

## PLAN NOTLARI

### I. GENEL HÜKÜMLER:

1. Bu plan; Plan paftaları, plan açıklama raporu ve plan notları ile bir bütündür. Plan onama sınırı Bayrampaşa İlçe ve Belediye sınırını kapsamaktadır.
2. Donatı alanları kamu eline geçmeden uygulama yapılamaz.
3. Bu plan kapsamında; “yürürlükteki” Deprem Yönetmeliği, Sığınak Yönetmeliği, Otopark Yönetmeliği, İSKİ Yönetmeliği, Hava Kalitesinin Korunması Yönetmeliği, Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği, Katı Atıkların Kontrolü Yönetmeliği, Gürültü Kontrolü Yönetmeliği, Yerüstü Su Kalitesi Yönetmeliği, Yeraltı Suları Hakkında Kanun, Yeraltı Suları Tüzüğü, Yeraltı Sularının Kirlenmeye ve Bozulmaya Karşı Korunması Hakkında Yönetmelik, DSİ Yeraltı Suları Teknik Yönetmeliği, Binalarda Enerji Performansı Yönetmeliği vb. ilgili yönetmelik ve hükümleri ve ilgili kurum görüşleri doğrultusunda uygulama yapılacaktır.
4. Planlama alanının tamamı Bayındırlık ve İskân Bakanlığı Afet İşleri Genel Müdürlüğü’nce hazırlanan Türkiye Deprem Bölgesi Haritası’nda 2. (ikinci) derece deprem bölgesinde kalmaktadır. Ancak bölgenin zemin yapısı ele alındığında 1. (birinci) derece deprem parametresi kullanılacaktır.
5. Parsel bazında Zemin ve Temel Etüt Raporu onaylanmadan uygulamaya geçilemez. Uygulama aşamasında raporda belirtilen hususlara uyulacaktır.
6. Bayındırlık ve İskân Bakanlığı, Afet İşleri Genel Müdürlüğü’nce 7269 sayılı yasanın 2. maddesine göre incelenen ve 14.12.2000 tarihinde onanan Jeolojik / Jeoteknik etüt ve etüt raporlarında açıklanan hususlara uyulacaktır.
7. İbadet, Eğitim, Sosyal ve Kültürel, Belediye Hizmet, İdari Hizmet, Resmi Kurum ve Genel Otopark Alanlarında İlçe Belediyesi’nce onaylanacak avan projeye göre uygulama yapılacaktır.
8. Ticaret alanlarında ilgili kurum ve kuruluşların uygun görüşleri alınarak, 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı’nda belirtilen yapılaşma koşullarına ve İlçe Belediyesi’nce onaylanacak avan projeye göre “Özel Eğitim Tesisleri, Özel Sağlık Tesisleri, Özel Katlı Otopark” yapılabilir.
9. Ticaret alanlarında sağlık tesisleri yapılması durumunda Sağlık Tesisleri Alanı fonksiyonuna ait hükümler geçerlidir.

10. Planda özel bir hüküm getirilmemişse, TAKS ve KAKS değerleri net parsel üzerinden hesaplanacaktır.
11. Planda gösterilen katlı otoparklar (K.O.P), zemin altı otoparklar (Z.O.P) ve açık otoparklar (A.O.P) kamuya ait genel otoparklardır.
12. Yeşil alan, spor alanı, meydan ve yol gibi kamuya açık alanların zemin altları ilgili kurumların uygun görüşleri alınarak yetkili Ulaşım ve Trafik Düzenleme Komisyonu (UTK) kararıyla zemin altı otopark yapılabilir.
13. Planlama alanında; belediyesince açık alan, yeşil alan gibi yerlerin uygun noktalarında ilgili kuruluşların uygun görüşlerinin alınması ve Heliport Yapım ve İşletim Yönetmeliği'ne uymak koşulu ile helikopter iniş alanı ayrılabilir.
14. Planlama alanından geçen kamulaştırma şeridi 10.00 metre olan NATO/BOTAŞ Petrol Boru Hattı'nın kamulaştırma sınırından yapı çekme mesafesi 5.00 metredir. İlgili kurum izin/görüşü alınmadan uygulama yapılamaz.
15. Enerji Nakil Hattı ve bunların koruma kuşağında kalan parsellerde ilgili kurum görüşü doğrultusunda uygulama yapılacaktır.
16. Kamu kuruluş alanlarında kalan parsellerde ilgili kurum görüşü doğrultusunda uygulama yapılacaktır.
17. Yeşil alan olarak ayrılan alanlarda ancak ilgili kurumların görüşü doğrultusunda trafo yaptırmaya, ilçe belediyesi yetkilidir.
18. Tescilli yapılarda Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu görüşüne göre uygulama yapılacaktır.
19. Tarihi nitelikteki ağaçlar, ağaç revizyonuna tabi tutularak korunacaktır.
20. Sit alanlarında, 2863 sayılı yasa hükümlerine ve II numaralı Koruma Kurulu'nun 03.03.2004 tarih, 6880 sayılı kararına göre uygulama yapılacaktır.
21. Plan onama sınırı dâhilinde 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. Maddesi uyarınca uygulama yapılacak olan alanlarda 18. Madde uygulaması yapılmadan ruhsat işlemlerine başlanamaz. Uygulama sınırlarını ve etaplarını belirlemeye ilgili belediyesi yetkilidir.
22. Revizyon Uygulama İmar Planları bütünündeki her park, çocuk bahçeleri ve çocuk oyun alanı içerisinde 1 adeti geçmeyen tabanda en fazla 50 m<sup>2</sup>'lik Yençok: 4.50 metreyi (1 kat) aşmayan büfe, çayhane, v.b tesisler yaptırmaya ve yerini tayin etmeye ilçe belediyesi yetkilidir.
23. TCK sınırına rastlayan parsellerde; ilgili kurum görüşü doğrultusunda uygulama yapılacaktır. TCK kamulaştırma çizgisinden yapı çekme mesafesi konut alanlarında 5.00-metre, diğer konut dışı Ticaret, Ticaret + Hizmet alanlarında 25.00 metredir. Parselin

önünde plan yolu bulunması halinde çekme mesafeleri için ilgili kurumdan görüş istenmeyecektir.

- 24.** Planda TAKS, KAKS ve Emsal değeri yazılan parsellerde Avan projeye göre uygulama yapılacaktır.
- 25.** Kamuya ait parsellerde yapılaşma şartları, ilgili idarenin talebi doğrultusunda İlçe Belediyesince onaylanacak Avan projeye göre belirlenebilir. Çekme Mesafeleri yol cephelerine 1.00 metreden az olmamak üzere Avan proje aşamasında belirlenecektir.
- 26.** İstanbul Büyükşehir Belediyesi, İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığı, Şehir Planlama Müdürlüğü'nün teklifi doğrultusunda, 13.01.2012 tarih, 173 sayılı kararı ve 12.09.2012 tarih, 1823 sayılı kararları doğrultusunda 15.10.2012 tarihinde onanmış olan 1/5000 ölçekli plan değişikliği doğrultusunda hazırlanan 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı Değişikliği

Yapılacak olan yapının  $\pm 0.00$  kotuna göre maksimum saçak yükseklikleri;

MAHALLE ADI	MAKSİMUM BINA SAÇAK YÜKSEKLİĞİ				
	YAPININ $\pm 0.00$ KOTU 40 M. NİN ALTINDAKİ KOTLARDA	YAPININ $\pm 0.00$ KOTU 40M.70M. ARASINDAKİ KOTLARDA	YAPININ $\pm 0.00$ KOTU 71M.-100M. ARASINDAKİ KOTLARDA	YAPININ $\pm 0.00$ KOTU 101M.-150M. ARASINDAKİ KOTLARDA	YAPININ $\pm 0.00$ KOTU 150M.+ KOTLARDA
ALTINTEPSİ	85 M.	85 M.	65 M.	45 M.	45 M.
CEVATPAŞA	35 M	35 M	35 M	35 M	35 M
İSMETPAŞA	55 M	55 M	55 M	35 M	35 M
KARTALTEPE	55 M	55 M	55 M	35 M	35 M
KOCATEPE	85 M.	85 M.	65 M.	45 M.	45 M.
MURATPAŞA	55 M	55 M	55 M	35 M	35 M
ORTAMAHALLE	55 M	55 M	55 M	35 M	35 M
TERAZİDERE	75 M	75 M	55 M	55 M	55 M
VATAN	75 M	75 M	55 M	35 M	35 M
YENİDOĞAN	55 M	55 M	55 M	35 M	35 M
YILDIRIM	55 M	55 M	55 M	35 M	35 M

13.01.2012 tarih ve 173 sayılı İBB meclis kararı gereğince plan notu ilavesi yapılan tablolarda, Mahalle bazında, yapının  $\pm 0.00$  kotu 40'm altındaki kotlar, 40-70 arasındaki kotlar, 71-100 arasındaki kotlar, 101-150 arası kotlar ve +150 kotlar değer aralıklarını ifade etmektedir. Yukarıdaki değer aralıklarında belirtilen maksimum yapı yükseklikleri mahalle bazında bulunduğu aralığın en üst noktasındaki +0.00 kotunda geçerlidir.

Zeytinburnu İlçesi Kazlıçeşme Mahallesi, Eyüp İlçesi Rami Cuma, Rami Yeni, Nişanca, Topçular, Defterdar, Düğmeciler, Silahtarağa, Sakarya, Emniyettepe Mahalleleri, Bakırköy İlçesi Yenimahalle, Sakızağacı, Cevizlik, Zeytinlik, Ataköy 1. Kısım, Ataköy 2-5-6. Kısım, Yeşilyurt, Yeşilköy Mahalleleri hariç olmak üzere, mahalle bazında bulunduğu değer aralığındaki en üst kot haricindeki diğer kotlarda yapılacak maksimum bina yüksekliklerinin hesaplanmasında tabloda belirtilen değerlere ilaveten:

## Mahalle Bazında;

±0.00 Kotu 40'ın altındaki kotlarda;  
Uygulama Değeri=0.5x(40-Bulunduğu ±0.00 zemin kotu değeri)

±0.00 Kotu 40 ve üstündeki kotlarda;  
-Bir alt değer aralığındaki en üst zemin kotu değeri bulunduğu değer aralığındaki zemin kotundan farklı ise;

$$\text{Uygulama Değeri} = \frac{(\text{Bir alt değer aralığındaki maksimum yapı yükseklik değeri}) - (\text{Bulunduğu değer aralığındaki maksimum yapı yükseklik değeri})}{(\text{Bulunduğu değer aralığının en üst zemin kotu değeri}) - (\text{Bulunduğu aralığının en alt zemin kotu değeri})} \times (\text{Bulunduğu aralığının en üst zemin kotu değeri} - \text{Bulunduğu ±0.00 zemin kotu değeri})$$

-Bir alt değer aralığındaki en üst zemin kotu değeri bulunduğu değer aralığındaki zemin kotu değeriyle aynı ise;

$$\text{Uygulama Değeri} = \frac{(\text{Bulunduğu değer aralığındaki maksimum yapı yükseklik değeri}) - (\text{Bir üst değer aralığındaki maksimum yapı yükseklik değeri})}{(\text{Bulunduğu aralığının en üst zemin kotu değeri}) - (\text{Bulunduğu aralığının en alt zemin kotu değeri})} \times (\text{Bulunduğu aralığının en üst zemin kotu değeri} - \text{Bulunduğu ±0.00 zemin kotu değeri})$$

formülleri uygulanır.

**27. Açıklanmayan hususlarda 3194 sayılı İmar Kanunu ilgili yönetmelikleri ve Meri Mevzuat hükümleri geçerlidir.**

## II. UYGULAMA HÜKÜMLERİ

**1. Çekme ve çatı katı yapılamaz; ancak en son kat döşemesi üzerine çatı, çatı piyesi ya da ortak alan çatı arası yapılabilir. Çatı piyesi ya da ortak alan çatı yapılması durumunda çatılar mansard çatı şeklinde düzenlenecektir.**

**1.1 Mansard çatılar; dış parapet, gizli dere, iç parapet, birincil çatı yüzeyi, ikincil çatı yüzeyi ve mahyadan oluşacaktır.**

**1.2 Dış parapet yüksekliği 1.10 metre betonarme veya 1.10 metre yüksekliğine kadar gerekli güvenlik tedbirlerinin alınması kaydıyla 0.80 metre betonarme yapılır.**

**1.3 Mansard çatılarda gizli dere uygulaması yapılacaktır.**

**1.4 Saçak yapılması durumunda saçak ucundan aksi halde binanın son kat döşemesinin bittiği noktadan itibaren 0.60 metre içeri çekilmek suretiyle 0.80 metre yüksekliğinde iç parapet yapılır.**

**1.5 Saçak yapılması durumunda saçak ucundan aksi halde binanın son kat döşemesinin bittiği noktalardan itibaren yatayda 1.50 metre içeri çekilerek ve düşeyde 2.20 metre yükselerek oluşan noktaların; iç parapetle birleştiği doğrusal eğim birincil çatı yüzeyini, mahya ile birleştiği doğrusal eğim ikincil çatı yüzeyini oluşturur.**

**1.6 Mahya yüksekliği saçak yapılması durumunda saçak ucundan, aksi halde binanın son kat döşemesinin bittiği noktadan itibaren hesaba esas bina cephesi boyunca en fazla**

%45 çatı eğimini geçmemek kaydıyla hesaplanır. Mahya yüksekliğinin 3.00 metreden az hesaplandığı yerlerde mahya yüksekliği 3.00 metre yapılabilir. Ancak fazla hesaplandığı yerlerde mahya yüksekliği en fazla 5.00 metre yapılır.

**1.7** Pencereler (güvercinlikler) iç parapet üzerine dik yapılabilir. Bu durumda pencere (güvercinlik) üst kotu ikincil çatı yüzey başlangıç kotunu geçemez. Pencereler (güvercinlikler) trapez ya da yassı yapılamaz. Pencerelerde (güvercinliklerde) yapılacak üçgen alınlıkların yükseklikleri 0.20 metreden az olamaz.

**1.8** Her bir pencere (güvercinlik) genişliği yatayda 1.80 metreyi geçemez. Bu pencereler (güvercinlikler) birbirine eklenerek bant pencere haline getirilemez. Ayrıca toplam uzunlukları teraslara açılan kapı ve pencereler hariç hesaba esas bina cephesinin toplam uzunluğunun 2/5'ini geçemez.

**1.9** Mansard çatılarda; çatı piyesi önü teraslar ve/veya kat terası gibi alanlar yapılabilir. Bu durumda teraslar bitişik olduğu komşu parsel cephesine 1.50 metreden fazla yaklaşamaz. Birden fazla bağımsız bölüme ait teras olması durumunda birbirleri arasında en az 3.00 metre mesafe bırakılması zorunludur. Her bir teras iç genişliği en fazla 5.00 metreyi ve ayrıca teras iç genişlikleri toplamı hesaba esas bina cephesinin toplam uzunluğunun 2/5 'ini geçemez.

**1.10** Pencere (güvercinlik) harici aydınlık ve havalandırma amacıyla ikincil çatı yüzeyi ile birlikte yapılan özel tip eğimli pencereler yapılabilir.

**1.11** Terasların ön, yan ve üstlerinin kapatılmasının talep edilmesi halinde ilgili belediyesi yetkilidir.

**1.12** Blok/ayrık nizam ve bitişik köşe başı binalarda, kesişen birincil ve ikincil çatı yüzey köşe noktasından bina dış parapetlerine uzanan dik doğrultular ile bina köşe parapetleri arasında kalan alanlarda teras yapılamaz.

**1.13** Mansard çatıların bağımsız bölüme ait piyes ya da ortak alan çatı arası olarak düzenlenmesi durumunda asansör kulesi ve merdiven evi kent estetiğini bozmayacak şekilde asgari ölçülerde yapılması zorunludur.

**2.** Teşekkül: İmar adasında ya da adalarında mevzuatına uygun mevcutta bulunan bina ön cephe hatlarının oluşturduğu plan, kent estetiği ve sokak silueti göz önüne alınarak ilgili idaresince belirlenen hat ya da hatlar.

3. Çıkma Ön Teşekkül Hattı: İmar adasında ya da adalarında mevzuatına uygun mevcutta bulunan bina ön cephe hatlarının çıkımlar dâhil oluşturduğu plan, kent estetiği ve sokak silueti göz önüne alınarak ilgili idaresince belirlenen hat ya da hatlar.

4. Planda gösterilen imar istikameti esastır. Ancak;

a) Ön bahçeli nizamlarda çoğunluk ruhsatlı teşekkül oluşmuşsa, imar istikametini ihlal etmemek şartıyla teşekküle uyulur.

b) Ön bahçesiz nizamlarda çoğunluk ruhsatlı teşekkül imar istikametinin gerisinde oluşmuş ise, imar istikameti teşekküle çekilir.

5. Çıkımlar İmar Adasında:

5.1. 9.00 metre ve Daha Geniş Yollarda;

5.1.1. Ön Bahçesiz Nizamlarda;

- “Çıkma ön teşekkül hattı” na kadar ön çıkma yapılabilir.
- “Çıkma ön teşekkül hattı”, (imar istikamet sınırını) 1.00 metreyi aşamaz

5.1.2. Ön Bahçeli Nizamlarda;

- “Çıkma ön teşekkül hattı”na kadar ön çıkma yapılabilir.
- “Çıkma ön teşekkül hattı”, (imar istikamet sınırını) 1.00 metreyi aşamaz.
- Ön çıkma 1.50 metreyi aşamaz.

5.2. 9.00 metreden Daha Dar Yollarda;

5.2.1. Ön Bahçesiz Nizamlarda;

- Çıkma verilmez.

5.2.2. Ön Bahçeli nizamlarda;

- “Çıkma ön teşekkül hattı”na kadar ön çıkma yapılabilir.
- “Çıkma ön teşekkül hattı”, İmar İstikamet hattını geçemez.
- Ön çıkma en fazla 1.50 metre verilebilir.

5.3. Yapılaşması bitişik nizam olan yeni yapılacak binada, meri mevzuata ya da çıkma ön teşekkül hattına göre belirlenen çıkımlar, ön çıkma hattını geçtiği durumlarda; çıkımların komşu parsel bitişirilmesinde, komşu muvafakati aranmaksızın uygulanır.

5.4. 12/10/2000 yılı öncesi yapılmış ve iki veya daha az parselden oluşan imar adalarında, aynı yola bakan ve aynı istikamet ile aynı nizam şartlarına sahip sağ ve/veya sol komşu imar adalarındaki çıkımlı/çıkımsız uygulamalarına göre çıkma verilebilir.

- 5.5.** Arka ve yan bahçe mesafelerinde, karşı parsel sınırlarına 2.00 metreden fazla yaklaşmamak kaydı ile teşekküle bakılmaksızın çıkma yapılabilir.
- 6.** (S) işareti parselin yüz aldığı yolu gösterir. (S) işareti gösterilen adalarda işaret edilen yol kotu, 0.00 kotu olarak kabul edilir. Planda (S) işareti bulunan yapı adalarında işaretli yoldan yüz almayan parsel ihdas olunamaz. (S) işareti gösterilmemiş tek sıra parsellerden oluşan yapı adalarında Meri İmar Yönetmeliği hükümleri geçerlidir. Çift sıra parsellerin olduğu yapı adalarında (S) işaretinin bulunduğu yoldan yüz almayan parsellerde planda (S) işareti gözükmesine rağmen kendi cephe aldıkları yolun şartlarında uygulama yapılabilir.
- 7.** Tevhitli parsellerin bulunduğu (S) işaretli adalarda tevhidin iptali ve farklı parsellerin tevhidini ile uygulama yapılabilir.
- 8.** Bir parselde birden fazla bina yapılabilir. Ancak binaların birbirlerine olan mesafeleri:
- a) Ayrık nizama tabi binalarda her bina için imar planı ve yönetmelikte belirlenen yan bahçe mesafelerinin toplamından az olamaz.
- b) Bitişik nizama tabi parsellerde her bina için imar planı ve yönetmeliğinde belirlenen arka bahçe mesafelerinin toplamından az olamaz.
- 9.** Plan ile kadastral paftanın farklı olduğu yerlerde kadastral sınır esas alınacaktır. Sınır ihlali yapan binaların olması halinde sınır tashihi yapılabilir. Bu durumlarda ifraz şartı aranmayacaktır. İhlalin giderilmemesi halinde ihlalli kısım artık parsel olarak belediyesine hibe edilerek ihlal giderilecektir. Sınır ihlali giderilmeden uygulama yapılamaz.
- 10.** Kısmi bodrum kat ancak dilatasyon ile ayrılmak kaydı ile yapılabilir.
- 11.** Köşe başı veya iki yola cepheli parsellerde parsel farklı irtifa ve fonksiyon getirilmesi halinde, planda gösterilen kademe hattı geçerlidir.
- 12.** Blok başlarında bina cephesi en az 6.00 metredir. Yan bahçe bulunan parsellerde bina cephesinin 6.00 metrenin altına düşmesi halinde, 6.00 metre bina cephesi sağlanana kadar yan bahçe mesafesi 1.50 metrenin altına düşmemek üzere azaltılır. Asgari bina cephe şartının sağlanamadığı durumlarda en az piyes ölçülerinin sağlanması koşuluyla asgari cephe şartı aranmaksızın yan bahçe 1.50 metre olarak düzenlenebilir.
- 13.** Donatı alanlarında çekme mesafesi en az 2.00 metredir.
- 14.** Asgari bina derinliği 9.00 metredir. Planda arka bahçe mesafesi belirtilen durumlarda arka bahçe mesafesi çıktıktan sonra, bina derinliğinin 9.00 metreden az kalması halinde, arka bahçe herhangi bir noktada 1.00 metreden az kalmamak koşulu ile bina derinliği

9.00 metreye kadar artırılabilir. Parsel derinliği 7.00 metre ve daha az olan parsellerde, parsel derinliğince bina izni verilmesinde belediyesi yetkilidir.

**15. Yapılaşmaya Elverişli Olmayan Parsellerde;**

- a) Ön projesi ile mevcut durumunun yapılaşmaya elverişli olmadığı tespit edilen parselin komşu veya komşu parsellerle tevhitinde ilçe belediyesi yetkilidir.
- b) Komşu parselleri yapılaşmaya elverişli olmayan parsellerin müracaatı halinde; yapılaşmaya elverişli olmayan komşu parselin yapılaşması için gerekli cephe şartını sağlayacak ölçülerde kendi parselinden belediyesine hibe etmesine, ifraz işleminde ifraz şartlarının aranmamasında belediyesi yetkilidir.

**16.** Cephesi 6.00 metreden az parsel oluşturulamaz. Ada bütünlüğünü bozacak şekilde ifraz yapılamaz. Köşe başı ve iki yola cepheli parsellerde ifraz edilmesi durumunda arka imar hattı çizgisi yeniden düzenlenecektir.

**17.** Bitişik nizam yapılaşma verilmiş (bitişik nizam olmasına rağmen blok çizilmiş yapı adaları hariç), iki veya daha fazla parsellerin tevhit edilmesi halinde arka imar hattı çizgisi yeniden düzenlenecektir.

**18.** Planda simge ile belirlenen yol genişliği ile çizilen yol genişliğinin farklı olduğu durumlarda geniş olana uyulacaktır. Simge ile belirlenmemiş yollarda ise çizilmiş yol genişliğine uyulacaktır

**19.** Planda tevhit şartlı parsellerde, her iki parselde de müstakil yapılaşmaya elverişli olması halinde, tevhit şartsız imar durumu verilebilir.

**20.** Meclis kararı ile yol boyu ticaret olarak belirlenmiş cadde veya sokaklarda yer alan yapılarda yüz aldığı yola bakılmaksızın zemin ve açığa çıkan bodrum katları ticaret olarak yapılaşacaktır.

**21.** Özel mülkiyete tabi olmayan ve park, çocuk bahçesi ile oyun alanları olarak “aktif yeşil alanlara” ayrılmış yerlere pencere açılabilir.

**22.** 16.032023 tarihinden önce 6306 sayılı kanun kapsamında değerlendirilmeden yıkılan parseller müktesep haklara yönelik plan notlarından yararlanır.

**23.** Meri plana göre bitişik nizam olarak yapılaşmasını tamamlamış ruhsatlı ve/veya iskanlı parsellerin bitişiğinde yer alan parseller yapı nizamına bakılmaksızın bitişik nizam olarak uygulama yapılır.



24. 16.03.2023 tarihinden tt.li Bayrampaşa İlçesi 1/1000 ölçekli Riskli Yapılara İlişkin Plan notlarına göre uygulama yapılacak alanlarda, onaylı ruhsat projesindeki kat adedi mer'i plan şartlarındaki kat adedinden düşük olması halinde meri plan şartlarındaki kat adedi ve ön bahçe mesafesine göre uygulama yapılacak olup yapı nizamı onaylı yapı ruhsatı veya yapı kullanma izin belgesine göre düzenlenecektir.
25. Blok/ayrık/ikiz/bitişik yapı nizamına sahip adalarda 16.03.2023 tt.li Bayrampaşa İlçesi 1/1000 ölçekli Riskli Yapılara İlişkin Plan notlarına göre yararlanabilecek parsellerin yan komşuluğundaki parseller, üzerinde yapı olmasına bakılmaksızın bu plan notundan yararlanır. Bu plan notundan yararlanan parseller meri plandaki kat adedine ve komşu parsellerin yapı düzenine uyar.
26. 12.10.2000 yılı sonrası yapılaşması olmayan ada kenarlarında 16.03.2023 tt.li Bayrampaşa İlçesi Riskli Yapılara İlişkin Plan notlarına göre uygulama yapılacak yapılar; istikamete tecavüzlü olmamak koşulu ile onaylı ruhsat projesindeki ön ve arka bahçe mesafelerine uyar.
27. İmar planında turizm tesisi, özel sağlık tesisi, özel eğitim tesisi, özel sosyal kültürel tesis alanı fonksiyonlarına ayrılan bölgelerde ve imar planı notlarına göre bu fonksiyonların yapılabildiği alanlarda yapılacak olan turizm tesisi, özel sağlık tesisi, özel eğitim tesisi, özel sosyal kültürel tesisi binalarında, binanın tek bağımsız bölüm olarak yapılması, bağımsız bölüm olarak ticaret ve konut birimlerinin bulunmaması ve otopark ihtiyacının parsel bünyesinde karşılanması kaydıyla 1. Ve 2. bodrum katlarda bu fonksiyonlara hizmet edecek şekilde yapılan konferans salonu, toplantı salonu, tiyatro, müze, sanat galerisi, teknik odalar, personel soyunma-giyinme odaları, personel yemekhanesi, tesis yönetimi ile idari birimler, spor merkezi, spa yüzme havuzu, kütüphane, mescit, yemek salonu, balo salonu, ameliyathane, morg, laboratuvar, görüntüleme merkezi, yoğun bakım ünitesi, temizlik odaları vb. birimler yapılabilir, emsale dahil değildir. Bu alanlarda doğal zemin kotu üzerinde çıkan kısımlarda TAKS değeri aşılamaz, turizm tesislerinde bağımsız bölüm oluşturmamak kaydı ile tesise hizmet edecek şekilde ticari birimler yer alabilir, zemin kat yüksekliği 7.00 metreye kadar yapılabilir.
28. İmar planında donatı olarak ayrılan alanlar (yol, yeşil alan, park alanı, çocuk bahçesi alanı, okul alanları, sağlık alanları, belediye hizmet alanı, idari tesis alanı, yönetim merkezi alanı, teknik altyapı alanı, sosyal kültürel tesis alanı, spor tesis alanı, otopark alanı, toplu taşıma ve triyaj alanları vb. kamu kullanımına ayrılmış tüm alanlar) kamu eline bedelsiz geçmeden parselin imarlı kısımlarında uygulama yapılamaz.

## **A- KONUT ALANLARI**

1. Konut alanlarında ifrazen 100 m<sup>2</sup>'den küçük parsel oluşturulamaz. İfraz sureti ile yola cephesi olmayan parsel oluşturulamaz. İki yola cepheli parsellerde ada bütünlüğü bozucu ifraz yapılamaz.
2. Konut alanları içinde kalan ancak 2981 ve 3290 sayılı yasalardan istifade eden mevcut sanayi kuruluşları Ticaret, Ticaret + Hizmet olarak faaliyetlerine devam edeceklerdir. Ancak yapıların mimari ve statik konumunu değiştirecek, tevsiine ve kat ilavelerine güç artırımı ve nitelik değişikliğine izin verilmeyecektir.
3. Konut alanlarında bitişik ve blok nizamına tabi parsellerde bina derinliği 20.00 metreyi geçmeyecektir. Köşe başı olmayıp, iki yola cepheli parsellerde bina derinliği 40.00 metreye kadar bina yapılabilir.
4. İlgili kurum ve kuruluşların uygun görüşleri alınarak, İlçe Belediyesi'nce onaylanacak avan projeye göre "Özel Katlı Otopark" ve "Kamuya ait Katlı Otopark" yapılabilir.

## **B- TİCARET ALANLARI:**

Ticaret Alanlarında;

1. İş merkezi, ofis, büro, çarşı, çok katlı mağaza, alışveriş merkezi, otel, motel vb. konaklama tesisleri, sinema, tiyatro, müze, kütüphane, sergi salonu gibi kültür tesisleri ile lokanta, restoran gibi eğlenceye yönelik kullanımlar, yönetim binaları, banka ve finans kurumları gibi ticari fonksiyonlar ile istendiğinde zemin üstü konut yapılabilir.
2. Yapılaşma Şartları:  
2000 m<sup>2</sup>'den büyük parsellerde;
  - a) TAKS<sub>max</sub>:0.40, KAKS<sub>max</sub>:2.00'dir. Plan üzerinde yükseklik ya da kat adedi belirtilmeyen yerlerde Yençok=12 kattır. Bu plan notu yürürlüğe girdiği tarihten önce ruhsat almış yapılara ilişkin talepte bulunulması halinde mevcut ruhsatlı projesindeki yükseklik değerine göre işlem yapılabilir.
  - b) Bu parsellerde çekme mesafeleri çizilmiş ve ölçüleri plan üzerinde belirlenmiştir. Çekme mesafeleri içinde, TAKS ve KAKS dâhilinde blok ebatları serbesttir.
  - c) 2000 m<sup>2</sup>'nin altında parsel oluşturulamaz.
  - d) Avan proje ilçe belediyesince onaylanacaktır.2000 m<sup>2</sup>'den küçük parsellerde ise;
  - a) Yapılaşma koşulları planda gösterilmiş olup, bu yapılaşma koşullarına uygun blok şekilleri ve yapı nizamaları belirlenmiştir.

- b) İfrazen 150 m<sup>2</sup>'den küçük parsel oluşturulamaz. İfraz sureti ile yola cephesi olmayan parsel oluşturulamaz.

### **C- TİCARET+HİZMET ALANLARI:**

Ticaret + Hizmet Alanlarında;

1. İş merkezi, ofis, büro, çarşı, çok katlı mağaza, alışveriş merkezi, otel, motel vb. konaklama tesisleri, sinema, tiyatro, müze, kütüphane, sergi salonu gibi kültür tesisleri ile lokanta, restoran gibi eğlenceye yönelik kullanımlar, yönetim binaları, banka ve finans kurumları gibi ticari fonksiyonlar, kirletici olmayan ileri teknoloji kullanan hizmet ağırlıklı sanayi tesisleri ve küçük sanatlar yer alabilir.

2. Yapılaşma Şartları:

2000m<sup>2</sup>'den büyük parsellerde;

- a) TAKSmax:0.40, KAKSmax:2.00'dir. Plan üzerinde yükseklik ya da kat adeti belirtilmeyen yerlerde Yençok=12 kattır. Bu plan notu yürürlüğe girdiği tarihten önce ruhsat almış yapılara ilişkin talepte bulunulması halinde mevcut ruhsatlı projesindeki yükseklik değerine göre işlem yapılabilir.

- b) Bu parsellerde çekme mesafeleri çizilmiş ve ölçüleri plan üzerinde belirlenmiştir. Çekme mesafeleri içinde, TAKS ve KAKS dâhilinde blok ebatları serbesttir.

- c) 2000 m<sup>2</sup>'nin altında parsel oluşturulamaz.

- d) Avan proje ilçe belediyesinde onaylanacaktır.

2000 m<sup>2</sup>'den küçük parsellerde ise;

- a) Yapılaşma koşulları planda gösterilmiş olup, bu yapılaşma koşullarına uygun blok tespitleri yapılmıştır.

- b) İrtifa Yençok:11.50 metreyi geçemez.

- c) İfrazen 500 m<sup>2</sup>'den az parsel oluşturulamaz.

### **D- TOPTAN TİCARET ve DEPOLAMA ALANLARI:**

Toptan Ticaret + Depolama Alanları'nda; (Hal Tesisleri Alanı)

1. Toptan ticaret, alışveriş, büro ve merkezleri ile sebze, meyve ve depolama alanları yer alacaktır.

2. Yapılaşma şartları;

- a) TAKSmax: 0.50, KAKSmax: 1.00, Plan üzerinde yükseklik ya da kat adeti belirtilmeyen yerlerde Yençok=12 kattır. Bu plan notu yürürlüğe girdiği tarihten önce ruhsat almış

yapılara ilişkin talepte bulunulması halinde mevcut ruhsatlı projesindeki yükseklik değerine göre işlem yapılabilir.

- b) Bütün adalarda TAKSmax ve KAKSmax değerleri gösterilmiştir.
- c) Adalara çekme mesafeleri çizilmiş ve ölçüleri ada üzerinde gösterilmiştir.
- d) Avan proje İlçe Belediyesi'nce onaylanacaktır.

#### **E- TİCARET, TOPTAN TİCARET, DEPOLAMA VE GÜMRÜK ALANLARI;**

(İstanbul Gıda Toptancıları İmalat Sanayi Depocuları Toplu İşyeri)

1. Ticaret Alanlarında; İş merkezi, ofis, büro, çarşı, çok katlı mağaza, alışveriş merkezi, otel, motel vb. konaklama tesisleri, sinema, tiyatro, müze, kütüphane, sergi salonu gibi kültür tesisleri ile lokanta, restoran gibi eğlenceye yönelik kullanımlar, yönetim binaları, banka ve finans kurumları gibi ticari fonksiyonlar ile zemin üstü konut ile yer alabilir.
2. Toptan ticaret ve depolama alanları; Toptan ticaret, alışveriş, büro ve merkezleri ile sebze, meyve ve kuru gıda depolama alanlarıdır.
3. Ticaret depolama ve gümrük alanlarında; İş merkezleri, ofis, büro, çarşı, çok katlı mağaza, alışveriş merkezi, otel, motel... vb. konaklama tesisleri, sinema, tiyatro, müze, kütüphane, sergi salonu gibi kültür tesisleri, lokanta, restoran gibi eğlenceye yönelik kullanımlar, yönetim binaları, banka ve finans kurumları gibi ticari fonksiyonlar ile depolama, gümrük alanları ile zemin üstü konut fonksiyonu yer alabilir.
4. Yapılaşma şartları;
  - a) Bu bölgedeki tasdik sınırı içerisindeki alanlar esas alınmak üzere  $E= 1.50$ 'dir. Plan üzerinde yükseklik ya da kat adedi belirtilmeyen yerlerde  $Yençok=12$  kattır. Bu plan notu yürürlüğe girdiği tarihten önce ruhsat almış yapılara ilişkin talepte bulunulması halinde mevcut ruhsatlı projesindeki yükseklik değerine göre işlem yapılabilir.
  - b) Avan proje İlçe Belediyesi'nce onaylanacaktır.

#### **F- BAKIM VE AKARYAKIT İSTASYONLARI:**

Tüm Bakım ve Akaryakıt istasyonu alanlarında;

- a) Yençok:2 kat TAKS / KAKS:0.30 / 0.60 olup ön, arka, yan bahçe mesafeleri 5.00 metredir.
- b) İlgili kurum ve kuruluş görüşleri alınarak, Gayri Sıhhi Müessese ve Karayolları Yönetmeliklerine uyulacaktır.

## **G- OTOGAR KOMPLEKSİ ALANI:**

- a) Otogar Kompleksi Alanında İlçe Belediyesi'nce uygun görülecek avan projeye göre uygulama yapılacaktır.
- b) G1,G2,G3,G4 olarak belirtilen gelişme alanlarında kamu eline geçmeden uygulama yapılamaz. Bu alanların kamu eline geçmesine müteakip gelişme alanlarında da Otogar Kompleks Alanı hükümleri geçerlidir.
- c) Otogar Kompleksi İçerisinde;
  - Hızlı Tramvay Hattı, Metro Hattı ve İstasyonu, Şehiriçi Otobüs Durakları ve Taksi Durakları, Otobüs Acentaları Bekleme, Hizmet ve Ofis Birimleri ile Peronlar vb.,
  - Ticaret alanlarında kafe, pastane, lokanta, banka, hediyelik eşya vb.,
  - Hizmet alanlarında otobüs tamir bakım servis alanları, katlı otopark, otel, motel vb.,
  - Yönetim alanlarında güvenlik, zabıta, idari birimler, teknik birimler, hizmet binaları kullanımları yer alabilir

## **H-TURİZM TESİSİ ALANLARI**

- a) Turizm tesis alanlarında Yençok:12 kat olup, bu alanlarda diğer yapılaşma koşulları planda gösterilmiştir.
- b) Avan proje İlçe Belediyesi'nce onaylanacaktır.
- c) Bu plan notu yürürlüğe girdiği tarihten önce ruhsat almış yapılara ilişkin talepte bulunulması halinde mevcut ruhsatlı projesindeki yükseklik değerine göre işlem yapılabilir.

## **İ- SAĞLIK TESİSLERİ ALANI:**

Sağlık Tesisleri Alanlarında;

1. Hastane, sağlık ocağı, aile sağlık merkezi, doğumevi, dispanser ve poliklinik, ağız ve diş sağlığı merkezi, fizik tedavi ve rehabilitasyon merkezi, entegre sağlık kampüsü gibi fonksiyonlarda hizmet veren gerçek veya tüzel kişilere veya kamuya ait tesisler yer alabilir.
2. Yapılaşma Şartları:
  - a) Tamamen gömülü olmak şartıyla bodrum katlarındaki morg, ameliyathane, doğumhane, konferans ve kütüphane bölümleri emsal harici alanlar olarak kabul edilir.
  - b) Plan üzerinde yükseklik ya da kat adedi belirtilmeyen yerlerde Yençok=12 kattır.
  - c) İlçe belediyesince onaylanacak avan projeye göre uygulama yapılacaktır.
  - d) Otopark ihtiyacı parsel bünyesinde sağlanacaktır.

e) Bu plan notu yürürlüğe girdiği tarihten önce ruhsat almış yapılara ilişkin talepte bulunulması halinde mevcut ruhsatlı projesindeki yükseklik değerine göre işlem yapılacaktır.

#### **J- AÇIK SPOR TESİSLERİ ALANI:**

Açık Spor Tesisi Alanlarında, spor faaliyetlerine hizmet eden binaların yapı yaklaşma mesafesi en az 5.00 metre olup yapılaşma şartları TAKS:0.05 Yençok: 2 kattır. Açık Spor Tesisi Alanlarında, otopark ihtiyacı, Meri Otopark Yönetmeliği doğrultusunda kendi parseli içerisinde karşılanacaktır. Yapılacak yapıların toplam inşaat alanı 250 m<sup>2</sup>'yi aşamaz.

#### **TOPLULAŞTIRMA PLAN NOTLARI UYGULAMA HÜKÜMLERİ**

(TASDİK TARİHİ 21.04.2017 )

1. Planda ticaret veya konut fonksiyonunda kalan alanlarda;
  - a) Tevhiden oluşan 600-1000 m<sup>2</sup> arası parsellerin meri plana göre hesaplanan toplam inşaat alanı artırılmadan ve donatı terki yapılmadan uygulama yapılacaktır. Toplam inşaat alanı %10 artırılarak uygulama yapılacaktır.
  - b) Tevhiden oluşan 1001-1500 m<sup>2</sup> arası parsellerin meri plana göre hesaplanan toplam inşaat alanı %15 artırılarak uygulama yapılacaktır.
  - c) Tevhiden oluşan 1501-2500 m<sup>2</sup> arası parsellerin meri plana göre hesaplanan toplam inşaat alanı %20 artırılarak uygulama yapılacaktır.
  - d) Tevhiden oluşan 2501 ve üzeri parsellerin meri plana göre hesaplanan toplam inşaat alanı %25 artırılarak uygulama yapılacaktır.
2. Adayı oluşturan parsellerin tamamın tevhit edilmesi ve tevhit sonucu oluşacak ada büyüklüğünün 1000 m<sup>2</sup> ve üstü olması şartıyla meri plana göre hesaplanan toplam inşaat alanına ilaveten %20 artırılarak uygulama yapılacaktır.
3. Talep edilmesi durumunda, 1. Ve 2. Maddelerde hesaplanan toplam inşaat alanına ilave olarak ilçe sınırları içerisinde bulunan ve kamulaştırılması planlanan (Sosyal/Teknik Altyapı veya Sosyal Tesis Alanları) alanlarda kalan, mevzuatına uygun yapılaşmış yapı alanların bedelsiz olarak kamu adına tescil edilmesi şartıyla; Donatıda kalan parsellerde net parsel alanının 2 katı inşaat alanı hesaplanarak plan alanı içinde gittiği yerde ilave edilir.
4. Mer'i plana göre hesaplanan inşaat alanı; iskan edilen bodrum katlar (zemin kat konturları aşılmamak şartı ile) +zemin kat (yapılaşmış alanlarda onaylı yapı ruhsatı ve/veya yapı kullanma izin belgesindeki meri plandaki kat adetinden fazla olması durumunda onaylı yapı ruhsatı ve/veya yapı kullanma izin belgesinde belirtilen kat adedine göre hesaplama

yapılacaktır.) + çatı arası piyesi (normal kat alanının %30'u kabul edilir) alanlarının toplamı şeklinde hesaplanacaktır.

5. Hesaplanan toplam inşaat alanına meri mevzuat hükümlerinde belirtilen minimum ölçülerdeki emsal harici alanlar dahil değildir.

6. Tevhiden oluşan parseller ve ada birleşmelerinde; kapanan yol ve yollara eş değer büyüklükteki alan, sosyal/teknik altyapı veya sosyal tesis alanları yapımında kullanılmak üzere kamuya tescil edilir.

7. Terk işlemleri tamamlanmadan yapı ruhsatı onaylanamaz.

8. Yeni oluşan parseller ile ada birleşmesi sonucu kapanan yol veya yollarda teknik altyapı için İGDAŞ, İSKİ, Türk Telekom, Teiaş/Bedaş ve Ulaşım Planlama Müdürlüğü'nden uygun görüş alınmadan tevhit, ifraz ve yola terk uygulamaları yapılamaz.

9. Çevre ve yapılaşma koşulları ve plan bütünlüğü dikkate alınarak tevhidten oluşan parsel gerektiğinde ek tevhit şartı getirilmesine, yapılaşma koşulları belirlenmesine, binaların cepheleri ile ilgili şehircilik ve estetik kuralların oluşturulmasında belediyesi yetkilidir.

10. Bu plan notlarına göre tevhidten oluşan parsellerin yapılaşma şartları aşağıdaki gibidir;

a) Yapı nizamı ayırık nizam, TAKSmin:0.40-TAKSmax:0.60'tır.

b) Bina yüksekliği:

Parsel alanı  $\leq$  1000 m<sup>2</sup> için 10 kattır.

Parsel alanı  $\geq$  1001 m<sup>2</sup> için 12 kattır.

c) İBB meclisi tarafından kabul edilen silüetle ilgili yüksekli sınırlamasına uyulacaktır.

d) Asma kat, çatı arası piyesi/çatı arası yapılamaz. Ancak ortak alan niteliğinde son katın üzerine merdiven evi, açık teras ve asgari ölçülerindeki tesisat alanları yapılabilir.

e) Ön bahçe, yan bahçe ve arka bahçelerde yapı yaklaşma mesafeleri 5 metre olarak uygulanacaktır.

f) Açık otopark alanı, yeşil alan gibi yapılaşmaya konu olmayan donatı alanlarından kat adedine bakılmaksızın en az 3.00 metre çekerek uygulama yapılır.

g) Tek parsel üzerinde birden fazla bina yapılması halinde binalar arası mesafe en az 10.00 metredir.

h) Tevhit sonrası oluşacak parselin yanında meri planda bitişik nizam olarak gösterilen parsellerin bulunması durumunda; etkilenen komşu parsellerin blok başı olması amacıyla tevhit sonucu oluşan yeni parselden en az 2.00 metre genişliğinde alan ilçe belediyesine hibe edilecektir.

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

- j) Tevhit edilerek imar artışından faydalanan parseller ifraz edilemez.
- k) Tevhit ile oluşan parsellerde bina cephesi ve derinliği en az 10.00 metredir. Çekerek yapılan katlara ait cephe ve derinlikler 6.00 metrenin altında olamaz.
- l) Her bağımsız bölüm için en az 1 otopark yeri ayrılmak zorundadır. Mevzuatta birden fazla otopark yeri ayrılması gereken bağımsızlarda ayrıca meri mevzuat hükümleri uygulanır.
- m) Toplulaştırma ile oluşan ada veya parsellerde 1+0 daire teklifi yapılamaz, 1+1 daire sayısı oranı toplam daire sayısının %20'sini aşamaz.
- n) 21.04.2017 tasdik tarihli plan notlarına göre ruhsatlandırılmış yapılar, onaylı ruhsat projesindeki kat yükseklik değerini aşmamak şartı ile bu plan notlarından yararlanır.
- o) Açıklanmayan hususlarda meri imar planı ve meri mevzuat hükümleri geçerlidir.

### **RİSKLİ YAPILARA İLİŞKİN PLAN NOTU İLAVESİ ( Tasdik Tarihi: 16.03.2023)**

**1.** İlgili idare tarafından tehlike arz etmesi sebebi ile tedbir amaçlı boşaltılan ve sonrasında ilgilisince veya idarece yıkılan ya da yıkılacak yapılar ile, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun kapsamında, Riskli Yapı Tespiti yapılmış binaların yıkılıp yeniden yapılması durumunda;

**a)** Meri 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarından önce, yapıldığı dönemde imar planına, ilgili yasa ve yönetmelik hükümlerine göre ruhsat veya yapı kullanma izin belgesi almış olan; meri imar planına göre tamamı donatı veya yol alanında kalmayan ya da bir kısmı donatı veya yol alanında kalıp imarlı alanına göre yapılaşabilecek parsellerde; yıkılıp yeniden yapılması halinde; talep edilmesi durumunda meri imar planındaki fonksiyonu korunarak uygulama yapılacaktır.

**b)** Binanın kot aldığı noktanın altındaki bodrum katlarda yapılacak olan otoparklar, sığınak v.b. ortak alanlar toplam inşaat alanına dâhil değildir.

**c)** 3194 Sayılı İmar Kanununun Geçici 16. Maddesine göre uygulama yapmış binalar için bu plan notu geçerli değildir.

**d)** Zemin ve Temel Etüdü Uygulama Esasları ve Rapor Formatı esaslarına göre yapılacak Zemin Etüt Raporları doğrultusunda, uygulama yapılacaktır. Bina yüküne göre zemin iyileştirmesi gerektiren alanlarda; zemin iyileştirmesi yapılmadan uygulama yapılamaz.

**e)** Uygulama aşamasında ilgili kurum görüşleri alınmadan uygulama yapılamaz.



f) Açıklanmayan hususlarda meri yönetmelik hükümleri ile meri plan hükümleri geçerlidir.

g) 2981 ve 3290 sayılı kanunlardan yararlanan yapılar 5(beş) yıl içerisinde yenilenmesi şartı ile bu kapsamda değerlendirilecektir.

2. Donatı alanlarına bitişik olan yapılarda onaylı yapı ruhsatı veya yapı kullanma izin belgesine göre uygulama yapılacaktır. Donatı alanlarına bitişik cephelerde pencere açılmasında belediyesi yetkilidir.
3. TAKS/KAKS-Emsal yapılaşma şartlı parsellerde onaylı yapı ruhsatı veya yapı kullanma izin belgesinde belirtilen toplam inşaat alanına göre uygulama yapılacak olup Yençok:12 kattır. Diğer yapılaşma şartları, Meri İmar Plan kararlarına göre belirlenecektir.
4. Ayrık-bitişik-blok-ikiz nizamlı parsellerde onaylı yapı ruhsatı veya yapı kullanma izin belgesinde belirtilen kat âdeti ve blok şekline göre uygulama yapılacaktır.