

GENEL HÜKÜMLER

- 1- BU PLAN, PLAN AÇIKLAMA RAPORU VE PLAN NOTLARI İLE BİR BÜTÜNDÜR.
 - 2- BU PLAN KAPSAMINDA DEPREM YÖNETMELİĞİ, OTOPARK YÖNETMELİĞİ, İSKİ YÖNETMELİĞİ, KARAYOLLARI KENARINA YAPILACAK VE AÇILACAK TESİSLER HAKKINDA YÖNETMELİK, SİĞINAK YÖNETMELİĞİNE, BİNALARDA ISI YALITIM VB YÖNETMELİKLERE UYULACAKTIR. BU PLAN VE PLAN HÜKÜMLERİNDE YER ALMAYAN KONULARDA KONUMU VE İLGİSİNE GÖRE YÜRÜRLÜKTEKİ KANUN, TÜZÜK, YÖNETMELİK, TEBLİĞ VE STANDARTLARI UYGULANIR. BU PLANIN ONAYINDAN SONRA YÜRÜRLÜĞE GİRECEK KANUN, TÜZÜK, YÖNETMELİK, TEBLİĞ STANDART VE HUKUKİ METİNLER VEYA MEVZUATTA OLABİLECEK DEĞİŞİKLİKLER DE PLANLAMA SINIRI İÇERİSİNDE PLAN DEĞİŞİKLİĞİNE GEREK KALMAKSIZIN GEÇERLİ OLACAKTIR.
 - 3- 24.12.2007 TARİHİNDE AFET İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NCE ONAYLANAN AVRUPA YAKASI GÜNEYİNE AİT MİKRO BÖLGELEME PROJESİ KAPSAMINDAKİ, İMAR PLANLARINA ESAS 1/2000 ÖLÇEKLİ YERLEŞİME UYGUNLUK HARİTALARINA VE RAPORUNA GÖRE UYGULAMA YAPILACAK OLUP, PLANLAMA ALANINDA HER TÜRLÜ YAPILAŞMA İÇİN PARSEL BAZINDA AYRINTILI JEOLÖJİK VE JEOTEKNİK ETÜD RAPORLARI HAZIRLANACAKTIR.
 - 4- ENERJİ İLETİM HATLARI VE BUNLARIN KORUMA KUŞAKLARI İLE İLGİLİ TEİAŞ-BEDAŞ'TAN GÖRÜŞ ALINMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ.
 - 5- PLANDA AYRILAN DONATI ALANLARI KAMU ELİNE GEÇMEDEN UYGULAMA YAPILAMAZ.
 - 6- SİVİL HAVACILIK GENEL MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN HAZIRLANARAK 22.09.1999 TARİHİNDE ONAYLANAN ATATÜRK HAVALİMANI MANİA PLANINA, BİLDİRİLEN TUM HAVA MANİA KRİTERLERİNE VE 26.06.2007 TARİH VE B.11.1.SHG.0.10.01.05-610/20000 SAYILI HAVA ALANLARI ÇEVRESİNDEKİ YAPILAŞMA KRİTERLERİNE İLİŞKİN GENELGEYE UYULACAKTIR. BU PLANIN ONAYINDAN SONRA YÜRÜRLÜĞE GİRECEK HER TÜRLÜ HAVAMANİA PLANI, YÖNETMELİK, GENELGELERLE OLABİLECEK DEĞİŞİKLİKLER PLAN SINIRI İÇERİSİNDE PLAN DEĞİŞİKLİĞİNE GEREK KALMAKSIZIN GEÇERLİ OLACAKTIR.
 - 7- PLANLAMA ALANINDA; MERKEZİ ÖZELLİK GÖSTEREN ÇEVRESİNDE ÖZELLİKLE SAĞLIK, İTFAİYE, İLETİŞİM-HABERLEŞME VB. TESİSLERİN BULUNDUĞU VE ULAŞIM TÜRLERİNE YAKIN ALANLARDAKİ AÇIK ALAN, MEYDAN, YEŞİL ALAN GİBİ YERLERİN UYGUN NOKTALARINDA İLGİLİ KURULUŞLARIN UYGUN GÖRÜŞÜ ALINMAK VE HELİPORT YÖNETMELİĞİNE UYMAK ŞARTI İLE HELİKOPTER İNİŞ KALKIŞ PİSTİ AYRILABİLİR.
 - 8- UYGULAMA NET PARSEL ÜZERİNDEN YAPILACAKTIR ANCAK BİR PARSELDE AYRILAN DONATI ALANLARININ %40'I GEÇMESİ HALİNDE (D İLE GÖSTERİLEN DÜZENLEME ALANLARI İÇİNDEKİ PARSELLER HARİÇ), TUM TERKİNİN İLGİLİ KURUMLARA BEDELSİZ OLARAK YAPILMASI ŞARTIYLA, EMSAL VEYA KAKS DEĞERLERİ BRÜT PARSELİN %60'I ÜZERİNDEN UYGULANIR. BU TÜR PARSELLERDE BEDELSİZ TERK İŞLEMİ TAMAMLANMADAN TEVHİD İŞLEMİ YAPILMAZ.
 - 9- 16.05.2001 TARİHİNDEN SONRA ONAYLANMIŞ PLAN TADİLLERİ ÖZEL PLAN NOTLARI İLE BİRLİKTE GEÇERLİDİR.
 - 10- PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDEKİ ESKİ ESERLER VE ARKEOLOJİK SİT ALANI İLE İLGİLİ K.V.E T.V.K. BÖLGE KURULUNDAN ALINACAK GÖRÜŞLERE UYULACAKTIR. ARKEOLOJİK SİT ALANI İÇERİSİNDE KALAN PARSELLER VE ÇEVRESİ İLE İLGİLİ KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI HAZIRLANACAKTIR.
 - 11- PLANLAMA ALANINDAKİ MEVCUT SANAYİ TESİSLERİ ÇEVRE, İSKİ, V.B SORUNLARI ÇÖZÜMLENEREK MEVCUT YAPI VE KULLANIŞLARIYLA FAALİYETLERİNİ SÜRDÜRECEK OLUP SANAYİ AMAÇLI YENİLEME VE KULLANIŞ DEĞİŞİKLİĞİ YAPILMAYACAKTIR. YENİ BİR YAPILANMA SÖZ KONUSU OLDUĞUNDA İŞE UYGULAMA İMAR PLANINDA TANIMLANAN YAPILAŞMA ŞARTLARINA UYULACAKTIR.
 - 12- PLANLAMA ALANI BÜTÜNÜNDE TIR PARKI, TIR GARAJI V.B GİBİ TESİSLER YER ALAMAZ.
 - 13- HER ÇEŞİT BİNA VE ALTYAPI İNŞAATLARINDA İGDAŞ ALTYAPI HATLARINA YAKLAŞMA MESAFESİ MİN.1M'DİR.
 - 14- TAVUKÇU DERESİ DERE MUTLAK KORUMA BANDI İÇİNDE; YAPILAŞMAYA İZİN VERİLMEMEYECİKTİR. DERENİN DOĞAL AKIŞINI ENGELLEYECEK VE ARAZİ TOPOGRAFYASINI DEĞİŞTİRECEK HERHANGİ BİR ÇALIŞMA YAPILMAYACAKTIR.
- TAVUKÇU DERESİ TAŞKIN ÖNLEMLİ YAPILAŞMA BANDI İÇİNDE:
BODRUM KAT YAPILMAYACAKTIR. ANCAK, ZEMİN VE İNŞAAT TEKNİKLERİ AÇISINDAN BODRUM KAT YAPILMASI ZORUNLU DEĞERLENDİRİLDİĞİ HALLERDE, YÜKSEK TAŞKIN RİSKİNE MARUZ BİR KATLAR, KONUT, DEPO, OTOPARK VB. HER TÜRLÜ TİCARİ VEYA TİCARET DIŞI FAALİYET AMAÇLIYLA KULLANILMAYACAKTIR.
- BU BANT İÇİNDEKİ PARSELLERDE YAPILACAK OLAN BİNALARIN BODRUM KATLARINDA BİNAYA AİT OTOPARK VE SİĞINAK YAPILMASI TALEBİ OLMASI, AYRICA BİNALARIN SU BASMAN KOTU, DERE (KRET) KOTUNA GÖRE +1.50m YÜKSEKLİĞİNİN ALTINDA KALMASI HALİNDE İSKİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜNDEN UYGUN GÖRÜŞ ALINMASI ZORUNLUDUR.
- TAVUKÇU DERESİ TAŞKIN ÖNLEMLİ KORUMA BANDI İÇERİSİNDE: KİMYASAL TESİSLER, ÖZELLİKLE YANICI, PATLAYICI VE TOKSİK (ZEHRİLİ) MALZEME ÜRETİLEN TESİSLER YAPILAMAZ.

UYGULAMA HÜKÜMLERİ

- 1- AÇIK VE KAPALI ÇIKMALAR EMSALE DAHİLDİR.
- 2- BİR PARSELDE, İMAR PLANI VE/VEYA YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYGUN OLMAK VE ASAGIDA BELİRTİLEN SARTLARI SAĞLAMAK KAYDIYLA BİRDEN FAZLA YAPI YAPILABİLİR.
AYRIK YAPILAŞMA ŞARTLARINA TABİ PARSELLERDE: BİNALARIN BİRBİRLERİNE OLAN MESAFELERİ, HER BİNA İÇİN İMAR PLANI VE/VEYA YÖNETMELİKTE AYRI AYRI BELİRLENEN YAN BAHÇE MESAFELERİNİN TOPLAMINDAN AZ OLAMAZ.
BİTİŞİK YAPILAŞMA ŞARTLARINA TABİ PARSELLERDE: BİNALARIN BİRBİRLERİNE OLAN MESAFELERİ, HER BİNA İÇİN İMAR PLANI VE/VEYA YÖNETMELİKTE BELİRLENEN ARKA BAHÇE MESAFELERİNİN TOPLAMINDAN AZ OLAMAZ.
- 3- ÇEKME KAT YAPILAMAZ.
- 4- PLAN ÜZERİNDE YOL GENİŞLİKLERİNİN BELİRTİLMEDİĞİ DURUMLARDA PLAN ÜZERİNDEN ÖLÇÜM YAPILARAK UYGULAMA YAPILACAKTIR.
- 5- U PLANDA YER ALAN TUM PARSELLERE AİT KADASTRAL SINIRLAR İLE UYGULAMA AŞAMASINDA KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜNDEN ALINACAK APLİKASYON KROKİLERİ ARASINDA MADDİ HATALARDAN KAYNAKLANAN 2m'YE KADAR OLAN KAYMALARDA İMAR PLANLARINDAKİ YOL GENİŞLİKLERİNİN DEĞİŞTİRİLMEMESİ ŞARTI İLE APLİKASYON KROKİLERİ ESAS ALINACAKTIR.
- 6- BİNA DERİNLİKLERİNDE VE BİNA CEPHELERİNDE İSTANBUL İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
- 7- PLANDA MİP LEJANDI GETİRİLMİŞ ALANLARDA;
A) ONAYLI MEVZİ İMAR PLANI YAPILAŞMA ŞARTLARI GEÇERLİDİR.
B) KONTÜR, GABARİ VE İRTİFAYA UYULMAK KAYDIYLA BLOK YERLEŞİMİ ŞEMATİKTİR.
- 8- YAPI YAKLAŞMA VEYA ÇEKME MESAFELERİ İÇİNDE BAHÇE DÜZENLEMESİ İLGİSİNCE YAPILACAKTIR. PARSELİN, BİNA OTURUMU DIŞINDA KALAN ALANININ HER 25m²'Sİ İÇİN ÇAPI 10cm'DEN AZ OLMAMAK ÜZERE 1 ADET NİTELİKLİ, YETİŞMİŞ AĞAÇ DİKİLMEDEN İSKAN VERİLEMEZ. PARSEL BÜNYESİNDE BELİRLENEN MİKTARDA AĞAÇ DİKİMİ SAĞLANAMIYORSA BELEDİYESİNİN GÖSTERECEĞİ ALANLAR ÜZERİNDE DİKİM YAPILACAKTIR. PARSEL ÜZERİNDE VARSA KORUNAN NİTELİKLİ AĞAÇLAR BU HESABA DAHİL EDİLEBİLİR.
- 9- YIĞMA BİNALAR TEŞEKKÜLE ESAS ALINMAYACAKTIR.
- 10- İMAR PLANINDA BELİRLENEN İMAR İSTİKAMETİ VE YAPI YÜKSEKLİĞİNİ GEÇMEYEN, ADA İÇİN VERİLMİŞ YAPILAŞMA KOŞULU DIŞINDA OLUŞMUŞ RUHSATLI YAPILAR, TEŞEKKÜLE ESAS ALINACAKTIR. KOMŞU PARSELLERDEKİ TEŞEKKÜLLERE GÖRE AYRIK, İKİZ, BLOK VEYA BİTİŞİK DÜZENDE YAPILAŞMA ŞARTI VERİLMESİNE BELEDİYESİ YETKİLİDİR.
- 11- İKİZ DÜZENDE YAPILAŞMA ŞARTI BELİRLENEN YAPI ADALARINDA 20M'DEN GENİŞ CEPHELİ PARSELLERDE AYRIK YAPILAŞMA ŞARTI İLE, 9.00M'DEN DAR CEPHELİ PARSELLER İÇİN AYRIK VE İKİZ DÜZENDE YAPILAŞMA ŞARTI BELİRLENEN YAPI ADALARINDA BİTİŞİK YAPILAŞMA ŞARTI UYGULANMASINA BELEDİYESİ YETKİLİDİR. ANCAK 9.00M'DEN DAR CEPHELİ PARSELİN KOMŞU PARSEL İLE TEVHİD EDİLMESİ HALİNDE YAPI ADASI İÇİN BELİRLENMİŞ YAPILAŞMA ŞARTI GEÇERLİDİR.
- 12- İMAR PLANININ ONANMASINDAN ÖNCE YAPILAN BİNALARIN RUHSAT VE EKLERİNE UYGUN OLMASI VEYA UYGUN HALE GETİRİLMESİ HALİNDE TEKLİF İLAVE KATLAR MEVCUT BİNANIN; İMAR İSTİKAMETİNE, KOMŞU PARSELE TECAVÜZLÜ OLMAMASI, ZEMİN ETÜDÜ VE STATİK YÖNDEN GEREKLİ TEDBİRLERİN ALINMASI KOŞULU İLE İMAR PLANINDA ÖNGÖRÜLEN YAPI YÜKSEKLİĞİNE KADAR BİNA YAPILABİLİR.
- 13- PLANDA TİCARET+HİZMET VE PRESTİJ+HİZMET ALANLARINDA, BULUNDUĞU YAPI ADASININ YAPILAŞMA KOŞULLARI AŞILMADAN İLGİLİ KAMU KURUM VE KURULUŞLARINDAN UYGUN GÖRÜŞ ALINMAK ŞARTI İLE ÖZEL SAĞLIK, ÖZEL EĞİTİM TESİSLERİ, KÜLTÜREL, SOSYAL TESİSLER VE KATLI OTOPARK YAPILABİLİR.

KONUT ALANLARI

- 14- YAPI ADALARINDA HERHANGİ BİR YOLA TEĞET OLARAK GÖSTERİLEN YAPILAŞMA KOŞULUNUN BELİRTİLDİĞİ SİMGE O YOLDAN CEPHE ALAN PARSELLER İÇİN UYGULANIR. ADA ORTASINDA KALAN SİMGE İŞE DİĞER PARSELLER İÇİN GEÇERLİDİR.
- 15- BİTİŞİK VE İKİZ YAPILAŞMA KOŞULLARINDAKİ KONUT PARSELLERİ İÇİN;
A) ÖN BAHÇE MESAFELERİ; ÖN BAHÇE MESAFESİ 3.00M'DİR. TEŞEKKÜL OLAN ADALARDA TEŞEKKÜLE UYULACAKTIR. KÖŞE BAŞI PARSELLERDE YOL TARAFINDAKİ YAN BAHÇE MESAFESİ YERİNE O ADA İÇİN VERİLMİŞ ÖN BAHÇE MESAFESİNE UYGULANIR.
B) ARKA BAHÇE MESAFELERİ; ARKA BAHÇE MESAFESİ 3.00M'DİR. ADADA TEŞEKKÜL ETMİŞ BİNALAR BULUNMASI HALİNDE ARKA BAHÇE MESAFESİNDE 3.00M'DEN AZ OLMAMAK ŞARTI İLE TEŞEKKÜLE UYULUR.
C) ARKA BAHÇE MESAFESİ 3.00M ALINDIĞINDA BİNA DERİNLİĞİ 7.00M'NİN ALTINA DÜŞMESİ DURUMUNDA BİNA DERİNLİĞİ 7.00M'Yİ SAĞLAYACAK ŞEKİLDE ARKA BAHÇE MESAFESİ 1.00M'YE KADAR İNDİRİLEBİLİR.
D) YAN BAHÇE MESAFELERİ; YAN BAHÇE MESAFESİ MİN.3.00M'DİR. ZEMİN KAT ÜZERİNDE YAPILACAK AÇIK VE KAPALI ÇIKMALARIN KOMŞU HUDUDUNA MESAFESİ 2.00M'Yİ GEÇEMEZ.
- 16- BİTİŞİK VE İKİZ YAPILAŞMA KOŞULLARINDAKİ KONUT PARSELLERİ İÇİN İFRAZ ŞARTLARI;
MİN. PARSEL CEPHESİ : 10m
MİN. PARSEL DERİNLİĞİ : 15m
MİN. PARSEL ALANI : 300m²
- 17- İKİZ YADA BİTİŞİK YAPILAŞMA ŞARTLARINA SAHİP OLUP ADA TEŞEKKÜLÜNDEN DOLAYI AYRIK YAPILAŞMA ALAN PARSELLERDE; KOMŞU PARSELDE RUHSATLI VEYA İSKANLI BİNA MEVCUT İSE UYGULAMA YAPILIRKEN ZORUNLU OLARAK AYRIK YAPILAN BİNADA ADA İÇİNDE VERİLMİŞ YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİNE UYULUR. YÖNETMELİKTE BELİRTİLEN BİNA CEPHE ŞARTININ SAĞLANAMAMASI HALİNDE YAPILAŞMA ŞARTI SAĞLANINCAYA KADAR YAN BAHÇE MESAFESİ 2.00 METREYE İNDİRİLİR.
- 18- AYRIK YAPILAŞMA KOŞULLARINDAKİ KONUT PARSELLERİ İÇİN;
A) PLANDA AKSİ BELİRTİLMEDİKÇE ÖN BAHÇE MESAFESİ MİN.5.00M, YAN VE ARKA BAHÇE MİN.4M'DİR.
B) KOMŞU YAN BAHÇE MESAFELERİ MİN. 4.00M OLUP ZEMİN KAT ÜZERİNDE YAPILACAK AÇIK VE KAPALI ÇIKMALARIN KOMŞU HUDUDUNA MESAFESİ 3.00 M'Yİ GEÇEMEZ. YAPI YÜKSEKLİĞİNİN 15.50m'Yİ GEÇTİĞİ DURUMLARDA YAN VE ARKA BAHÇE MESAFESİ HER KAT İÇİN 0,50m ARTTIRILIR.
- 19- İKİZ VE AYRIK YAPILAŞMALARDAKİ KAPALI ÇIKMALARDA MEVCUT TEŞEKKÜLE UYULACAKTIR. TEŞEKKÜL OLUŞMAMIŞ ADALARDA İSTANBUL İMAR YÖNETMELİĞİNDE TANIMLANMIŞ OLAN ÖLÇÜLER UYGULANIR.
- 20- **BAHÇELİEVLER MAHALLE SINIRLARI İÇİNDE;**
A) MİN. ÖN BAHÇE MESAFESİ 5.00M'DİR.
B) KOMŞU YAN BAHÇE MESAFELERİ MİN.4.00M OLUP ZEMİN KAT ÜZERİNDE YAPILACAK AÇIK VE KAPALI ÇIKMALARIN KOMŞU HUDUDUNA MESAFESİ 3.00 M'Yİ GEÇEMEZ.
C) ARKA BAHÇE MESAFESİ MİN. 5.00M. OLACAKTIR.
D) MİNİMUM İFRAZ 600M² OLUP PARSEL CEPHESİ 18M. 'DEN AZ OLAMAZ.

18/05/2018T.TLİ PLAN NOTU TADİLATI İLE 20.MADDEYE EK :

BAHÇELİEVLER MERKEZ MAHALLESİ SINIRLARI İÇERİSİNDE TAKS:0.25, Hmax:13.50M (4 KAT)DIR. ZEMİN KATLARDA KONUT YAPILMASI, PARSELDE BULUNAN MEVCUT YAPILARIN ÇIKMALARINI VE YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİNİ GEÇMEMEK KAYDIYLA KOT DEĞERİNE BAKILMAKSIZIN KAPALI ÇIKMA YAPILABİLİR, ZEMİN KATIN ÖN CEPHESİNDE YER ALAN ÇIKMA 1.00m'Yİ GEÇEMEZ.(18.12.2021 t.t. ile iptal edilmiştir)

- 21- D İLE GÖSTERİLEN DÜZENLEME KONUT ALANLARI;
BU ALANLARDA; İMAR KANUNUN 15., 16., 17. VE 18.MADDELERİ ENCÜMEN KARARI İLE BELİRLENEN SINIRLARA GÖRE ETAPLAR HALİNDE UYGULANACAKTIR. D DÜZENLEME ALANLARINA GEREĞİNDE YENİ ALANLAR EKLENEBİLİR.
D DÜZENLEME KONUT ALANLARINDA YENİ İMAR ADASI VEYA PARSELLERİ OLUŞMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ.
İMAR UYGULAMASINDAN SONRA BİR KADASTRAL PARSEL BİRDEN FAZLA İMAR ADASI İÇERSİNE GİRİYORSA, EMSAL UYGULAMASI HER ADA İÇİNDE KALAN PARSEL ORANINA GÖRE DAĞITILARAK UYGULANACAKTIR.
İMAR KANUNUNUN 18. MADDE UYGULAMASI YAPILAN YERLERDE MUHAFAZA EDİLEBİLECEK MEVCUT BİNALARDA PLANLARDA VERİLEN EMSALE TABİ TUTULARAK MUHAFAZA EDİLEBİLİR.
BU ALANLARDA;
maxTAKS:0.30, maxKAKS:1.50 OLAN YERLERDE Hmax:5KAT'I,
maxTAKS:0.30, maxKAKS:1.20 OLAN YERLERDE Hmax:4KAT'I GEÇEMEZ.
BU ALANDA UYGULANACAK BAHÇE MESAFELERİ VE MİNİMUM PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ;
ÖN BAHÇE MESAFESİ MİN. 5M'DİR.
YAN BAHÇE MESAFESİ MİN.4M'DİR.
ARKA BAHÇE MESAFESİ MİN.5M'DİR.
MİN. PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 600 M²'DİR.

TİCARET+KONUT ALANLARI

- 22- ZEMİN KATLARDA; MAĞAZA, ÇARŞI, BANKA, LOKANTA VB. TESİSLER YAPILABİLİR, KONUT YAPILMASINDA İŞE BELEDİYESİ YETKİLİDİR. DEPOLAMA, İMALAT, KÜÇÜK SANAYİ VB. TESİSLER YAPILAMAZ.
- 23- BU ALANLARDA İSTEĞE BAĞLI OLARAK ÜST KATLARDA BÜRO YAPILABİLİR.
- 24- YOL BOYU TİCARET+KONUT (T+K) ALANLARI ŞEMATİK GÖSTERİLMİŞ OLUP YOLDAN YÜZ ALAN İLK SIRA PARSELLERDE VE BİRİNCİ BİNALAR İÇİN TİCARET+KONUT UYGULAMASI YAPILACAKTIR. BİNA DERİNLİĞİNİN, BİNA YÜKSEKLİĞİNİN 1/3'ÜNÜN VE 4M'NİN ALTINA DÜŞMESİ HALİNDE KOMŞU PARSELLE TEVHİD EDİLEBİLİR. TEVHİD SONUNDA OLUŞAN PARSELDE T+K YAPILAŞMASI YOLDAN CEPHE ALAN BİNA İÇİN GEÇERLİDİR.

TİCARET+HİZMET ALANLARI

- 25- TİCARET+HİZMET ALANLARINDA; BÜROLAR, İŞHANLARI, GAZİNO, LOKANTA, ÇARŞI, ÇOK KATLI MAĞAZALAR, BANKALAR, OTELLER, SİNEMA, TİYATRO GİBİ KÜLTÜREL SOSYAL TESİSLER, YÖNETİMLE İLGİLİ TESİSLER VB YAPILAR, ZEMİN KATLARIN TİCARET OLMASI KAYDI İLE ÜST KATLARDA İSTEĞE BAĞLI OLARAK KONUT YAPILABİLİR.
- 26- PLANDA BELİRLENMİŞ;
T+H BÖLGELERİNDE ; maxKAKS:1.50, maxH:15.50m
T1+H1 BÖLGELERİNDE ; E=3.00
T2+H2 BÖLGELERİNDE ; E=2.00
T3+H3 BÖLGELERİNDE ; E=1.00 YAPILAŞMA ŞARTLARI UYGULANACAKTIR.
- 27- SANAYİDEN T+H ALANLARINA DÖNÜŞEN ALANLAR HARİCİNDEKİ T+H PARSELLERİNDE; MEVCUT TEŞEKKÜL DİKKATE ALINMAK ŞARTI İLE ÖN BAHÇE MESAFESİ 5M, YAN VE ARKA BAHÇE MESAFESİ 3M'DİR.
- 28- TİCARET+HİZMET (T+H) BÖLGELERİNDE EMSALE TABİ YERLERDE BAHÇE MESAFELERİNİ AŞMAMAK ŞARTIYLA BLOK EBADI SERBESTTİR.
- 29- D-100 KARAYOLU YAN YOLLARINDAN YÜZ ALAN PARSELLERDEKİ T+H ALANLARINDA maxE=1.50, maxH=24.50M OLUP PLAN ÜSTÜNDE YAPI YAKLAŞMA MESAFESİ BELİRTİLMEMİŞ PARSELLERDE ÖN BAHÇE MESAFESİ MEVCUT TEŞEKKÜLE GÖRE BELEDİYESİNCE BELİRLENECEKTİR, ARKA VE YAN BAHÇELERDEN ÇEKME MESAFESİ 5M OLUP, ZEMİN KAT YÜKSEKLİĞİ 6M'Yİ GEÇEMEZ. BU ALANLARDA AVAN PROJEYE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.
- 30- **17.10.2017t.tli plan notu tadilatı ile; İmar adasında S (Sanayiden Dönüşen Alanlar) lejanlı bulunsun ya da bulunmasın** PLAN ÜZERİNDE ÇEKME MESAFELERİ BELİRTİLMEMİŞ SANAYİDEN DÖNÜŞEN T+H ALANLARINDA, ÇEKME MESAFELERİ YOLLARDAN 10.00M VE KOMŞU PARSELLERDEN 5.00M. 'DİR. BİNA DERİNLİĞİNİN 15 METRENİN ALTINA DÜŞEN PARSELLERDE YOLDAN ÇEKME MESAFESİ 5.00M. OLARAK UYGULANIR.

30.11.2022 T.TLİ PLAN NOTU TADİLATI İLE: BAHÇELİEVLER İLÇESİ, YENİBOSNA (YENİBOSNA MERKEZ, HÜRRİYET, ZAFER, FEVZİ ÇAKMAK, ÇOBANÇEŞME) VE KOCASINAN (KOCASINAN MERKEZ, ŞİRİNEVLER, SIYAVUŞPAŞA, SOĞANLI, CUMHURİYET) MAHALLELERİNDE YER ALAN 21/06/2009 TASDİK TARİHLİ 1/1000 ÖLÇEKLİ BAHÇELİEVLER REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI PLAN NOTLARINDA UYGULAMA HÜKÜMLERİNİN **26. MADDESİNDE** BULUNAN T+H BÖLGELERİNDE MAXH=15.50M DEĞİŞTİRİLEREK YENÇOK=10 KAT YAPILMASI VE YENİ PLAN NOTU EKLENMESİNE YÖNELİK 1/1000 ÖLÇEKLİ PLAN NOTU TADİLATI:

26- PLANDA BELİRLENMİŞ; "T+H" BÖLGELERİNDE, MAXKAKS= 1.50, MAXH=15.50 M 'YENÇOK= 10 KAT' BU PLANIN ONAYLANMASINDAN ÖNCE YAPI RUHSATI ALMIŞ PARSELLERDE; TADİLAT RUHSATI, RUHSAT YENİLEME, GÜÇLENDİRME VE YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ İŞLEMLERİNDE, YAPI RUHSATINDAKİ BİNA YÜKSEKLİKLERİ GEÇERLİDİR. YIKILIP YENİDEN YAPILMASI HALİNDE MERİ İMAR PLANI KOŞULLARI GEÇERLİDİR.

PRESTİJ+HİZMET ALANLARI

- 31- PRESTİJ HİZMET ALANLARINDA DIŞ TİCARETE YÖNELİK BÜROLAR, SERGİLEME ALANLARI, ÇARŞI, MEDYAYA YÖNELİK TESİSLER, OTELLER, REZİDANS, SİNEMA, TİYATRO SALONU GİBİ KÜLTÜREL TESİSLER YAPILABİLİR.
- 32- BU ALANLARDA; TAKS= MİN0,30-MAX0,50, MAXKAKS: 1,50 YAPILAŞMA ŞARTLARINDA UYGULAMA YAPILACAK OLUP KAT YÜKSEKLİKLERİ VE BLOK EBADI SERBESTTİR.
- 33- **17.10.2017 t.tli plan notu tadilatı ile; İmar adasında S (Sanayiden Dönüşen Alanlar) lejandı bulunsun ya da bulunmasın** PLAN ÜZERİNDE ÇEKME MESAFELERİ BELİRTİLMEMİŞ SANAYİDEN DÖNÜŞEN P+H ALANLARINDA, ÇEKME MESAFELERİ YOLLARDAN 10.00M VE KOMŞU PARSELLERDEN 5.00M.'DİR. BİNA DERİNLİĞİNİN 15 METRENİN ALTINA DÜŞEN PARSELLERDE YOLDAN ÇEKME MESAFESİ 5.00M. OLARAK UYGULANIR.

KÜÇÜK SANAYİ ALANLARI

- 34- KÜÇÜK SANAYİ OLARAK TANIMLANAN ALANLARDA BÖLGENİN İHTİYACINI KARŞILAMAK ÜZERE TAMİR, BAKIM VB. GAYRİ SİHHİ MÜESSESELER YÖNETMELİĞİNE GÖRE 3. SINIF TESİSLER YAPILABİLİR. BU ALANLARDA MİN.TAKS=0.30, MAX.TAKS=0.50, MOTOR GÜCÜ 100HP'YE KADAR OLAN KONFEKSİYON KESİM VE DİKİM ATÖLYELERİ YAPILABİLİR.
- 35- KOCASINAN KÜÇÜK SANAYİ ALANINDA TALEPLER DOĞRULTUSUNDA T+H FONKSİYONUNA DÖNÜŞÜM YAPILABİLECEK ANCAK YAPILAŞMA KOŞULLARI DEĞİŞMEYECEKTİR.
- 36- PLANLAMA ALANINDAKİ MEVCUT KÜÇÜK SANAYİ VE SANAYİ TESİSLERİ ÇEVRE, İSKİVB. SORUNLARI ÇÖZÜMLENEREK MEVCUT YAPI VE KULLANIŞLARI İLE FAALİYETLERİNİ SÜRDÜRECEK OLUP, TEVSİİ VE KULLANIŞ DEĞİŞİKLİĞİ YAPILMAYACAKTIR.
- 37- KUYUMCUKENT PLAN SINIRLARI İÇERİSİNDE KÜÇÜK SANAYİ FONKSİYONUNUN DEVAMINA İLİŞKİN TALEPLERDE EMSAL HESABI; PARSEL BAZINDA DEĞİL KUYUMCUKENT PLAN BÜTÜNLÜĞÜ İÇERİSİNDE HESAPLANACAKTIR.

BAKIM VE AKARYAKIT İSTASYON ALANLARI

- 38- BAKIM VE AKARYAKIT İSTASYONU OLARAK AYRILAN ALANLARDA YAPILANMA ŞARTLARI TAKS:0,30, KAKS:0,60'TIR.
- 39- BU ALANLARDA UYGULAMA SIRASINDA İSKİ, ULAŞIM KOORDİNASYON MÜDÜRLÜĞÜ, RUHSAT DENETİM MÜDÜRLÜĞÜ İLE İLGİLİ KURULUŞLARIN GÖRÜŞLERİ ALINMASI ZORUNLUDUR.

KENTSEL SOSYAL TEKNİK DONATI ALANLARI

- 40- KENTSEL-SOSYAL DONATI, TEKNİK ALTYAPI VE KAMU ALANLARINDA UYGULAMA AVAN PROJEYE GÖRE YAPILACAKTIR. BU ALANLARDA PLANDA YAZILI EMSAL DEĞERİ UYGULANIR. EMSAL VERİLMEMİŞ ALANLARDA, PLANDA İŞARETLİ ÇEVRE YAPILANMA ŞARTLARINI GEÇMEMEK VE İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ DİKKATE ALINARAK KURUM-KURULUŞ GÖRÜŞLERİ DOĞRULTUSUNDA YAPILANMA BELEDİYESİNCE BELİRLENECEKTİR.

BELEDİYE HİZMET ALANLARI

- 41- PLANDA BELEDİYE HİZMET ALANI OLARAK GÖSTERİLEN ALANLARDA ŞUBE BİNASI, BELEDİYE BAŞKANLIK BİNASI, ZABITA KARAKOLLARI, ÖNCELİKLİ GÖREVLİ PERSONEL LOJMANLARI BELDENİN İHTİYAÇLARININ KARŞILANABİLECEĞİ KAMU YARARI İÇİN DÜZENLENMİŞ AÇIK VEYA KAPALI OTOPARK, ÇARŞI, SABİT PAZAR, ALIŞ-VERİŞ BİRİMLERİ, SOSYAL VE KÜLTÜREL REKREAKİF TESİSLER VE DİĞER BELEDİYE BİRİMLERİNİN GÖREVLERİYLE İLGİLİ BELEDİYE HİZMETLERİ, SAĞLIK OCAĞI, KÜTÜPHANE, TRAFO VB YAPILAR YAPILABİLİR. YAPI YOĞUNLUĞU, CEPHESİ VE BİNA YÜKSEKLİĞİ İLGİLİ KURUM-KURULUŞ GÖRÜŞLERİ DOĞRULTUSUNDA YAKIN ÇEVRESİNDEKİ YAPILANMA KOŞULLARINI GEÇMEMEK ŞARTI İLE BELEDİYESİNCE ONAYLANACAK AVAN PROJEDE BELİRLENECEKTİR.

SPOR TESİSLERİ ALANI

- 42- BU ALANLARDA 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANLARI ONANDIKTAN SONRA HAZIRLANACAK AVAN PROJELER İLÇE BELEDİYE BAŞKANLIĞINCA ONANACAKTIR.

SAĞLIK TESİS ALANLARI

- 43- KAMUYA AİT SAĞLIK TESİS ALANLARINDA; YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ İÇİNDE AVAN PROJEYE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

KÜLTÜREL TESİS ALANLARI

- 44- BU ALANLARDA KÜLTÜREL HİZMET BİNALARI, HALK EĞİTİM MERKEZLERİ, KÜTÜPHANE, SİNEMA, TİYATRO VB. TESİSLER YAPILABİLİR.

DİNİ TESİS ALANLARI

- 45- BU ALANLARDA PLANDA BELİRTİLEN YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİNE UYULARAK BELEDİYESİNCE ONAYLANACAK AVAN PROJEYE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.
- 46- DİNİ TESİS ALANLARINDA KAMUYA AİT HİZMET FONKSİYONLARI YAPILABİLİR. TİCARET FONKSİYONU YAPILAMAZ.

PARK VE ÇOCUK BAHÇESİ ALANLARI

- 47- PLANLAMA ALANINDA YER ALAN 5000M2'NİN ÜZERİNDEKİ PARK ALANLARINDA BELEDİYE ENCÜMEN KARARI ALINMASI KOŞULU İLE BÜFELER, HAVUZLAR, PERGOLELER, AÇIK ÇAYHANE VE WC'DEN BAŞKA TESİS YAPILAMAZ. KALICI OLMAYAN BU YAPILARDAKİ MAX.YÜKSEKLİK H=4.50M'Yİ VE MAX.EMSAL E=0.04'Ü GEÇEMEZ.
- 48- ÇOCUK BAHÇESİ ALANLARINDA OYUN İÇİN GEREKLİ ARAÇ GEREÇLERDEN, HAVUZ, PERGOLE VE GENEL WC'DEN BAŞKA TESİS YAPILAMAZ.

AÇIK PAZAR ALANI

- 49- BU ALANDA ZABITA KARAKOLU, UMUMİ WC YAPILABİLİR VE MAX İNŞAAT ALANI 100M2'Yİ GEÇEMEZ. BELEDİYESİ TARAFINDAN BELİRLENECEK GÜNLER DIŞINDA İŞLETMESİ BELEDİYEYE AİT OLMAK ÜZERE OTOPARK OLARAK KULLANILABİLİR.

OTOPARK ALANLARI

- 50- PLANDA KATLI OTOPARK FONKSİYONUNA AYRILMIŞ ALANLAR İÇİN PARSELLERİN HER CEPHESİNDEN ÇEKME MESAFESİ 5M OLUP BULUNDUĞU ADANIN YAPI YÜKSEKLİĞİNİ AŞMAMAK KAYDI İLE UKOME GÖRÜŞÜ DOĞRULTUSUNDA MÜLKİYET SAHİBİ TARAFINDAN UYGULAMA YAPILABİLİR. BU YAPILARDA ÇIKMA YAPILAMAZ.
- 51- KENTSEL SOSYAL DONATI ALANLARI, PARK, ÇOCUK BAHÇELERİ VE YOLLARIN ALTINDA BELEDİYE ENCÜMEN KARARI ALINMAK ŞARTIYLA AVAN PROJEYE GÖRE ZEMİN ALTI OTOPARK YAPILABİLİR.
- 52- AÇIK VE KAPALI OTOPARKLARDA KONUT ALANLARI İLE ARASINDA İZOLE AMAÇLI GÜRÜLTÜ KESİCİ BİTKİLENDİRME, AĞAÇLANDIRMA YAPILMADAN İŞLETME RUHSATI ALINAMAZ.

TRAFOLAR

- 53- PLANDA İŞARETİ OLSUN VEYA OLMASIN İLGİLİ KAMU KURUM TEKLİFİ VE MÜLKİYETİ ÇÖZÜMLENMİŞ ALANLARDA AVAN PROJE İLE ÇEVRE MİMARİSİNE UYGUN OLARAK TRAFO İNŞA EDİLEBİLİR.

ENERJİ NAKİL HATLARI

- 54- PLANDA GÖSTERİLEN ENERJİ HATLARI ALTINDA YAPILACAK UYGULAMALARLA İLGİLİ KURUMUN GÖRÜŞÜ ALINACAK OLUP YOL VEYA DİĞER GÜZERGAHLARDA DEPLASE EDİLMESİ HALİNDE PLAN ŞARTLARINA GÖRE UYGULAMASI YAPILACAKTIR.
- 55- ENERJİ İNDİRİM MERKEZİ: PLANDA İŞARET EDİLMİŞ VE MEVCUT İNDİRİCİ MERKEZ DIŞINDA BÜYÜK ALAN KULLANAN MERKEZ YAPILMAYACAKTIR. MEVCUT İNDİRİCİ MERKEZİ BESLEYEN 154 KVA VE 34.5 KVA HAVAİ HATLAR YER ALTINA ALINACAKTIR.
- 56- ENERJİ NAKİL HATTI VE KORUMA ALANLARINDA; İMAR İSTİKAMETİ SINIRLARI İÇİNE GİREN VE YAPILAŞMAYA İSABET EDEN ALANLARDA İRTİFA HUSUSUNDA UYGULAMA AŞAMASINDA YATAY VE DÜŞEY EMNİYET MESAFELERİ İÇİN TEİAŞ'DAN GÖRÜŞ ALINACAKTIR.

21/04/2010 T.Lİ PLAN NOTU TADİLATI İLE Genel Hükümlerin 14 NOLU PLAN NOTUNUN YERİNE:

TAVUKÇU DERESİ DERE MUTLAK KORUMA BANDI İÇİNDE; YAPILAŞMAYA İZİN VERİLMEYECEKTİR. DERENİN DOĞAL AKIŞINI ENGELLEYECEK VE ARAZI TOPOĞRAFYASINI DEĞİŞTİRECEK HERHANGİ BİR ÇALIŞMA YAPILAMAYACAKTIR.

TAVUKÇU DERESİ TAŞKIN ÖNLEMLİ YAPILAŞMA BANDI İÇİNDE; BODRUM KAT YAPILMASI HALİNDE BİNALARIN SU BASMAN KOTU DERE KRET (DERE YANDUVAR ÜST) KOTUNA 1,5M İLAVE EDİLEREK BULUNACAK KOTTAN DAHA AŞAĞI OLAMAZ. BODRUM KATLARDA SU BASMAN KOTUNUN ALTINDA (KURANGLEZ YAPILMADAN) PENCERE AÇILAMAZ, BAĞIMSIZ BÖLÜM VE BAĞIMSIZ BÖLÜMLERE AİT EKLENTİLER YAPILAMAZ, İSKAN EDİLEMEZ, BODRUM KATLAR BİNAYA AİT ZORUNLU ORTAK ALANLAR (SİĞİNAK, SU DEPOSU, KALORİFER DAİRESİ VB.) DIŞINDA KULLANILAMAZ. BU BÖLGEDE YAPILACAK BİNALARIN ATIKSU BAĞLANTILARI ZEMİN KAT ALT KOTUNDAN YAPILACAKTIR.

07/11/2010 T.Lİ PLAN NOTU TADİLATI:

HAVAMANİA HATTINDAN ETKİLENEN PARSELLER KOT YERİNİN TESPİTİNE İLÇE BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

18/01/2011 T.Lİ PLAN NOTU TADİLATI İLE Genel Hükümlerin 8 NOLU PLAN NOTUNA EK:

BU TÜR UYGULAMALARDA BAHÇE MESAFELERİ 4.00m ALTINA DÜŞMEMEK VE YÖNETMELİKTE BELİRTİLEN DERİNLİK VE CEPHE ÖLÇÜLERİNİ GEÇMEMEK ÜZERE BLOK EBADI SERBESTTİR. TAKS=0,30 SİMGESİ İPTAL EDİLMİŞTİR. ANCAK TAKS=0,50'Yİ AŞAMAZ.

22/09/2011 T.Lİ PLAN NOTU TADİLATI:

- M.İ.P. (MEVZİİ İMAR PLANI) LEJANDI GETİRİLMİŞ ALANLARA İLİŞKİN ADA İSTİKAMETLERİ VE YOL GENİŞLİKLERİ 21/06/2009 T.Lİ UYGULAMA İMAR PLANINDAN ALINMAK KOŞULU İLE FONKSİYON, BLOK EBATI VE ÖLÇÜLERİ M.İ.P. PLANLARINDAN ALINACAKTIR.

- Uygulama Hükümlerinin 24 NOLU PLAN NOTU iptal edilerek yerine:

24- TİCARET+KONUT ALANLARINDA;

A) PLANDA YOL BOYUNCA İŞARET EDİLMİŞ T+K (TİCARET+KONUT ALANI) OLARAK TARALI ALANLARDA SADECE BİRİNCİ BİNALAR İÇİN UYGULAMA YAPILABİLİR. UYGULAMA SONUNDA OLUŞACAK PARSELDE CADDEYE CEPHE PARSELİN YAPILANMA ŞARTLARI UYGULANIR.

B) PARSEL DERİNLİĞİNİN FAZLA OLMASI VE BİRDEN FAZLA BLOK YAPILMASI HALİNDE İLK BİNADA T+K (TİCARET+KONUT ALANI) FONKSİYONU, DİĞER BİNALARDA İSE ADA İÇİN VERİLMİŞ YAPI LEJANTINA UYULACAKTIR.

- Uygulama Hükümlerinin 32 NOLU PLAN NOTUNDA Prestij Hizmet Alanları için TAKS: min0,30 şartı iptal edilmiştir.

16/08/2012 T.Lİ DÜZENLEME ALANLARINA İLİŞKİN PLAN TADİLATI İLE Uygulama Hükümlerin 21 NOLU PLAN NOTU iptal edilmiştir:

1- D DÜZENLEME ALANLARINDA İMAR KANUNUN 15.,16.,17.VE 18. MADDELERİNİN UYGULAMA SINIRLARI İPTAL EDİLMİŞTİR. BU ALANLAR İÇİNDE 18. MADDE UYGULAMASI GEREKLİ GÖRÜLEN BÖLÜMLER, ENCÜMEN KARARI İLE BELİRLENECEKTİR.İMAR ADASINDA YAPILAŞMA KOŞULLARINA UYGUN PARSELLER OLUŞMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ.

2- YAPILAŞMA ŞARTLARI;

A) KAKS:1.50 OLAN İMAR ADALARINDA ÖN BAHÇE MESAFESİ 5M.,YAN VE ARKA BAHÇE MESAFESİ 4 M. DİR.

B) KAKS:1.20 VEYA İKİZ DÜZEN 3 KAT YAPILAŞMA KOŞULLARINDAKİ İMAR ADALARINDA; AYRIK VEYA İKİZ DÜZEN 3 KAT İÇİN ÖN,YAN VE ARKA BAHÇE MESAFESİ 3 M. DİR.İMAR ADASI BÜTÜNÜNDE YAPILAŞMA TALEPLERİNDE; KAKS:1.50 OLUP 3 KATTAN DAHA YÜKSEK BİNA YAPILMASI HALİNDE ÖN BAHÇE MESAFESİ 5M. ,YAN VE ARKA BAHÇE MESAFESİ 4 M. DİR.

3- YAPILAŞMADA TEŞEKKÜL İSTİKAMET UYGULANMAYACAKTIR.

4- PARK ALANLARININ BEDELSİZ KAMU ELİNE GEÇMESİ HALİNDE YAPILACAK YAPI PARK ALANINA 3 M. YE KADAR YAKLAŞABİLİR.

5- AÇIKLANMAYAN KONULARDA 21/06/2009 TASTİK TARİHLİ 1/1000 ÖLÇEKLİ BAHÇELİEVLER İLÇESİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI KARARLARI İLGİLİ YASA VE YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

6- PLANDA YEŞİL ALAN, SPOR ALANI,MEYDAN VE YOL GİBİ KAMUYA AÇIK ALANLARIN ZEMİN ALT LARI İLGİLİ KURUMLARIN (ULAŞIM DAİRE BAŞKANLIĞI, PARK VE BAHÇELER MÜDÜRLÜĞÜ, ZEMİN VE DEPREM İNCELEME MÜDÜRLÜĞÜ, EMLAK VE İSTİMLAK DAİRE BAŞKANLIĞI, TAŞKIN ALANLARINDA İSKİ VB.) UYGUN GÖRÜŞLERİ ALINARAK UYGULAMA AŞAMASINDA ULAŞIM VE TRAFİK DÜZENLEME KOMİSYONU (UTK) KARARI ALINARAK ‘ZEMİNALTI KATLI OTOPARK’ YAPILABİLİR.

7- AÇIK OTOPARK ALANLARINA İLİŞKİN;BU ALANLAR AÇIK VEYA KAPALI OTOPARK ALANLARIDIR.KAPALI OTOPARK ALANLARINDA MÜLKİYETİ ŞAHİSLARA AİT OLANLAR İÇİN İLGİLİLERİNİN MÜRACAATI VE İLGİLİ KURUMLARIN (EMLAK VE İSTİMLAK DAİRE BAŞKANLIĞI, ULAŞIM DAİRE BAŞKANLIĞI, İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRE BAŞKANLIĞI VS.)UYGUN GÖRÜŞLERİ ALINARAK ULAŞIM VE TRAFİK DÜZENLEME KOMİSYONU (UTK) KARARI İLE ‘ÖZEL KATLI OTOPARK’ OLARAK UYGULAMA YAPILABİLİR.

14/06/2013 T.Lİ PLAN TADİLATI İLE Yeni Plan Notları Eklenmiş, Uygulama Hükümlerin 10 , 23 VE 27 NOLU PLAN NOTLARI iptal edilerek yeni plan notları düzenlenmiş ve 16.08.2012 tltli Düzenleme Alanlarına ilişkin plan notlarının 1 plan notunda değişiklik yapılmıştır:

10- İMAR PLANINDA BELİRLENEN İMAR İSTİKAMETİNİ GEÇMEYEN VE İMAR ADASI İÇİN VERİLMİŞ YAPILAŞMA KOŞULU DIŞINDA OLUŞMUŞ YAPILAR TEŞEKKÜLE ESAS ALINABİLİR. KOMŞU PARSELLERDEKİ TEŞEKKÜLLERE GÖRE AYRIK, İKİZ, BLOK VEYA BİTİŞİK DÜZENDE YAPILAŞMA ŞARTI VERİLMESİNE BELEDİYESİ YETKİLİDİR. PLAN TASDİK TARİHİNDEN ÖNCE YAPILAŞMASINI BÜYÜK ÖLÇÜDE TAMAMLAMIS İKİZ NİZAMA TABİ İSTİKAMETE TECAVÜZÜ OLMAYAN İMAR ADALARINDA; TABAN ALANININ 100 M2 VEYA ALTI OLMASI VE KOMŞU PARSELDE AYRIK YAPILAŞMIŞ BİNA BULUNMAMASI HALİNDE; OLUŞACAK BLOĞUN 4 PARSELİ GEÇMEMESİ ŞARTIYLA BİTİŞİK NİZAM İMAR DURUMU VERİLEBİLİR.

23- TİCARET+KONUT ALANLARINDA; İSTEĞE BAĞLI OLARAK ÜST KATLARDA BÜRO VEYA ZEMİN KATA İRTİBATLI MAĞAZA YAPILABİLİR.

27- KONUT FONKSİYONUNDAN DÖNEN TİCARET+HİZMET ALANLARINDA; MEVCUT TEŞEKKÜL DİKKATE ALINMAK ŞARTI İLE ÖN BAHÇE 5M, YAN VE ARKA BAHÇE 3M'DİR. SANAYİ VE KONUT FONKSİYONU DIŞINDA DİĞER FONKSİYON ALANLARINDAN DÖNEN TİCARET+HİZMET ALANLARINDA MEVCUT TEŞEKKÜL DİKKATE ALINMAK ŞARTI İLE ÖN BAHÇE 5M, YAN VE ARKA BAHÇE 4M'DİR

- 16.08.2012 T.Lİ DÜZENLEME ALANLARINA İLİŞKİN PLAN NOTLARININ 1.PLAN NOTUNDAKİ “İmar adasında yapılaşma koşullarına uygun parseller oluşmadan uygulama yapılamaz.”YERİNE; İMAR ADASINDA YAPILAŞMA KOŞULLARINA UYGUN PARSELLER OLUŞTURACAK ŞEKİLDE İMAR ADASI ETÜDÜ YAPILARAK İMAR DURUMU VERİLİR.

YENİ PLAN NOTLARI:

- BAHÇELİEVLER UYGULAMA İMAR PLANINDA TAMAMI DONATI ALANINDA KALAN PARSEL VEYA PARSELLERİN KAMU ELİNE BEDELSİZ GEÇMESİ HALİNDE PARSELİN İÇİNDE BULUNDUĞU İMAR ADASINDAKİ DÜŞÜK EMSAL DEĞERİ ESAS ALINARAK PARSEL ALANININ %40'I 24.07.2020 T.Lİ PLAN TADİLATI ile %50'si ÜZERİNDEN HESAPLANACAK YAPILAŞMA HAKKI PLANDA EMSAL DEĞERİ İLE YAPILAŞMASI ÖNGÖRÜLEN BAŞKA PARSELDE KULLANILABİLİR. PLANDA KAT ADEDİ BELİRLENMİŞ OLAN PARSELLERE EMSAL HAKKI AKTARILAMAZ. PARSELİN İÇİNDE BULUNDUĞU İMAR ADASINDA VERİLMİŞ OLAN EMSAL DEĞERİ OLMAMASI HALİNDE YAKININDAKİ İMAR ADALARINDA BULUNAN DÜŞÜK EMSAL DEĞERİ ÜZERİNDEN UYGULAMA YAPILIR. YAPILAŞMA HAKKININ TRANSFER EDİLDİĞİ PARSELDE PLANDA VERİLEN YAPILAŞMA HAKKI %50'DEN FAZLA ARTTIRILAMAZ.
- H=15.50M YAPILAŞMA KOŞULLU T+H ALANLARINDA ÖZEL EĞİTİM TESİS YAPILMASI HALİNDE ARKA VE YAN BAHÇELERDE YEŞİL ALANLARDAN ÇEKME MESAFESİ 3M UYGULANARAK KAT YÜKSEKLİĞİ 3.50MYİ AŞMAMAK ÜZERE H=5 KAT ŞEKLİNDE UYGULAMA YAPILIR.

13/09/2013 T.Lİ PLAN TADİLATI İLE Eklene Plan Notu:

- MER-İ PLAN ŞARTLARINA GÖRE MÜSTAKİL İNŞAATA ELVERİŞLİ OLAMAYAN PARSEL(LER)İN, KOMŞU PARSEL(LER) İLE TEVHİT EDİLMESİNE, MÜSTAKİL YAPILAŞMA ALAMAYAN KÖŞEBAŞI PARSELLERDE MİN.YAPILAŞMA CEPHESİ SAĞLAMAK İÇİN İSTİKAMETİ GEÇMEMEK ŞARTIYLA, PARSELİN DİĞER CEPHESİNDEKİ 8M VE DAHA DAR YOLLARDA BİNA DERİNLİĞİNİN 4MYİ SAĞLAMAMASI HALİNDE ÖN BAHÇE MESAFESİNİN 1.50MYE YAKLAŞTIRILMASINA BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

17/02/2014 T.Lİ PLAN TADİLATI İLE 16/08/2012 T.Lİ Düzenleme Alanlarına İlişkin 3.PLAN NOTUNA EK:

KAKS:1.50 YAPILAŞMA KOŞULLARINA SAHİP ALANLARDA, BİNA DERİNLİĞİ 5.00M'NİN ALTINA DÜŞMESİ VE TEVHİD YOLU İLE BİNA DERİNLİĞİNİN ARTTIRILMASI HUSUSUNDA YAPILAŞMAYA MÜSAİT PARSEL BULUNMAMASI HALİNDE; ÖN BAHÇE MESAFESİ OLARAK TEŞEKKÜL İSTİKAMET UYGULANIR. ANCAK ÖN BAHÇE MESAFESİ HİÇBİR KOŞULDA İM'DEN AZ OLAMAZ.

15/05/2014 T.Lİ PLAN TADİLATI İLE Genel Hükümlerin 13.plan notu iptal edilerek yeni Eklene Plan Notları:

- Her çeşit bina ile altyapı inşaatlarında ve plan uygulamalarında İGDAŞ altyapı hatlarına yaklaşma mesafesi; çelik doğalgaz hatlarına 5.00m (boru sağı ve solu 2.50m olarak), polietilen doğalgaz hatlarına min.2.50m (boru sağı ve solu 1.25m olarak)'dır.

- Yapılacak olan yapılarda yapının +0.00 Kotuna göre maksimum saçak yükseklikleri;

İLÇE ADI	MAHALLE ADI	MAKSİMUM BİNA SAÇAK YÜKSEKLİĞİ				
		YAPININ ±0.00 KOTU 40m'nin ALTINDAKİ KOTLARDA	YAPININ ±0.00 KOTU 40m-70m ARASINDAKİ KOTLARDA	YAPININ ±0.00 KOTU 71m-100m ARASINDAKİ KOTLARDA	YAPININ ±0.00 KOTU 101m-150m ARASINDAKİ KOTLARDA	YAPININ ±0.00 KOTU 150m+ KOTLARDA
BAHÇELİEVLER	BAHÇELİEVLER	80m	80m	60m	60m	60m
BAHÇELİEVLER	CUMHURİYET	115m	95m	75m	75m	75m
BAHÇELİEVLER	ÇOBANÇESME	105m	85m	65m	65m	65m
BAHÇELİEVLER	FEVZİ ÇAKMAK	105m	85m	65m	65m	65m
BAHÇELİEVLER	HURRİYET	85m	85m	85m	85m	85m
BAHÇELİEVLER	KOCASINAN MERKEZ	115m	95m	75m	75m	75m
BAHÇELİEVLER	SIYAVUŞPAŞA	100m	80m	60m	60m	60m
BAHÇELİEVLER	SOĞANLI	115m	95m	75m	75m	75m
BAHÇELİEVLER	ŞİRİNEVLER	85m	85m	85m	85m	85m
BAHÇELİEVLER	YENİBOSNA MERKEZ	120m	100m	80m	80m	80m
BAHÇELİEVLER	ZAFER	105m	85m	65m	65m	65m

Tabloda belirtilen değerlerdir. Binaların zemin kotunun hesaplanmasında İstanbul İmar Yönetmeliğinde belirtilen esaslar geçerlidir.

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 = 0.5 X (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:

$$\text{Uygulama Değeri} = \frac{\left(\frac{\text{(Bir alt değer aralığındaki maksimum yapı yükseklik değeri)} \times \text{(Bulunduğu değer aralığındaki maksimum yapı yükseklik değeri)}}{\text{(Bulunduğu aralığın en üst zemin kotu değeri)} - \text{(Bulunduğu aralığın en alt zemin kotu değeri)}} \right) \times \left(\text{(Bulunduğu aralığın en üst zemin kotu değeri)} - \text{(Bulunduğu +0.00 zemin kotu değeri)} \right)}{1}$$

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

$$\text{Uygulama Değeri} = \frac{\left(\frac{\text{(Bulunduğu değer aralığındaki maksimum yapı yükseklik değeri)} \times \text{(Bir üst değer aralığındaki maksimum yapı yükseklik değeri)}}{\text{(Bulunduğu aralığın en üst zemin kotu değeri)} - \text{(Bulunduğu aralığın en alt zemin kotu değeri)}} \right) \times \left(\text{(Bulunduğu aralığın en üst zemin kotu değeri)} - \text{(Bulunduğu +0.00 zemin kotu değeri)} \right)}{1}$$

formülleri uygulanır.

26.09/2016 T.T.Lİ PLAN TADİLATI İLE Eklenen Plan Notu:

İMAR PLANINDA TURİZM TESİSİ, ÖZEL SAĞLIK TESİS ALANI, ÖZEL EĞİTİM ALANI, ÖZEL SOSYAL KÜLTÜREL TESİS ALANI FONKSİYONLARINA AYRILAN BÖLGELERDE VE İMAR PLANI NOTLARINA GÖRE BU FONKSİYONLARIN YAPILABİLDİĞİ ALANLARDA YAPILACAK OLAN TURİZM TESİSİ, ÖZEL SAĞLIK TESİSİ, ÖZEL EĞİTİM TESİSİ, ÖZEL SOSYAL KÜLTÜREL TESİSİ BİNALARINDA, BİNANIN TEK BAĞIMSIZ BÖLÜM OLARAK YAPILMASI, BAĞIMSIZ BÖLÜM OLARAK TİCARİ VE KONUT BİRİMLERİNİN BULUNMAMASI VE OTOYOL İHTİYACININ PARSEL BÜNYESİNDE KARŞILANMASI KAYDIYLA 1. VE 2. BODRUM KATLARDA BU FONKSİYONLARA HİZMET EDECEK ŞEKİLDE YAPILAN KONFERANS SALONU, TOPLANTI SALONU, TİYATRO, MÜZE, SANAT GALERİSİ, TEKNİK ODALAR, PERSONEL SOYUNMA-GİYİNME ODALARI, PERSONEL YEMEKHANESİ, TESİS YÖNETİMİ İLE İLGİLİ İDARİ BİRİMLER, SPOR MERKEZİ, SPA, YÜZME HAVUZU, KÜTÜPHANE, MESCİT, YEMEK SALONU, BALO SALONU, AMELİYATHANE, MORG, LABORATUAR, GÖRÜNTÜLEME MERKEZİ, YOĞUN BAKIM ÜNİTESİ, TEMİZLİK ODALARI VB. BİRİMLER YAPILABİLİR, EMSALE DAHİL DEĞİLDİR. BU ALANLARDA DOĞAL ZEMİN KOTU ÜZERİNE ÇIKAN KISIMLARDA FAKS DEĞERİ AŞILAMAZ. TURİZM TESİSLERİNDE BAĞIMSIZ BÖLÜM OLUŞTURMAMAK KAYDI İLE TESİSE HİZMET EDECEK ŞEKİLDE TİCARİ BİRİMLER YER ALABİLİR, ZEMİN KAT YÜKSEKLİĞİ 7 M.'YE KADAR YAPILABİLİR.

İMAR PLANINDA DONATI ALANI OLARAK AYRILAN ALANLAR (YOL, YEŞİL ALAN, PARK ALANI, ÇOCUK BAĞÇESİ ALANI, OKUL ALANLARI, SAĞLIK ALANLARI, BELEDİYE HİZMET ALANI, İDARİ TESİS ALANI, YÖNETİM MERKEZİ ALANI, TEKNİK ALTYAPI ALANI, SOSYAL KÜLTÜREL TESİS ALANI, SPOR TESİS ALANI, OTOYOL ALANI, TOPLU TAŞIMA VE TRİYAJ ALANLARI VB. KAMU KULLANIMINA AYRILMIŞ TÜM ALANLAR) KAMU ELİNE BEDELSİZ GEÇMEDEN PARSELİN İMARLI KISIMLARINDA UYGULAMA YAPILAMAZ.

BU PLAN NOTU İLE MERİ PLAN NOTLARI ARASINDA ÇELİŞKİ OLMASI HALİNDE PLAN TASDİK TARİHİNDEN ÖNCE İSKAN (YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ) SÜRESİ TAMAMLANMAMIŞ YAPILARDA GEÇERLİ OLACAKTIR. YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ ALMIŞ YAPILARIN 1. VE 2.BODRUM KATLARINDA UYGULANIR.

30.11.2023 T.T. Lİ PLAN TADİLATI İLE: 26.09.2016 tarihinde onaylanmış '21.06.2009 t.t.li Bahçelievler Revizyon Uygulama İmar Planı Sınırları İçinde; Turizm Tesisi, Özel Sağlık Tesis Alanı, Özel Eğitim Alanı, Özel Sosyal Kültürel Tesis Alanı Fonksiyonlarının Yapılabildiği Alanlara İlişkin 1/1000 Ölçekli Plan Notu İlavesi'nin iptal edilerek yeni plan notu eklenmesi hakkındaki plan değişikliği

İstanbul 12. İdare Mahkemesi'nin 31.01.2019 tarih, 2016/350 E,2019/193 K sayılı kararı ile İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 15.05.2015 tarih ve 849 sayılı kararı iptal edildiğinden bu karara göre hazırlanan Onaylanmış münferit plan tadilatlarında yer alan hükümler de iptal edilmiş olup; bu planlara göre ruhsat ve/veya iskan almış binalar yıkılıncaya kadar kullanımlarına devam edeceklerdir.

24.07.2020 T.TLİ PLAN TADİLATI İLE Eklenen Plan Notu:

“Bahçelievler ilçesi Kocasinan (Kocasinan Merkez, Şirinevler, Siyavuşpaşa, Soğanlı, Cumhuriyet) ve Yenibosna (Yenibosna Merkez, Hürriyet, Zafer, FevziÇakmak, Çobançeşme) Mahallelerine İlişkin Kentsel Dönüşüme Yönelik Plan Notu:

1- 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun kapsamında Riskli Yapı olarak tespit edilen binaların yıkılıp yeniden yapılması halinde;

1.1. 21.06.2009t.tli 1/1000 ölçekli Bahçelievler Revizyon Uygulama İmar planından önce, yapıldığı dönemdeki ilgili yasa ve yönetmelik hükümlerine göre yapılaşmış kooperatif ve siteler için; yapı ruhsatlarında yer alan toplam inşaat alanı geçerlidir. Ancak meri imar planına göre ilave yapılaşma hakkına sahip parsellerde; toplam inşaat alanı meri imar planına göre hesaplanacaktır.

16.02.2021 T.TLİ PLAN TADİLATI İLE 15/D MADDESİ:

YAN VE ARKA BAHÇE MESAFELERİ; YAN VE ARKA BAHÇE MESAFESİ MİN.3.00M'DİR. ZEMİN KAT ÜZERİNDE YAPILACAK AÇIK VE KAPALI ÇIKMALARIN KOMŞU HUDUDUNA MESAFESİ 2.00MYİ GEÇEMEZ.

22.03.2021 T.TLİ Bahçelievler İlçesinde Kentsel Dönüşümde İmar Haklarının Transferine İlişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Plan Notu

Hava mania limitleri ve silüet ile ilgili yükseklik kısıtlamalarına uyulmak şartıyla, Bahçelievler Mahallesi hariç;

- 1- Belediyenin uygun göreceği imar parselinin tamamının, belediye adına bedelsiz devredilmesi halinde, parselin ruhsattaki net inşaat alanı veya boş parsel olması halinde meri imar planına göre hesaplanacak inşaat alanı, başka bir parselde kullanılabilir. Ancak transfer edilen parselde planda verilen inşaat alanı ve kat adedi %50'den fazla arttırılamaz. Transfer sonucunda belediyeye devredilen parsel; meydan, yol, park, otopark alanı dışında kullanılamaz. Belediyeye devir işleminden sonra 1/1000 ölçekli uygulama imar planı hazırlanıp onaylanmadan uygulama yapılamaz. Belediye devir işleminden sonra 1/1000 ölçekli uygulama imar planı hazırlanıp onaylanmadan söz konusu yere yapı kullanım izni verilemez, transfer yapılan parsel ya da parsellere U.İ.Planı yapılıncaya kadar tapusuna “İmarsız Alandır, yapılamaz” şerhi düşürülecektir.
- 2- Meri imar planındaki net inşaat alanı hakkı (varsa teşekkül dahil); 1. bodrum kat (meri imar planına göre yapılabilmesi halinde) + zemin kat + normal katlar + ÇAP alanlarının (Normal Kat Alanının %30'u kadar) toplamından hesaplanacaktır.
- 3- 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.
- 4- Metro hatlarında etkilenen parseller için ilgili kurumlardan görüş alınmadan uygulama yapılamaz.
- 5- Açıklanmayan hususlarda meri yönetmelik hükümleri ile meri plan notları geçerlidir.

22.03.2021 T.TLİ Bahçelievler İlçesi, Kocasinan (Kocasinan Merkez, Şirinevler, Siyavuşpaşa, Soğanlı, Cumhuriyet) ve Yenibosna (Yenibosna Merkez, Hürriyet, Zafer, FevziÇakmak, Çobançeşme) Mahallelerine İlişkin Kentsel Dönüşüme Yönelik 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Plan Notları

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;

- 1- 21.06.2009t.tli 1/1000 ölçekli Bahçelievler Revizyon Uygulama İmar planından 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 iskana konu toplam inşaat alanına ve yol kotunun üzerindeki kat adedine göre uygulama yapılır.
 - 1-a) Binanın kot aldığı noktanın altındaki bodrum katlarda yapılacak olan otoparklar, sığınak v.b ortak alanlar toplam inşaat alanına dahil değildir.
 - 1-b) 3194 Sayılı İmar Kanununun Geçici 16. Maddesine göre uygulama yapmış binalar için bu plan notu geçerli değildir.
 - 1-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.
 - 1-d) Açıklanmayan hususlarda meri yönetmelik hükümleri ile meri plan notları geçerlidir.

22.03.2021 T.TLİ Bahçelievler ilçesi Kocasinan (Kocasinan Merkez, Şirinevler, Siyavuşpaşa, Soğanlı, Cumhuriyet) ve Yenibosna (Yenibosna Merkez, Hürriyet, Zafer, FevziÇakmak, Çobançeşme) Mahallelerine İlişkin Kentsel Dönüşüme Yönelik 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Plan Notları

1- Mer'i imar planında Konut alanı veya Ticaret+Konut alanında kalan parsellerde min.600m2 parsel boyutunun sağlanması veya parsellerin tevhid edilerek başvuruda bulunulması halinde;

- 1.1. Toplam inşaat alanı; meri uygulama imar planı hükümlerine göre (varsa teşekkül dahil) belirlenecektir. Meri imar planındaki inşaat alanı hakkı; 1. bodrum kat + zemin kat + normal katlar + ÇAP alanlarının (Normal Kat Alanının %30'u kadar) toplamından hesaplanacaktır.
- 1.2. İmar adasının tamamının tevhid edilerek başvurulması halinde min.parsel büyüklüğü aranmaz.
- 1.3. Parsel derinliği 17m'den az olamaz ve yeni yapılacak bina cephesi bina derinliğinin 3 katını geçemez.

- 1.4. Ön bahçe mesafesi min.3m, yan ve arka bahçe mesafesi 6 kata kadar min.3m, 6 kattan sonra her iki katta bir 0.50m arttırılır.
- 1.5. Yençok=10kat (32,50m) dir.
- 1.6. Zemin katta çıkma yapılamaz. Normal katlarda 1m'yi geçmeyecek şekilde, bina köşelerinden min.2m çekilmek şartıyla, her bir cephenin ½'si kadar çıkma yapılabilir. Çatı arası piyesi yapılamaz.
- 1.7. Meri yönetmelik hükümleri gereği zorunlu olan yangın merdivenleri, yangın holü, merdiven ve asansör boşlukları toplam inşaat alanına dahil değildir.
- 1.8. Eğimden dolayı en az bir cephesi tam açığa çıkan 1.bodrum kat iskan edilebilir ve inşaat alanına dahildir.
- 1.9. Bodrum kata yapılacak olan otopark, sığınak, mekanik alanlar ile ortak alanlar inşaat alanına dahil değildir.
- 1.10. Bu plan notuna göre uygulama alan parseller sonradan ifraz edilemez.
- 1.11. Hava mania limitlerine ve silüet ile ilgili yükseklik kararlarına uyulacaktır.
- 1.12. Bu plan notları ile; meri uygulama imar planı ve plan notlarının çelişmesi durumunda, bu plan notları geçerlidir.
- 1.13. 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.
- 1.14. Metro hatlarında etkilenen parseller için ilgili kurumlardan görüş alınmadan uyulama yapılamaz.
- 1.15. Açıklanmayan hususlarda meri yönetmelik hükümleri ile meri plan notları geçerlidir.

22.03.2021 T.TLİ Bahçelievler ilçesi Kocasinan (Kocasinan Merkez, Şirinevler, Siyavuşpaşa, Soğanlı, Cumhuriyet) ve Yenibosna (Yenibosna Merkez, Hürriyet, Zafer, FevziÇakmak, Çobançeşme) Mahallelerine İlişkin Kentsel Dönüşüme Yönelik 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Plan Notları

Ada bazında kentsel dönüşüm uygulamalarında geçerli olmak üzere;

- 1- İmar adası içerisinde donatı alanında kalan parseller hariç diğer parseller birleştirilirse imar adası tamamı birleştirilmiş sayılır. İmar adasında yer alan donatı alanının m2'si değiştirilmemek, ilgili kurumdan görüş almak şartıyla, yeri değiştirilerek uygulama yapılır.
- 2- Meri planda yer alan yollar kapatılarak imar adaları birleştirilebilir. Ancak kapatılan yollar inşaat alanına konu edilemez. Kapanan yollar öncelikle ulaşım sisteminin iyileştirilmesine yönelik yol ve/veya otopark, park ve benzeri donatı alanı olarak ayrılarak kamuya terk edilecektir. Bu durumda teknik altyapılar için ilgili kurumların ve Ulaşım Planlamanın görüşleri alınarak, 1/1000 ölçekli uygulama imar planı hazırlanıp onaylanmadan uygulama yapılamaz.
- 3-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.
- 4-Metro hatlarında etkilenen parseller için ilgili kurumlardan görüş alınmadan uyulama yapılamaz.
- 5-Açıklanmayan hususlarda meri yönetmelik hükümleri ile meri plan notları geçerlidir.

15.10.2021 T. TLİ BAHÇELİEVLER İLÇESİ YENİBOSNA, KOCASINAN, BAHÇELİEVLER MERKEZ MAHALLERİNDE YÜKSEKLİK BELİRLENMEMİŞ ALANLARDA YÜKSEKLİK BELİRLENMESİNE İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ PLAN NOTLARI İLAVESİ

- 1- Prestij + Hizmet Alanları için; Yençok=15 kattır.
- 2- "T1+H1", "T2+H2", "T3+H3" simgeli Ticaret+Hizmet Alanları için; Yençok=15 kattır.
- 3- Emsal veya Kaks verilmiş konut alanları ve ticaret+konut alanları için; Yençok=10kattır.
- 4- 16.08.2012t.tli 1/1000 ölçekli "D" Düzenleme Alanlarında Uygulama Sınırlarının İptali ve Yapılaşma Koşullarının Belirlenmesine İlişkin Uygulama İmar Planı Değişikliğinde;
 - 4.1. KAKS:1.50 yapılaşma koşullarındaki Konut ve Ticaret+Konut Alanları için Yençok=10 kattır.
 - 4.2. KAKS:1.20 yapılaşma koşullarındaki Konut ve Ticaret+Konut Alanları için (KAKS:1.20 yapılaşma koşulunun uygulanması şartıyla) Yençok=10 kattır.
- 5- Akaryakıt ve Bakım İstasyonu Alanları için Yençok= 2 kattır.
- 6- 24.07.2020t.tli 1/1000 ölçekli Kentsel Dönüşüme Yönelik Plan Notuna tabi alanlarda; Havamania limitlerine ve silüet ile ilgili kısıtlamalara uyulmak şartıyla Yençok=10 kattır.
- 7- Bu planın onaylanmasından önce yapı ruhsatı almış parsellerde; tadilat ruhsatı, ruhsat yenileme, güçlendirme ve yapı kullanma izin belgesi işlemlerinde, yapı ruhsatındaki bina yükseklikleri geçerlidir. Yıkılıp yeniden yapılması halinde meri imar planı koşulları geçerlidir.
- 8- Onaylanmış münferit plan tadilatı ile; yükseklik belirlenmemiş olan tüm alanlar için yapı ruhsatında belirlenmiş bina yüksekliği geçerlidir.
- 9- Kamuya ait Kentsel Sosyal Altyapı Alanlarında, Kamu Tesis Alanlarında Ve Belediye Hizmet Alanlarında; Yençok=10 kattır. Özel Kentsel Sosyal Altyapı Alanlarında; çevre yapılaşmasındaki bina yüksekliği aşılmamak şartıyla Yençok=10 kattır.
- 10- 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.
- 11- Açıklanmayan hususlarda meri imar yönetmeliği ve meri plan notları geçerlidir.

18.12.2021 T. TLİ İSTANBUL İLİ BAHÇELİEVLER İLÇESİ, BAHÇELİEVLER MERKEZ MAHALLESİ İÇERİSİNDE KENTSEL DÖNÜŞÜME YÖNELİK PLAN NOTLARINA İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ:

- 1-Bahçelievler Merkez mahallesi sınırları içerisinde TAKS:0.25, Hmax:13.50m (4 kat)dır. Zemin katlarda konut yapılması, parselde bulunan mevcut yapıların çıkmalarını ve yapı yaklaşma mesafelerini geçmemek kaydıyla kot değerine bakılmaksızın kapalı çıkma yapılabilir.

- 2- Binaların yangından korunması hakkında yönetmelik gereği yangın merdiveni yapılması zorunlu olmayan yeni yapılarda kaçış merdiveni niteliği taşıyan sahanlıklı ana merdivenin max. 14 m²'si TAKS'a dahil edilmez.
- 3-Köklü ağaçların korunabilmesi amacıyla binada yapılacak otopark için arka bahçeden min. 2.00 m. çekilecektir.
- 4-Bahçelievler Merkez Mahallesi sınırları içerisindeki MİP Alanlarında; yönetmelik gereği ilave yapılması zorunlu yangın merdiveni, yangın güvenlik holü ve asansör alanı; MİP Planında yer alan blok konturuna eklenecek olup; bu alanlar imar istikameti içinde net parsel sınırına 2.00 m.ye kadar yaklaşabilir.'

- Yapı yaklaşma mesafeleri içerisinde; binaya ait taban alanının sağlanamaması durumunda öncelikle arka bahçe mesafesi 4.00 m.'ye , yoldan çekme mesafesi ise 3.00m.'ye kadar indirilebilir.
- Bahçelievler Merkez Mahallesi'nde; Kentsel Dönüşümü sağlamak amacıyla Riskli Yapı Tespiti yapılmış binaların yıkılıp yeniden yapılması durumunda, 21.06.2009 ve 09.11.2009 tasdik tarihli planlar gereğince yol genişlemesinden dolayı, yol ve ağaçlandırılacak alan olarak ayrılan alanların bedelsiz terk edilmesi halinde, terk edilen alanlar çekme mesafeleri içerisinde TAKS hesabına dahil edilecektir.

17.10.2023 T.TLİ BAHÇELİEVLER İLÇESİ KOCASINAN (KOCASINAN MERKEZ, ŞİRİNEVLER, SİYAVUŞPAŞA, SOĞANLI, CUMHURİYET) VE YENİBOSNA (YENİBOSNA MERKEZ, HÜRRIYET, ZAFER, FEVZİ ÇAKMAK, ÇOBANÇEŞME) MAHALLELERİNE İLİŞKİN KENTSEL DÖNÜŞÜME YÖNELİK 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLAN NOTLARI

12.10.2023 TARİH VE 2023/1160 SAYILI MECLİS KARARI DOĞRULTUSUNDA YAPILAN DÜZENLEME

- Bahçelievler İlçesi, Kocasinan (Kocasinan Merkez, Şirinevler, Siyavuşpaşa, Soğanlı, Cumhuriyet) ve Yenibosna (Yenibosna Merkez, Hürriyet, Zafer, Fevzi Çakmak, Çobançeşme) Mahallelerinde açığa çıkmayan bodrum katlar iskan edilemez ancak zemin katın ticaret olması durumunda depo ve eklenti olarak kullanılabilir.
- Çatı arası piyes normal kat olarak yapılır. Tam kattan sonra çatı arası piyesi kesinlikle yapılamaz.
- İskan edilemeyen bodrum katın su basman kotu 0.70 m olarak uygulanacaktır. Çatı katının normal kat olarak projelendirildiği binalarda, çatı eğimi %20'yi geçemez.
- Sivil Havacılık Genel Müdürlüğü tarafından belirlenmiş havamania limitleri aşılamaz.
- Açıklanmayan hususlarda meri plan hükümleri ve yönetmelik hükümleri geçerlidir.