

ID: 101991, Meclis Karar No: 1599, Meclis Karar Tarihi: 15.12.2022, Onay Tarihi: 20.12.2022

ID: 48478, Meclis Karar No: 242, Meclis Karar Tarihi: 14.02.2019, Onay Tarihi: 15.02.2019

## **~~1/1000 ÖLÇEKLİ YENİSAHRA MAHALLESİ VE ÇEVRESİ 1. ETAP REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI~~**

### **~~PLAN NOTLARI~~**

#### **~~A. GENEL HÜKÜMLER~~**

##### **~~TANIMLAR~~**

**~~Kök Parsel:~~** İlk tesis kadastrosu çalışmalarıyla belirlenen tapu sicilindeki mülkiyete esas tescilli kadastro parselidir.

**~~Toplulaştırma Alanı:~~** Planla sınırları belirlenen alan içerisinde kalan ada/parsellerin (tamamının veya bir kısmının), yolların tevhidini ile oluşan alanlardır.

**~~Donatı Takası:~~** Toplulaştırma sınırı içerisinde parsellerin daha önce yapılmış terk miktarlarının %40'a tamamlanan farkları ile kapanan yollar toplamı sonucunda ayrılması gereken donatı alanına karşılık, plan onama sınırı içerisinde tamamı donatı alanında kalan parsellerin bedelsiz terki halinde terk edilen parselin tapu alanı kadar alanın toplulaştırma alanı içerisinde ayrılması gereken donatı alanından eksiltilmesidir.

**~~İmar Transferi:~~** 400 m<sup>2</sup> üzerindeki parsellerin veya toplulaştırma alanlarının emsal değerinin %40 artırılarak uygulama yapılması (E=3.00 geçmemek koşulu ile) halinde, plan sınırları içerisinde bir kısmı veya tamamı yolda/donatıda kalan parsellerin bedelsiz terki karşılığında imar hakkının toplulaştırma alanlarında/parsellerde kullanılmasıdır.

**~~Donatı Alanı:~~** Belediye Hizmet Alanı, Resmi Kurum Alanı, Sosyal Altyapı Alanları, Açık ve Yeşil Alanlar, Teknik Altyapı Alanları vb. alanlardır.

**~~Kentsel Tasarım Projesi:~~** Kültürel, sosyoekonomik özellikler ile doğal yapı dikkate alınarak, yapılaşma düzeni ve açık alan düzenlemelerini içeren; taşıt yaya ulaşım kurgusu olan; yapı-sokak dokusunu, açık ve yeşil alanların ilişkisini, kentsel mobilya detaylarını gösteren ve kimlik özelliklerini yansıtan; altyapı unsurlarını bütüncül bir yaklaşımla disiplinler arası ilişkileri değerlendirerek ele alan, plan notları gereği %40'a tamamlanan terk miktarları ile kapanan kadastral yollardan elde edilen donatı alanlarının konum geometri tasarımı ve alan hesaplarına

ilişkin bilgiler ile söz konusu donatı alanlarına ait takas imar transferi hesaplarını içeren uygun ölçekteki projedir.

1. ~~1/1000 Ölçekli Yenisahra Mahallesi ve Çevresi I. Etap Revizyon Uygulama İmar Planı, plan paftaları, plan raporu ve plan notları ile bir bütündür.~~
2. ~~Plan onama sınırı, 1/1000 Ölçekli Yenisahra Mahallesi ve Çevresi I. Etap Revizyon Uygulama İmar Planı'nda gösterilen sınırdır.~~
3. ~~1/1000 Ölçekli Yenisahra Mahallesi ve Çevresi I. Etap Revizyon Uygulama İmar Planı; planlama ilke ve esasları doğrultusunda, nazım imar planı ile belirlenen ana fonksiyon alanlarının alt kademe fonksiyonlarına karar verilerek, düzenlendiği, 20 m ile 7 m arasındaki alt kademe araç, bisiklet ve yaya yollarının, yapılaşma koşullarının ve uygulamaya ait sınırların belirlendiği, üzerinden ölçü alınabilen ve uygulama yapılabilen plandır.~~
4. ~~Plan kararlarında açıklanmayan hususlarda, yürürlükte olan İmar, Deprem, Sığınak, İSKİ ve diğer ilgili yasa/yönetmelik hükümleri ile alınan kurum ve kuruluşların görüşlerine uyulacaktır.~~
5. ~~3194 sayılı İmar Kanunu'nun 23. maddesine tabidir.~~
6. ~~Başbakanlık Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığı'nca 19.01.2010 tarihinde onaylanan Anadolu Yakası Mikro Bölgeleme Projesi kapsamında hazırlanan ve imar planlarına esas olan 1/2000 ölçekli yerleşime uygunluk haritalarına göre zemin durumu ile ilgili planda belirlenen yerleşime uygun alan, yerleşime önlemlenilen alanlar ile yerleşime uygun olmayan alanların açıklamaları ve yapılaşma kriterleri plan raporunda açıklanmış olup, yerleşime uygun olmayan alanlarda yapı yapılamaz.~~
7. ~~Hâlihazır haritadaki mülkiyet sınırları ile kadastral haritalar arasında uyumsuzluk olması durumunda imar uygulaması ilgili İdareden alınan aplikasyon krokisine göre yapılacaktır.~~
8. ~~E-5 (D-100)'den cephe alan parsellerde yapılacak olan uygulamalarda yapı yaklaşma mesafesi en az 15 m olarak uygulama yapılacaktır.~~
9. ~~Ticaret alanlarında silüet kurallarına göre uygulama yapılacaktır.~~
10. ~~Konut Alanları, Ticaret Alanları (T1, T2, T3), Ticaret + Konut Alanlarında eğimden dolayı kısmen açığa çıkan bodrum katlar sığınak, tesisat, otopark vb. ortak alan olarak~~

~~kullanılması durumunda emsale dâhil değildir. Eğimden dolayı tamamı açığa çıkan bodrum katlar emsale dâhil olup, iskân edilir.~~

- ~~11. Planlama alanında, Özel Sağlık, Özel Eğitim, Özel Kültürel Tesisler ve Konaklama Tesisleri yapılması durumunda; 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 ilgili 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 dâhil değildir. 15.05.2015 tarih 849 sayılı ve 13.05.2016 tarih ve 878 sayılı İstanbul Büyükşehir Belediye Meclis Kararları geçerlidir.~~
- ~~12. İlgili kurum ve kuruluşların uygun görüşleri alınması durumunda; donatı alanlarında tabii zemin altında, yoldan çekme mesafesi korunarak, Karayolları Yol Kenar Koruma Kuşağı, Kavşak ve Yol Alanlarında ise tabii zemin altında kalan kısımlarında ağaç ve bitki yaşamının sürdürülebileceği toprak derinliği bırakılarak ve tabii zemin kotları değiştirilmeyecek şekilde olağanüstü durumlarda da sığınak olarak kullanılmak üzere kamuya ait zemin altı katlı otopark yapılabilir.~~
- ~~13. Parsel maliklerinin muvafakati alınmak şartı ile parseller tarafından kullanılmak üzere, ilgili kurum ve kuruluş görüşleri alınarak, önerilen görüşlere uymak koşulu ile ada içindeki arka bahçeler birleştirilerek zemin altında zemin altı katlı otopark (gerektiğinde sığınak), zemin üstünde ise park ve yeşil alan, çocuk bahçeleri yapılabilir.~~
- ~~14. Planlama alanında yapılacak olan rezidans ve konut birimlerinin brüt alanı 125 m<sup>2</sup>'den küçük olanlarında her bağımsız bölüm için en az bir adet, brüt alanı 125 m<sup>2</sup>'den büyük olanlarında her bağımsız bölüm için en az iki adet, ticari birimler için her 30 m<sup>2</sup> için en az bir adet otopark yerinin bodrum katlarda ayrılması zorunludur. Özel Eğitim, Özel Sağlık, Özel Sosyal Kültürel Tesis Alanı ve Konaklama Tesislerinde ise Otopark Yönetmeliği hükümlerine uyulacaktır.~~
- ~~15. Planlama alanının merkezi özellik gösteren alanlarında, sağlık, itfaiye, haberleşme, iletişim vb. gibi tesislerin bulunduğu alanlarda, ulaşım ağlarına yakın meydan, park vb. açık alanların uygun noktalarında ilgili kuruluşların uygun görüşleri alınması, Heliport Yönetmeliğine uyulması şartı ile kamuya ait "Helikopter İniş-Kalkış Pisti" (heliport alanı) düzenlenebilir.~~

16. Kamu alanlarında (eğitim tesisleri hariç) ilgili idarelere uygun görülmesi, özel ve tüzel nitelikli alanlarda ise ilgililerin muvafakati ve ilgili idarelere de uygun görülmesi halinde; trafo, doğalgaz bölge regülatörü vb. altyapı yapıları yapılabilir.
17. Konut Alanları, Ticaret Alanları, Ticaret + Konut Alanları ve açık-kapalı tüm kamusal alanlarda, proje ve uygulama aşamasında meri imar yönetmeliği hükümleri doğrultusunda engelliler için gerekli düzenlemeler yapılacaktır.
18. Planlama alanında yer alan Anaokulu, Özel Anaokulu, İlkokul, Ortaokul, Lise, Özel Eğitim Alanı, Yükseköğretim Alanı, Sağlık Tesis Alanları, Özel Sağlık Tesis Alanı, Sosyal Tesis Alanları, Özel Sosyal Tesis Alanı, Cami Alanı, Kültürel Tesis Alanları, Açık Spor Tesis Alanı, Park Alanı, Belediye Hizmet Alanı, Resmi Kurum Alanlarında kamu kullanımını dışında kullanım getirilemez, imalathane olmamak, gayri sıhhi özellik taşımamak kaydıyla, ilgili kurumun görüşü doğrultusunda sadece ilgili fonksiyona hizmet verecek nitelikte ticari birimler yer alabilir. Bu alanlarda İBB ve İlçe Belediyesi tarafından onaylanacak Avan projesine göre uygulama yapılacaktır.
19. 1/1000 ölçekli Yenisahra Mahallesi ve Çevresi I. Etap Revizyon Uygulama İmar Planı'nda belirlenen donatı alanları kamu eline geçmeden uygulama yapılamaz. İmar Kanunu'nun 15. ve 16. Maddelerine istinaden yapılan uygulamalarda donatı alanlarının tamamını kamu eline geçmeden parsellerin imarlı kısımlarında uygulama yapılamaz.
20. 1/1000 ölçekli uygulama imar planında bir kısmı yol veya donatı alanında kalıp, yapı yapılması mümkün olmayan parseller;
- 20.1. Öncelikli olarak bulunduğu imar adasındaki komşu parsel/parseller ile tevhit edilecektir. Yolda veya donatı alanında kalan kısımların kamuya bedelsiz terk edilmesi halinde, parselin/parsellerin imar hakkı, kök parselin %60'ı üzerinden hesaplanarak tevhitte oluşan parselde kullanılacaktır.
- 20.2. Komşu parsellerle herhangi bir nedenden dolayı tevhit edilemeyen parsellerin imar hakkı öncelikle parselin bulunduğu 1/5000 ölçekli planda yol ile çevrelenmiş ada içerisinde benzer fonksiyona emsal değerinin taşınması esastır. Bu uygulamanın mümkün olmadığı durumlarda ikincil olarak plan sınırı içerisinde benzer fonksiyona taşınması, üçüncül olarak plan sınırı içerisinde yapılaşma hükmü getirilen herhangi bir fonksiyona taşınması esastır. Emsal hesabı kök parselin %60'ı üzerinden yapılacak olup transfer edildiği parselin/toplulaştırma alanın emsal değerini alır. Parselin Belediye veya Hazineye devri ve imar transferi sonrasında Ticaret, Konut, Ticaret+Konut adasında kalan kısmının yol, park, otopark vb. donatı alanı olarak

düzenlenecek şekilde plan değişikliği 6 ay içinde Belediyesince yapılacak olup terk ve tescil işlemleri tamamlanacaktır.

21. 1/1000 ölçekli uygulama imar planında tamamı yol veya donatı alanı olarak gösterilen parselin/parsellerin;

21.1. İmar transferi yapılması halinde; imar hakkı kök parselin %60'ı üzerinden hesaplanacak olup transfer edildiği parselin/toplulaştırma alanın emsal değerini alır. Transfer edilen parselin tamamı kamuya bedelsiz terk edilecektir.

21.2. Takas yapılması halinde; toplulaştırma sınırı içerisindeki parsellerin daha önce yapılmış terk miktarlarının %40'a tamamlanan farkları ve kapanan yollar toplamı sonucunda donatı alanı olarak ayrılması gereken alan ile takasa konu parselin, tapu alanı üzerinden takası yapılır. Takasa konu parselin/parsellerin imar hakkı, kök parselin %60'ı üzerinden hesaplanacak olup dahil olduğu toplulaştırma alanın emsal değerini alır. Takas edilen parselin tamamı kamuya bedelsiz terk edilecektir. Takas ile gelen parseller toplulaştırma alanının emsal dilimini değiştirmez.

21.3. Toplulaştırma alanı içinde ayrılması gereken donatı alanına karşılık plan notunun 21.2. maddesine göre takas olarak getirilen parsellerin donatı olarak ayrılması gereken alanın tamamını karşılamadığı (eksik kaldığı) durumlarda, İlçe Belediyesi ile İBB tarafından değerlendirilecek olan Kentsel Tasarım Projelerinde, eksik alanın donatı alanı olarak tasarruf edilmesine elverişli büyüklükte olmadığını tespiti halinde, eksik alan metrekaresi için plan notlarının Genel Hükümler 30. Maddesine göre işlem tesis edilecektir.

22. 1999 yılından itibaren yapı ruhsatı alarak bina inşa edilen parsellerin, tamamı veya bir kısmı donatı alanında kalıyorsa (tek başına yapılaşmıyorsa) veya toplulaştırma sınırı içerisinde uygulamaya katılıyor ise, imar transferi, takası ve toplulaştırma alanındaki emsal hesabında, tapu alanı alınır. (Kök parsel üzerinden yapılan uygulamalar sonucu oluşan ilk parsel alanı esas alınır, 04.02.1992 T.T.İ Yenisahra Islah İmar Planı'na göre yapılan terkler dikkate alınmaz.)

23. Tevhit İhdas:

23.1. Yoldan ihdası olan parsellerde;

23.1.1. Emsal dilimi; parsel ve ihdas alanının toplamına göre belirlenir.

23.1.2. Emsal hesabı, ihdas öneesi kök parselin %60'ı ile ihdas edilen alanın toplamı üzerinden yapılır.

23.2. Konut, Ticaret, Ticaret+Konut Alanlarında ada bütünde parsellerin tevhidinde halinde toplulaştırma alanlarına ilişkin hükümler geçerlidir.

- ~~23.3.— Konut, Ticaret, Ticaret+Konut Alanlarında aynı veya farklı emsal dilimlerine tabi olan parsellerin tevhit olması durumunda;~~
- ~~23.3.1. Tevhit sonrası parselin emsal değeri, tevhit öncesi parsellerin tapuya esas ölçülen alanları toplamı üzerinden plan notlarında (42./48./65. maddelerde) yer alan emsal dilimlerine göre belirlenir.~~
- ~~23.3.2. Tevhit sonrası parselin üst emsal dilimine tabi olması veya inşaat alanında artış olması halinde; toplam imar transferi kapasitesinin %25'i sağlanmadan uygulama yapılamaz. İmar transferi kapasitesinin en az %25'inin veya %25'inin bir kısmının plan onama sınırı içerisinde kalan donatı alanlarından sağlanamaması halinde, plan notlarının Genel Hükümler 30. Maddesine göre işlem tesis edilecektir. Farklı fonksiyona tabi parseller tevhit edilemez.~~
- ~~23.3.3. Emsale esas inşaat alanı hesabı kök parsellerin %60'ı üzerinden, TAKS ise net parsel alanı üzerinden hesaplanacaktır.~~
- ~~24. İmar hakkı transferi yapılan parsel/parseller transfer edildiği parselin emsal değerini en fazla %40 arttırabilir. İmar hakkı transferi yapılan parselde/parsellerde emsal değeri net parsel üzerinden 3'ü geçemez.~~
- ~~25. Bu plan kapsamında toplulaştırma alanları veya parseller için düzenlenen yapı ruhsatı eki projelerindeki imar transferi veya takası ile oluşan emsal değeri mükteseptir.~~
- ~~26. Takasa ve imar transferine konu parseller Belediyesince Kent Bilgi Sistemi ve Coğrafi Bilgi Sistemi üzerinden kayıt altına alınarak takip edilecektir.~~
- ~~27. Plan onama sınırları içerisinde donatı alanında kalan, imar transferine veya takasa konu olan parseller, ilgili İdareye nüfus, bina ve eşyadan arındırılarak teslim edilecektir.~~
- ~~29. 1/1000 Ölçekli Yenisahra Mahallesi ve Çevresi I. Etap Revizyon Uygulama İmar Planı ile belirlenen toplulaştırma alanlarında, plan askı süreci sonrasında en çok 5 yıl içerisinde herhangi bir uygulama yapılmaması durumunda, uygulama yapılmayan toplulaştırma alanının analiz, saha çalışması ve diğer verileri güncelleyerek yeniden değerlendirme sonucunda toplulaştırma alanlarında, toplulaştırma sınırının revize edilmesine veya toplulaştırma sınırının iptaline ilişkin plan değişikliği Belediyesince yapılır.~~
- ~~30. 1/1000 Ölçekli Yenisahra Mahallesi ve Çevresi I. Etap Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamındaki Kamulaştırma uygulamaları meri mevzuat çerçevesinde hazırlanacak imar programında belirlenecektir. Planda belirtilen yapılaşmaya konu konut ve konut+ticaret alanlarında geçerli olmak üzere zemin ve zemin üstü kat oturum alanlarında minimum TAKS: 0,25'dir.~~

## **B. ÖZEL HÜKÜMLER**

### **TOPLULAŞTIRMA ALANLARI**

31. Toplulaştırma alanlarında emsal dilimi, plan ile belirlenen toplulaştırma sınırı içerisinde kalan ve uygulamaya katılan parsellerin tapu alanları toplamı üzerinden belirlenir.
32. Parsellerin terk oranının %40'ı geçmesi durumunda yapılaşma hakkı kök parselin %60'ı üzerinden hesaplanır. TAKS=0.40 net imar parseli üzerinden hesaplanır.
33. %40'a tamamlanan terk miktarları ile kapanan kadastral yol alanlarından elde edilen alan, donatı alanı olarak ayrılarak kamuya devir edilecek donatı alanları ile bütünlük sağlayacak şekilde düzenlenecektir. Uygulama aşamasında teklif edilen Kentsel Tasarım Projesinde, toplulaştırma alanlarında ayrılacak olan donatı alanlarının hangi fonksiyon ve geometride olacağı ile toplulaştırma sınırı içindeki yer seçimi Komisyonea uygun bulunması halinde onaylanmak üzere İBB'ye gönderilecektir.
34. Kapanan kadastral yol alanları donatı alanı olarak ayrılacaktır. Ancak 1/1000 Ölçekli Yenisahra ve Çevresi I. Etap Revizyon Uygulama İmar Planı sınırları içerisinde Donatı Alanlarında kalan parsel veya parsellerin bedelsiz terki halinde; bedelsiz terk edilen parsel alanları, toplulaştırma alanı içerisinde kapanan yol ve parsel terklerinin %40'a tamamlanacak farkı kadar ayrılarak düzenlenecek olan donatı alanı metrekaresinden eksiltiilerek (düşürülerek) uygulama yapılacaktır. Bu şekilde, takasa konu parseller toplulaştırma alanının emsalini alır.
35. Ulaşım ve Trafik Düzenleme Komisyonu (UTK) kararı aranacaktır.
36. Toplulaştırma alanlarında, bölünmüş taşıt yollarından ön bahçe mesafesi en az 7 m, diğer yollardan ön bahçe mesafesi en az 5 m olarak uygulama yapılacak olup arka ve yan bahçe mesafeleri ile iki yapı arasındaki bahçe mesafesinde yönetmelik hükümleri geçerlidir.
37. Toplulaştırma alanları içerisinde yapılan trafo alanlarının yola mahreci olması zorunludur. Bahçe mesafeleri 2 m'den az olamaz.
38. Toplulaştırma alanları içinde, İmar hakkı transferi uygulamasında parsel alanının tamamı transfer edilemeyip (Toplulaştırma yapılan parselde toplam inşaat kapasitesinin %40'a ulaştığı veya E=3.00'e ulaştığı durumlarda) arta kalan parsel alanı olması halinde, parselin tamamının tapudan terkini sonrasında, arta kalan parsel alanı karşılığı yapılaşma hakkı başka toplulaştırma alanlarında/parsellerde kullanılır.

~~39. Toplulaştırma sınırı içerisinde tamamı donatı alanında kalan parsel/parseller öncelikle parselin bulunduğu 1/5000 ölçekli planda yol ile çevrelenmiş ada içerisinde benzer fonksiyona emsal değerinin taşınması esastır. Bu uygulamanın mümkün olmadığı durumlarda ikincil olarak plan sınırı içerisinde benzer fonksiyona taşınması, üçüncül olarak plan sınırı içerisinde yapılaşma hükmü getirilen herhangi bir fonksiyona taşınması esastır.~~

~~40. Toplulaştırma alanlarında;~~

~~40.1. Toplam imar transferi kapasitesinin en az %25'i sağlanmadan uygulama yapılamaz. (İmar transferi kapasitesi, net imar parseli üzerinden hesaplanacaktır.)~~

~~40.2. Toplam imar transferi kapasitesinin en az %25'inin veya %25'inin bir kısmının plan onama sınırı içerisinde kalan donatı alanlarından sağlanamaması halinde, plan notlarının Genel Hükümler 30. Maddesine göre işlem tesis edilecektir.~~

~~40.3. İmar transferi kapasitesi olmayan toplulaştırma alanlarında madde 40.1.'deki şart aranmaz.~~

~~41. Toplulaştırma alanlarında; parsel/parseller müstakil olarak yapılaşabilir.~~

~~41.1. Müstakil yapılaşacak parsel/parseller plan notlarının 42./48./65. maddelerinde belirtilen emsal dilimlerine tabi olacaktır.~~

~~41.2. Müstakil yapılaşacak parsel/parsellerin imar yoluna mahreci olması durumunda, imar yolu esas alınarak istikamet belirlenecek olup donatı alanları bedelsiz terk edilmeden uygulama yapılamaz.~~

~~41.3. Toplulaştırma alanı uygulaması aşamasında müstakil yapılaşmak isteyen parselin/parsellerin imar yoluna mahreci olmaması durumunda, en az 3 m genişliğinde toplulaştırma alanı aleyhine, müstakil yapılaşmak isteyen parsel lehine geçit hakkı tesis edilir veya mahreç aldığı kadastral yolu korunur. Geçit hakkı verilen parsel üzerinde ruhsatlı/iskanlı yapı bulunması halinde, yapı ruhsatı eki projelerine göre bina ve otopark giriş ıkışları ile altyapı hatları dikkate alınacaktır.~~

## **KONUT ALANLARI**

### **YERLEŞİK KONUT ALANI**

~~42. Konut alanlarında emsal dilimleri ve yapılaşma koşulları tapuya esas ölçülen alanlar üzerinden belirlenir:~~

- ~~• 400 m<sup>2</sup>'den küçük parsellerde; E:1.25 Yençok: 4 kat~~
- ~~• 400-1000 m<sup>2</sup> arası parsellerde; E:1.50 Yençok: 6 kat~~
- ~~• 1001-2500 m<sup>2</sup> arası parsellerde; E:1.75 Yençok: 10 kat~~



• ~~2501-5000 m<sup>2</sup> arası parsellerde E:2.10 Yençok: 15 kat~~

• ~~5000 m<sup>2</sup>'den büyük parsellerde E:2.50 Yençok: 15 kat~~

43. ~~Konut alanlarında, öncelikle ada bütününde değerlendirme yapılarak, ön bahçe 5 m, yan bahçe 3 m, arka bahçe 3 m olacak şekilde Ayrık-Bitişik Nizam yapılaşma koşulları geçerlidir. TAKSmaks=0.40 olup doğal zemin kotu üzerine çıkan kısımlarda TAKS değeri aşılamaz. TAKS net parsel üzerinden hesaplanacaktır.~~

44. ~~Plan notlarının 43. maddesine göre yapılaşamayan parsellerde ise yine öncelikle ada bütününde değerlendirme yapılarak, ön bahçe 3 m, yan bahçe 2 m ve arka bahçe 1 m'ye kadar düşürülerek, bina cephesi ile bina derinliğinin minimum piyes ölçülerini sağlaması koşulu ile Ayrık, Bitişik veya Blok Nizam yapılaşma koşullarında eksik kat uygulaması yapılmasına Belediyesi yetkilidir. 100 m<sup>2</sup>'nin altında kalan, minimum piyes ölçülerinde yapılaşabilen parsellerde emsal dahilinde TAKS aranmaz.~~

45. ~~400 m<sup>2</sup> altındaki parsellerde planla getirilen terklere göre uygulama yapılacak olup, terklerin %40'ı aşması halinde emsal hesabı parselin %60'ı üzerinden yapılacaktır.~~

46.

~~— Müstakil 400 m<sup>2</sup> üstündeki parsellerde,~~

~~— Tevhit edilerek oluşan yeni 400 m<sup>2</sup> üstündeki parsellerde,~~

~~— Toplulaştırma ile gerçekleşen tüm parsel birleştirmelerinde,~~

~~— Ada bütününde tevhit yapılan alanlarda, imar planı ile getirilen ve daha önce yapılan terkler ile birlikte toplam terk miktarı %40 olarak uygulama yapılacaktır.~~

~~Terk miktarı toplamının %40'ın altında olması durumunda yapı ruhsatı eki projelere esas Avan Proje onay sürecinde bilabedel terk edilecek ilave donatı alanları ile terk miktarı %40'a tamamlanır veya %40'a tamamlanacak olan alan büyüklüğü kadar donatı alanı (plan onama sınırları dâhilinde) bilabedel kamuya terk edilecektir, ya da aynı büyüklükteki donatı alanı karşılığında plan notlarının Genel Hükümler 30. Maddesine göre işlem tesis edilecektir.~~

~~İmar planı ile getirilen ve daha önce yapılan terk miktarları toplamının %40'ın üzerinde olması durumunda yapılaşma hakkı parselin %60'ı üzerinden hesaplanacaktır.~~

47. ~~Konut birimleri içerisinde ticaret birimleri yer alamaz. Ancak konut alanına ayrılmış ve toplulaştırmaya konu parsellerin net parsel alanının %2'sini ve Yençok:2 katı geçmeyen, bağımsız yapı olarak teşekkül etmek şartıyla ticari fonksiyonlar yer alabilir.~~

~~Ayrıca 20 m ve 20 m'den geniş imar yolundan mahreç alan parsellerde, zemin ve bodrum katlarda ticari birimler yer alabilir.~~

## **KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI**

### **T1 TİCARET ALANI**

~~48. T1 Ticaret alanlarında emsal dilimleri ve yapılaşma koşulları tapuya esas ölçülen alanlar üzerinden belirlenir:~~

- ~~• 400 m<sup>2</sup>'den küçük parsellerde; E:1.25 Yençok: 4 kat~~
- ~~• 400-1000 m<sup>2</sup> arası parsellerde; E:1.50 Yençok: 6 kat~~
- ~~• 1001-2500 m<sup>2</sup> arası parsellerde; E:1.75 Yençok: 10 kat~~
- ~~• 2501-5000 m<sup>2</sup> arası parsellerde E:2.10 Yençok: 15 kat~~
- ~~• 5000 m<sup>2</sup>'den büyük parsellerde E:2.50 Yençok: 15 kat~~

~~49. T1 Ticaret alanlarında, öncelikle ada bütününde değerlendirme yapılarak, ön bahçe 5 m, yan bahçe 3 m, arka bahçe 3 m olacak şekilde Ayrık Bitişik Nizam yapılaşma koşulları geçerlidir. TAKSmaks=0.40 olup doğal zemin kotu üzerine çıkan kısımlarda TAKS değeri aşılamaz. TAKS net parsel üzerinden hesaplanacaktır.~~

~~50. Plan notlarının 49. maddesine göre yapılaşamayan parsellerde ise yine öncelikle ada bütününde değerlendirme yapılarak, ön bahçe 3 m, yan bahçe 2 m ve arka bahçe 1 m'ye kadar düşürülerek, bina cephesi ile bina derinliğinin minimum piyes ölçülerini sağlama koşulu ile Ayrık, Bitişik veya Blok Nizam yapılaşma koşullarında eksik kat uygulaması yapılmasına Belediyesi yetkilidir. 100 m<sup>2</sup>'nin altında kalan, minimum piyes ölçülerinde yapılaşabilen parsellerde emsal dahilinde TAKS aranmaz.~~

~~51. 400 m<sup>2</sup> altındaki parsellerde planla getirilen terklere göre uygulama yapılacak olup, terklerin %40'ı aşması halinde emsal hesabı parselin %60'ı üzerinden yapılacaktır.~~

~~52.~~

- ~~• Müstakil 400 m<sup>2</sup> üstündeki parsellerde,~~
- ~~• Tevhit edilerek oluşan yeni 400 m<sup>2</sup> üstündeki parsellerde,~~
- ~~• Toplulaştırma ile gerçekleşen tüm parsel birleştirmelerinde,~~
- ~~• Ada bütününde tevhit yapılan alanlarda, imar planı ile getirilen ve daha önce yapılan terkler ile birlikte toplam terk miktarı %40 olarak uygulama yapılacaktır.~~

~~Terk miktarı toplamının %40'ın altında olması durumunda Avan Proje onay sürecinde bilabedel terk edilecek ilave donatı alanları ile terk miktarı %40'a tamamlanır veya %40'a tamamlanacak olan alan büyüklüğü kadar donatı alanı (plan onama sınırları dâhilinde) bilabedel kamuya terk edilecektir, ya da aynı büyüklükteki donatı alanı karşılığında plan notlarının Genel Hükümler 30. Maddesine göre işlem tesis edilecektir.~~

~~İmar planı ile getirilen ve daha önce yapılan terk miktarları toplamının %40'ın üzerinde olması durumunda yapılaşma hakkı parselin %60'ı üzerinden hesaplanacaktır.~~

~~53. Barbaros Mahallesi, 2665 Ada, 10 Parsel sayılı yerde TAKS=0.50'dir.~~

~~54. Barbaros Mahallesi, 776 Ada, 6, 7, 8, 9, 20 ve 22 parseller ile 2665 Ada 10 Parselde Yençok=15 kattır.~~

~~55. T1 Ticaret Alanlarında; İstanbul 'un dünya ölçeğinde diğer metropollerle rekabet edebilir düzeye erişmesine hizmet edecek iş merkezleri, çok katlı ticaret, perakende ticaret, yönetim binaları, ihtisaslaşmış hizmetler; bankacılık, finansal hizmetler, muhasebe, mali müşavirlik, bilgisayar ve bilgi teknolojileri, tasarım hizmetleri, sigortacılık hizmetleri, hukuki hizmetler, danışmanlık, Ar-Ge hizmetleri, pazarlama, reklam, iletişim hizmetleri, konaklama, yeme içme, rekreasyon, eğlence, sinema, tiyatro, müze, kütüphane, sergi salonu vb. kültürel hizmetler, kongre merkezleri, özel sağlık, özel eğitim (üniversite hariç), özel kültürel tesisler, özel spor tesisleri, açık ve kapalı otopark alanları ve rezidanslar yer alabilir. Rezidans alanı parselin emsale konu alanının %40'ını geçemez.~~

## **~~T2 TİCARET ALANI~~**

~~56. TAKS=0.40 E=2.00 Yençok: 15 kattır. TAKS net parsel üzerinden hesaplanacaktır.~~

~~57. Bu alanlar toplulaştırma hükümlerine tabi tutulamaz.~~

~~58. T2 Ticaret Alanlarında; İstanbul 'un dünya ölçeğinde diğer metropollerle rekabet edebilir düzeye erişmesine hizmet edecek iş merkezleri, çok katlı ticaret, perakende ticaret, yönetim binaları, ihtisaslaşmış hizmetler; bankacılık, finansal hizmetler, muhasebe, mali müşavirlik, bilgisayar ve bilgi teknolojileri, tasarım hizmetleri, sigortacılık hizmetleri, hukuki hizmetler, danışmanlık, Ar-Ge hizmetleri, pazarlama, reklam, iletişim hizmetleri, konaklama, yeme içme, rekreasyon, eğlence, sinema, tiyatro, müze, kütüphane, sergi salonu vb. kültürel hizmetler, kongre merkezleri, özel sağlık, özel eğitim (üniversite hariç), özel kültürel tesisler, özel spor tesisleri, açık~~

~~ve kapalı otopark alanları ve rezidanslar yer alabilir. Rezidans alanı parselin emsale konu alanının %40'ını geçemez.~~

~~59. İmar planı ile getirilen ve daha önce yapılan terk miktarları toplamının %40'ın üzerinde olması durumunda yapılaşma hakkı parselin %60'ı üzerinden hesaplanacaktır.~~

### **T3 TİCARET ALANI**

~~60. Bu alanlarda TAKS=0.40, E=1.50, Yençok: 15 kattır.~~

~~61. Doğal zemin kotu üzerine çıkan kısımlarda TAKS değeri aşılamaz. TAKS net parsel üzerinden hesaplanacaktır.~~

~~62. Bu alanlar toplulaştırma hükümlerine tabi tutulamaz.~~

~~63. T3 Ticaret Alanlarında, İstanbul 'un dünya ölçeğinde diğer metropollerle rekabet edebilir düzeye erişmesine hizmet edecek iş merkezleri, çok katlı ticaret, perakende ticaret, yönetim binaları, ihtisaslaşmış hizmetler; bankacılık, finansal hizmetler, muhasebe, mali müşavirlik, bilgisayar ve bilgi teknolojileri, tasarım hizmetleri, sigortacılık hizmetleri, hukuki hizmetler, danışmanlık, Ar-Ge hizmetleri, pazarlama, reklam, iletişim hizmetleri, konaklama, yeme içme, rekreasyon, eğlence, sinema, tiyatro, müze, kütüphane, sergi salonu vb. kültürel hizmetler, kongre merkezleri, özel sağlık, özel eğitim (üniversite hariç), özel kültürel tesisler, özel spor tesisleri, açık ve kapalı otopark alanları ve rezidanslar yer alabilir. Rezidans alanı parselin emsale konu alanının %40'ını geçemez.~~

~~64. İmar planı ile getirilen ve daha önce yapılan terk miktarları toplamının %40'ın üzerinde olması durumunda yapılaşma hakkı parselin %60'ı üzerinden hesaplanacaktır.~~

### **TİCARET+KONUT ALANI**

~~65. Ticaret+Konut alanlarında emsal dilimleri ve yapılaşma koşulları tapuya esas ölçülen alanlar üzerinden belirlenir:~~

- ~~•—400 m<sup>2</sup>'den küçük parsellerde; E:1.25 Yençok: 4 kat~~
- ~~•—400-1000 m<sup>2</sup> arası parsellerde; E:1.50 Yençok: 6 kat~~
- ~~•—1001-2500 m<sup>2</sup> arası parsellerde; E:1.75 Yençok: 10 kat~~
- ~~•—2501-5000 m<sup>2</sup> arası parsellerde E:2.10 Yençok: 15 kat~~
- ~~•—5000 m<sup>2</sup>'den büyük parsellerde E:2.50 Yençok: 15 kat~~

~~66. Ticaret + Konut Alanlarında, öncelikle ada bütününde değerlendirme yapılarak, ön bahçe 5 m, yan bahçe 3 m, arka bahçe 3 m olacak şekilde Ayrık Bitişik Nizam yapılaşma koşulları geçerlidir. TAKSmaks=0.40 olup doğal zemin kotu üzerine çıkan kısımlarda TAKS değeri aşılamaz. TAKS net parsel üzerinden hesaplanacaktır.~~

~~67. Plan notlarının 66. maddesine göre yapılaşamayan parsellerde ise yine öncelikle ada bütününde değerlendirme yapılarak, ön bahçe 3 m, yan bahçe 2 m ve arka bahçe 1 m'ye kadar düşürülerek, bina cephesi ile bina derinliğinin minimum piyes ölçülerini sağlaması koşulu ile Ayrık, Bitişik veya Blok Nizam yapılaşma koşullarında eksik kat uygulaması yapılmasına Belediyesi yetkilidir. 100 m<sup>2</sup>'nin altında kalan, minimum piyes ölçülerinde yapılaşabilen parsellerde emsal dahilinde TAKS aranmaz.~~

~~68. 400 m<sup>2</sup> altındaki parsellerde planla getirilen terklere göre uygulama yapılacak olup, terklerin %40'ı aşması halinde emsal hesabı parselin %60'ı üzerinden yapılacaktır.~~

~~69.~~

~~—Müstakil 400 m<sup>2</sup> üstündeki parsellerde,~~

~~—Tevhit edilerek oluşan yeni 400 m<sup>2</sup> üstündeki parsellerde,~~

~~—Toplulaştırma ile gerçekleşen tüm parsel birleştirmelerinde,~~

~~—Ada bütününde tevhit yapılan alanlarda, imar planı ile getirilen ve daha önce yapılan terkler ile birlikte toplam terk miktarı %40 olarak uygulama yapılacaktır.~~

~~Terk miktarı toplamının %40'ın altında olması durumunda Avan Proje onay sürecinde bilabedel terk edilecek ilave donatı alanları ile terk miktarı %40 'a tamamlanır veya %40'a tamamlanacak olan alan büyüklüğü kadar donatı alanı (plan onama sınırları dâhilinde) bilabedel kamuya terk edilebilir, ya da aynı büyüklükteki donatı alanı karşılığında plan notlarının Genel Hükümler 30. Maddesine göre işlem tesis edilecektir.~~

~~İmar planı ile getirilen ve daha önce yapılan terk miktarları toplamının %40'ın üzerinde olması durumunda yapılaşma parselin %60'ı üzerinden hesaplanacaktır.~~

~~70. Ticaret+Konut Alanlarında zemin katların ticaret olması kaydı ile üst katlarda konut veya ticaret alanları için verilen fonksiyonlar yer alabilir. Ticaret+Konut alanlarının bodrum katlarında konut fonksiyonu yer alamaz. Konut alanı parselin emsale konu alanının %50 'sini geçemez.~~

## **BELEDİYE HİZMET ALANI**

~~71. Belediyelerin görev ve sorumlulukları kapsamındaki hizmetlerinin götürülebilmesi için gerekli itfaiye, acil yardım ve kurtarma, ulaşma yönelik transfer istasyonu, araç ve~~

~~makine parkı, bakım ve ikmal istasyonu, peron, garaj ve triyaj alanları, belediye depoları, asfalt tesisi, atık işleme tesisi, zabıta birimleri, halk eğitim merkezi, belediyeye ait kültürel tesisler, kütüphane, bilgi-beceri-meslek edindirme kursları, aile sağlık merkezi, kapalı ve açık semt pazar alanı, meydan, zemin altı ve üstü katlı otopark gibi mahalli müşterek nitelikteki ihtiyaçları karşılamak üzere kurulan tesisler ile sermayesinin yarısından fazlası belediyeye ait olan şirketlerin sahip olduğu tesisler yapılabilir.~~

~~73. Yapı yaklaşma mesafeleri içinde Yençok:5 katı geçmeyecek şekilde Avan Projeye göre bir veya birden fazla yapı yapılabilir.~~

~~74. Ulaşım ve Trafik Düzenleme Komisyonu (UTK) kararı aranacaktır. Ayrıca, trafik yoğunluğuna ek yük getirmemek amacıyla, Avan Projede parsel mahrecinde veya içerisinde araçlardan personel öğrenci indirme bindirme için gerekli tedbirler alınması aranacaktır.~~

#### **RESMİ KURUM ALANI**

~~75. Bu alanlarda; merkezi ve mahalli idare teşkilatlarının birimi, hükümet konağı, kaymakamlık, adliye, karakol, emniyet müdürlüğü ve müftülük binası yer alabilir.~~

~~76. Yapı yaklaşma mesafeleri içinde Yençok:5 katı geçmeyecek şekilde Avan Projeye göre bir veya birden fazla yapı yapılabilir.~~

~~77. Ulaşım ve Trafik Düzenleme Komisyonu (UTK) kararı aranacaktır. Ayrıca, trafik yoğunluğuna ek yük getirmemek amacıyla, Avan Projede parsel mahrecinde veya içerisinde araçlardan personel öğrenci indirme bindirme için gerekli tedbirler alınması aranacaktır.~~

#### **AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONU ALANI**

~~78. Bu alanlar, Gayri Sıhhi Müesseseler Yönetmeliğine tabi alanlar olup, ilgili kurumların uygun görüşleri (UKOME, İtfaiye Daire Başkanlığı, İSKİ vb.) alındıktan ve Avan projesi İstanbul Büyükşehir Belediyesi tarafından onaylandıktan sonra uygulama yapılacaktır. Planda yer alan akaryakıt + LPG satış ve bakım alanlarında sadece günlük ve haftalık satış ihtiyacı için gerekli akaryakıt depolanabilir. Büyük ölçekli ve bölgesel olarak hizmet veren akaryakıt, LPG vb. depolama alanları kurulamaz.~~

~~79. Bu alanlarda yapılaşma koşulları; TAKS=0.15, KAKS=0.30, Yençok=6,50 m'dir.~~

#### **KORUNACAK ALANLAR**

## **80. Tescilli Parsel**

~~Kültür Bakanlığı Kültür Varlıkları Koruma Bölge Kurulu veya Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü kararı ile korunması gerekli kültür veya tabiat varlığı olarak tescil edilmiş (2665 Ada 8 Parsel ve çevresi) veya edilecek parsellerde ve bu parsellere komşu parsellerde ilgili Koruma Bölge Kurulu görüşü alınmadan uygulama yapılamaz.~~

## **YAPI SINIRLAMASI GETİRİLEREK KORUNACAK ALANLAR**

### **81. Su Kanalı Koruma Kuşağı (SKK)**

~~Yapılaşmaya izin verilmez. SKK'da kalan alanlarda yol yapım aşamasında İSKİ'den görüş alınacaktır.~~

### **82. Karayolları Yol Kenar Koruma Kuşağı (YKK)**

~~Otoyol Kamulaştırma sınırı içerisinde kalan alanlarda hiçbir yapı yapılamaz. "Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelikte" belirtilen çekme mesafelerine uyulacaktır.~~

## **SOSYAL ALTYAPI ALANLARI**

### **EĞİTİM TESİSLERİ ALANI**

#### **83. Özel Anaokulu Alanı**

- ~~Eğitim ve öğretime hizmet edecek yapılar ile yemekhane, yurt, kütüphane ve spor tesisleri yapılabilir.~~
- ~~Yapı yaklaşma mesafeleri içinde Yençok:5 katı geçmeyecek şekilde Avan Projeye göre bir veya birden fazla yapı yapılabilir.~~
- ~~Ulaşım ve Trafik Düzenleme Komisyonu (UTK) kararı aranacaktır. Ayrıca, trafik yoğunluğuna ek yük getirmemek amacıyla, Avan Projede parsel mahrecinde veya içerisinde araçlardan personel öğrenci indirme bindirme için gerekli tedbirler alınması aranacaktır.~~

#### **84. İlkokul Alanı**

- ~~Eğitim ve öğretime hizmet edecek yapılar ile yemekhane, yurt, kütüphane ve spor tesisleri yapılabilir.~~
- ~~Yapı yaklaşma mesafeleri içinde Yençok:5 katı geçmeyecek şekilde Avan Projeye göre bir veya birden fazla yapı yapılabilir.~~

— Ulaşım ve Trafik Düzenleme Komisyonu (UTK) kararı aranacaktır. Ayrıca, trafik yoğunluğuna ek yük getirmemek amacıyla, Avan Projede parsel mahrecinde veya içerisinde araçlardan personel-öğrenci indirme-bindirme için gerekli tedbirler alınması aranacaktır.

#### **85. Ortaokul Alanı**

— Eğitim ve öğretime hizmet edecek yapılar ile yemekhane, yurt, kütüphane ve spor tesisleri yapılabilir.

— Yapı yaklaşma mesafeleri içinde Yençok:5 katı geçemeyecek şekilde Avan Projeye göre bir veya birden fazla yapı yapılabilir.

— Ulaşım ve Trafik Düzenleme Komisyonu (UTK) kararı aranacaktır. Ayrıca, trafik yoğunluğuna ek yük getirmemek amacıyla, Avan Projede parsel mahrecinde veya içerisinde araçlardan personel-öğrenci indirme-bindirme için gerekli tedbirler alınması aranacaktır.

#### **86. Lise Alanı**

— Eğitim ve öğretime hizmet edecek yapılar ile yemekhane, yurt, kütüphane ve spor tesisleri yapılabilir.

— Yapı yaklaşma mesafeleri içinde Yençok:5 katı geçemeyecek şekilde Avan Projeye göre bir veya birden fazla yapı yapılabilir.

— Ulaşım ve Trafik Düzenleme Komisyonu (UTK) kararı aranacaktır. Ayrıca, trafik yoğunluğuna ek yük getirmemek amacıyla, Avan Projede parsel mahrecinde veya içerisinde araçlardan personel-öğrenci indirme-bindirme için gerekli tedbirler alınması aranacaktır.

#### **87. Özel Eğitim Alanı**

— Eğitim ve öğretime hizmet edecek yapılar ile yemekhane, yurt, kütüphane ve spor tesisleri yapılabilir.

— Yapı yaklaşma mesafeleri içinde Yençok:5 katı geçemeyecek şekilde Avan Projeye göre bir veya birden fazla yapı yapılabilir.

— Ulaşım ve Trafik Düzenleme Komisyonu (UTK) kararı aranacaktır. Ayrıca, trafik yoğunluğuna ek yük getirmemek amacıyla, Avan Projede parsel mahrecinde veya içerisinde araçlardan personel-öğrenci indirme-bindirme için gerekli tedbirler alınması aranacaktır.

#### **88. Yüksek Öğretim Alanı**

— Yüksek Öğretim Alanında TAKS=0.40 E=1.50 Yençok: 30 m olup doğal zemin kotu üzerine çıkan kısımlarda TAKS değeri aşılamaz.



- Yüksek Öğretim Alanında İBB tarafından onaylanacak Avan projesine göre uygulama yapılacak olup konut ve ticari birimler yapılamaz.
- Ulaşım ve Trafik Düzenleme Komisyonu (UTK) kararı aranacaktır. Ayrıca, trafik yoğunluğuna ek yük getirmemek amacıyla, Avan Projede parsel mahrecinde veya içerisinde araçlardan personel öğrenci indirme bindirme için gerekli tedbirler alınması aranacaktır.

## **SAĞLIK TESİSLERİ ALANI**

### **89. Sağlık Tesis Alanı**

- Sağlık Tesisleri Alanında ilgili bakanlığın mevzuatına uygun olarak aile sağlığı merkezi, halk sağlığı laboratuvarı, verem savaş dispanseri, AÇSAP Merkezi (Ana çocuk sağlığı ve aile planlaması merkezi), TSM (Toplum sağlığı merkezi), ağız ve diş sağlığı merkezi, semt polikliniği gibi ilk basamak sağlık tesisleri ve sağlık bakanlığına bağlı diğer kullanımlar yer alabilir.
- Yapı yaklaşma mesafeleri içinde Yençok:5 katı geçmeyecek şekilde Avan Projeye göre bir veya birden fazla yapı yapılabilir.
- Ulaşım ve Trafik Düzenleme Komisyonu (UTK) kararı aranacaktır. Ayrıca, trafik yoğunluğuna ek yük getirmemek amacıyla, Avan Projede parsel mahrecinde veya içerisinde araçlardan personel öğrenci indirme bindirme için gerekli tedbirler alınması aranacaktır.

### **90. Özel Sağlık Tesis Alanı**

20.01.2008 t.t. 'li 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve tadilatlarına ilişkin kararlara göre uygulama yapılacak alandır.

## **SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİS ALANI**

### **91. Sosyal Tesis Alanı**

- Sosyal yaşamın niteliğini ve düzeyini artırmak amacı ile toplumun faydalanacağı kreş, kurs, yurt, çocuk yuvası, yetiştirme yurdu, yaşlı ve engelli bakımevi, rehabilitasyon merkezi, toplum merkezi, şefkat evleri yer alacaktır.
- Yapı yaklaşma mesafeleri içinde Yençok:5 katı geçmeyecek şekilde Avan Projeye göre bir veya birden fazla yapı yapılabilir.

—Ulaşım ve Trafik Düzenleme Komisyonu (UTK) kararı aranacaktır. Ayrıca, trafik yoğunluğuna ek yük getirmemek amacıyla, Avan Projede parsel mahrecinde veya içerisinde araçlardan personel öğrenci indirme bindirme için gerekli tedbirler alınması aranacaktır.

### **92. Özel Sosyal Tesis Alanı**

—Sosyal yaşamın niteliğini ve düzeyini artırmak amacı ile toplumun faydalanacağı kreş, kurs, yurt, çocuk yuvası, yetiştirme yurdu, yaşlı ve engelli bakımevi, rehabilitasyon merkezi, toplum merkezi, şefkat evleri yer alacaktır.

—Yapı yaklaşma mesafeleri içinde Yençok:5 katı geçmeyecek şekilde Avan Projeye göre bir veya birden fazla yapı yapılabilir.

—Ulaşım ve Trafik Düzenleme Komisyonu (UTK) kararı aranacaktır. Ayrıca, trafik yoğunluğuna ek yük getirmemek amacıyla, Avan Projede parsel mahrecinde veya içerisinde araçlardan personel öğrenci indirme bindirme için gerekli tedbirler alınması aranacaktır.

### **93. Kültürel Tesis Alanı**

—Toplumun kültürel faaliyetlerine yönelik hizmet vermek üzere kütüphane, halk eğitim merkezi, sergi salonu, sanat galerisi, müze, konser, konferans, kongre salonları, sinema, tiyatro ve opera gibi fonksiyonların yer aldığı kamu veya özel mülkiyetteki alanlardır.

—Yapı yaklaşma mesafeleri içinde Yençok:5 katı geçmeyecek şekilde Avan Projeye göre bir veya birden fazla yapı yapılabilir.

—Ulaşım ve Trafik Düzenleme Komisyonu (UTK) kararı aranacaktır. Ayrıca, trafik yoğunluğuna ek yük getirmemek amacıyla, Avan Projede parsel mahrecinde veya içerisinde araçlardan personel öğrenci indirme bindirme için gerekli tedbirler alınması aranacaktır.

### **94. Açık Spor Tesisi Alanı**

—Bu alanlar içerisinde açık alan gerektiren spor faaliyetleri yer alabilir.

—Spor alanlarında; TAKS=0.03, Yençok=4,50 m ve 1 katı geçmeyen, sökülüp takılabilen malzemeden yapılar yapılabilir.

—Bu alanlarda yürürlükte olan yönetmeliğin lehte hükümleri uygulanır.

## **İBADET ALANLARI**

### **95. Cami**

- Cami alanlarında, dini tesisler, lojman, zemin altı katlı otopark ve müstemilatlar yer alabilir.
- Uygulama aşamasında en az 50 m<sup>2</sup>, en fazla 150 m<sup>2</sup> taziye evi yapılacaktır. Bu alan içerisinde ticaret alanı yapılamaz.
- Ulaşım ve Trafik Düzenleme Komisyonu (UTK) kararı aranacaktır.

## **ACIK VE YEŞİL ALANLAR**

### **96. Park**

- Bölgenin park ihtiyacını karşılayan, içerisine çocuk bahçeleri ve çocuk oyun alanları yapılabilen, çevreyle uyumlu, doğal değerleri ortaya çıkaracak uygun peyzaj düzenleme projelerine göre uygulama yapılacak alanlardır.
- Bu alanlarda meri yönetmelik hükümlerine göre uygulama yapılacaktır.
- Bu alanlardaki mevcut ağaçlar korunacak olup, uygulama Avan Projeye göre yapılacaktır.
- Park Alanlarında planda A rumuzu olan yerlerde tabii zemin altında kalan kısımlarında ağaç ve bitki yaşamının sürdürülebileceği toprak derinliği bırakılarak olağanüstü durumlarda da sığınak olarak kullanılmak üzere park alanının %50'lik kısmında kamuya ait zemin altı katlı otopark yapılabilir.
- Park Alanlarında A rumuzu ile gösterilen alanlarda belediyesince onaylanacak Avan Projeye kapsamında spor tesisleri yapılabilir. Yapılacak spor tesislerinde yapılaşma, TAKS=0.03, Yençök=4,50 m ve 1 katı geçmeyen, sökölüp takılabilen malzemedен yapılar yapılabilir.

97. Park alanlarında imar planı değişikliği yapılmadan 50 m<sup>2</sup>'yi geçmeyen yer altı ve yer üstü trafo alanları yapılabilir. Bahçe mesafeleri 2 m'den az olamaz. Trafo alanları, park alanının yol mahrecinden cephe almak zorundadır. Aynı park alanı içerisinde birden fazla trafo yapılamaz.

### **98. Pasif Yeşil Alan**

Bu alanlardaki mevcut ağaçlar korunacak olup meri yönetmelik hükümleri geçerlidir.

## **AFET TEHLİKELİ ALANLAR**

### **99. Yapı Yasaklı Alan (YYA)**

- Bu alanlarda İSKİ için gerekli arıtma ile ilgili tesisler dışında herhangi bir yapı yapılamaz.

- Bölgenin rekreasyon gereksinimini karşılamak üzere park alanı olarak düzenlenecek bu alanlarda çevreyle uyumlu, doğal değerleri ortaya çıkaracak, toprak yapısını bozmayacak şekilde uygun peyzaj düzenleme projelerine göre uygulama yapılacaktır.
- Yapılaşma öngörülen alanlarda yer alan derelerin çevresi, İSKİ görüşü doğrultusunda belirlenmiş olan dere yapı yaklaşma sınırları olarak düzenlenecektir.

## **TEKNİK ALTYAPI ALANLARI**

### **100. Ulaşım /Karayolları**

Planda gösterilen kavşak ve refüj alanları şematik olup yol kesiti değişmemek şartıyla uygulama UTK'ya göre yapılacaktır.

#### **100.1. Erişme Kontrollü Karayolu**

— Planda gösterilen D-100 Karayolu ve O-2 Kozyatağı Anadolu Otoyolu bağlantı yollarıdır.

#### **100.2. Bölünmüş Taşıt Yolu**

— Planda 30 m ve 20 m genişliğinde gösterilen yollardır. Planda gösterilen kent içi yollarında taşıt izleri, tretuvar ve yaya aksları yol en kesiti içerisinde.

#### **100.3. Taşıt Yolu**

— Planda 15 m, 12 m, ve 10 m genişliğinde gösterilen yollardır. Planda gösterilen kent içi yollarında taşıt izleri, tretuvar ve yaya aksları yol en kesiti içerisinde.

#### **100.4. Bisiklet Yolu**

— Bu alanlarda ilgili yönetmelik hükümleri geçerlidir.

#### **100.5. Yaya Yolu**

— Planda 10 m, 9 m ve 7 m genişliğinde gösterilen yaya ve servis yollarıdır.

### **101. Genel Otopark**

— Bu alanlarda açık ve katlı otoparklar yapılabilir.

— Planda "otopark" olarak önerilen ve mülkiyeti şahıslara ait olan alanlar da ilgililerinin müracaatı ve ilgili kurumların (Emlak ve İstimlak Daire Başkanlığı, Ulaşım Daire Başkanlığı, İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığı, vb.) uygun görüşleri alınarak Ulaşım ve Trafik Düzenleme Komisyonu (UTK) kararıyla "Özel Katlı Otopark" yapılabilir.

— Yapı yaklaşma sınırı ilgili yönetmelik hükümlerine göre belirlenir.

— Yapı yaklaşma sınırı içerisinde Yençok-5 Kat ve İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı tarafından onaylanacak Avan projeye göre yapılabilir.

~~—Otopark alanlarının zemin altında kalan kısımlarında olağanüstü koşullarda kullanılmak üzere sığınak yapılabilir.~~

## ~~102. — Kentsel Toplu Taşıma Güzergâhları~~

### ~~102.1. Raylı Toplu Taşıma Hattı~~

~~Bu alanlarda uygulama aşamasında İstanbul Büyükşehir Belediyesi Anadolu Yakası Raylı Sistem Müdürlüğünden görüş alınacaktır.~~

### ~~102.2. Toplu Taşıma Türleri Arası Değişim ve Aktarma Alanı~~

~~Bu alan üzerinde toplu taşıma peron alanı ve metro istasyonu yer alabilir. Bu alanlarda uygulama aşamasında İstanbul Büyükşehir Belediyesi Anadolu Yakası Raylı Sistem Müdürlüğünden görüş alınacaktır.~~

## ~~103. — Su Atıksu ve Atık Sistemleri İçme Suyu Ana Hattı~~

~~Hat güzergâhında hafriyat yapılamaz. Bu alanlarda yapılacak çalışmalarda İSKİ görüşü alınmadan uygulama yapılamaz.~~

ID: 101991, Meclis Karar No: 1599, Meclis Karar Tarihi: 15.12.2022, Onay Tarihi: 20.12.2022

## 1/1000 ÖLÇEKLİ YENİSAHRA MAHALLESİ VE ÇEVRESİ

### 1. ETAP REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI PLAN NOTLARI

#### A. GENEL HÜKÜMLER

##### TANIMLAR

**Kök Parsel:** İlk tesis kadastro çalışmalarıyla belirlenen tapu sicilindeki mülkiyete esas tescilli kadastro parselidir.

**Donatı Alanı:** Belediye Hizmet Alanı, Resmi Kurum Alanı, Sosyal Altyapı Alanları, Açık ve Yeşil Alanlar, Teknik Altyapı Alanları vb. alanlardır.

**Toplulaştırma Alanı:** Planla sınırları belirlenen alanlardır.

**Kentsel Tasarım Projesi:** Kültürel, sosyoekonomik özellikler ile doğal yapı dikkate alınarak, yapılaşma düzeni ve açık alan düzenlemelerini içeren; taşıt-yaya ulaşım kurgusu olan; yapı-sokak dokusunu, açık ve yeşil alanların ilişkisini, kentsel mobilya detaylarını gösteren ve kimlik özelliklerini yansıtan; altyapı unsurlarını bütüncül bir yaklaşımla disiplinler arası ilişkileri değerlendirerek ele alan, plan notları gereği %40'a tamamlanan terk miktarları ile kapanan kadastral yollardan elde edilen donatı alanlarının konum-geometri tasarımı ve alan hesaplarına ilişkin bilgiler ile söz konusu donatı alanlarına ait takas-imar hakkı aktarımı hesaplarını içeren uygun ölçekteki projedir.

**Takas:** Vaziyet planında/kentsel tasarım projesinde ayrılması gereken donatı alanına karşılık; plan onama sınırı içerisinde tamamı donatı alanında kalan veya bir kısmı donatı alanında kalıp yapılaşamayan parsellerin, belediye veya ilgili idareye terki karşılığında, parselin/parsel malikine ait hissenin, vaziyet planında/kentsel tasarım projesinde ayrılması gereken donatı alanından tapu alanı kadar eksilmesi işlemidir.

**İmar Hakkı Aktarımı:** Plan onama sınırı içerisinde tamamı donatı alanında kalan veya bir kısmı donatı alanında kalıp yapılaşamayan parselin belediye veya ilgili idareye bağış/terki karşılığında, imar hakkının; 400 m<sup>2</sup>'den büyük parsellerde, toplulaştırma alanlarında, toplulaştırma hükümlerinin geçerli olduğu adalarda kullanılmasıdır ve kamulaştırmaya engel değildir.

1. 1/1000 Ölçekli Yenisahra Mahallesi ve Çevresi I. Etap Revizyon Uygulama İmar Planı, plan paftaları, plan raporu ve plan notları ile bir bütündür.
2. Plan onama sınırı, 1/1000 Ölçekli Yenisahra Mahallesi ve Çevresi I. Etap Revizyon Uygulama İmar Planı'nda gösterilen sınırdır.
3. 1/1000 Ölçekli Yenisahra Mahallesi ve Çevresi I. Etap Revizyon Uygulama İmar Planı; planlama ilke ve esasları doğrultusunda, nazım imar planı ile belirlenen ana fonksiyon alanlarının alt kademe fonksiyonlarına karar verilerek düzenlendiği, alt kademe araç, bisiklet ve yaya yollarının, yapılaşma koşullarının ve uygulamaya ait sınırların belirlendiği, üzerinden ölçü alınabilen ve uygulama yapılabilen plandır.
4. Plan onama sınırı içerisinde 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 23. maddesi uygulanacaktır.
5. Başbakanlık Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığı'nca 19.01.2010 tarihinde onaylanan Anadolu Yakası Mikro Bölgeleme Projesi kapsamında hazırlanan ve imar planlarına esas olan 1/2000 ölçekli yerleşime uygunluk haritalarına göre zemin durumu ile ilgili planda belirlenen yerleşime uygun alan, yerleşime önlemliler alanlar ile yerleşime uygun olmayan alanların açıklamaları ve yapılaşma kriterleri plan raporunda açıklanmış olup, yerleşime uygun olmayan alanlarda yapı yapılamaz.
6. Hâlihazır haritadaki mülkiyet sınırları ile kadastral haritalar arasında uyumsuzluk olması durumunda imar uygulaması kanunla öngörülen idareden/bürolardan alınan aplikasyon krokisine göre yapılacaktır.
8. Planlama alanında, Özel Sağlık Tesisi, Özel Eğitim Alanları, Özel Sosyal Tesis ve Özel Kültürel Tesisler ve Konaklama Tesisleri yapılması durumunda; 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 ilgili 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 dâhil değildir. Bu alanlarda doğal zemin kotu üzerinde kalan kısımlarda TAKS değeri aşılamaz.

9. İlgili kurum ve kuruluşların uygun görüşleri alınması durumunda; donatı alanlarında tabii zemin altında, yoldan çekme mesafesi korunarak, Karayolları Yol Kenar Koruma Kuşağı, Kavşak ve Yol Alanlarında ise tabii zemin altında kalan kısımlarında ağaç ve bitki yaşamının sürdürülebileceği toprak derinliği bırakılarak ve tabii zemin kotları değiştirilmeyecek şekilde olağanüstü durumlarda da sığınak olarak kullanılmak üzere kamuya ait zemin altı katlı otopark yapılabilir.
10. Parsel maliklerinin muvafakati alınmak şartı ile parseller tarafından kullanılmak üzere, ilgili kurum ve kuruluş görüşleri alınarak, önerilen görüşlere uymak koşulu ile ada içindeki arka bahçeler birleştirilerek zemin altında katlı otopark (gerektiğinde sığınak), zemin üstünde ise park ve yeşil alan, çocuk bahçeleri yapılabilir.
11. Planlama alanının merkezi özellik gösteren alanlarında, sağlık, itfaiye, haberleşme, iletişim vb. gibi tesislerin bulunduğu alanlarda, ulaşım ağlarına yakın meydan, park vb. açık alanların uygun noktalarında ilgili kuruluşların uygun görüşleri alınması, Heliport Yönetmeliğine uyulması şartı ile kamuya ait "Helikopter İniş-Kalkış Pisti" (heliport alanı) düzenlenebilir.
12. Donatı alanlarında (eğitim tesisleri hariç) ilgili idarelerce uygun görülmesi, özel ve tüzel nitelikli alanlarda ise ilgililerin muvafakati ile ilgili idarelerce de uygun görülmesi halinde; trafo, doğalgaz bölge regülatörü vb. teknik altyapı yapıları yapılabilir.
13. Planlama alanında yer alan Resmi Kurum Alanı, Belediye Hizmet Alanı, Parklar ve Dinlenme Alanları, Sosyal Tesis Alanı, Sağlık Alanı, Eğitim Alanında kamu kullanımını dışında kullanım getirilemez.
15. Belediye Hizmet Alanlarında, Resmi Kurum Alanlarında, Eğitim Tesisleri Alanlarında, Sağlık Tesisleri Alanlarında, Özel Eğitim Alanı, Özel Anaokulu Alanı, Özel Sosyal Tesis Alanında, Sosyal ve Kültürel Tesis Alanlarında, yapı yaklaşma mesafeleri içinde Yençok:5 kat olup İBB ve ilçe belediyesi tarafından onaylanacak avan projeye göre bir veya birden fazla yapı yapılabilir.

16. Kavşaklar ve raylı sistem hatları ile raylı sistem istasyonu şematik olup İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nın ilgili müdürlüklerinden görüş alınarak uygulama yapılacaktır.
17. 1999 yılından itibaren yapı ruhsatı alarak bina inşa edilen parsellerin, tamamı veya bir kısmı donatı alanında kalıyorsa (tek başına yapılaşmıyorsa) veya toplulaştırma sınırı içerisinde uygulamaya katılıyor ise, imar hakkı aktarımı, takası ve toplulaştırma alanındaki imar hakkı hesabında, tapu alanı esas alınır. (Kök parsel üzerinden yapılan uygulamalar sonucu oluşan ilk parsel alanı esas alınır, bu plan ve 04.02.1992 T.T.li Yenisahra Islah İmar Planı'na göre yapılan terkler dikkate alınmaz.)
18. Bu plan kapsamında toplulaştırma alanları veya parseller için düzenlenen yapı ruhsatı eki projelerindeki imar hakkı aktarımı veya takası ile oluşan imar hakkı mükteseptir.
19. Takasa ve imar hakkı aktarımına konu parseller/parsel malikine ait hisseler kayıt altına alınarak takip edilecektir.
20. Plan onama sınırı içerisinde donatı alanında kalan, imar hakkı aktarımına veya takasa konu olan parseller, belediyeye veya ilgili idareye devredilecektir.
21. 1/1000 Ölçekli Yenisahra Mahallesi ve Çevresi I. Etap Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamındaki kamulaştırma/takas/imar hakkı aktarımı uygulamaları İmar Kanunu gereği hazırlanacak imar programında belirlenecektir.
22. Plan kararlarında açıklanmayan hususlarda, meri yasa/yönetmelik hükümleri ile alınan kurum ve kuruluşların görüşlerine uyulacaktır.
23. Yerleşik Konut Alanları, T1 Ticaret Alanı, Ticaret-Konut Alanlarında;

**Emsal Değeri ve Emsal Hesabı:**

- Emsal değeri tapu alanı üzerinden belirlenir. Bu plan ile yapılan/yapılacak terkler dikkate alınmaz.
- Parselin/Parsellerin emsale esas inşaat alanı kök parselin %60'ı üzerinden hesaplanır.  
*Emsale Esas İnşaat Alanı: Emsal Değeri x Kök Parsel x 0.60*
- 400 m<sup>2</sup>'den küçük parsellerde, net imar parseline göre uygulama yapılacak olup, bu imar planı ve daha önceki planlar ile yapılan toplam terk oranının, kök parselin %40'ını geçmesi halinde emsale esas inşaat alanı kök parselin %60'ı üzerinden hesaplanır.

**Bahçe Mesafeleri ve TAKS:**

- Öncelikle ada bütününde değerlendirme yapılarak, ön bahçe en az 5 m, yan bahçe en az 3 m, arka bahçe en az 3 m olacak şekilde ayrık, bitişik nizam yapılaşma koşulları geçerlidir. Net imar parseli üzerinden TAKSmaks=0.40 olup doğal zemin kotu



üzerinde kalan kısımlarda TAKS değeri aşılamaz. 100 m<sup>2</sup>'nin altında kalan, minimum piyes ölçülerinde yapılaşabilen parsellerde TAKS aranmaz.

- Plan hükümlerine göre yapılaşamayan parsellerde; yine öncelikle ada bütününde değerlendirme yapılarak, ön bahçe en az 3 m, yan bahçe en az 2 m ve arka bahçe en az 1 m'ye kadar düşürülerek, bina cephesi ile bina derinliğinin minimum piyes ölçülerini sağlaması koşulu ile ayrı, bitişik veya blok nizam yapılaşma koşullarında eksik kat uygulaması yapılmasına Belediyesi yetkilidir.
- Yerleşik Konut Alanları ve Ticaret-Konut Alanlarında; zemin ve zemin üstü kat oturma alanlarında TAKS<sub>min</sub>=0.25'tir.

### **Tevhit ve Terkler**

- Parsellerin tevhidini sonucunda yeni oluşacak parselin emsal değeri belirlenirken, tevhit öncesi tapu alanları toplamı esas alınır.
- Parsellerin tevhidini sonucunda emsal değerinin/yapılaşma koşullarının artması halinde bu imar planı ile ve daha önceki planlar ile yapılan toplam terk oranı %40 olarak uygulama yapılacaktır. Toplam terk oranının %40'tan az olması halinde %40'a tamamlanan fark kadar alan avan projede/kentsel tasarım projesinde donatı alanı olarak ayrılacaktır.
- Avan projede / kentsel tasarım projesinde ayrılması gereken donatı alanı plan onama sınırı içinde donatı alanında kalan parsel/parsel malikine ait hisse ile takas edilebilir ya da İmar Kanunu gereği hazırlanacak imar programına göre işlem tesis edilebilir.
- Yoldan/tescil dışı alanlardan ihdası olan parsellerde, toplulaştırma alanlarında (kadastral yol hariç); emsal değeri, parselin tapu alanı ve ihdas alanının toplamına göre belirlenir. Emsale esas inşaat alanı; kök parselin %60'ı ile ihdas edilen alanın toplamı üzerinden hesaplanır.

$$[(\text{Kök Parsel} \times 0.60) + (\text{İhdas Edilen Alan})] \times \text{Emsal Değeri}$$

- Bir kısmı donatı alanında kalıp, münferit yapılaşamayan parselin, bulunduğu imar adasındaki komşu parsel/parceller ile tevhit edilmesi önceliklidir; imar hakkı aktarımı yapabilir veya takas edilebilir.
- İmar adasındaki tüm parsellerin uygulamaya katılması halinde toplulaştırma alanları hükümleri geçerlidir.

### **24. İmar Hakkı Aktarımı ve Takas:**

- Tamamı donatı alanında kalan parseller/parsel malikine ait hisseler ile kısmen donatı alanında kalıp yapılaşamayan ve komşu parsel ile tevhit edilmeyen parseller/parsel malikine ait hisseler;

- Bağış veya rızaen terkin edilmeleri halinde 400 m<sup>2</sup>'den büyük parsellere/toplulaştırma alanlarına özel hükümlerde aksi belirtilmediği takdirde, imar hakkı aktarımı yapılabilir. Kamulaştırmaya engel değildir.
- Parsellerin tevhibi sonucunda (tevhit öncesindeki tapu alanları toplamı) emsal değeri/yapılaşma koşulları artan parsellerde/toplulaştırma alanlarında avan projede / kentsel tasarım projesinde ayrılması gereken donatı alanı ile takas edilebilir. Takas işlemi tapu alanı üzerinden yapılır. Kamulaştırmaya engel değildir.
- İmar hakkı aktarımı yapılan veya takas edilen parsellerin bağışı veya rızaen terki, parselin tamamı veya parsel malikine ait hisselerin tamamı olarak yapılabilir.
- İmar hakkı aktarımı yapılan veya takas edilen parsel/parsel malikine ait hisse, aktarıldığı/takas edildiği parselin/toplulaştırma alanının emsal değerini alır, parselin/toplulaştırma alanının emsal değerini değiştirmez.
- İmar hakkı aktarımı yapılan veya takas edilen parsellerin emsale esas inşaat alanı kök parselin %60'ı üzerinden hesaplanır.
- İmar hakkı aktarımı yapılan veya takas edilen parseller/parsel malikine ait hisseler, aktarıldığı/takas edildiği parselin/toplulaştırma alanının imar hakkını net imar parseli üzerinden en fazla %40 arttırabilir.
- İmar hakkı aktarımı yapılan parselin/toplulaştırma alanının, net imar parseli üzerinden emsal değeri 3'ü geçemez.
- İmar hakkı aktarımı kapasitesi, net imar parselinin emsale esas maksimum inşaat alanı ile parselin/toplulaştırma alanının emsale esas inşaat alanı arasındaki farktır. Takas yapılması halinde, imar hakkı aktarımı kapasitesi, takas edilen parsellerin imar hakkı eksilti olarak hesaplanır.

*Emsale Esas Maksimum İnşaat Alanı: (Net İmar Parseli) x (Emsal Değeri) x 1.40*

*İmar Hakkı Aktarımı Kapasitesi: (Emsale Esas Maksimum İnşaat Alanı) - (Kök Parsel x 0.60 x Emsal Değeri)*

*Takas Yapılması Halinde İmar Hakkı Aktarımı Kapasitesi:*

*(Emsale Esas Maksimum İnşaat Alanı) - [(Kök Parsel x 0.60 x Emsal Değeri) + (Takas edilen kök parsellerin %60'ı x Emsal Değeri)]*

## **A. ÖZEL HÜKÜMLER**

### **TOPLULAŞTIRMA ALANLARI**

25. Emsal değeri belirlenirken, imar planı ile belirlenen toplulaştırma sınırı içerisinde kalan ve uygulamaya katılan parsellerin tevhit öncesindeki tapu alanları toplamı esas alınır.
26. Toplulaştırma alanları içerisinde yapılacak uygulamalarda; kök parselden %40'a tamamlanan terk miktarları ile kapanan kadastral yol alanlarının toplamı, kentsel tasarım projesinde donatı alanı olarak ayrılır, imar planı terkleri donatı alanından eksiltir. Toplulaştırma alanları içerisinde tek başına yapılaşan veya tevhit sonucunda emsal değeri/yapılaşma koşulları artmayan parsellerde ise %40'a tamamlanan terk miktarı aranmayacaktır.
27. Toplulaştırma alanlarında ayrılması gereken donatı alanlarının hangi fonksiyon ve geometride olacağı ile yer seçiminin ilçe belediyesince uygun bulunması halinde, kentsel tasarım projesi onaylanmak üzere İBB'ye gönderilir.
28. Kentsel tasarım projesinde donatı olarak ayrılması gereken alanın tasarruf edilmeye elverişli büyüklükte olmadığı tespit edildiğinde, İmar Kanunu gereği hazırlanacak imar programına göre işlem tesis edilebilir.
29. Toplulaştırma alanları içerisinde yapılan trafo alanlarının yola mahreci olması zorunludur. Bahçe mesafeleri 2 m'den az olamaz.
30. Toplulaştırma alanının imar hakkı aktarımı kapasitesinin emsale esas maksimum inşaat alanına ulaştığı durumlarda, imar hakkı aktarımı ile gelen parsel alanının tamamının aktarılamaması halinde, parselin/parsel malikine ait hissenin tapudan bağış veya rızaen terki sonrasında, arta kalan parsel alanı karşılığı emsale esas inşaat alanı başka toplulaştırma alanında/parselde kullanılabilir.
31. Toplulaştırma sınırı içerisinde tamamı donatı alanında kalan parsel/parseller; toplu uygulama öncesinde, başka toplulaştırma alanlarına/parsellere imar hakkı aktarımı/takas yapabilir, yapmaması halinde dâhil olduğu toplulaştırma alanında toplu uygulamaya katılması esastır.
32. Toplulaştırma sınırı içerisindeki parselin toplu uygulamaya katılması öncelikli olup, münferit olarak da yapılaşabilir. Toplulaştırma alanı uygulaması aşamasında münferit yapılaşmak isteyen parselin/parsellerin imar yoluna mahreci olmaması durumunda, en az 3 m genişliğinde münferit yapılaşmak isteyen parsel lehine geçit hakkı tesis edilir veya mahreç aldığı kadastral yolu korunur. Geçit hakkı verilen parsel üzerinde ruhsatlı/iskânlı yapı bulunması halinde, yapı ruhsatı eki projelerine göre bina ve otopark giriş çıkışları ile teknik altyapı hatları dikkate alınacaktır.
33. Konut fonksiyonundaki toplulaştırma alanlarında net imar parselinin %2'sini ve Yençok:2 katı geçmeyen, bağımsız yapı olarak teşekkül etmek şartıyla ticari fonksiyonlar

yer alabilir. Ayrıca 15 m ve 15 m'den geniş imar yolundan mahreç alan toplulaştırma alanında, zemin ve bodrum katlarda ticari birimler yer alabilir.

#### **Toplulaştırma alanlarında;**

- a) Toplam imar hakkı aktarımı kapasitesinin en az %25'i sağlanmadan uygulama yapılamaz. (İmar hakkı aktarımı kapasitesi, net imar parseli üzerinden hesaplanacaktır.)
- b) Toplam imar hakkı aktarımı kapasitesinin en az %25'inin veya %25'inin bir kısmının plan onama sınırı içerisinde kalan donatı alanlarından sağlanamaması halinde, plan notlarının Genel Hükümler 21. Maddesine göre işlem tesis edilecektir.
- c) İmar hakkı aktarımı kapasitesi olmayan toplulaştırma alanlarında a) maddesindeki şart aranmaz.

Konut Alanları, Ticaret Alanları, Ticaret + Konut Alanları ve açık-kapalı tüm kamusal alanlarda, proje ve uygulama aşamasında meri imar yönetmeliği hükümleri doğrultusunda engelliler için gerekli düzenlemeler yapılacaktır.

1/1000 ölçekli Yenisahra Mahallesi ve Çevresi I. Etap Revizyon Uygulama İmar Planı'nda belirlenen donatı alanları kamu eline geçmeden uygulama yapılamaz.

### **KONUT ALANLARI**

#### **YERLEŞİK KONUT ALANI**

#### **34. Emsal Değeri ve Yapılaşma Koşulları:**

- 400 m<sup>2</sup> 'den küçük parsellerde; E:1.25 Yençok: 4 kat
- 400 m<sup>2</sup> - 1000 m<sup>2</sup> büyüklüğündeki parsellerde; E:1.50 Yençok: 6 kat
- 1001 m<sup>2</sup> - 2500 m<sup>2</sup> büyüklüğündeki parsellerde; E:1.75 Yençok: 10 kat
- 2501 m<sup>2</sup> - 5000 m<sup>2</sup> büyüklüğündeki parsellerde; E:2.10 Yençok: 15 kat
- 5000 m<sup>2</sup> 'den büyük parsellerde; E:2.50 Yençok: 15 kat

**35.** Konut alanları içerisinde ticaret birimleri yer alamaz. Ancak konut alanına ayrılmış ve toplulaştırmaya konu parsellerin net parsel alanının %2'sini ve Yençok:2 katı geçmeyen, bağımsız yapı olarak teşekkül etmek şartıyla ticari fonksiyonlar yer alabilir. Ayrıca 20 m ve 20 m'den geniş imar yolundan mahreç alan parsellerde, zemin ve bodrum katlarda ticari birimler yer alabilir.

**36.** Zemin ve zemin üstü kat oturum alanlarında en az TAKS: 0,25'dir.

### **KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI**

37. T1, T2, T3, T4 Ticaret Alanlarında; İstanbul 'un dünya ölçeğinde diğer metropollerle rekabet edebilir düzeye erişmesine hizmet edecek iş merkezleri, çok katlı ticaret, perakende ticaret, yönetim binaları, ihtisaslaşmış hizmetler; bankacılık, finansal hizmetler, muhasebe, mali müşavirlik, bilgisayar ve bilgi teknolojileri, tasarım hizmetleri, sigortacılık hizmetleri, hukuki hizmetler, danışmanlık, Ar-Ge hizmetleri, pazarlama, reklam, iletişim hizmetleri, konaklama, yeme-içme, rekreasyon, eğlence, sinema, tiyatro, müze, kütüphane, sergi salonu vb. kültürel hizmetler, kongre merkezleri, özel sağlık, özel eğitim (üniversite hariç), özel kültürel tesisler, özel spor tesisleri, açık ve kapalı otopark alanları ve rezidanslar yer alabilir. Rezidans alanı parselin emsale konu alanının %40'ını geçemez.

### **T1 TİCARET ALANI**

38. Emsal Değeri ve Yapılaşma Koşulları:

- |   |                       |
|---|-----------------------|
| • 400 m <sup>2</sup> 'den küçük parsellerde;                            | E:1.25 Yençok: 4 kat  |
| • 400 m <sup>2</sup> - 1000 m <sup>2</sup> büyüklüğündeki parsellerde;  | E:1.50 Yençok: 6 kat  |
| • 1001 m <sup>2</sup> - 2500 m <sup>2</sup> büyüklüğündeki parsellerde; | E:1.75 Yençok: 10 kat |
| • 2501 m <sup>2</sup> - 5000 m <sup>2</sup> büyüklüğündeki parsellerde; | E:2.10 Yençok: 15 kat |
| • 5000 m <sup>2</sup> 'den büyük parsellerde;                           | E:2.50 Yençok: 15 kat |

### **T2 TİCARET ALANI**

39. Yapılaşma koşulları; E=2.00 ve Yençok:15 kattır. Net imar parseli üzerinden TAKSmaks=0.40 olup doğal zemin kotu üzerinde kalan kısımlarda TAKS değeri aşılamaz.
40. İmar planı ile getirilen ve daha önce yapılan terk miktarının kadastral parselin/parsellerin %40'ın üzerinde olması durumunda yapılaşma hakkı kadastral parselin tapu alanının %60'ı üzerinden hesaplanacaktır.
41. Barbaros Mahallesi, 2665 Ada, 10 Parsel sayılı yerde TAKS=0.50 ve Yençok:15 kattır.
42. Bu alanlar toplulaştırma hükümlerine tabi tutulamaz.

#### **B Rumuzlu T2 Ticaret Alanları**

43. Yapılaşma koşulları; Bitişik Nizam ve Yençok: 4 kattır. Arka bahçe mesafeleri en az 1,5 m olarak uygulama yapılır.
44. Bu alanlara imar hakkı aktarımı yapılamaz.
45. Ada bütününde parsellerin tevhide halinde B rumuz koşulları geçerli değildir.

### **T3 TİCARET ALANI**

46. Yapılaşma koşulları; E=1.50 ve Yençok:15 kattır. Net imar parseli üzerinden TAKSmaks=0.40 olup doğal zemin kotu üzerinde kalan kısımlarda TAKS değeri aşamaz.
47. İmar planı ile getirilen ve daha önce yapılan terk miktarının kadastral parselin/parsellerin %40'ın üzerinde olması durumunda yapılaşma hakkı kadastral parselin tapu alanının %60'ı üzerinden hesaplanacaktır.
48. Bu alanlar toplulaştırma hükümlerine tabi tutulamaz.

#### **T4 TİCARET ALANI**

49. Yapılaşma koşulları; Bitişik Nizam ve Yençok: 4 kattır. Arka bahçe mesafeleri en az 1,5 m olarak uygulama yapılır.
50. Zeminde ticaret olmak kaydıyla üst katlarda konut yapılabilir.
51. Bu alanlara imar hakkı aktarımı yapılamaz.

#### **TİCARET + KONUT ALANI**

##### **52. Emsal Değeri ve Yapılaşma Koşulları:**

- 400 m<sup>2</sup> 'den küçük parsellerde; E:1.25 Yençok: 4 kat
- 400 m<sup>2</sup> - 1000 m<sup>2</sup> büyüklüğündeki parsellerde; E:1.50 Yençok: 6 kat
- 1001 m<sup>2</sup> - 2500 m<sup>2</sup> büyüklüğündeki parsellerde; E:1.75 Yençok: 10 kat
- 2501 m<sup>2</sup> - 5000 m<sup>2</sup> büyüklüğündeki parsellerde; E:2.10 Yençok: 15 kat
- 5000 m<sup>2</sup> 'den büyük parsellerde; E:2.50 Yençok: 15 kat

53. Ticaret+Konut Alanlarında zemin katların ticaret olması kaydı ile üst katlarda konut veya ticaret alanları için verilen fonksiyonlar (rezidans hariç) yer alabilir. Ticaret+Konut alanlarının bodrum katlarında konut fonksiyonu yer alamaz. Konut alanı parselin emsale konu alanının %50'sini geçemez.

54. Zemin ve zemin üstü kat oturum alanlarında en az TAKS: 0,25'dir.

İlgili İdare tarafından, tehlike arz etmesi sebebi ile tedbir amaçlı boşaltılan ve sonrasında ilgisince veya İdarece 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;

Meri 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarından önce, yapıldığı dönemdeki 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 fonksiyonunu korumak şartıyla; yapı ruhsatında veya yapı kullanma izin belgesinde yer alan iskâna konu toplam inşaat alanına ve yol kotunun üzerindeki kat adedine göre uygulama yapılır.

- a) Binanın kot aldığı noktanın altındaki bodrum katlarda yapılacak olan otoparklar, sığınak vb. ortak alanlar toplam inşaat alanına dâhil değildir.
- b) 3194 Sayılı İmar Kanununun Geçici 16. Maddesine göre uygulama yapmış binalar için bu plan notu geçerli değildir.
- c) 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.
- d) Uygulama aşamasında ilgili kurum görüşleri alınmadan uygulama yapılamaz.
- e) Açıklanmayan hususlarda meri yönetmelik hükümleri ile meri plan notları geçerlidir.

#### **BELEDİYE HİZMET ALANI**

55. Belediyelerin görev ve sorumlulukları kapsamındaki hizmetlerinin götürülebilmesi için gerekli itfaiye, acil yardım ve kurtarma, ulaşımaya yönelik transfer istasyonu, araç ve makine parkı, bakım ve ikmal istasyonu, peron, garaj ve triyaj alanları, belediye depoları, asfalt tesisi, atık işleme tesisi, zabıta birimleri, halk eğitim merkezi, belediyeye ait sosyal ve kültürel tesisler, kütüphane, bilgi-beceri-meslek edindirme kursları, aile sağlık merkezi, kapalı ve açık semt pazar alanı, meydan, zemin altı ve üstü katlı otopark gibi mahalli müşterek nitelikteki ihtiyaçları karşılamak üzere kurulan tesisler ile sermayesinin yarısından fazlası belediyeye ait olan şirketlerin sahip olduğu tesisler yapılabilir.
56. 776 ada 7, 8, 9 ve 20 parselin bir bölümündeki Belediye Hizmet Alanında otopark yapılabilir.

#### **RESMİ KURUM ALANI**

57. Merkezi ve mahalli idare teşkilatlarının birimi, hükümet konağı, kaymakamlık, adliye, karakol, emniyet müdürlüğü ve müftülük binası yer alabilir.

#### **AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONU ALANI**

58. Gayri Sıhhi Müesseseler Yönetmeliğine tabi alanlar olup, ilgili kurumların uygun görüşleri (UKOME, İtfaiye Daire Başkanlığı, İSKİ vb.) alındıktan ve Avan projesi İstanbul Büyükşehir Belediyesi tarafından onaylandıktan sonra uygulama yapılacaktır. Planda yer alan akaryakıt + LPG satış ve bakım alanlarında sadece günlük ve haftalık

satış ihtiyacı için gerekli akaryakıt depolanabilir. Büyük ölçekli ve bölgesel olarak hizmet veren akaryakıt, LPG vb. depolama alanları kurulamaz.

59. Yapılaşma koşulları; TAKS=0.15, KAKS= 0.30, Yençok=6,50 m'dir.
60. Mevcut ruhsatlı/iskânlı istasyonlara ruhsatın düzenlendiği plan hükümlerine göre tadilat ruhsatı düzenlenebilir.

## **KORUNACAK ALANLAR**

### **61. Tescilli Parsel**

Kültür Bakanlığı Kültür Varlıkları Koruma Bölge Kurulu veya Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü kararı ile korunması gerekli kültür veya tabiat varlığı olarak tescil edilmiş (2665 Ada 8 Parsel ve çevresi) veya edilecek parsellerde ve bu parsellere komşu parsellerde ilgili Koruma Bölge Kurulu görüşü alınmadan uygulama yapılamaz.

## **YAPI SINIRLAMASI GETİRİLEREK KORUNACAK ALANLAR**

### **62. Su Kanalı Koruma Kuşağı (SKK)**

- Bu alanlarda ve komşu parsellerde uygulama aşamasında İSKİ'den görüş alınacaktır.

### **63. Karayolları Yol Kenar Koruma Kuşağı (YKK)**

- Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmeliğe tabi olup ilgili kurum görüşü doğrultusunda uygulama yapılacaktır.

## **SOSYAL ALTYAPI ALANLARI**

### **EĞİTİM TESİSLERİ ALANI**

#### **64. Özel Anaokulu, İlkokul, Ortaokul, Lise ve Diğer Özel Eğitim Alanlarında**

Eğitim ve öğretime hizmet edecek yapılar ile yemekhane, yurt, kütüphane ve spor tesisleri yapılabilir.

#### **65. Yüksek Öğretim Alanı**

- Yapılaşma koşulları TAKS=0.40 E=1.50 Yençok:30 m olup doğal zemin kotu üzerinde kalan kısımlarda TAKS değeri aşılamaz.

- İBB tarafından onaylanacak Avan projesine göre uygulama yapılacak olup konut ve ticari birimler yapılamaz.

## **SAĞLIK TESİSLERİ ALANI**

### **66. Sağlık Tesisi Alanı**

- Sağlık Tesisleri Alanında ilgili bakanlığın mevzuatına uygun olarak aile sağlığı merkezi, halk sağlığı laboratuvarı, verem savaş dispanseri, AÇSAP Merkezi (Ana çocuk sağlığı ve aile planlaması merkezi), TSM (Toplum sağlığı merkezi), ağız ve diş sağlığı merkezi,



semt polikliniği gibi ilk basamak sağlık tesisleri ve sağlık bakanlığına bağlı diğer kullanımlar yer alabilir.

#### **67. Özel Sağlık Tesisi Alanı**

- Yapılaşma koşulları E:3.00 ve Yençok: 15 Kat olup İBB ve ilçe belediyesi tarafından onaylanacak avan projeye göre uygulama yapılacaktır.

### **SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİS ALANI**

#### **68. Sosyal Tesis ve Özel Sosyal Tesis Alanı**

-Sosyal yaşamın niteliğini ve düzeyini artırmak amacı ile toplumun faydalanacağı kreş, kurs, yurt, çocuk yuvası, yetiştirme yurdu, yaşlı ve engelli bakımevi, rehabilitasyon merkezi, toplum merkezi, şefkat evleri yer alacaktır.

#### **69. Kültürel Tesis Alanı**

- Toplumun kültürel faaliyetlerine yönelik hizmet vermek üzere kütüphane, halk eğitim merkezi, sergi salonu, sanat galerisi, müze, konser, konferans, kongre salonları, sinema, tiyatro ve opera gibi fonksiyonların yer aldığı kamu veya özel mülkiyetteki alanlardır.

#### **70. Açık Spor Tesisi Alanı**

-Açık alan gerektiren spor faaliyetleri yer alabilir.

-Spor alanlarında; TAKS=0.03, Yençok=4,50 m ve 1 katı geçmeyen, sökülüp takılabilen malzemedden yapılar yapılabilir.

-Meri yönetmeliğinin lehte hükümleri uygulanır.

### **İBADET ALANLARI**

#### **71. Cami**

-Cami alanlarında avan projeye göre uygulama yapılacak olup dini tesisler, lojman, zemin altı katlı otopark ve müştemilatlar yer alabilir. Bu alan içerisinde ticaret alanı yapılamaz.

-En az 50 m<sup>2</sup>, en fazla 150 m<sup>2</sup> taziye evi yapılabilir.

### **AÇIK VE YEŞİL ALANLAR**

#### **72. Park**

Dere yapı yaklaşma sınırları içerisindeki park alanları hariç TAKS=0,03 ve Yençok=4,50 m ve 1 katı geçmeyen, sökülüp takılabilen malzemedden kafeterya, açık hava spor alanları (gezi alanları, yürüyüş, koşu, bisiklet parkuru vb.), açık alan gerektiren spor faaliyetleri, çocuk oyun alanları vb. birimler yer alabilir. Meri yönetmeliğinin lehte hükümleri uygulanır. Mevcut ağaçlar korunacak olup, uygulama Avan Projeye göre yapılacaktır.

Park Alanlarında planda A rumuzu olan yerlerde tabii zemin altında kalan kısımlarında ağaç ve bitki yaşamının sürdürülebileceği toprak derinliği bırakılarak olağanüstü

durumlarda da sığınak olarak kullanılmak üzere park alanının %50'lik kısmında kamuya ait zemin altı katlı otopark yapılabilir.

Park alanlarında imar planı değişikliği yapılmadan 50 m<sup>2</sup>'yi geçmeyen yer altı ve yer üstü trafo alanları yapılabilir. Bahçe mesafeleri 2 m'den az olamaz. Trafo alanları, park alanının yol mahrecinden cephe almak zorundadır. Aynı park alanı içerisinde birden fazla trafo yapılamaz.

**73.** 2562 Ada 1 Parselin batısında yer alan tescil dışı alan içinde zeminde 250 m<sup>2</sup>'yi geçmeyen Aile Sağlığı Merkezi yapılabilir.

**74. Pasif Yeşil Alan**

Mevcut ağaçlar korunacak olup meri yönetmelik hükümleri geçerlidir.

**AFET TEHLİKELİ ALANLAR**

**75. Yapı Yasaklı Alan (YYA)**

-Bu alanlarda İSKİ için gerekli arıtma ile ilgili tesisler dışında herhangi bir yapı yapılamaz.

-Bölgenin rekreasyon gereksinimini karşılamak üzere park alanı olarak düzenlenecek bu alanlarda çevreyle uyumlu, doğal değerleri ortaya çıkaracak, toprak yapısını bozmayacak şekilde uygun peyzaj düzenleme projelerine göre uygulama yapılacaktır.

-Yapılaşma öngörülen alanlarda yer alan derelerin çevresi, İSKİ görüşü doğrultusunda belirlenmiş olan dere yapı yaklaşma sınırları olarak düzenlenecektir.

**TEKNİK ALTYAPI ALANLARI**

**76. Ulaşım /Karayolları**

Planda gösterilen kavşak ve refüj alanları şematik olup yol kesiti değişmemek şartıyla uygulama yapılacaktır.

**Erişme Kontrollü Karayolu**

-Planda gösterilen D-100 Karayolu ve O-2 Kozyatağı-Anadolu Otoyolu bağlantı yollarıdır.

**Bölünmüş Taşıt Yolu**

-Planda 30 m ve 20 m genişliğinde gösterilen yollardır. Planda gösterilen kent içi yollarında taşıt izleri, tretuvar ve yaya aksları yol en kesiti içerisinde.

**Taşıt Yolu**

-Planda 15 m, 12 m, ve 10 m genişliğinde gösterilen yollardır. Planda gösterilen kent içi yollarında taşıt izleri, tretuvar ve yaya aksları yol en kesiti içerisinde.

**Bisiklet Yolu**

İlgili yönetmelik hükümleri geçerlidir.

## **Yaya Yolu**

-Planda 10 m, 9 m ve 7 m genişliğinde gösterilen yaya ve servis yollarıdır.

### **77. Genel Otopark**

- Açık ve katlı otoparklar yapılabilir.

-Planda "otopark" olarak önerilen ve mülkiyeti şahıslara ait olan alanlar da ilgililerinin müracaatı ve ilgili kurumların (Emlak ve İstimlak Daire Başkanlığı, Ulaşım Daire Başkanlığı, İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığı, vb.) uygun görüşleri alınarak "Özel Katlı Otopark" yapılabilir.

- Yapı yaklaşma sınırı ilgili yönetmelik hükümlerine göre belirlenir.

- Yapı yaklaşma sınırı içerisinde Yençok=5 Kat ve İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı tarafından onaylanacak Avan projeye göre yapılabilir.

- Otopark alanlarının zemin altında kalan kısımları olağanüstü koşullarda kullanılmak üzere sığınak olarak düzenlenebilir.

### **78. Kentsel Toplu Taşıma Güzergâhları**

#### **Raylı Toplu Taşıma Hattı**

Uygulama aşamasında İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı'ndan görüş alınacaktır.

#### **Toplu Taşıma Türleri Arası Değişim ve Aktarma Alanı**

Toplu taşıma peron alanı ve metro istasyonu yer alabilir. Uygulama aşamasında İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı'ndan görüş alınacaktır.

### **79. Su-Atıksu ve Atık Sistemleri**

#### **İçme Suyu Ana Hattı**

Hat güzergâhında İSKİ görüşü alınmadan uygulama yapılamaz.