

## **18.10.2016 TASDİK TARİHLİ,1/5000 ÖLÇEKLİ, REVİZYON NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ DOĞRULTUSUNDA HAZIRLANAN 21.04.2017 1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLAN NOTU DEĞİŞİKLİĞİ**

### **“EK PLAN NOTU:**

#### **1.Planda Ticaret ve Konut Alanında kalan Alanlarda;**

- Tevhiden oluşan 800-1200 m2 arası parsellerde, mer'i imar planındaki yapılanma hakkı artırılmadan uygulama yapılacaktır. Donatı terki olmayacaktır.
- Tevhiden oluşan 1201-1500 m2 arası parsellerde meri imar planındaki yapılanma hakkı %5 artırılarak uygulama yapılacaktır. Tevhiden oluşan parselin (veya adanın) %5'i yeşil alan, teknik altyapı veya sosyo-kültürel donatı alanı olarak kullanılmak üzere kamu adına bedelsiz terk edilmesi şarttır.
- Tevhiden oluşan 1501-2500 m2 arası parsellerde meri imar planındaki yapılanma hakkı %10 artırılarak uygulama yapılacaktır. Tevhiden oluşan parselin (veya adanın) %10'u yeşil alan, teknik altyapı veya sosyo-kültürel donatı alanı olarak kullanılmak üzere kamu adına bedelsiz terk edilmesi şarttır.
- Tevhiden oluşan 2501-5000 m2 arası parsellerde meri imar planındaki yapılanma hakkı %15 artırılarak uygulama yapılacaktır. Tevhiden oluşan parselin (veya adanın) %15'i yeşil alan, teknik altyapı veya sosyo-kültürel donatı alanı olarak kullanılmak üzere kamu adına bedelsiz terk edilmesi şarttır.
- Tevhiden oluşan +5000 m2 üzeri parsellerde meri imar planındaki yapılanma hakkı %20 artırılarak uygulama yapılacaktır. Tevhiden oluşan parselin (veya adanın) %20'i yeşil alan, teknik altyapı veya sosyo-kültürel donatı alanı olarak kullanılmak üzere kamu adına bedelsiz terk edilmesi şarttır.
- Adanın tamamının birleştirilmesi ve asgari 1500 m2'den büyük ada olması şartı ile yapılanma hakkında artışa %5 ilave edilir.

**2. Minimum iki adanın birleşmesi durumunda arada kapanan yollardaki teknik altyapı için İGDAŞ, İSKİ, TELEKOM, Elektrik Kurumları, Ulaşım Planlama Müdürlüğü ve diğer ilgili kurumlardan uygun görüş alınmadan uygulama yapılamaz.**

**3.Tevhid ile oluşan parsellerde yapılacak ilave donatı terkleri ve ada birleşmesi sonucu kapanan yollara eşdeğer büyüklükte alan; donatı alanlarının bütünlüğü ve ilişkisi baz alınarak konumlandırılacak ya da tevhid sonucu oluşan ilave terkler, oluşan terk miktarı kadar plan sınırı içerisinde yer alan donatı alanlarından yada imarlı adalardan (konut, ticaret) satın alınıp kamuya (ilgili kuruma devredilmesi koşulu ile) donatı olarak kullanılmak üzere bila bedel terk edilecektir.**

**4.Bu uygulama sırasında parsellerin tevhitte önceki toplam inşaat alanları 1 Bodrum Kat (Zemin Kat kontürleri aşılmamak şartı ile) +zemin kat + normal katlar+ Ç.A.P.(normal kat alanının %30'u kadardır) toplamından hesaplanacaktır. Tevhit sonucu oluşan parsellerde düzenlenen imar durumlarının ekinde tevhitte önceki parsellerin meri plana göre toplam inşaat alanı eklenecektir. Tevhit sonucu toplulaştırmaya konu yeni oluşacak parsellerde açığa çıkan bodrum kat, zemin ve zemin üstü katlarda emsal harici alanların toplamı meri plana göre hesaplanacak inşaat alanının %10'unu geçemez.**

**5.Bu uygulama sırasında yeni oluşacak parsellerde ayrıık nizam uygulanacak olup TAKSmin:0.35 -TAKSmax: 0.50 aralığında uygulanacaktır. Bu parsellerde asma kat yapılamaz. Tevhit sonucu oluşan parsellerde Y ençok:12 kat olup, yeni oluşacak parsellerde yapı yüksekliği belirlenirken İBB Meclisi tarafından kabul edilen silüetle ilgili yükseklik sınırlamasına uyulacaktır. İBB İmar Müdürlüğü'nden yüksekliğe ilişkin uygun görüş alınmadan yapı ruhsatı düzenlenemez.**

6.İki yola cepheli tek sıra parsellerde birleşmeleri halinde çekme mesafeleri bırakıldıktan sonra yapılanmaya elverişli olmayan adalarda bu plan koşulları uygulanamaz.

7. Bu planın onayından sonra ifraz edilen parseller tevhit yapılarak planın getirdiği haklardan yararlanamaz.

8. Parsellerin meri planda verilen yapılaşma haklarında bir defadan fazla artış uygulanamaz.

9. Tevhit edilerek imar artışından faydalanan parseller ifraz edilemezler.

10. Bahçe mesafeleri, gelecek plan çalışmalarında yol genişlemesinde kullanılabilir. Gelecek planlarda imar istikametinin dışında kalan yol alanları bedelsiz re'sen yola terk edilecektir.

11.Tevhid şartını sağlayarak imar artışı alan parsellerin yol cephelerinde min 5 m çekme mesafesi uygulanacaktır. Çekme mesafeleri komşu parsellerden ve ya tek parselde birden fazla bina yapılması halinde her bir bina için 4 kata kadar 3 m, 4 kattan sonra her kat için 0.50 m arttırılarak hesaplanacaktır. Ancak AOP Alanı, yeşil alan gibi yapılaşmaya konu olmayan donatı alanlarından kat adedine bakılmaksızın 5 m çekilerek uygulama yapılır.

12.Tevhid ile oluşan parsellerde minimum bina cephesi veya derinliği 10m dir.

13.Otopark ihtiyacının bodrum katlarda karşılanması zorunludur. Yol cephelerinde çekme mesafelerinin gerisinde ve doğal zemin kotu altında kalmak kaydı ile parsel tamamında otopark amaçlı bodrum kat yapılabilir.

14. Konutlar için her bağımsız bölüme en az 1 adet, konut dışı kullanımlarda her 50 m<sup>2</sup>'lik iskân edilen alan için en az 1 adet otopark yerinin ayrılması zorunludur.

15.Asma kat ve Çatı arası piyesi yapılamaz.

16.İmar durum belgesi verilmeden önce, bu planla getirilen şartlar ve yapılaşma hükümlerine uymak kaydıyla, Planlama Birimi'nce ada bütünde, çevre yapılaşma koşulları ve plan bütünlüğü dikkate alınarak kitle etüdü yapılacak ve ilgili parsel veya parseller için kitle büyüklüğü, ebatları, yüksekliği, çekme mesafeleri, ayrılacak donatının konum ve türü belirlenecektir.

17.Düzgün yapılaşmanın oluşturulabilmesi amacıyla gerektiğinde parsellere tevhit şartı getirilmesinde İlçe Belediyesi yetkilidir.

18.Tevhid edilen parsellerin bitişiğinde bitişik nizam yapılaşması bulunan parsellerin bulunması durumunda etkilenen parsellerin bahçe mesafelerinin düzenlenmesi tevhitli parsel üzerinden sağlanıp, etkilenen parselde verilmek üzere minimum 2 m. (tevhidden sonra blok başı kalması gerektiği düşüncesiyle 21.11.2005 onanlı, 1/1000 ölçekli, B.Paşa Revizyon Uygulama İmar Planı Plan notları yapılaşma hükümlerinin 13. Maddesine göre) Belediyesine hibe edilecektir.

19.Toplulaştırma ile oluşan ada veya parsellerde 1+0 daire teklifi yapılamayacak, 1+1 daire sayısı oranı, toplam daire sayısının %10'unu aşamaz.

20.Tevhit edilen parsellerin meri planda farklı fonksiyonda olması durumunda (ticaret ve konut), tevhit sonrası önerilecek fonksiyonların oranında, tevhit öncesi mer'i plan fonksiyonların oranları korunacaktır.

21.Açıklanmayan hususlarda meri imar planı ve meri yönetmelikler geçerlidir.”