

**İSTANBUL İLİ, AVCILAR İLÇESİ, YEŞİLKENT MAHALLESİ**  
**1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI**  
**PLAN NOTLARI**

**1. GENEL HÜKÜMLER**

- 1.1.** “İSTANBUL İLİ, AVCILAR İLÇESİ, YEŞİLKENT MAHALLESİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI”; PLAN PAFTALARI, PLAN NOTLARI VE PLAN RAPORU İLE BİR BÜTÜNDÜR.
- 1.2.** SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ALANLARINDA UYGULAMA İLÇE BELEDİYESİNCE ONAYLANACAK AVAN PROJEYE GÖRE YAPILACAKTIR.
- 1.3.** BU PLANDA BELİRLENEN KENTSEL VE SOSYAL DONATI ALANLARI İLE TEKNİK ALTYAPI ALANLARI KAMU ELİNE GEÇMEDEN UYGULAMA YAPILAMAZ.
- 1.4.** YENİDEN DÜZENLENECEK ALAN SINIRLARINDA UYGULAMA BU SINIRLAR BÜTÜNÜNDE AYRI ETAPLAR HALİNDE YAPILACAK OLUP, 3194 SAYILI İMAR KANUNUN 18. MADDESİ UYGULANACAKTIR. YENİDEN DÜZENLENECEK ALAN SINIRLARININ BİRLEŞTİRİLMESİNDE İLÇE BELEDİYESİ YETKİLİDİR.
- 1.5.** PLANLAMA ALANI KAPSAMINDA; NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ YAPILMAKSIZIN, PLANIN ULAŞIM, YOĞUNLUK VE KULLANIM KARARLARINDA OLUMSUZ ETKİLEYEN VE PLAN BÜTÜNLÜĞÜNÜ BOZUCU NİTELİK TAŞIYAN PLAN DEĞİŞİKLİKLERİ YAPILAMAZ.
- 1.6.** ENERJİ NAKİL HATTI KORUMA KUŞAĞI ALTINDAKİ PARSELLERDE YAPILACAK HER TÜRLÜ PROJE, UYGULAMA VE İNŞAAT ÖNCESİNDE İLGİLİ KURUMDAN GÖRÜŞ ALINMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ.
- 1.7.** PLANDA GÖSTERİLEN ENERJİ NAKİL HATLARININ GEÇTİĞİ İMAR ADALARINDA HATTIN KORUMA KUŞAĞINDA KALAN PARSELLERDE, PLANDA BELİRLENEN YÜKSEKLİĞİ GEÇMEMEK ŞARTI İLE İLGİLİ YÖNETMELİK ŞARTLARINA GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.
- 1.8.** PLANLAMA ALANI KAPSAMINDAKİ DERE TAŞKIN ALANLARINDA BULUNAN PARSELLERDE, DSİ VE İSKİ GÖRÜŞÜ ALINMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ.

- 1.9.** 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.
- 1.10.** 2863 SAYILI KANUNUN 4. MADDESİ GEREĞİ İNŞAI VE FİZİKİ UYGULAMALAR SIRASINDA KORUNMASI GEREKLİ HERHANGİ BİR KÜLTÜR / TABİAT VARLIĞINA RASTLANILMASI HALİNDE ÇALIŞMALARIN DURDURULARAK İVEDİLİKLE İLGİLİ KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULU MÜDÜRLÜĞÜ’NE HABER VERİLMESİ GEREKMEKTEDİR.
- 1.11.** SU İHTİYACININ YERALTI SUYUNDAN TEMİN EDİLMESİ HALİNDE 167 SAYILI YERALTI SULARI HAKKINDA KANUN GEREĞİ DSİ’DEN İZİN ALINACAK, YERALTI VE YER ÜSTÜ SULARININ KALİTESİNİN ETKİLENMEMESİ İÇİN ATIKLAR KONUSUNDA SU KİRLİLİĞİ KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ VE ATIK YÖNETİMİ YÖNETMELİĞİ ESASLARINA UYULACAKTIR.
- 1.12.** 4373 SAYILI TAŞKIN SULARA VE SU BASKINLARINA KARŞI KORUMA KANUNU İLE TAŞKIN VE RÜSUBAT KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ VE 2006/27 SAYILI BAŞBAKANLIK GENELGESİ HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
- 1.13.** PLANLAMA ALANININ MERKEZİ ÖZELLİK GÖSTEREN ALANLARINDA SAĞLIK, İTFAİYE, HABERLEŞME, İLETİŞİM V.B. GİBİ TESİSLERİN BULUNDUĞU ALANLARDA, ULAŞIM AĞLARINA YAKIN MEYDAN, PARK V.B. AÇIK ALANLARIN UYGUN NOKTALARINDA İLGİLİ KURULUŞLARIN UYGUN GÖRÜŞLERİ ALINMASI, İLGİLİ YÖNETMELİKLERE UYULMASI ŞARTI İLE “HELİKOPTER İNİŞ-KALKIŞ PİSTİ” (HELİPORT ALANI) DÜZENLENEBİLİR.
- 1.14.** HALİHAZIR HARİTADAKİ MÜLKİYET SINIRLARI İLE KADASTRAL HARİTALAR ARASINDA 2 M’YE KADAR UYUMSUZLUK OLMASI DURUMUNDA İMAR UYGULAMASI İLGİLİ KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜNDEN ALINACAK RÖPERLİ KROKİYE GÖRE YAPILACAKTIR.
- 1.15.** DOĞALGAZ HATLARI, ENERJİ NAKİL HATLARI VB. TÜM TAŞIYICI VE İLETKEN HATLARIN BELİRLENMİŞ MUTLAK KORUMA, KAMULAŞTIRMA VE SALINIM ALANLARINDA VE BİTİŞİK PARSELLERDEKİ

UYGULAMALARDA, İLGİLİ KURUMLAR TARAFINDAN BELİRLENMİŞ OLAN KRİTERLERE UYULACAKTIR. BU PARSELLERDE İLGİLİ KURUMDAN GÖRÜŞ ALINMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ.

**1.16.**KAMUYA AİT SOSYAL VE TEKNİK DONATI ALANLARINDA (EĞİTİM TESİSLERİ HARİÇ) İLGİLİ KURUMLARCA UYGUN GÖRÜLMESİ, GERÇEK VEYA ÖZEL HUKUK TÜZEL KİŞİLİĞİNE AİT FONKSİYONLARDA İSE İLGİLİLERİN MUVAFAKATI VE İLGİLİ KURUMLARIN UYGUN GÖRMESİ HALİNDE; İLÇE BELEDİYESİ ENCÜMEN KARARI İLE GEREKLİ TEDBİRLERİN ALINARAK VE YERİ KARAR EKİNDE KOORDİNATLI OLARAK BELİRLENMEK ŞARTIYLA TRAFİ, DOĞALGAZ GİBİ ALTYAPI YAPILARI YAPILABİLİR.

**1.17.**İLGİLİ KURUM VE KURULUŞLARIN (İSKİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ, İBB ULAŞIM PLANLAMA MÜDÜRLÜĞÜ, İBB DEPREM VE ZEMİN İNCELEME MÜDÜRLÜĞÜ, V.B.) UYGUN GÖRÜŞLERİ DOĞRULTUSUNDA YATIRIMCI İDARE TARAFINDAN GEREKLİ OLAN TEKNİK VE GÜVENLİK ÖNLEMLERİ ALINMASI KAYDIYLA KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI VE SOSYAL ALTYAPI ALANI OLARAK AYRILAN ALANLARDA (BELEDİYE HİZMET ALANI, SPOR ALANI, SOSYAL TESİS ALANI, KÜLTÜREL TESİS ALANI, SAĞLIK ALANI, KAMU HİZMET ALANI, PAZAR ALANI, İBADET ALANI) TABİİ ZEMİN ALTINDA OTOPARK YAPILABİLİR. KARAYOLLARI YOL KENAR KORUMA KUŞAĞI VE KAVŞAK ALANLARINDA İSE TABİİ ZEMİN ALTINDA KALAN KISIMLARINDA AĞAÇ VE BİTKİ YAŞAMININ SÜRDÜRÜLEBİLECEĞİ TOPRAK DERİNLİĞİ BIRAKILARAK VE TABİİ ZEMİN KOTLARI DEĞİŞTİRİLMEMEYECİK ŞEKİLDE UKOME KARARIYLA OLAĞANÜSTÜ DURUMLARDA DA SİĞİNAK OLARAK KULLANILMAK ÜZERE KAMUYA AİT OTOPARK YAPILABİLİR.

**1.18.**PLANLAMA ALANININ TAMAMI 1. DERECE DEPREM BÖLGESİDİR. PARSEL ÖLÇEĞİNDE JEOLJİK-JEOTEKNİK ETÜT YAPILMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ. PARSEL ÖLÇEĞİNDE YAPILAN JEOLJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORLARINDA GEREKLİ GÖRÜLEN ÖNLEMLER ALINARAK TÜRKİYE BİNA DEPREM YÖNETMELİĞİ ŞARTLARINA GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR. ZEMİN JEOLJİK-JEOTEKNİK ETÜT

RAPORLARI MERİ İMAR YÖNETMELİĞİ'NİN İLGİLİ MADDESİNDE BELİRLENEN ESASLARA UYGUN HAZIRLANACAKTIR.

- 1.19.** PLANDA YEŞİL ALAN, SPOR ALANI VE MEYDAN OLARAK AYRILMIŞ 5.000 M<sup>2</sup> VE ÜZERİ ALANLAR, MÜLKİYET DURUMUNA BAKILMAKSIZIN OLASI AFET DURUMLARINDA 'AFET HİZMET ALANI' OLARAK KULLANILACAKTIR. BU ALANLARDA AFET DÖNEMİNDE KULLANILMAK ÜZERE; AFET HARİCİ NORMAL DURUMLARDA YEŞİL ALAN VE PARK KULLANIMINI BOZMADAN, REKREATİF KULLANIMI SÜRDÜRECEK BİR TASARIM İLKESİ KOŞULUYLA TAHLİYE MERKEZİ, TOPLANMA ALANI (TA), GEÇİCİ BARINMA ALANI (GBA), SİĞİNAK, OTOPARK, GIDA VE TEMEL İHTİYAÇ LOJİSTİK BİRİMLERİ KURGULANABİLİR. AFET HİZMET ALANI OLARAK KULLANILACAK ALANLARDA, AFETZEDELERİN GEÇİCİ SÜRELİ BARINMA İHTİYAÇLARININ GİDERİLMESİ VE AKUT ŞOKUN ATILMASINI SAĞLAYACAK, TEMEL İHTİYAÇLARIN (İLK TIBBİ MÜDAHALE, HABERLEŞME, ELEKTRİK, SU, KANALİZASYON VB.) KARŞILANMASINI SAĞLAYACAK ALT YAPI BİRİMLERİ, İSTANBUL VALİLİĞİ İL AFET VE ACİL DURUM MÜDÜRLÜĞÜ (AFAD) GÖRÜŞÜ ALINMAK KOŞULUYLA, AFET ANINDA KULLANILABİLİR OLMASI ADINA AFET ÖNCESİNDE HAZIRLANACAKTIR. BU AMAÇLA TASARLANMIŞ ALANLARDA OLUMSUZ HAVA ŞARTLARINDAN ETKİLENİLMEMESİ VE FONKSİYONLARIN YILIN HER GÜNÜ KULLANILABİLİR OLMASI AMACIYLA; PARK KULLANIM İŞLEVLERİNİ (SPOR, YÜRÜYÜŞ, BİSİKLET, PATEN VB) DE SÜRDÜRECEK NİTELİKTE OLMASI KOŞULUYLA ÜZERİNDE ÇATI ÖRTÜSÜ OLACAK ŞEKİLDE UYGULAMA YAPILABİLECEKTİR. OLASI AFET DURUMUNDA GEREKLİ GÖRÜLMESİ HALİNDE ALAN SAHRA HASTANESİ YA DA LOJİSTİK MERKEZİ OLARAK DA DÜZENLENEBİLİR. FONKSİYONLAR ARASI İLİŞKİLER SİSTEMİ KURGUSUNUN SAĞLANMASI İÇİN AVAN PROJEYE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR. AVAN PROJEYE GÖRE UYGULANACAK ZEMİNÜSTÜ HER TÜRDE KAPALI ALAN İÇİN EMSAL=0.05'İ GEÇEMEZ. PLANLANAN FONKSİYONLARIN OLUŞTURACAĞI OTOPARK İHTİYACI YÜRÜRLÜKTEKİ ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞININ OTOPARK YÖNETMELİĞİ GEREĞİNCE DÜZENLENEREK KARŞILANACAKTIR.

**1.20.**KARAYOLUNA CEPHELİ PARSELLERDE, KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ VEYA İLGİLİ BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜNDEN GÖRÜŞ ALINMADAN UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ. PARSELLERE YAN YOL ÜZERİNDEN GİRİŞ TALEP EDİLMESİ HALİNDE İLGİLİ BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜNE BAŞVURULMASI GEREKMEKTEDİR.

**1.21.**PLANDA BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA “3194 SAYILI İMAR KANUNU”, “3621 SAYILI KIYI KANUNU”, “MEKANSAL PLANLAR YAPIM YÖNETMELİĞİ”, “İSTANBUL İMAR YÖNETMELİĞİ”, “SİĞİNAK YÖNETMELİĞİ”, “OTOPARK YÖNETMELİĞİ”, “TÜRKİYE BİNA DEPREM YÖNETMELİĞİ”, “BİNALARIN YANGINDAN KORUNMASI HAKKINDA YÖNETMELİK” VE İLGİLİ DİĞER MERİ KANUN, KARARNAME, TÜZÜK, TEBLİĞ VE YÖNETMELİKLERDEKİ HÜKÜMLER GEÇERLİDİR.

## **2. ÖZEL HÜKÜMLER**

### **2.1. KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI**

#### **2.1.1. BELEDİYE HİZMET ALANI**

**2.1.1.1.** BELEDİYE HİZMET ALANLARINDA; İLGİLİ YÖNETMELİKTE BELİRTİLEN KULLANIMLARA İLAVE OLARAK BELEDİYEYE AİT KÜLTÜREL TESİSLER, KÜTÜPHANE, İTFAİYE, BİLGİ-BECERİ-MESLEK EDİNDİRME KURSLARI VB. EĞİTİM VE KÜLTÜR YAPILARI, BELEDİYEYE AİT İDARİ BİRİM ŞUBELERİ, MUHTARLIK GİBİ YÖNETİM YAPILARI, SEMT ÖLÇEĞİNDE KÜÇÜK ÖLÇEKLİ SAĞLIK TESİSLERİ VB. SOSYAL TESİSLER, ZEMİN ALTI VE ÜSTÜ KATLI OTOPARK GİBİ MAHALLİ MÜŞTEREK NİTELİKTEKİ İHTİYAÇLARI KARŞILAMAK ÜZERE KURULAN TESİSLER İLE BU KULLANIMLARA HİZMET EDECEK BAĞIMSIZ BİRİM OLUŞTURMAMAK ŞARTIYLA % 20 ORANINDA TİCARİ BİRİMLER YER ALABİLİR. BU ALANLARDA UYGULAMA, PLANDA VERİLEN YAPILAŞMA KOŞULLARINI AŞMAMAK ŞARTIYLA, İLÇE BELEDİYESİNCE HAZIRLANACAK AVAN PROJEYE GÖRE YAPILACAKTIR.

#### **2.1.2. RESMİ KURUM ALANI**

**2.1.2.1.** BU ALANLARDA; MERKEZİ VE MAHALLİ İDARE TEŞKİLAT BİRİMLERİ, HÜKÜMET KONAĞI, KAYMAKAMLIK,

ADLİYE, KARAKOL, EMNİYET MÜDÜRLÜĞÜ VE MÜFTÜLÜK BİNASI YER ALABİLİR. BU ALANLARDA PLANDA VERİLEN YAPILAŞMA KOŞULLARINI AŞMAMAK ŞARTIYLA, İLÇE BELEDİYESİNCE ONAYLANACAK AVAN PROJEYE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

### **2.1.3. İDARİ HİZMET ALANI**

**2.1.3.1.** BU ALANLARDA; KAMU İKTİSADİ TEŞEKKÜLLERİNE, TÜZEL KURULUŞLARINA VE ŞİRKETLERİNE AİT MERKEZİ VE MAHALLİ YÖNETİM BÜROLARI, OFİS BİRİMLERİ, ŞUBELERİ, EK HİZMET BİNALARI YER ALABİLİR. BU ALANLARDA PLANDA VERİLEN YAPILAŞMA KOŞULLARINI AŞMAMAK ŞARTIYLA, İLÇE BELEDİYESİNCE ONAYLANACAK AVAN PROJEYE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

### **2.1.4. PAZAR ALANI**

**2.1.4.1.** BU ALANDA, PLANDA VERİLEN YAPILAŞMA KOŞULLARINI AŞMAMAK ŞARTIYLA, İLÇE BELEDİYESİNCE HAZIRLANACAK AVAN PROJEYE GÖRE KATLI PAZAR ALANI YAPILABİLİR. ALAN İÇERİSİNDE AYRICA GÜNLÜK İHTİYAÇLARI KARŞILAYACAK TUVALET, GÜVENLİK PERSONELİ KABİNİ, İDARİ BİRİM, PARK ALANLARI VE BU KULLANIMLARA HİZMET EDECEK BAĞIMSIZ BİRİM OLUŞTURMAMAK ŞARTIYLA KATLI OTOPARK, ZEMİN ALTI OTOPARK YER ALABİLİR.

## **2.2. SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİS ALANLARI**

### **2.2.1. KAPALI SPOR TESİSİ ALANI**

**2.2.1.1.** BU ALANLARDA FUTBOL, BASKETBOL, VOLEYBOL, YÜZME HAVUZU, TENİS KORTU GİBİ SPOR FAALİYETLERİNİ İÇEREN KAPALI VE AÇIK TESİSLER YAPILABİLİR. AYRICA BU ALANLARDA SEYİRCİ VE SPORCULARIN İHTİYACINA YÖNELİK BAĞIMSIZ BİRİM OLUŞTURMAMAK ŞARTIYLA % 20 ORANINDA BÜFE, LOKANTA, PASTANE, ÇAYHANE VB ÜNİTELER YER ALABİLİR. BU ALANLARDA PLANDA VERİLEN YAPILAŞMA KOŞULLARINI AŞMAMAK ŞARTIYLA İLÇE BELEDİYESİNCE

ONAYLANACAK AVAN PROJEYE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR. MAKS TAKS=0.50'Yİ GEÇEMEZ.

#### **2.2.2. AÇIK SPOR TESİSİ ALANI**

**2.2.2.1.** BU ALANLARDA FUTBOL, BASKETBOL, VOLEYBOL, YÜZME HAVUZU, TENİS KORTU GİBİ SPOR FAALİYETLERİNİ İÇEREN AÇIK TESİSLER YAPILABİLİR. AYRICA BU ALANLARDA SEYİRCİ VE SPORCULARIN İHTİYACINA YÖNELİK, İMAR YÖNETMELİĞİ ŞARTLARINA UYMAK VE BAĞIMSIZ BİRİM OLUŞTURMAMAK ŞARTIYLA % 20 ORANINDA BÜFE, LOKANTA, PASTANE, ÇAYHANE VB TEMELSİZ YAPILAR YER ALABİLİR. BU ALANLARDA İLÇE BELEDİYESİNCE HAZIRLANACAK AVAN PROJEYE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

#### **2.2.3. SOSYAL TESİS ALANI**

**2.2.3.1.** İLGİLİ YÖNETMELİKLERDE BELİRTİLEN KULLANIMLARA İLAVE OLARAK MAHALLE EVLERİ, DERNEK EVİ/YAPILARI, TEKNİK EĞİTİM MERKEZLERİ, BİLGİ-BECERİ-MESLEK EDİNDİRME KURSLARI VB. EĞİTİM YAPILARI, YURT, HUZUREVİ YER ALABİLİR. BU ALANLARDA PLANDA VERİLEN YAPILAŞMA KOŞULLARINI AŞMAMAK ŞARTIYLA İLÇE BELEDİYESİNCE ONAYLANACAK AVAN PROJEYE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

#### **2.2.4. KÜLTÜREL TESİS ALANI**

**2.2.4.1.** İLGİLİ YÖNETMELİKLERDE BELİRTİLEN KULLANIMLARA İLAVE OLARAK KÜLTÜR MERKEZLERİ, KÜTÜPHANE, MÜZE, SERGİ-KONSER-KONFERANS SALONLARI GİBİ KÜLTÜREL YAPILAR YER ALABİLİR. PLANDA VERİLEN YAPILAŞMA KOŞULLARINI AŞMAMAK ŞARTIYLA İLÇE BELEDİYESİNCE ONAYLANACAK AVAN PROJEYE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

#### **2.2.5. ÖZEL KÜLTÜREL TESİS ALANI**

**2.2.5.1.** İLGİLİ YÖNETMELİKLERDE BELİRTİLEN KULLANIMLARA İLAVE OLARAK KÜLTÜR MERKEZLERİ, KÜTÜPHANE, MÜZE, SERGİ-KONSER-KONFERANS SALONLARI

GİBİ KÜLTÜREL YAPILAR YER ALABİLİR. PLANDA VERİLEN YAPILAŞMA KOŞULLARINI AŞMAMAK ŞARTIYLA İLÇE BELEDİYESİNCE ONAYLANACAK AVAN PROJEYE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

### **2.3. EĞİTİM TESİSLERİ ALANLARI**

#### **2.3.1. ANAOKULU ALANI**

**2.3.1.1.** ANAOKULU VE OKULA HİZMET VERMEK ÜZERE KAMUYA AİT; YATAKHANE, YEMEKHANE, AKTİVİTE ALANI, ÇOCUK OYUN ALANI, AÇIK VE KAPALI SPOR ALANLARI VE YÜZME HAVUZU GİBİ TESİSLER İÇİN AYRILAN ALANLARDIR.

**2.3.1.2.** BU ALANLARDA UYGULAMA; PLANDA VERİLEN YAPILAŞMA KOŞULLARINI AŞMAMAK ŞARTIYLA, MİLLİ EĞİTİM BAKANLIĞI MEVZUATINA GÖRE YAPILACAKTIR.

#### **2.3.2. İLKOKUL ALANI**

**2.3.2.1.** İLKOKUL VE İLKOKULA HİZMET VERMEK ÜZERE KAMUYA AİT; EĞİTİM KAMPÜSÜ, YATAKHANE, YURT, YEMEKHANE, AKTİVİTE ALANI, ÇOCUK OYUN ALANI, AÇIK VE KAPALI SPOR ALANLARI VE YÜZME HAVUZ GİBİ TESİSLER İÇİN AYRILAN ALANLARDIR.

**2.3.2.2.** BU ALANLARDA UYGULAMA; PLANDA VERİLEN YAPILAŞMA KOŞULLARINI AŞMAMAK ŞARTIYLA, MİLLİ EĞİTİM BAKANLIĞI MEVZUATINA GÖRE YAPILACAKTIR.

**2.3.2.3.** BU ALANLAR İÇERİSİNDE İHTİYAÇ DUYULMASI HALİNDE ANAOKULU YAPILABİLİR.

#### **2.3.3. ORTAOKUL ALANI**

**2.3.3.1.** ORTAOKUL, GENEL, MESLEKİ VE TEKNİK EĞİTİM FONKSİYONLARINA İLİŞKİN ORTAOKUL VE ORTAOKULA HİZMET VERMEK ÜZERE KAMUYA AİT; EĞİTİM KAMPÜSÜ, YURT, YEMEKHANE, AKTİVİTE ALANI, AÇIK VE KAPALI SPOR ALANLARI VE YÜZME HAVUZU GİBİ TESİSLER İÇİN AYRILAN ALANLARDIR.

**2.3.3.2.** BU ALANLARDA UYGULAMA; PLANDA VERİLEN YAPILAŞMA KOŞULLARINI AŞMAMAK ŞARTIYLA, MİLLİ EĞİTİM BAKANLIĞI MEVZUATINA GÖRE YAPILACAKTIR.



#### 2.3.4. LİSE ALANI

**2.3.4.1.** LİSE, GENEL, MESLEKİ VE TEKNİK EĞİTİM FONKSİYONLARINA İLİŞKİN LİSE VE LİSEYE HİZMET VERMEK ÜZERE KAMUYA AİT; EĞİTİM KAMPÜSÜ, YURT, YEMEKHANE, AKTİVİTE ALANI, AÇIK VE KAPALI SPOR ALANLARI VE YÜZME HAVUZU GİBİ TESİSLER İÇİN AYRILAN ALANLARDIR.

**2.3.4.2.** BU ALANLARDA UYGULAMA; PLANDA VERİLEN YAPILAŞMA KOŞULLARINI AŞMAMAK ŞARTIYLA, MİLLİ EĞİTİM BAKANLIĞI MEVZUATINA GÖRE YAPILACAKTIR.

#### 2.4. SAĞLIK TESİSLERİ ALANLARI

##### 2.4.1. SAĞLIK TESİSİ ALANI

**2.4.1.1.** BU ALANLAR HASTANE, SAĞLIK OCAĞI, AİLE SAĞLIK MERKEZİ, DOĞUMEVİ, 112 ACİL SAĞLIK HİZMETLERİ TESİSİ, DISPANSER VE POLİKLİNİK, AĞIZ VE DİŞ SAĞLIĞI MERKEZİ, FİZİK TEDAVİ VE REHABİLİTASYON MERKEZİ, ENTEGRE SAĞLIK KAMPÜSÜ GİBİ FONKSİYONLARDA HİZMET VEREN KAMUYA AİT TESİSLER İÇİN AYRILAN ALANLARDIR.

**2.4.1.2.** BODRUM KATLARDA ÖNCELİKLE OTOPARK İHTİYACININ KARŞILANMASI KOŞULUYLA GÜN IŞIĞI GEREKTİRMEYEN TIBBİ MEDİKAL ÜNİTELER VE DİĞER TEKNİK BİRİMLER YER ALABİLİR.

**2.4.1.3.** BU ALANLARDA MERİ İMAR YÖNETMELİĞİNDE BELİRTİLEN YAPILAŞMA KOŞULLARINA UYGUN OLMAK, PLANDA VERİLEN YAPILAŞMA KOŞULLARINI AŞMAMAK VE SAĞLIK BAKANLIĞI MEVZUATINA UYGUN OLMAK ŞARTIYLA İLÇE BELEDİYESİNCE ONAYLANACAK AVAN PROJEYE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

##### 2.4.2. AİLE SAĞLIĞI MERKEZİ

**2.4.2.1.** BU ALANLARDA AİLE SAĞLIĞI MERKEZLERİ YAPILACAKTIR.

**2.4.2.2.** BODRUM KATLARDA ÖNCELİKLE OTOPARK İHTİYACININ KARŞILANMASI KOŞULUYLA GÜN IŞIĞI

GEREKTİRMEYEN TIBBİ MEDİKAL ÜNİTELER VE DİĞER TEKNİK BİRİMLER YER ALABİLİR.

**2.4.2.3.** BU ALANLARDA MERİ İMAR YÖNETMELİĞİNDE BELİRTİLEN YAPILAŞMA KOŞULLARINA UYGUN OLMAK, PLANDA VERİLEN YAPILAŞMA KOŞULLARINI AŞMAMAK VE SAĞLIK BAKANLIĞI MEVZUATINA UYGUN OLMAK ŞARTIYLA İLÇE BELEDİYESİNCE ONAYLANACAK AVAN PROJEYE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

## **2.5. İBADET ALANI**

### **2.5.1. CAMİ**

**2.5.1.1.** BU ALANLAR İBADET ETMEK VE DİNİ HİZMETLERDEN FAYDALANMAK AMACIYLA İNSANLARIN TOPLANDIĞI, DİNİ TESİS İLE BUNLARLA İLGİLİ DİĞER SOSYAL TESİSLERİ İÇEREN BİNALARIN BULUNDUĞU, DİNİ TESİSİN MİMARİSİ İLE UYUMLU OLMAK KOŞULUYLA DİNİ TESİSE AİT; LOJMAN, KÜTÜPHANE, AŞEVİ, DİNLENME SALONU, KURS YAPISI İLE GASİLHANE, ŞADIRVAN VE WC GİBİ MÜŞTEMİLATLARIN YAPILABİLDİĞİ ALANLAR OLUP BU ALAN İÇERİSİNDE TİCARİ BİRİMLER YER ALAMAZ. BU ALANLARDA PLANDA VERİLEN YAPILAŞMA KOŞULLARINI AŞMAMAK ŞARTIYLA İLÇE BELEDİYESİNCE ONAYLANACAK AVAN PROJEYE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

## **2.6. AÇIK VE YEŞİL ALANLAR**

### **2.6.1. PARK**

**2.6.1.1.** BU ALANLARDA PARK, ÇOCUK BAHÇESİ, OYUN ALANI, MEYDAN, AÇIK SPOR ALANI VB. AÇIK VE YEŞİL ALANLAR İLE TOPLANMA ALANLARI YER ALABİLİR. BU ALANLARIN İÇERİSİNDE ÖZEL MÜLKİYETE KONU EDİLMEKSİZİN KAMU KULLANIMINA HİZMET EDEN AÇIK HAVUZ, SÜS HAVUZU, GENEL TUVALET, PERGOLA, KAMERİYE GİBİ YAPILAR YAPILABİLİR. 1000 M<sup>2</sup> VE ÜZERİ PARKLARDA; AHŞAP VEYA HAFİF YAPI MALZEMELERİNDEN YAPILMAK, YÜKSEKLİĞİ EN ÇOK “1 KAT”I VE “4.50 METREYİ”, AÇIK ALANLARI DAHİL TABAN ALANLARI

TOPLAMDA %3'Ü VE 250 M<sup>2</sup>'Yİ GEÇMEYEN VE HER BİRİNİN TABAN ALANI 30 M<sup>2</sup>'Yİ AŞMAYAN; ÇAY BAHÇESİ, BÜFE, MUHTARLIK, GÜVENLİK KULÜBESİ İLE, OYUN ALANLARINA EN AZ 10 METRE MESAFEDE OLMAK VE ETRAFI EN AZ 2 M YÜKSEKLİĞİNDE ÇİT VE BENZERİ YAPI ELEMANLARI İLE KAPATILMAK KOŞULUYLA TRAFYO YAPILABİLİR.

**2.6.1.2.** BU ALANLARDA TİCARİ KULLANIMA KONU EDİLMEKSİZİN ZEMİN ALTINDA KAPALI OTOPARK YAPILABİLİR. BU ALANLARDA; BÖLGENİN OTOPARK İHTİYACI DOĞRULTUSUNDA, MEVCUT AĞAÇ DOKUSUNU BOZUCU NİTELİKTE OLMAYACAK ŞEKİLDE ZEMİN ALTI OTOPARK YAPIMINA İBB ULAŞIM KOORDİNASYON MÜDÜRLÜĞÜNDEN UYGUN GÖRÜŞ ALINMAK ŞARTIYLA İLÇE BELEDİYESİNCE HAZIRLANACAK AVAN PROJEYE GÖRE UYGULAMA YAPILABİLİR.

## **2.6.2. MEYDAN**

**2.6.2.1.** MEYDAN YERLEŞME DOKUSU İÇERİSİNDE ŞEHİRDEKİ YAYA SİRKÜLASYONUNU YÖNLENDİREN; HALKIN TOPLANMA, BİR ARAYA GELME, KUTLAMA GİBİ TOPLUMSAL DAVRANIŞLARINA İMKAN VEREREK SOSYAL YAŞAMA HİZMET EDEN ALANDIR. MEYDAN KULLANIMINI ENGELLEMİYEN ÖZEL MÜLKİYETE KONU EDİLMEKSİZİN, İBB ULAŞIM KOORDİNASYON MÜDÜRLÜĞÜNDEN UYGUN GÖRÜŞ ALINMAK ŞARTIYLA ZEMİN ALTI OTOPARK İLE ZEMİN ÜSTÜNDE E=0.05 GEÇMEYEN DÜKKAN, LOKANTA, PASTANE, ÇAYHANE, ALIŞVERİŞ BİRİMLERİ, BÜFE GİBİ TİCARİ BİRİMLER YAPILABİLİR. MEYDAN ALANINDA İLÇE BELEDİYESİNCE HAZIRLANACAK AVAN PROJEYE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

## **2.7. SU, ATIKSU VE ATIK SİSTEMLERİ**

### **2.7.1. TEKNİK ALTYAPI ALANI**

**2.7.1.1.** 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 OTOPARKLAR YER ALABİLİR.

**2.7.1.2.** İHTİYAÇ DUYULMASI HALİNDE; REGLAJ İSTASYONU, TRAFİKO, SU DEPOSU VB. KULLANIMLAR ÖNCELİKLE TEKNİK ALTYAPI ALANLARINDAN KARŞILANACAKTIR.

## **2.8. KARAYOLLARI**

### **2.8.1. GENEL OTOPARK ALANI**

**2.8.1.1.** PLAN ÜZERİNDE YAPILAŞMA KOŞULU VERİLEN GENEL OTOPARK ALANLARINDA, OTOPARK YÖNETMELİĞİNE UYMAK KOŞULU İLE KATLI OTOPARK YAPILABİLİR.

**2.8.1.2.** YÜRÜRLÜKTEKİ ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI'NIN OTOPARK YÖNETMELİĞİNDEKİ OTOPARK MİKTARLARI ASGARİ KABUL EDİLİP DAHA FAZLA OTOPARK ALANI YAPILABİLİR.

**2.8.1.3.** PLANLANAN DİĞER FONKSİYONLARIN OTOPARK İHTİYACI YÜRÜRLÜKTEKİ OTOPARK YÖNETMELİĞİ UYARINCA KENDİ FONKSİYON ALANI İÇERİSİNDE KARŞILANACAKTIR.

**2.8.1.4.** PLANLAMA ALANINDA KENTSEL VE SOSYAL ALTYAPI ALANI OLARAK AYRILAN ALANLARDA (DİNİ TESİS, EĞİTİM, SAĞLIK, KÜLTÜREL TESİS, SOSYAL TESİS, BELEDİYE HİZMET ALANI VB) İLGİLİ KURUM VE KURULUŞLARIN UYGUN GÖRÜŞLERİ ALINMAK ŞARTI İLE TABİİ ZEMİN ALTINDA OTOPARK YAPILABİLİR.

**2.8.1.5.** PARSEL İÇİNDE DÜZENLENECEK VE OTOPARK YÖNETMELİĞİNE GÖRE YAPILARDA GÖSTERİLEN OTOPARK ALANLARININ M<sup>2</sup> OLARAK YETERLİ BÜYÜKLÜĞÜ SAĞLAMASI YANINDA OTOPARK ALANLARININ GİRİŞLERİ ÇIKIŞLARI MEYİLLERİ, ARAÇLARIN MANEVRA ALANLARI VE BİNALARIN OTOPARK KATINA RASTLAYAN KOLONLARI ARAÇLARIN UYGUN BİÇİMDE GİRİŞ ÇIKIŞINA VE PARK ETMESİNE İMKÂN VERECEK ŞEKİLDE DÜZENLENECEKTİR.

## 2.9. AFET TEHLİKELİ ALANLAR

### 2.9.1. TAŞKINA MARUZ ALAN

**2.9.1.1.** TAŞKINA MARUZ ALANLAR YAPILAN TAŞKIN MODELLEME VE ANALİZ ÇALIŞMALARI NETİCESİNDE BELİRLENEN ALANLARDIR. BU ALANLARDA, İSTANBUL İMAR YÖNETMELİĞİNİN 5.10 VE 18.3 MADDELERİNE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

**2.9.1.2.** BU ALANLARDA HERHANGİ BİR NOKTADA SUBASMAN KOTU, BU NOKTADA TAŞKIN RİSK HARİTASI İLE BELİRLENEN TAŞKIN RİSK KOTUNUN ÜZERİNDE OLACAKTIR. SU BASMAN KOTUNA ESAS TEŞKİL EDECEK DEĞERLENDİRMELER, İLGİLİ KURUM TARAFINDAN TAŞKIN RİSK HARİTASI İLE BELİRLENEN SU YÜKSEKLİKLERİ DİKKATE ALINARAK MERİ İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ DOĞRULTUSUNDA BELİRLENECEKTİR.

### 2.9.2. ÖNLEMLİ ALAN

**2.9.2.1.** BAŞBAKANLIK AFET VE ACİL DURUM YÖNETİMİ BAŞKANLIĞINCA (MÜLGA AFET İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ) 24.12.2007 TARİHİNDE ONAYLANAN AVRUPA YAKASI MİKRO BÖLGELEME PROJESİ KAPSAMINDA HAZIRLANAN VE İMAR PLANLARINA ESAS OLAN 1/2000 ÖLÇEKLİ YERLEŞİME UYGUNLUK ÇALIŞMALARI ESAS ALINACAKTIR.

**2.9.2.2.** PLANLAMA ALANI MİKROBÖLGELEME PROJELERİ KAPSAMINDA YAPILAN İMAR PLANLARINA ESAS 1/2000 ÖLÇEKLİ YERLEŞİME UYGUNLUK HARİTALARINA GÖRE; ÖA1B, ÖA-2B, ÖA-3B, ÖA-4B, ÖA-5B, ÖA-6B ALANLARINDA KALMAKTADIR.

### 2.9.3. YAPI YASAKLI ALAN

**2.9.3.1.** DEĞİRMENDERE VE TURAN DERESİ İŞLETME BANTLARINI İFADE ETMEKTEDİR. BU BANTLARIN İÇERİSİNDE YAPILAŞMAYA KESİNLİKLE İZİN VERİLMEMEYECİK, DERENİN DOĞAL AKIŞINI ENGELLEYECEK, ARAZİ TOPOGRAFYASINI DEĞİŞTİRECEK HERHANGİ BİR ÇALIŞMA YAPILMAYACAKTIR.

### 3. UYGULAMA HÜKÜMLERİ

- 3.1.** PLAN GENELİNDE OLUŞTURULACAK PARSELLER; BİNA/BLOK BOY, DERİNLİK VE EBATLARI, TABAN OTURUMLARI GİBİ YAPILAŞMA KRİTERLERİ; FEN VE SAĞLIK KOŞULLARINA UYGUN YAPILAŞMAYI SAĞLAYACAK ŞEKİLDE DÜZENLENECEKTİR.
- 3.2.** UYGULAMA YAPILACAK PARSELLERDE DONATILAR KAMUYA BEDELSİZ TERK EDİLMEDEN YAPI (İNŞAAT) RUHSATI DÜZENLENEMEZ.
- 3.3.** BU PLANA İSTİNADEN OLUŞTURULACAK PARSELLERDE TEKNİK ALTYAPI TESİSLERİ BULUNMASI HALİNDE İLGİLİ KURUM VE KURULUŞLARDAN OLUMLU GÖRÜŞ ALINMADAN YAPI (İNŞAAT) RUHSATI DÜZENLENEMEZ.
- 3.4.** PLAN ONAMA SINIRI İÇERİSİNDE PARSELLERİN TERK ORANI NE OLURSA OLSUN, EMSAL VERİLEN ALANLARDA MALİKLERİN TÜMÜNE, BU PLAN KAPSAMINDA TANIMLANAN “İMARLI ALAN” ÜZERİNDEN İMAR HAKKI VERİLMİŞTİR. PLANA AİT TÜM HESAPLAR, PARSEL DAHA SONRA UYGULAMA GÖRSE DAHI, TAPU HİSSE ALANLARI ÜZERİNDEN YAPILIR.  
TAPU HİSSE ALANI = PLAN ONAY TARİHİNDEKİ UYGULAMA GÖRMEMİŞ TAPU HİSSE ALANLARI  
İMARLI ALAN = TAPU HİSSE ALANI X 0.75
- 3.5.** PLAN ONAMA SINIRI İÇERİSİNDE EMSAL VERİLEN ALANLARDA UYGULAMA, EMSALE ESAS İNŞAAT ALANI ÜZERİNDEN YAPILACAKTIR. BİNA TABAN ALANI, EMSALE ESAS İNŞAAT ALANININ KAT YÜKSEKLİĞİNE ORANI ÜZERİNDEN HESAPLANACAKTIR.  
EMSALE ESAS İNŞAAT ALANI = İMARLI ALAN X EMSAL  
BİNA TABAN ALANI = EMSALE ESAS İNŞAAT ALANI / KAT ADEDİ
- 3.6.** PLAN ONAMA SINIRI İÇERİSİNDE, İNŞAAT ALANI ARTIŞ ORANI HİÇBİR ŞEKİLDE %20’Yİ GEÇEMEZ. İNŞAAT ALANI ARTIŞINDAN FAYDALANAN PARSELLER TEKRAR İFRAZ EDİLEMEZ.  
ARTIRILMIŞ EMSALE ESAS İNŞAAT ALANI = EMSALE ESAS İNŞAAT ALANI X İNŞAAT ALANI ARTIŞ ORANI
- 3.7.** “TİCARET+KONUT” ALANLARINDA İMAR UYGULAMASINDAN SONRA OLUŞACAK YENİ PARSELLERDE YOLA CEPHELİ İLK PARSEL “TİCARET – KONUT” ALANI LEJANTINDA OLACAKTIR.

- 3.8.** “TİCARET+KONUT” ALANLARINDA TEK BAŞINA KONUT OLARAK KULLANILMAMAK KOŞULUYLA, SADECE TİCARET VEYA ZEMİN KATLARI TİCARET, NORMAL KATLAR İSE KONUT OLARAK KULLANILABİLİR. BU ALANLARDA PERAKENDE TİCARET, BÜRO, MUAYENEHANE, KLİNİK, DERNEK, ÇEŞİTLİ KURUMLAR, SOSYAL TESİSLER, ÖZEL SOSYAL TESİSLER VB. HİZMET KULLANIŞLARI YER ALABİLİR. AYRICA 1/1000 ÖLÇEKLİ PLAN DEĞİŞİKLİĞİ YAPMAK KOŞULU İLE ÖZEL SAĞLIK TESİSLERİ, ÖZEL EĞİTİM TESİSLERİ (ÜNİVERSİTE HARİÇ) V.B. FAALİYETLER YER ALABİLİR. BU ALANLARDA KONUT KULLANIM ORANI EN FAZLA % 90'DIR.
- 3.9.** PLAN GENELİNDE ÇIKMA YAPILAMAZ.
- 3.10.**“KONUT” VE “TİCARET+KONUT” ALANLARINDA NORMAL KATLARDA, MAKSİMUM KAT YÜKSEKLİĞİ 3,20 M'Yİ GEÇEMEZ.
- 3.11.**“KONUT” VE “TİCARET+KONUT” ALANLARINDA BİR PARSELDE BİRDEN FAZLA YAPI YAPILMASI DURUMUNDA, PLANDA VERİLEN YAPILAŞMA KOŞULLARINI AŞMAMAK VE İSTANBUL İMAR YÖNETMELİĞİ'NE AYKIRI OLMAMAK ŞARTIYLA, İLÇE BELEDİYESİNCE ONAYLANACAK AVAN PROJEYE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.
- 3.12.**“KONUT” VE “TİCARET+KONUT” ALANLARINDA BAĞIMSIZ BÖLÜM OLUŞTURMAMAK KAYDIYLA, ÇATI EĞİMİ İÇERİSİNDE, ALTINDAKİ BAĞIMSIZ BÖLÜME AİT, BU BÖLÜMLE İÇERİDEN İRTİBATLI ÇATI PİYESİ YAPILABİLİR. ÇATI PİYESİ, NORMAL KAT ALANININ %40'INI GEÇEMEZ, EMSALE ESAS İNŞAAT ALANINA DAHİLDİR.
- 3.13.BİTİŞİK DÜZEN VERİLEN “KONUT” VE “TİCARET-KONUT” ALANLARINDA;**
- 3.13.1.** BU ALANLAR ÖZEL İFRAZ KROKİLERİNE GÖRE YAPILAŞACAK OLAN VE PLAN ÜZERİNDE “B-4”, “B-5” VE “B-6” SİMGELERİ İLE GÖSTERİLEN, BİTİŞİK DÜZEN YAPILAŞMA KOŞULLARINDAKİ ALANLARDIR.
- 3.13.2.** BİTİŞİK DÜZEN VERİLEN 1000 M<sup>2</sup>'DEN KÜÇÜK PARSELLERDE, ÖN BAHÇE MESAFESİ 2 METRE OLUP, BİNA DERİNLİĞİNİN 7 MT NİN ALTINA DÜŞMESİ VE YAPININ İNŞAAT ALANINA GÖRE YAPILAŞMAMA DURUMUNDA ARKA BAHÇE MESAFESİ 2 M'YE

KADAR AZALTILIR. BU ALANLARDA KAT SAYISI PLAN ÜZERİNDE BELİRTİLMİŞTİR.

BU ADALARDA PARSELİN BİRDEN FAZLA YOLA CEPHELİ OLMASI DURUMUNDA ÖN BAHÇE; KOT ALDIĞI YOL CEPHESİDİR.

**3.13.3. BİTİŞİK DÜZEN VERİLEN 1000 M<sup>2</sup>'DEN KÜÇÜK PARSELLERDE, ARKA BAHÇE MESAFESİ 3 M'DİR.**

**3.13.4. BİTİŞİK DÜZEN VERİLEN İMAR ADALARINDA;**

- İMAR UYGULAMASI SONUCU VEYA TEVHİDEN OLUŞAN 500M<sup>2</sup> VE 1000 M<sup>2</sup> ARASINDAKİ PARSELLERDE MAKSİMUM KAT YÜKSEKLİĞİ, PLANDA BELİRTİLMİŞ OLAN KAT YÜKSEKLİĞİNE 1 (BİR) KAT İLAVE EDİLEREK, PLANDA BELİRTİLDİĞİ ŞEKLİYLE BİTİŞİK DÜZEN OLARAK UYGULAMA YAPILACAKTIR.

ÖN BAHÇE MESAFESİ 2 METRE, ARKA BAHÇE MESAFESİ 3 METRE OLUP, BİNA DERİNLİĞİNİN 7 MT NİN ALTINA DÜŞMESİ VE YAPININ İNŞAAT ALANINA GÖRE YAPILAŞMAMA DURUMUNDA ARKA BAHÇE MESAFESİ 2 M'YE KADAR AZALTILIR.

BU ADALARDA PARSELİN BİRDEN FAZLA YOLA CEPHELİ OLMASI DURUMUNDA ÖN BAHÇE; KOT ALDIĞI YOL CEPHESİDİR.

- İMAR UYGULAMASI SONUCU VEYA TEVHİDEN 1000 M<sup>2</sup> VE ÜZERİ BÜYÜKLÜKTE TEK BİR İMAR ADASI OLUŞMASI DURUMUNDA MAKSİMUM KAT YÜKSEKLİĞİ, PLANDA BELİRTİLMİŞ OLAN KAT YÜKSEKLİĞİNE 2 (İKİ) KAT İLAVE EDİLEREK VE AYRIK DÜZEN YAPILAŞMA ŞEKLİNDE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

ÇEKME MESAFELERİ 15 MT YE KADAR OLAN YOLLARDAN (15 MT DAHİL) CEPHE ALAN PARSELLERDE ÖN BAHÇE MESAFESİ 3 MT DEN AZ OLAMAZ. 15 MT DEN GENİŞ YOLLARDAN CEPHE ALAN PARSELLERDE ÖN BAHÇE MESAFESİ 5 MT DEN AZ OLAMAZ. ARKA VE YAN BAHÇE MESAFELERİ 3 MT'DİR.



ANCAK OLUŞAN BU YENİ PARSELLERDE BİNA DERİNLİĞİNİN 7 MT NİN ALTINA DÜŞMESİ VE YAPININ İNŞAAT ALANINA GÖRE YAPILAŞMAMA DURUMUNDA ARKA BAHÇE MESAFESİ 2 M'YE KADAR AZALTILIR.

BU ADALARDA PARSELİN BİRDEN FAZLA YOLA CEPHELİ OLMASI DURUMUNDA ÖN BAHÇE; KOT ALDIĞI YOL CEPHESİDİR. ARKA VE YAN BAHÇE MESAFELERİ 3 MT'DİR.

**3.13.5. BİTİŞİK DÜZEN VERİLEN İMAR ADALARINDA 1'DEN FAZLA İMAR ADASININ BİRLEŞMESİ DURUMUNDA İMAR ADALARI ARASINDAKİ 7M, 10 M VE 12 M'LİK SERVİS YOLLARI (TAŞIT YOLU OLMAYAN) BİRLEŞTİRİLEREK UYGULAMA YAPILABİLİR.**

İNŞAAT ALANI %20 ARTILARAK UYGULAMA YAPILACAKTIR. BİRDEN FAZLA YAPI ADASI BİRLEŞMESİ SONUCUNDA ONAYLANACAK 1/1000 ÖLÇEKLİ İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ İLE OLUŞACAK YENİ İMAR ADALARINDA, OLUŞAN YENİ PARSELİN %20'Sİ KADAR ALAN, SOSYAL VE TEKNİK DONATI ALANLARI OLARAK, OLUŞAN YENİ PARSELİN UYGUN BİR KISMINDA AVCILAR BELEDİYESİ'NİN YETKİSİNDE AYRILACAKTIR. BU ALANLAR AVCILAR BELEDİYESİ'NE BEDELSİZ TERK EDİLMEDEN YAPI (İNŞAAT) RUHSATI DÜZENLENEMEZ.

KAPANAN YOL ALANLARININ TOPLAMI KADAR ALAN İSE YENİ İMAR ADASININ ETRAFINDAKİ YOLLARIN GENİŞLETİLMESİ İÇİN KULLANILACAK OLUP, OLUŞAN YENİ İMAR ADASI ÇEVRESİNDE 10 M'DEN DAHA DAR YOL OLUŞTURULAMAZ.

BU ALANLAR AYRIK DÜZEN YAPILAŞACAK OLUP, TOPLAM İNŞAAT ALANI DEĞİŞMEYECEK ŞEKİLDE TAKS:0.60'I VE MAKSİMUM YÜKSEKLİK "YENÇOK = 12 KAT" I GEÇMEMEK KOŞULUYLA İLÇE BELEDİYESİ TARAFINDAN ONAYLANACAK AVAN PROJEYE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

ARTIRILMIŞ EMSALE ESAS İNŞAAT ALANI = EMSALE ESAS İNŞAAT ALANI X 1.20

MİNİMUM BİNA TABAN ALANI = EMSALE ESAS İNŞAAT ALANI / 12

ŞEKLİNDE HESAPLANIR. BU ALANLARDA MAKSİMUM YÜKSEKLİK “Y<sub>ENÇOK</sub> = 12 KAT”TIR.

**3.13.6.** BİRDEN FAZLA İMAR ADASININ BİRLEŞMESİ SONUCU ONAYLANACAK 1/1000 ÖLÇEKLİ İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ İLE OLUŞAN VE %20 İLAVE İNŞAAT ALANI ARTIŞI ALAN ADALAR, BU ARTIŞTAN BİR DEFA FAYDALANABİLİR. BİRLEŞEN ADALAR DAHA SONRA TEKRAR BİRLEŞEBİLİR, ANCAK TEKRAR İLAVE İNŞAAT ALANI ARTIŞI ALAMAZ.

**3.13.7.** PARSEL BİRLEŞMELERİ SONUCUNDA OLUŞAN YENİ PARSELLERDE ÖN BAHÇE MESAFESİ, 15 MT YE KADAR OLAN YOLLARDAN (15 MT DAHİL) CEPHE ALAN PARSELLERDE 3 MT DEN AZ OLAMAZ. 15 MT DEN GENİŞ YOLLARDAN CEPHE ALAN PARSELLERDE ÖN BAHÇE MESAFESİ 5 MT DEN AZ OLAMAZ. ANCAK OLUŞAN BU YENİ PARSELİN HEM ÖN HEM DE ARKA CEPHESİNİN YOLA BAKMASI SEBEBİ İLE BİNA DERİNLİĞİNİN 7 M’NİN ALTINA DÜŞMESİ DURUMUNDA BİNA DERİNLİĞİ 7 M OLACAK ŞEKİLDE ARKA BAHÇE MESAFELERİ 2 MT’YE KADAR DÜŞÜRÜLÜR.

**3.13.8.** İMAR UYGULAMASI SONUCU VEYA TEVHİDEN OLUŞAN 1000 M<sup>2</sup> VE ÜZERİ BÜYÜKLÜKTEKİ PARSELLERDE BİRDEN FAZLA YAPI YAPILMASI DURUMUNDA; TOPLAM İNŞAAT ALANI DEĞİŞMEYECEK ŞEKİLDE TAKS:0.60’I VE 3.13.4. VE 3.13.5 MADDELERİNDE BELİRTİLEN MAKSİMUM YÜKSEKLİĞİ GEÇMEMEK KOŞULUYLA İLÇE BELEDİYESİ TARAFINDAN ONAYLANACAK AVAN PROJEYE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

**3.13.9.** BU ALANLARDA UYGULAMA MİNİMUM PARSEL BAZINDA YAPILACAK OLUP, ETAPLAR HALİNDE YAPILABİLİR. UYGULAMA TÜRÜ, ETAP VE SINIRLARINI BELİRLEMEDE İLÇE BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

**3.14.YDA SINIRILARI DIŞINDA EMSAL VE YENÇOK VERİLEN “KONUT” VE “TİCARET – KONUT” ALANLARINDA;****3.14.1.EMSAL VE YENÇOK VERİLEN “KONUT” VE “TİCARET+KONUT” ALANLARINDA**

ARTIRILMIŞ EMSALE ESAS İNŞAAT ALANI = EMSALE ESAS İNŞAAT ALANI X 1.20

ŞEKLİNDE HESAPLANACAKTIR.

**3.14.2. BU ALANLARDA MİNİMUM PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 1000 M<sup>2</sup>’DİR.****3.14.3. PLAN GENELİNDE EMSAL VERİLEN ALANLARDA MAKSİMUM YÜKSEKLİK “YENÇOK = 12 KAT” OLUP, PLANDA VERİLEN YAPILAŞMA KOŞULLARINI AŞMAMAK ŞARTIYLA İLÇE BELEDİYESİ TARAFINDAN ONAYLANACAK AVAN PROJEYE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR. BU ALANLARDA AYRIK DÜZEN YAPILAŞILACAKTIR.****3.14.4. BU ALANLARDA DONATI ALANLARI KAMUYA BEDELSİZ TERK YAPILMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ.****3.14.5. BİR DEN FAZLA İMAR ADASININ BİRLEŞEREK UYGULAMA YAPILMASI DURUMUNDA, ONAYLANACAK 1/1000 ÖLÇEKLİ PLAN DEĞİŞİKLİĞİ İLE İMAR ADALARI ARASINDAKİ 7 M, 10 M VE 12 M’LİK SERVİS YOLLARI (TAŞIT YOLU OLMAYAN) BİRLEŞTİRİLEREK UYGULAMA YAPILABİLİR. ADALARIN BİRLEŞMESİ SONUCU EK İNŞAAT ALANI ARTIŞI YAPILAMAZ.****3.14.6. BU PARSELLERDE ÖZEL İFRAZ KROKİLERİNE GÖRE UYGULAMA YAPILAMAZ.****3.14.7. BU ALANLARDA UYGULAMA MİNİMUM YAPI ADASI BAZINDA YAPILACAK OLUP, ETAPLAR HALİNDE YAPILABİLİR. UYGULAMA TÜRÜ, ETAP VE SINIRLARINI BELİRLEMEDE İLÇE BELEDİYESİ YETKİLİDİR.****3.15.YENİDEN DÜZENLENECEK ALAN SINIRLARINDA;****3.15.1. YENİDEN DÜZENLENECEK ALAN SINIRLARINDAKİ “KONUT” VE “TİCARET+KONUT” ALANLARINDA**

ARTIRILMIŞ EMSALE ESAS İNŞAAT ALANI = EMSALE ESAS İNŞAAT ALANI X 1.20

ŞEKLİNDE HESAPLANACAKTIR.

**3.15.2.** BU ALANLARDA MİNİMUM PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 1000 M<sup>2</sup>'DİR.

**3.15.3.** PLAN GENELİNDE EMSAL VERİLEN ALANLARDA MAKSİMUM YÜKSEKLİK “YENÇOK = 12 KAT” OLUP, PLANDA VERİLEN YAPILAŞMA KOŞULLARINI AŞMAMAK ŞARTIYLA İLÇE BELEDİYESİ TARAFINDAN ONAYLANACAK AVAN PROJEYE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR. BU ALANLARDA AYRIK DÜZEN YAPILAŞILACAKTIR.

**3.15.4.** BİRDEN FAZLA İMAR ADASININ BİRLEŞEREK UYGULAMA YAPILMASI DURUMUNDA, 1/1000 ÖLÇEKLİ PLAN DEĞİŞİKLİĞİ İLE İMAR ADALARI ARASINDAKİ 7 M, 10 M VE 12 M'LİK SERVİS YOLLARI (TAŞIT YOLU OLMAYAN) BİRLEŞTİRİLEREK UYGULAMA YAPILABİLİR. ADALARIN BİRLEŞMESİ SONUCU EK İNŞAAT ALANI ARTIŞI YAPILAMAZ.

**3.15.5.** BU PARSELLERDE ÖZEL İFRAZ KROKİLERİNE GÖRE UYGULAMA YAPILAMAZ.