPANAN YOL VE YOLLARA EŞDEĞER BÜYÜKLÜKTE ALAN; DONATI ALANI OLARAK KULLANILMAK ÜZERE İMAR KANUNUNUN 15 VE 16. MADDELERİ KAPSAMINDA AYRILACAK DONATI FONKSİYONUNA GÖRE KAMUYA TESCİL VEYA TERK EDİLECEKTİR. KAMUYA TERK VEYA TESCİL İŞLEMİNDEN SONRA ANCAK YAPI RUHSATI DÜZENLENEBİLİR. KAPANAN BU YOLLARDAKİ TEKNİK ALTYAPI İÇİN İGDAŞ, İSKİ, TELEKOM, ELEKTRİK KURUMLARI, ULAŞIM PLANLAMA MÜDÜRLÜĞÜ VE DİĞER İLGİLİ KURUMLARDAN UYGUN GÖRÜŞ ALINMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ. AYRILACAK DONATININ FONKSİYONUNU VE YERİNİ BELİRLEMeye İLÇE BELEDİYESİ YETKİLİDİR.
- TEVHİD EDİLEN PARSELLERDE MERİ OTOPARK YÖNETMELİĞİNE GÖRE HESAPLANACAK OLAN OTOPARK İHTİYACININ PARSEL BÜNYESİNDE KARŞILANMASI ZORUNLUDUR. KONUTLAR İÇİN HER BAĞIMSIZ BÖLÜME EN AZ 1 ADET, KONUT DIŞI KULLANIMLARDA HER 50 M2'LİK İSKÂN EDİLEN ALAN İÇİN EN AZ 1 ADET OTOPARK YERİNİN AYRILMASI ZORUNLUDUR. PLAN NOTLARINDA BELİRLENEN İHTİYAÇLARDAN FAZLA OTOPARK ALANI DÜZENLEMESİ DURUMUNDA, BELİRLENEN İHTİYACIN 2 KATINA KADAR YAPILACAK OTOPARK ALANLARI EMSAL HARİCİ OLARAK DEĞERLENDİRİLECEKTİR.
- PARSELLERİN MERİ PLANDA VERİLEN YAPILAŞMA HAKLARINDA BİR DEFADAN FAZLA ARTIŞ UYGULANAMAZ.
- 13.04.2018 ONANLI PLAN NOTLARI KAPSAMINDA TEVHİD OLACAK PARSELLERDE TEŞEKKÜL EDEN BLOK ETÜDLERİ DİKKATE ALINMAYACAKTIR.
- 13.04.2018 ONANLI PLAN NOTLARINDAN YARARLANAN PARSELLERE KOMŞU PARSELLER, UYGULAMA ÖNCESİ YAPILAŞMA KOŞULLARINDAN FAYDALANACAKTIR.
- BU PLANIN ONAY TARİHİNDEN SONRA İFRAZ EDİLEN PARSELLER TEVHİD YAPILARAK PLAN NOTLARININ GETİRDİĞİ HAKLARDAN YARARLANAMAZ.
- TEVHİD EDİLEREK İMAR ARTIŞINDAN FAYDALANAN PARSELLER İFRAZ EDİLEMEZ.

- 800-2999 M² ARASI BÜYÜKLÜĞE SAHİP PARSELLERDE TEVHİT ŞARTI ARANMAKSIZIN MERİ İMAR PLANINDAKİ YAPILAŞMA HAKKI KORUNARAK MAX KAT ADEDİ 12 OLACAK ŞEKİLDE AYRIK NİZAMDA UYGULAMA YAPILABİLİR.
- 600 M² DEN BÜYÜK PARSELLERDE BİRDEN FAZLA RUHSATLI YAPI OLMASI DURUMUNDA; TEVHİD ŞARTI ARANMAKSIZIN, PARSELLERİN TEVHİD EDİLEREK UYGULAMA YAPILMASINA İLİŞKİN PLAN NOTLARINDAN AYNI ŞARTLARDA YARARLANABİLECEKTİR.
- BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA MERİ UYGULAMA İMAR PLANI VE MERİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
- 600 M²DEN KÜÇÜK İMAR ADALARINDA 13.04.2018 ONANLI PLAN NOTLARI VE BU KAPSAMDA YAPILAN PLAN NOTU DÜZENLEMELERİNDE BELİRTİLEN ŞARTLAR DOĞRULTUSUNDA MAX KAT ADEDİ 12 OLACAK ŞEKİLDE AYRIK NİZAMDA UYGULAMA YAPILABİLİR.

42. İLGİLİ İDARE TARAFINDAN, TEHLİKE ARZ ETMESİ SEBEBİ İLE TEDBİR AMAÇLI BOŞALTILAN VE SONRASINDA İLGİLİSİNCE VEYA İDARECE YIKILAN YA DA YIKILACAK YAPILAR İLE, 6306 SAYILI AFET RİSKİ ALTINDAKİ ALANLARIN DÖNÜŞTÜRÜLMESİ HAKKINDAKİ KANUN KAPSAMINDA, RİSKLİ YAPI TESPİTİ YAPILMIŞ BİNALARIN YIKILIP YENİDEN YAPILMASI DURUMUNDA;

1-MERİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANLARI'NDAN ÖNCE, YAPILDIĞI DÖNEMDEKİ İMAR PLANINA, İLGİLİ YASA VE YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE GÖRE RUHSAT VEYA YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ ALMIŞ OLAN; MERİ İMAR PLANINA GÖRE TAMAMI DONATI VEYA YOL ALANINDA KALMAYAN YA DA BİR KISMI DONATI VEYA YOL ALANINDA KALIP İMARLI ALANINA GÖRE YAPILAŞABİLECEK PARSELLERDE; YIKILIP YENİDEN YAPILMASI HALİNDE; TALEP EDİLMESİ DURUMUNDA MERİ İMAR PLANINDAKİ FONKSİYONUNU KORUMAK ŞARTIYLA; YAPI RUHSATINDA VEYA YAPI KULLANMA İZİN BELGESİNDE YER ALAN İSKÂNA KONU TOPLAM İNŞAAT ALANINA VE YOL KOTUNUN ÜZERİNDEKİ KAT ADEDİNE GÖRE UYGULAMA YAPILIR.

1-A) BİNANIN KOT ALDIĞI NOKTANIN ALTINDAKİ BODRUM KATLARDA YAPILACAK OLAN OTOPARKLAR, SİĞİNAK V.B ORTAK ALANLAR TOPLAM İNŞAAT ALANINA DÂHİL DEĞİLDİR.

1-B) 3194 SAYILI İMAR KANUNUNUN GEÇİCİ 16. MADDESİNE GÖRE UYGULAMA YAPMIŞ BİNALAR İÇİN BU PLAN NOTU GEÇERLİ DEĞİLDİR.

1-C) ZEMİN VE TEMEL ETÜDÜ UYGULAMA ESASLARI VE RAPOR FORMATI ESASLARINA GÖRE YAPILACAK ZEMİN ETÜT RAPORLARI DOĞRULTUSUNDA, UYGULAMA YAPILACAKTIR. BİNA YÜKÜNE GÖRE ZEMİN İYİLEŞTİRMESİ GEREKTİREN ALANLARDA, ZEMİN İYİLEŞTİRMESİ YAPILMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ.

1-D) UYGULAMA AŞAMASINDA İLGİLİ KURUM GÖRÜŞLERİ ALINMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ.

1-E) AÇIKLANMAYAN HUSUSLARDA MERİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ İLE MERİ PLAN NOTLARI GEÇERLİDİR.

1-F) 2981 VE 3290 SAYILI KANUNLARDAN YARARLANAN YAPILAR BU KAPSAMDA DEĞERLENDİRİLECEKTİR.

44. (T1) TİCARET VE TİCARET+KONUT (4 KATLI OLAN PARSELLERDE) KONUT ALANLARINDA ÇATI PİYESİNİN İPTAL EDİLEREK, MERİ YÖNETMELİKLERE GÖRE OTOPARK İHTİYACININ BODRUM KATTA KARŞILANMASINA YÖNELİK UYGULAMALARDA;

- (T1) TİCARET VE TİCARET+KONUT (4 KATLI OLAN PARSELLERDE), KONUT ALANLARINDA KALAN PARSELLERDE BODRUM KATLAR MERİ YÖNETMELİK ŞARTLARINA GÖRE ZORUNLU OLAN OTOPARK İHTİYACININ KARŞILANMASI İÇİN KULLANILABİLİR. BU DURUMDA OTOPARK İÇİN KULLANILAN BODRUM KATLAR İÇİN 1 NORMAL KAT İLAVE EDİLECEKTİR.
- MERİ YÖNETMELİKLERE GÖRE BODRUM KATINDA OTOPARK YAPILAMAYAN PARSELLERDE; AÇIĞA ÇIKAN BODRUM KATLARIN İSKÂN EDİLMİYEREK, BAĞIMSIZ BÖLÜMLERE PAY EDİLEREK TAPUYA İŞLENMESİ ŞARTIYLA BİNAYA AİT ORTAK DEPolar YAPILABİLİR. ZEMİN KATIN DÜKKÂN YAPILMASI HALİNDE 1. BODRUM KATTA DÜKKÂNA AİT DEPO VE EKLENTİ, MERİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE GÖRE BİRDEN FAZLA BODRUM KAT AÇIĞA ÇIKMASI DURUMUNDA 1. BODRUM KATIN DÜKKÂN YAPILMASI HALİNDE 2. BODRUM KATTA DÜKKÂNA AİT DEPO VE EKLENTİ YAPILABİLİR.
- (T1) TİCARET VE TİCARET+KONUT (4 KATLI OLAN PARSELLERDE), KONUT ALANLARINDA ÇATI ARASI PİYESİ YAPILAMAZ. ÇATI ÖRTÜSÜ ALTINDA KULLANIM ALANI OLMAYACAKTIR. AZAMİ MAHYA YÜKSEKLİĞİ 1.50 M'Yİ GEÇEMEZ.
- MERİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE GÖRE BİRDEN FAZLA BODRUM KAT AÇIĞA ÇIKMASI DURUMUNDA;
 - 3. BODRUM KAT VEYA DAHA FAZLA BODRUM KATIN TAMAMININ AÇIĞA ÇIKMASI DURUMUNDA EN FAZLA 2 BODRUM KAT İSKÂN EDİLEBİLİR.
 - 3'DEN DAHA AZ BODRUM KATIN AÇIĞA ÇIKMASI DURUMUNDA 1 BODRUM KAT İSKÂN EDİLEBİLİR.