

.....güne Büyükşehir Belediye Başkanınca onanmıştır.

Büyükşehir Belediye Başkanı

KENTSEL DONUŞUM MÜDÜRLÜĞÜNÜN
01/12/2022 TARİH VE 89937 SAYILI YAZISI EKİDİR.

İSTANBUL İLİ,
GAZİOSMANPAŞA İLÇESİ, 1/1000 ÖLÇEKLİ
TEM GÜNEYİ REVİZYON UYGULAMA
İMAR PLANI PLAN NOTU DEĞİŞİKLİĞİ

Planı Çizen	Fatih ÖZTÜRK Şehir Plancısı	
Şef	Fatih İSKİ Gaziosmanpaşa Belediyesi İmar Durumu ve Ulaştırma Şefi	
Müdür	Mahmut Erhan ÖZKALP Kentsel Dönüşüm Müdürü	
Başkan Yardımcısı	GAZİOSMANPAŞA BELEDİYESİ İmar Durumu ve Ulaştırma Şefi Yüksek Mühür Ahmet BİLİCİ	

BELEDİYE MECLİSİ'NİN 08/12/2022
TARİHİNDE 107 SAYILI İLE KABUL
EDİLEN KARARIN EKI OLAN PLANDIR.

İsmail SEZER
Meclis Başkanı Vekili

Hasan Tahirin USTA
Belediye Başkanı

BU PLAN İMAR KOMİSYONUNCA
KABUL EDİLMİŞTİR.

Serpil BOZKURT
İmar Komisyonu Başkanı

İBB PLANLAMA MÜDÜRLÜĞÜNÜN
..... tarih sayılı yazısı eki
pafıdır.

İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisinin
...../...../..... gün ve sayılı
kararı ile aynen / tadilen uygun görülen
kararı eki olan plandır.

Adnan Zeki BOSTANCI
İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi
İmar ve Bayındırlık Komisyonu Başkanı

İLİSTANBUL

İSTANBUL-F21-c-18-c-2-c

İSTANBUL-F21-c-18-c-2-b

TEM GÜNEYİ 1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI-PLAN NOTLARI

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

- PARSEL VE/VEYA ADALARIN TEVHİD EDİLMESİ:
 - PARSELLERİN TEVHİD EDİLMESİ SONUCU 800 M² İLE 1200 M² ARASI BÜYÜKLÜĞE ULAŞAN PARSELLERİN MERİ İMAR PLANINDAKİ YAPILANMA HAKKI %10 ARTTIRILARAK UYGULAMA YAPILACAKTIR. YAPILAN TEVHİD SONUCU İMAR ADASI OLUŞMASI DURUMUNDA İNŞAAT ALANINA %5 DAHA İLAVE EDİLEREK TOPLAMDA %15 ARTTIRILARAK UYGULAMA YAPILACAKTIR. MAX KAT ADEDİ 12'DİR.
 - PARSELLERİN TEVHİD EDİLMESİ SONUCU 1201 M² İLE 2500 M² ARASI BÜYÜKLÜĞE ULAŞAN PARSELLERİN MERİ İMAR PLANINDAKİ YAPILANMA HAKKI %15 ARTTIRILARAK UYGULAMA YAPILACAKTIR. YAPILAN TEVHİD SONUCU İMAR ADASI OLUŞMASI DURUMUNDA İNŞAAT ALANINA %5 DAHA İLAVE EDİLEREK TOPLAMDA %20 ARTTIRILARAK UYGULAMA YAPILACAKTIR. MAX KAT ADEDİ 12'DİR.
 - PARSELLERİN TEVHİD EDİLMESİ SONUCU 2501 M² BÜYÜKLÜĞE ULAŞAN PARSELLERİN MERİ İMAR PLANINDAKİ YAPILANMA HAKKI %20 ARTTIRILARAK UYGULAMA YAPILACAKTIR. YAPILAN TEVHİD SONUCU İMAR ADASI OLUŞMASI DURUMUNDA İNŞAAT ALANINA %5 DAHA İLAVE EDİLEREK TOPLAMDA %25 ARTTIRILARAK UYGULAMA YAPILACAKTIR. MAX KAT ADEDİ 12'DİR.
 - PARSELLERİN MERİ PLANDAKİ İNŞAAT ALANI, BİRİNCİ BODURUM KAT (ZEMİN KAT ALANI KADAR) + ZEMİN KAT + NORMAL KATLAR (ZEMİN KAT ALANININ %35'İNDEN FAZLASINI AŞAMAZ) + ÇATI ARASI PİYESİ (NORMAL KAT ALANININ %30'U KADAR) ALANLARININ TOPLAMINDAN, HESAPLANACAKTIR. BULUNAN İNŞAAT ALANI ~~TEMEL ALANI~~ OLARAK KABUL EDİLİR. PARSELLERİN TEVHİD EDİLMESİ SONUCU YENİ OLUŞAN PARSELLERDE AÇIĞA ÇIKAN BODURUM ZEMİN VE ZEMİN ÜSTÜ KATLARDA EİMSAL HARİCİ ALANLARIN TOPLAMI (AŞANSÖR, YANGIN HOLÜ, YANGIN MERDİVENİ, YANGIN HOLÜ VE SAĞIRLARI VE BODURUM KATLARDA YAPILACAK YÖNETİMLİKLERE GÖRE HESAPLANACAK OLAN AŞGARI SİĞİNAK, OTOPARK, SU DEPOSU GİBİ TEKNİK HACİMLER HARİCİ İNŞAAT ALANININ %10'UNU GEÇMEZ.
 - PARSELLERİN CEPHE ALDIĞI YOLLARIN 3 (ÜÇ) METRE GERİSİNDE VE TABİ ZEMİN ALTINDA KALMAK KOŞULU İLE PARSEL TAMAMINDA OTOPARK, SİĞİNAK, SU DEPOSU VE TEKNİK HACİMLER İHTİYACI KADAR BODURUM KAT YAPILABİLİR. ÇEKME MESAFELERİ İLE PARSEL SINIRI ARASINDA OTOPARK RAMPASI İLE GİRİŞ KİÇİŞA YÖNELİK İMALATLAR YAPILABİLİR.
 - BU UYGULAMA SİRASINDA YENİ OLUŞACAK PARSEL VE ADALARDA AYRIK NİZAM UYGULANACAK OLUŞ TABİ ZEMİNE OTURACAK BİNA KONTURLARI TAKSİMİN 0.30 + TAKSİMKS 0.50 ARALIGINDA UYGULANACAKTIR. ANCAK YOL BOYU TİCARET, TİCARET-KONUT, VE T1 (TİCARET) ALANLARINDA SADECE ZEMİN KATTA TABİ ZEMİNE OTURACAK BİNA KONTURLARI TAKSİMKS 0.60 YAPILABİLİR.
 - İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİNİN 13.01.2012 TARİH VE 170 SAYILI İLE 12.09.2012 TARİH VE 1223 SAYILI SİLÜETE İLİŞKİN MECLİS KARARLARINDA BELİRTİLEN AZAMI YÜKSEKLİKLERE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.
 - MERİ PLANA GÖRE FARKLI FONKSİYON ALANLARINDA YER ALAN (KONUT, TİCARET-KONUT, T1 TİCARET ALANI) PARSELLERİN TEVHİD SONUCU OLUŞAN YENİ PARSELLERDE, TİCARET VE KONUT ALANI KULLANIMLARI TEVHİD ÖNCESİNDEKİ DURUM ÜZERİNDEN, MERİ PLANA GÖRE HESAPLANACAK İNŞAAT ALANINA GÖRE AYNI ORANLARDA DÜZENLENECEKTİR. KONUT ALANLARINDA MERİ PLANA GÖRE HESAPLANACAK İNŞAAT ALANININ %10'UNU GEÇMEK KAYIYLA TİCARET KULLANIMI YER ALABİLİR. MAKS. TAKS. KULLANILMASI HALİNDE ZEMİN KATTA KULLANILAN TİCARET ALANINDAN ARTAN KİŞİ ZEMİN ÜSTÜ KATLARDA KONUT OLARAK KULLANILABİLİR.
 - ÇEKME MESAFELERİ:
 - TEVHİD EDİLEREK İMAR ARTISINDAN FAYDALANAN PARSELLERİN CEPHE ALDIĞI YOLLARDAN EN AZ 5 METRE YAPI YAKLAŞMA MESAFESİ BIRAKILACAKTIR.
 - ÇEKME MESAFELERİ KOMŞU PARSELLERDEN 5M OLACAKTIR. ANCAK AÇIK OTOPARK ALANI (AOP), PARK, YEŞİL ALAN, GİBİ YAPILAMAYA KONU OLMAYAN DONATI ALANLARINDAN KAT ADEDİNE BAKILMAKSIZIN 3M ÇEKİLEREK UYGULAMA YAPILABİLİR.
 - TEVHİD EDİLEREK İMAR ARTISINDAN FAYDALANAN PARSELLERDE BİRDEN FAZLA BİNA YAPILMASI HALİNDE BİNALAR ARASI MESAFE 6M'DEN AZ OLMAMAK ÜZERE 4 KATTA SONRA HER KAT İÇİN 0.30M İLAVE EDİLEREK UYGULAMA YAPILACAKTIR. ANCAK İKİ BİNA ARASINDAKİ MESAFENİN 12M'Yİ GEÇMESİ DURUMUNDA UYGULAMA 12M OLACAK ŞEKLİDE YAPILABİLİR.
 - TEVHİD EDİLEREK İMAR ARTISINDAN FAYDALANAN PARSELLERDE MİNİMUM BİNA CEPHESİ VEYA DERİNLİĞİ 10M'DİR.
 - TEVHİD EDİLEREK İMAR ARTISINDAN FAYDALANAN PARSELLERDE ÇIKARILAN 1 (BİR) METREYİ GEÇMEYECEKTİR.
 - TEVHİD EDİLEREK İMAR ARTISINDAN FAYDALANAN PARSELLERDE YAPILACAK BİNALARDA ÇATI ARASI PİYESİ YAPILMAYACAKTIR.
 - BİR İMAR ADASINDAKİ TÜM PARSELLERİN TEVHİDE KONU OLUŞUŞU DURUMLARDA YAPI ADASINDA PARK, ÇOCUK BAĞÇESİ, YEŞİL ALAN VB. KAMUSAL ALANLAR BULUNMASI HALİNDE UYGULAMA BÜTÜNLÜĞÜ AÇISINDAN SOZ KONUSU KAMUSAL ALANLAR BÜYÜKLÜĞÜ KORUNURAK, ADANIN FARKLI BİR NOKTASINDA KONULMADIRILABİLİR. YER SEÇİMİNDE İLÇE BELEDİYESİ YETKİLİDİR.
 - TEVHİDEN OLUŞAN YAPI ADALARI VE PARSELLERDE KAMU ELINE GEÇEN ALANLAR İLE TESCİL HARİCİ ALANLARA KARŞILIK AYRILACAK DONATI ALANLARININ YER SEÇİMİ İLÇE BELEDİYESİNDE BELİRLENECEKTİR.
 - TEVHİD İLE OLUŞAN PARSELLER İLE ADA BİRLEŞMESİ SONUCU KAPANAN YOL VE YOLLARA ESDEĞER BÜYÜKLÜKTE ALAN DONATI ALANI OLARAK KULLANILMAK ÜZERE İMAR KANUNUNUN 15 VE 16. MADDELERİ KAPSAMINDA AYRILACAK DONATI FONKSİYONUNA GÖRE KAMUYA TESCİL VEYA TERK EDİLECEKTİR. KAMUYA TERK VEYA TESCİL İŞLEMİNDEN SONRA ANCAK YAPI RUHSATI DÜZENLENEBİLİR. KAPANAN BU YOLLARDAKİ TEKNİK ALTYAPI İÇİN İGDAŞ, İSKİ, TELEKOM, ELEKTRİK KURUMLARI, ULAŞIM PLANLAMA MÜDÜRLÜĞÜ VE DİĞER İLGİLİ KURUMLARDAN UYGUN GÖRÜŞ ALINDAN UYGULAMA YAPILAMAZ. AYRILACAK DONATININ FONKSİYONUNU VE YERİNİ BELİRLEMELİ İLÇE BELEDİYESİ YETKİLİDİR. 602 KONUSU DEĞİŞİKLİK EN GEÇ 1 YIL İÇERİSİNDE PLAN TADİLATI OLARAK PLANLARA İŞLENİR.
 - TEVHİD EDİLEN PARSELLERDE İSTANBUL OTOPARK YÖNETİMLİĞİNE GÖRE HESAPLANACAK OLAN OTOPARK İHTİYACININ PARSEL BÜYÜKLUĞÜNE KARŞILANMASI ZORUNLUDUR. KONUTLAR İÇİN HER BAĞIMSIZ BÖLÜME EN AZ 1 ADET, KONUT DIŞI KULLANIMLARA HER 50 KZLUK İSKAN EDİLEN ALAN İÇİN EN AZ 1 ADET OTOPARK YERİNİN AYRILMASI ZORUNLUDUR.
 - PARSELLERİN MERİ PLANDA VERİLEN YAPILAŞMA HAKLARINDA BİR FEFADAN FAZLA ARTIŞ UYGULANAMAZ.
 - BU PLANIN ONAY TARİHİNDEN SONRA İFRAZ EDİLEN PARSELLER TEVHİD YAPILARAK PLAN NOTLARININ GETİRDİĞİ HAKLARDAN YARARLANAMAZ.
 - TEVHİD EDİLEREK İMAR ARTISINDAN FAYDALANAN PARSELLER İFRAZ EDİLEMEZ.
 - 1/1000 ÖLÇEKLİ U PLANINA ESAS YERLEŞİME UYGUNLUK HARİTALARINDA CE-AJE (ÇUKURÇESME FORMASYONU AYRINTILI, JEOLJİK-JEOTEKNİK ETÜT YAPILMASI GEREKEN ALANLARI), PD (ORMAN ALANLARI) LEJANTİ İLE GÖSTERİLEN YERLER İLE YERLEŞİME UYGUNLUK ÇALIŞMASI BULUNMAYAN YERLERDE, AYRINTILI JEOLJİK-JEOTEKNİK ETÜT ÇALIŞMASI YAPILIP HAZIRLANACAK RAPOR YETKİLİ KURUMLARA ONAYLATILMADAN YAPILAŞMA İÇEREN PLANLAMALAR YAPILMAYACAKTIR.
 - 1/1000 ÖLÇEKLİ U PLANINA ESAS YERLEŞİME UYGUNLUK HARİTALARINDAYU (YERLEŞİME UYGUN OLMAYAN ALANLARI) LEJANTİ VE AD (İNCELEME ALANI DIŞINDA KALAN ALANLARI) LEJANTİ İLE GÖSTERİLEN YERLERDE YAPILAŞMA İÇEREN PLANLAMALAR YAPILMAYACAKTIR.
 - 3000 M2 VE ÜZERİ PARSELLERDE TEVHİT ŞARTI ARANMAKSIZIN İMAR PLANINDAKİ YAPILAŞMA HAKKI %15 ARTTIRILARAK MAX KAT ADEDİ 12 OLACAK ŞEKLİDE AYRIK NİZAMDA UYGULAMA YAPILABİLİR.

- 800 M2'DEN BÜYÜK BÜYÜKLÜĞE SAHİP PARSELLERDE TEVHİT ŞARTI ARANMAKSIZIN MERİ İMAR PLANINDAKİ YAPILAŞMA HAKKI KORUNURAK MAX KAT ADEDİ 12 OLACAK ŞEKLİDE AYRIK NİZAMDA UYGULAMA YAPILABİLİR.
- 3000 M²'DEN BÜYÜK PARSELLER VEYA PARSELLERİN TEVHİT EDİLMESİ SURETİ İLE OLUŞTURULAN 3000 M2'DEN BÜYÜK PARSELLERDE NET PARSELİN %10'UNIN VAZİYET PLANINDA PARK, ÇOCUK OYUN ALANI, SOSYAL-KÜLTÜREL TESIS ALANI, ONI TESIS, SAĞLIK TESISİ, BELEDİYE HİZMET ALANI FONKSİYONLARINDAN EN AZ BİRİNİ AYIRMA Sİ SAĞLANACAK VE SOZ KONUSU ALAN BEDELSİZ TERK EDİLECEKTİR. VAZİYET PLANINDA BU DONATI ALANLARININ YERİNİ TAYİN ETMEKTE İLÇE BELEDİYESİ YETKİLİDİR. SOZ KONUSU DEĞİŞİKLİK EN GEÇ 1 YIL İÇERİSİNDE PLAN TADİLATI OLARAK PLANLARA İŞLENİR.

- BELİRTİLMEYEN HUSUSLARDA MERİ UYGULAMA İMAR PLANI VE MERİ YÖNETİMLİK HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
- 800 M2'DEN KÜÇÜK İMAR ADALARINDA 13.04.2018 ONANLI PLAN NOTLARI VE BU KAPSAMDA YAPILAN PLAN NOTU DÜZENLEMELERİNDE BELİRTİLEN ŞARTLAR DOĞRULTUSUNDA MAX KAT ADEDİ 12 OLACAK ŞEKLİDE AYRIK NİZAMDA UYGULAMA YAPILABİLİR.

13.04.2018 ONANLI PLAN NOTLARINDAN FAYDALANAN PARSELLERE EİMSAL (İNŞAAT ALANI) TRANSFERİ UYGULAMALARINDA:

- PLANDA DONATI VE/VEYA YOL ALANINDA KALAN SAHİB MÜLKİYETİNDEN YERLERE TAİNLANACAK İMAR HAKKININ TRANSFERİ YAPILABİLİR VE DONATI ALANINDA KALAN SAHİB MÜLKİYETİNİN BELEDİYE BEDELSİZ TERKİNİN SAĞLANABİLİR. BU DURUMDA TRANSFER EDİLEREK İNŞAAT ALANI PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ + 165 + 20 FORMULU İLE HESAPLANACAKTIR. İMAR UYGULAMA GÖRÜŞÜ PARSELLERDE İÇEREN UYGULAMA ÖNCESİ PARSEL ALANININ %10'UNU GEÇERİNDEN HESAPLANIR.
- PLANDA YAPILAŞILABİLİR ALANDA KALAN VE TEK BAŞINA YAPILAŞILABİLİR DURUMDA OLAN PARSELLERDEN İNŞAAT ALANI TRANSFERİ YAPILABİLİR. BU DURUMDA İNŞAAT HAKKINI VEREN PARSELLER KAMUYA BİLA BEDEL TERK VE/VEYA DEVREDECEKTİR. BEDELSİZ OLARAK TERKİN VEYA DEVREDİLEN PARSELLERDE PLAN TADİLATI İLE BELEDİYE TARAFINDAN BÖLGENİN İHTİYAÇLARINA GÖRE BELİRLENMEK ÜZERE SOSYO-KÜLTÜREL, EĞİTİM, SAĞLIK, PARK, SPOR VE DİNİ TESIS FONKSİYONLARI YER ALACAKTIR. BU ALANLARIN BU MADDEDE BELİRTİLEN FONKSİYONLARIN DIŞINDA BASKA BİR AMAÇLA KULLANILMAMASI YÖNÜNDE BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ VE İLGİLİ KURUM ADINA TAPU KAYITLARINA ŞERH DÜŞÜLECEKTİR.
- İNŞAAT HAKKI TRANSFERİ İLE TOPLAM İNŞAAT ALANI TOPLAM İNŞAAT ALANININ FAZLA %50 ARTTIRILABİLECEKTİR.

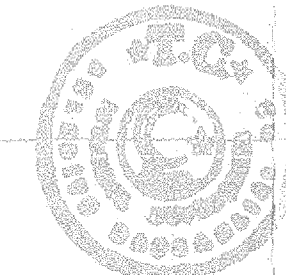
- KAMUYA AYRILAN KİŞİM DEVİR TERKİN VE TESCİL İŞLEMLERİ TAMAMLANMADAN İNŞAAT HAKKI TRANSFERİNE İLİŞKİN YAPI RUHSATI DÜZENLENEMEZ.
- ÜZERİNDE YAPI BULUNAN PARSELLERDE İLGİLİLERİNCE YAPI YIKILARAK TABİ ZEMİN DÜZENLENMESİ YAPILMADAN İNŞAAT HAKKI TRANSFERİNE İZİN VERİLMEZ.

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

İSTANBUL-F21-c-18-c-3-b

1:1000

ONAY
Fotogrametrik yöntem ile üretilen İstanbul iline ait 06. blok 1/1000 ölçekli sosyal halihazır harita incelendi ve onandı.
İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı
Semih TURHAN
Harita Müdürü
22.10.2022
Sabah ERDEN
Genel Sekreter Yardımcısı



İSTANBUL-F21-c-18-c-2-d

İSTANBUL-F21-c-19-d-1-d