

Sayı :E-56428315-310.01.04-1554785
Konu :Beylikdüzü UİP Plan Notu Değişikliği

14.03.2022

BİLGİ İŞLEM MÜDÜRLÜĞÜNE

İlgi :a) 03.03.2022 tarihli ve E-25955148-105.04-2022.322184 sayılı İBB İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığı Planlama Müdürlüğü yazısı,
b) 10.11.2021 tarih ve 1109 sayılı İstanbul Büyükşehir Belediye Meclis Kararı.

İlgi (a) yazı ile; 17.12.2020 tarih ve 1370 sayılı Büyükşehir Belediye Meclis kararı doğrultusunda İstanbul'da afet risklerine hazırlık kapsamında kentsel dönüşümü gerçekleştirmek amacıyla riskli binaların yıkılıp yeniden yapılmasının teşvik edilmesi, yapılaştığı dönemde yürürlükte olan imar planına ve imar mevzuatına uygun bir şekilde ruhsat alarak yapılaşmış ancak deprem riskine karşı dayanıksız olduğu tespit edilen binaların dönüşümünün gerçekleşmesini sağlamak amacıyla İstanbul genelindeki tüm 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planlarına 6306 sayılı yasa kapsamındaki riskli yapılara ilişkin plan notları ilave edilmesine ilişkin olarak 21.01.2007 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Beylikdüzü Uygulama İmar Planı ilave plan notu değişikliğinin ilgi (b) İstanbul Büyükşehir Belediye Meclis Kararı ile tadilen uygun görülerek, "UIP:34188314" Plan İşlem Numaralı 1/1000 ölçekli plan notu değişikliği paftası ve plan açıklama raporunun İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanınca 12.11.2021 tarihinde onandığı hususu bildirilmiştir.

Bahse konu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 8. maddesi gereğince 14.03.2022 - 12.04.2022 tarihleri arasında (30 gün) askıda bulunacak olup, konuya ilişkin ilanın Beylikdüzü Belediyesi resmi web adresinde yayınlanması hususunda gereğini bilgilerinize arz ederim.

Anıl SARICAN DELİBAY
Plan ve Proje Müdürü

Ek:
1- Üst Yazı
2- Meclis Kararı
3- Zabıt
4- Plan Örneği
5- Plan Açıklama Raporu

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge doğrulama kodu:5D1010AC5053 Doküman No:1554785 Belge Doğrulama Adresi:<https://www.turkiye.gov.tr/beylikduzu-belediyesi-ebys>

Enver Adakan Cad. No:2 34520 Beylikdüzü/İSTANBUL
Telefon: 4440939 Kep: beylikdubelediyesi@hs03.kep.tr
e-posta: planveproje@beylikduzu.istanbul internet
adresi: www.beylikduzu.bel.tr

Bilgi için:
Elif KANGALOĞLU GÜL
4440939 dhl.5016



Sayı : E-25955148-105.04-2022.322184
Konu : 21.01.2007 t.t.li 1/1000 Ölçekli Beylikdüzü
Uygulama İmar Planı Plan Notu Değişikliği.

DAĞITIM YERLERİNE

İlgi : a) 28.04.2021 tarih, 1332026 sayılı Beylikdüzü Belediye Başkanlığı yazısı ve eki 08.04.2021 tarih, 2021/59 sayılı İlçe Meclis kararı ile 1/1000 ölçekli teklif plan notu değişikliği dosyası.
b) 12.07.2021 tarih, 2021/5055 sayılı Başkanlık Makamı yazımız.
c) 10.11.2021 tarih, 1109 sayılı Büyükşehir Belediye Meclis Kararı.

İlgi (a) yazı ve ekleri ile; 17.12.2020 tarih ve 1370 sayılı Büyükşehir Belediye Meclis kararı doğrultusunda İstanbul'da afet risklerine hazırlık kapsamında kentsel dönüşümü gerçekleştirmek amacıyla riskli binaların yıkılıp yeniden yapılmasının teşvik edilmesi, yapılaştığı dönemde yürürlükte olan imar planına ve imar mevzuatına uygun bir şekilde ruhsat alarak yapılaşmış ancak deprem riskine karşı dayanıksız olduğu tespit edilen binaların dönüşümünün gerçekleşmesini sağlamak amacıyla İstanbul genelindeki tüm 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planlarına 6306 sayılı yasa kapsamındaki riskli yapılara ilişkin plan notları ilave edilmesine ilişkin olarak meri 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planları ana plan notlarıyla çelişmeyecek şekilde 21.01.2007 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Beylikdüzü Uygulama İmar Planı plan notlarına ilave edilerek hazırlandığı belirtilen 1/1000 ölçekli uygulama imar planı plan notu değişikliği teklifi gereği için tarafımıza iletilmiş, bahse konu plan teklifi değerlendirilmek üzere 5216 sayılı yasanın 7/b ve 14. maddesi gereği ilgi (b) yazımız ile Büyükşehir Belediye Meclisine sunulmuştur.

Söz konusu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Notu Değişikliği teklifi Büyükşehir Belediye Meclisinin ilgi (c) kararı ile tadilen kabulü uygun bulunmuş olup 1/1000 ölçekli plan notu değişikliği paftası ve plan açıklama raporu Büyükşehir Belediye Başkanınca 12.11.2021 tarihinde onanmıştır.

3194 sayılı İmar Kanunun 8. maddesi gereği "UİP:34188314" Plan İşlem Numaralı 1/1000 ölçekli Beylikdüzü Uygulama İmar Planı Plan Notu Değişikliğine ilişkin askı ve ilan işlemleri Beylikdüzü Belediye Başkanlığınca yürütülmekte olup bilgi alınmasını arz ve rica ederim.

Gürkan AKGÜN
Büyükşehir Belediye Başkanı a.
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanı

Ek :
1- 1/1000 ölçekli plan notu paftaları ve raporu.
2- İlgi (c) Meclis Kararı.
3- Zabıt (2022-90).

Dağıtım:
Gereği:
Beylikdüzü Belediye Başkanlığına

Bilgi:
İstanbul Valiliğine
İstanbul Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğüne
Kentsel Dönüşüm Şube Müdürlüğüne(Ek-1 konulmadı.)
Şehir Planlama Şube Müdürlüğüne(Ek-1 konulmadı.)
İmar Şube Müdürlüğüne(Ek-1 konulmadı.)

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu : 12e55a8c-0a5b-4c41-b76a-06c1cc6c2e1c

Belge Doğrulama Adresi : <https://www.turkiye.gov.tr/ibb-ebys>

Kemalpaşa Mahallesi 15 Temmuz Şehitleri Caddesi No: 5 Fatih İstanbul

Bilgi için: Vuslat USYILMAZ

Telefon No: 2124552255 Faks No: 2124552646

e-Posta: vuslat.usyilmaz@ibb.gov.tr İnternet Adresi: <https://www.ibb.istanbul>

Telefon No: 2124551361

Kep Adresi: ibb@hs01.kep.tr



T.C.
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ
MECLİS KARARI

Karar Tarihi: 10.11.2021

Meclis Karar No: 1109

RAPOR:

KONUNUN ÖZÜ: 21.01.2007 t.t.li 1/1000 ölçekli Beylikdüzü Uygulama İmar Planı Notlarına plan notu ilavesine ilişkin 1/1000 ölçekli plan notu değişikliği teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Planlama Müdürlüğü'nün 12/07/2021 gün ve 2021/5055 sayılı yazısında;

“İlgi: a) 28.04.2021 tarih, 1332026 sayılı Beylikdüzü Belediye Başkanlığı yazısı ve eki 08.04.2021 tarih, 2021/59 sayılı İlçe Belediye Meclis Kararı ile 1/1000 ölçekli teklif plan notu değişikliği dosyası.

b) 20.08.2004 tarih, S/89 sayılı Büyükşehir Belediye Başkanlığı Genelgesi ve 20.08.2004 tarih, S/90 sayılı Başkanlık Oluru.

TALEP:

İlgi (a) yazı ve ekleri ile; 15.01.2021 tarih ve 9880 sayılı Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü yazısında bahsi geçen 17.12.2020 tarih ve 1370 sayılı Büyükşehir Belediye Meclis kararı doğrultusunda İstanbul'da afet risklerine hazırlık kapsamında kentsel dönüşümü gerçekleştirmek amacıyla riskli binaların yıkılıp yeniden yapılmasının teşvik edilmesi, yapılaştığı dönemde yürürlükte olan imar planına ve imar mevzuatına uygun bir şekilde ruhsat alarak yapılaşmış ancak deprem riskine karşı dayanıksız olduğu tespit edilen binaların dönüşümünün gerçekleşmesini sağlamak amacıyla İstanbul genelindeki tüm 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planlarına 6306 sayılı yasa kapsamındaki riskli yapılara ilişkin plan notları ilave edilmesine ilişkin olarak meri 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planları ana plan notlarıyla çalışmayacak şekilde 21.01.2007 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Beylikdüzü Uygulama İmar Planı plan notlarına ilave edilerek hazırlandığı belirtilen ve 08.04.2021 tarih, 59 sayılı İlçe Belediye Meclis Kararı ile uygun görülen 1/1000 ölçekli uygulama imar planı plan notu değişikliği teklifi Başkanlığımıza iletilerek 5216 sayılı yasanın 7/b ve 14. maddeleri ile ilgili meri mevzuat kapsamında gereğinin yapılması talep edilmiş olup söz konusu teklif değerlendirilerek karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisine iletilmektedir (Ek-1).

MÜLKİYET:

İlgi (a) yazı eki teklif, plan notu eklenmesine ilişkin olduğundan mülkiyet değerlendirilmesi yapılamamaktadır.

PLANLARDAKİ DURUMU:

Teklif 1/1000 ölçekli plan notu değişikliğine konu alan; 15.05.2005 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli Beylikdüzü Nazım İmar Planı ve 21.01.2007 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Beylikdüzü Uygulama İmar Planı kapsamında kalmaktadır.

İLÇE MECLİS KARARI:

“21.01.2007 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Beylikdüzü Uygulama İmar Planı Ana Plan Notlarına afet risklerine hazırlık kapsamında kentsel dönüşümü gerçekleştirmek amacıyla riskli binaların yıkılıp yeniden yapılmasının teşvik edilmesine yönelik plan notu eklenmesine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifi dosyası incelenmiş olup; 17.12.2020 tarihli ve 1370 sayılı İBB Meclis kararı doğrultusunda kamu yararı niteliğinde hazırlandığı görüldüğünden Müdürlüğünden geldiği şekliyle Komisyonumuzca oyçokluğu ile uygun görülmüştür.” şeklindeki imar komisyonu raporu oyçokluğuyla 08.04.2021 tarih, 59 sayılı Beylikdüzü Belediye Meclisi kararı ile kabul edilmiştir (Ek-2).

İLGİLİ KURUM GÖRÜŞLERİ

İlgi (a) yazı eki 1/1000 ölçekli uygulama imar plan notu değişikliğine ait tarafımıza iletilen herhangi bir kurum ve kuruluş görüşü bulunmamaktadır.

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ:

Teklif plan notu değişikliğinin hazırlanmasındaki gerekçenin dosyasındaki plan açıklama raporunun “Giriş” kısmında; “...İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığının Deprem ve Risk Yönetim ve Kentsel İyileştirme Daire Başkanlığı Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü'nün 15.01.2021 tarihli ve 9880 sayılı yazısı ile; “...İlçe belediyeleri ile koordinasyon sağlanarak 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarının plan notlarına ilave edilmesine dair ilgili müdürlüklerce hazırlık yapılması...” 17.12.2020 tarihli ve 1370 sayılı İBB Meclis Kararı'nın ilçe belediyelerince değerlendirilmesi ve teklif plan notlarının 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarına işlenmesi noktasında gerekli çalışmaların başlatılması talep edilmiştir.

T.C.
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ
MECLİS KARARI

Karar Tarihi: 10.11.2021

Meclis Karar No: 1109

17.12.2020 tarihli ve 1370 sayılı İBB Meclis Kararı'nda bahsi geçen, "...İlçe belediyeleri ile koordinasyon sağlanarak 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarının plan notlarına ilave edilmesine dair ilgili müdürlüklerce hazırlık yapılması..." şeklindeki kararı doğrultusunda; söz konusu afet risklerine hazırlık kapsamında kentsel dönüşümü gerçekleştirmek amacıyla riskli binaların yıkılıp yeniden yapılmasının teşvik edilmesine yönelik plan notlarının İlçemiz genelinde yürürlükte bulunan meri 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planları ana plan notlarıyla çelişmeyecek şekilde ilave edilerek hazırlanmış olan 21.01.2007 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Beylikdüzü Uygulama İmar Planı Ana Plan Notlarına plan notu eklenmesine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır." şeklinde açıklandığı görülmektedir (Ek-3).

TEKLİF PLAN NOTLARI:

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı plan notu değişikliği teklifi incelendiğinde; teklifin 13.04.2018 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Beylikdüzü Uygulama İmar Planı Plan Notu Değişikliği paftası üzerine hazırlanarak aşağıda belirtilen plan notlarının önerildiği görülmektedir (Ek-4).

"33. İlgili idare tarafından tehlike arz etmesi sebebi ile tedbir amaçlı boşaltılan ve sonrasında ilgisince veya idarece yıkılan ya da yıkılacak yapılar ile, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun kapsamında, riskli yapı tespiti yapılmış binalar ile en az iki bloktan oluşan ruhsatlı ve/veya yapı kullanma izin belgeli olarak yapılmış kooperatif, site, toplu konut vb. parsellerde mevcut binaların tamamının veya bir kısmının yıkılıp yeniden yapılması durumunda; meri imar 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;

33.1. Meri imar planı koşulları veya yapı ruhsatı/yapı kullanma izin belgesinde yer alan iskana konu toplam inşaat alanına ve yol kotunun üzerindeki kat adedine göre uygulama yapılabilir.

33.2. Binanın kot aldığı noktanın altındaki bodrum katlarda yapılacak olan otoparklar, sığınak, tesisat alanları vb. ortak alanlar toplam inşaat alanına dahil değildir.

33.3. Meri imar planında belirtilen yol ve donatı alanları terkleri yapılmadan uygulama yapılamaz.

31.4. Uygulama yapılan parsellerde yapı yükseklikleri, yapılaşma düzeni (ikiz, ayrık, blok, kitle, taks vb), meri imar planları, meri imar yönetmelikleri ve çevre yapılaşma şartlarından uygun olanlarına göre ilgili idaresince onaylanacak mimari avan projede belirlenir. Bu kapsamda yapılacak uygulamalarda, yeni yapıların kullanım amacı meri imar planlarına göre belirlenir.

33.5. Zemin ve temel etüdü uygulama esasları ve rapor formatı esaslarına göre yapılacak zemin etüt raporları doğrultusunda, uygulama yapılacaktır. Bina yüküne göre zemin iyileştirmesi gereken alanlarda, zemin iyileşmesi yapılmadan uygulama yapılamaz.

33.6. 3194 Sayılı İmar Kanunun Geçici 16. Maddesine (ek: 11.5.2018-7143/16 md.) göre yapı kayıt belgesine konu edilen alanlar bu kapsamda değerlendirilemez ve kazanılmış hak oluşturmaz.

33.7. Bu plan notundan yapı yasaklı alan, heyelan alanı, taşkına maruz alan, kıyı alanı, tarımsal nitelikli alan, sit ve diğer koruma alanları, hassas alanlar, doğal karakteri koruncak alanlar, dünya mirası alanları, 5366 sayılı kanun gereği Bakanlar Kurulu Kararıyla ilan edilen yenileme alanları ve diğer özel kanunlar ile belirlenen alanlarda kalan taşınmazlar faydalanamaz."

DEĞERLENDİRME:

İlgi (a) yazı ve ekleri ile; 17.12.2020 tarih ve 1370 sayılı Büyükşehir Belediye Meclis kararı doğrultusunda İstanbul'da afet risklerine hazırlık kapsamında kentsel dönüşümü gerçekleştirmek amacıyla riskli binaların yıkılıp yeniden yapılmasının teşvik edilmesi, yapılaştığı dönemde yürürlükte olan imar planına ve imar mevzuatına uygun bir şekilde ruhsat alarak yapılaşmış ancak deprem riskine karşı dayanıksız olduğu tespit edilen binaların dönüşümünün gerçekleşmesini sağlamak amacıyla İstanbul genelindeki tüm 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planlarına 6306 sayılı yasa kapsamındaki riskli yapılara ilişkin plan notları ilave edilmesine ilişkin olarak meri 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planları ana plan notlarıyla çelişmeyecek şekilde 21.01.2007 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Beylikdüzü Uygulama İmar Planı plan notlarına ilave edilerek hazırlandığı belirtilen ve 08.04.2021 tarih, 59 sayılı İlçe Belediye Meclis

T.C.
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ
MECLİS KARARI

Karar Tarihi: 10.11.2021

Meclis Karar No: 1109

Kararı ile uygun görülen 1/1000 ölçekli uygulama imar planı plan notu değişikliği teklifi gereği için Başkanlığımıza iletilmiştir.

İlgi (a) teklife gerekçe olarak gösterilen;

17.12.2020 tarih ve 1370 sayılı Büyükşehir Belediye Meclis kararı incelendiğinde;

“Afet risklerine hazırlık kapsamında kentsel dönüşümü gerçekleştirmek amacıyla 6306 sayılı Kanuna göre Riskli Yapı olarak tespit edilmiş, 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmeliklerine uygun olarak ruhsat ve/veya yapı kullanma izin belgesi almış olan yapıların yıkılıp yeniden yapılmasına ilişkin plan notu;

1. Bu plan notundan faydalanacak yapıların; 6306 sayılı yasa kapsamında riskli yapı olarak tespit edilmiş olması, 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmeliklerine göre ruhsat ve/veya yapı kullanma izninin bulunması ve meri planlara göre yapılaşma izni bulunan alanlarda kalması gerekmektedir.

b) Toplam inşaat alanı; onaylı ruhsat ve/veya yapı kullanma izin belgesinde belirtilen alan esas alınarak hesaplanır.

c) Meri imar mevzuatına göre yapılması zorunlu ve ilave otopark alanları, tamamı gömülü olmak kaydıyla bu hesaba dâhil değildir.

d) Meri imar planında belirtilen yol ve donatı alanları terkleri yapılmadan uygulama yapılamaz.

e) Uygulama yapılan parsellerde yapı yükseklikleri, yapılaşma düzeni, meri imar planlarına, çevre yapılaşma şartlarına ve varsa silüet kararlarına uygun olarak, ilgili idaresince onaylanacak mimari projede belirlenir. Bu kapsamda yapılacak uygulamalarda, yeni yapıların kullanım amacı meri imar planlarına göre belirlenir.

f) Onaylı ruhsat ve/veya yapı kullanma izin belgesinde belirlenen kat yükseklikleri aşılamaz.

g) İlgili idaresince ruhsat onayı yapıldığı tarihten sonra yapının bulunduğu parselin ifraz edilmesi halinde bu plan notuna göre uygulama yapılamaz.

h) 3194 sayılı İmar Kanunun Geçici 16. maddesine (Ek: 11.5.2018-7143/16 md.) göre yapı kayıt belgesine konu edilen alanlar bu kapsamda değerlendirilmez ve kazanılmış hak oluşturmaz.

i) Bu plan notundan yapı yasaklı alan, heyelan alanı, taşkına maruz alan, kıyı alanı, tarımsal nitelikli alan, orman alanı, sit ve diğer koruma alanları, hassas alanlar, doğal karakteri korunacak alanlar, dünya mirası alanları, 5366 sayılı Kanun gereği Bakanlar Kurulu kararıyla ilan edilen yenileme alanları, Boğaziçi sahil şeridi ve öngörünüm bölgesinde ve diğer özel kanunlar ile belirlenen alanlarda kalan taşınmazlar faydalanamaz şeklinde hazırlanmıştır.” şeklinde plan notlarının önerildiği, bahse konu Büyükşehir Belediye Meclis kararının ise; “İstanbul Genelindeki 6306 sayılı yasa kapsamındaki Riskli Yapılara ilişkin Mer’i İmar Planlarına Plan Notu ilavesi teklifi incelenmiş olup, İstanbul bütününde yürürlükte olan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planlarının, teklif plan notları çerçevesinde değerlendirilmesi için tüm 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planları ilgili plan notları ilave edilerek hazırlanması, gerekli kurum görüşlerinin alınarak ivedilikle meclise sunulması ayrıca İlçe belediyeleri ile koordinasyon sağlanarak 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarının plan notlarına ilave edilmesine dair ilgili müdürlüklerce hazırlık yapılması komisyonumuzca uygun görülmüştür.” şeklinde olduğu görülmüştür (Ek-5).

İlgi (a) yazı ekinde teklif plan notu değişikliğine ilişkin herhangi bir kurum görüşü iletilmemiş olup söz konusu teklif plan notları 17.12.2020 tarih ve 1370 sayılı Büyükşehir Belediye Meclis kararında belirtilen plan notları doğrultusunda incelendiğinde;

Bahse konu 1370 sayılı meclis kararında belirtilen plan notlarından:

d) “Meri imar planında belirtilen yol ve donatı alanları terkleri yapılmadan uygulama yapılamaz.

h) 3194 sayılı İmar Kanunun Geçici 16. maddesine (Ek: 11/5/2018-7143/16 md.) göre yapı kayıt belgesine konu edilen alanlar bu kapsamda değerlendirilmez ve kazanılmış hak oluşturmaz.

i) Bu plan notundan yapı yasaklı alan, heyelan alanı, taşkına maruz alan, kıyı alanı, tarımsal nitelikli alan, orman alanı, sit ve diğer koruma alanları, hassas alanlar, doğal karakteri korunacak alanlar, dünya mirası alanları, 5366 sayılı Kanun gereği Bakanlar Kurulu kararıyla ilan edilen yenileme alanları, Boğaziçi sahil şeridi ve öngörünüm bölgesinde ve diğer özel kanunlar ile belirlenen alanlarda kalan taşınmazlar faydalanamaz şeklinde hazırlanmıştır.”

T.C.
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ
MECLİS KARARI

Karar Tarihi: 10.11.2021

Meclis Karar No: 1109

şeklindeki 3 adet plan notunun 33.3, 33.7 ve 33.6 numaralı plan notları ile aynen teklif plan notlarına aktarıldığı,

Yine 17.12.2020 tarih, 1370 sayılı meclis kararındaki;

e) “Uygulama yapılan parsellerde yapı yükseklikleri, yapılaşma düzeni, meri imar planlarına, çevre yapılaşma şartlarına ve varsa silüet kararlarına uygun olarak, ilgili idaresince onaylanacak mimari projede belirlenir. Bu kapsamda yapılacak uygulamalarda, yeni yapıların kullanım amacı meri imar planlarına göre belirlenir.”

şeklinde olan plan notunun,

Teklif ile;

33.4. “Uygulama yapılan parsellerde yapı yükseklikleri, yapılaşma düzeni (ikiz, ayrık, blok, kitle, taks vb), meri imar planları, meri imar yönetmelikleri ve çevre yapılaşma şartlarından uygun olanlarına göre ilgili idaresince onaylanacak mimari avan projede belirlenir. Bu kapsamda yapılacak uygulamalarda, yeni yapıların kullanım amacı meri imar planlarına göre belirlenir.” şeklinde önerildiği, meclis kararında

geçen silüet kararlarına uygun olarak ifadesinin bulunmadığı; ayrıca “...uygun olanlarına göre” ifadesinin uygulamada belirsizlik ve farklı uygulamalar oluşturacağı, 1370 sayılı meclis kararında bu hükmün net olduğu,

Söz konusu 1370 sayılı meclis kararında:

b) “Toplam inşaat alanı; onaylı ruhsat ve/veya yapı kullanma izin belgesinde belirtilen alan esas alınarak hesaplanır.” denilerek, toplam inşaat alanının onaylı ruhsat ve/veya yapı kullanma izin belgesinde belirtilen alan esas alınarak hesaplanacağıının

belirtildiği,

Teklif ile;

33.1. “Meri imar planı koşulları veya yapı ruhsatın/yapı kullanma izin belgesinde yer alan iskana konu toplam inşaat alanına ve yol kotunun üzerindeki kat adedine göre uygulama yapılabilir.” şeklinde önerilerek iskana konu inşaat alanına ve yol kotunun üzerindeki kat adedine göre uygulama yapılabilir şeklinde değiştirildiği, inşaat alanı artışı getirildiği,

Söz konusu 1370 sayılı meclis kararında:

c) Meri imar mevzuatına göre yapılması zorunlu ve ilave otopark alanları, tamamı gömülü olmak kaydıyla bu hesaba dahil değildir.”

şeklinde olan plan notunun teklif ile;

33.2. Binanın kot aldığı noktanın altındaki bodrum katlarda yapılacak olan otoparklar, sığınak, tesisat alanları vb. ortak alanlar toplam inşaat alanına dahil değildir.” şeklinde önerildiği, 1370 sayılı meclis kararındaki toprağa gömülü olma şartının kaldırıldığı,

İstanbul İmar Yönetmeliğinin “Katlar alanı hesabına dâhil edilmeyen kullanımlar” başlıklı 22. Maddesinde;

1) Zorunlu otopark alanlarının 2 katı,

2) Sığınak, asansör boşlukları, merdivenler, bacalar, shaftlar, ısıklıklar, ısı ve tesisat alanları, yakıt ve su depoları, jeneratör ve enerji odası, kömürlükler ve kapıcı dairelerinin ilgili mevzuat, standart ya da bu Yönetmeliğe göre hesap edilen asgari alanları..” Bodrum katlarda yapıldığı takdirde emsal ve %30 hesabına dâhil olmayan alanlar olarak tanımladığı,

Ancak aynı yönetmeliğin Tanımlar başlıklı 4 nolu maddesinde;

“Toplam yapı inşaat alanı: Bir parselde bulunan bütün yapıların yapı inşaat alanlarının toplamını,”

“Yapı inşaat alanı: ısıklıklar ve avlular hariç olmak üzere, bodrum kat, asma kat ve çatı arasında yer alan mekânlar, çatı veya kat bahçeleri, çatıda, katta ve zemindeki teraslar, balkonlar, açık çıkımlar ile binadaki ortak alanlar dâhil yapının inşa edilen bütün katlarının alanını,” dolayısıyla “..otopark ve ortak alanlar (sığınak, su deposu, gir su toplama deposu, tesisat alanları vb.) toplam inşaat alanına dahil değildir..” ifadesinin

yönetmelik hükümleri ile uyumlu olmadığı,

Söz konusu 1370 sayılı meclis kararında:

f) Onaylı ruhsat ve/veya yapı kullanma izin belgesinde belirlenen kat yükseklikleri aşamaz.”

T.C.
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ
MECLİS KARARI

Karar Tarihi: 10.11.2021

Meclis Karar No: 1109

şeklinde olan kat yüksekliklerine ilişkin plan notunun teklif ile;

33.1. "Meri imar planı koşulları veya yapı ruhsatın/yapı kullanma izin belgesinde yer alan iskana konu toplam inşaat alanına ve yol kotunun üzerindeki kat adedine göre uygulama yapılabilir." şeklinde önerilerek yol kotunun üzerindeki kat adedine göre uygulama yapılabilir denildiği,

Söz konusu 1370 sayılı meclis kararında yer almayan,

Teklif plan notunda; "Zemin ve Temel Etüdü Uygulama Esasları ve Rapor Formatı esaslarına göre yapılacak Zemin Etüt Raporları doğrultusunda, uygulama yapılacaktır. Bina yüküne göre zemin iyileştirmesi gereken alanlarda, zemin iyileşmesi yapılmadan uygulama yapılamaz." hükmünün teklife ilave edildiği,

Söz konusu 1370 sayılı meclis kararında yer alan,

"İlgili idaresince ruhsat onayı yapıldığı tarihten sonra yapının bulunduğu parselin ifraz edilmesi halinde bu plan notuna göre uygulama yapılamaz." hükmün teklif ile önerilmediği,

17.12.2020 tarih, 1370 sayılı Büyükşehir Belediye Meclis kararı ile; 6306 sayılı yasa kapsamında riskli yapı olarak tespit edilen, 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmeliklerine göre ruhsat ve/veya yapı kullanma izni bulunan ve meri planlara göre yapılaşma izni bulunan alanlarda kalan yapıların söz konusu plan notlarından faydalanabileceğinin belirtildiği görülmüş iken,

İlgi (a) yazı eki plan notu değişikliği teklifinde; 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun kapsamında, riskli yapı tespiti yapılmış binaların yanında ilgili idare tarafından tehlike arz etmesi sebebi ile tedbir amaçlı boşaltılan ve sonrasında ilgisince veya idarece yıkılan ya da yıkılacak yapılar ile en az iki bloktan oluşan ruhsatlı ve/veya yapı kullanma izin belgeli olarak yapılmış kooperatif, site, toplu konut vb. parsellerde mevcut binaların da bahse konu plan notlarından faydalanabileceğinin belirtildiği,

Konuya ilişkin yapılan incelemede, "toplulu konut" ifadesinin tanımının mevzuatta yer almadığı ancak Konut ihtiyacının karşılanması konut inşaatını yapanların tabi olacağı usul ve esasların düzenlendiği 2985 sayılı Toplu Konut Kanunun bulunduğu ve bu kanun ile 101 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararnamesine göre toplu konut uygulamalarında TOKİ ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığının yetkiliği olduğu, teklif plan notunda yer alan toplu konut ifadesinin ise toplu yapı olarak ifadelendirilmek istendiğinin düşünüldüğü, konu bu kapsamda incelendiğinde, kooperatif yapılarının 1163 sayılı Kooperatifler Kanunu ile açıkça tanımlandığı, site şeklinde yapılaşmış yapıların ise ilgili kanun ve yönetmeliklerde açıkça ifade edilmediği, toplu yapıların ise 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunun 66. Maddesinde "Toplu yapı, bir veya birden çok imar parseli üzerinde, belli bir onaylı yerleşim plânına göre yapılmış veya yapılacak, alt yapı tesisleri, ortak kullanım yerleri, sosyal tesis ve hizmetler ile bunların yönetimi bakımından birbirleriyle bağlantılı birden çok yapıyı ifade eder" şeklinde tanımlandığı,

Teklif plan değişikliği dosyasında veya plan açıklama raporunda söz konusu plan notundan yararlanacak site ve toplu yapılara ilişkin herhangi bir bilgi-belge veya bir sınırlama getirilmediği dolayısıyla bir veya birden çok imar parseli üzerinde ki birden çok yapının bulunduğu bütün alanların bu kapsamda değerlendirilmesinin önünün açılacağı,

Teklifin 33. maddesinde meri imar planına göre bir kısmı donatı veya yol alanında kalıp imarlı alanına göre yapılaşabilecek parsellerin de ilave edildiği, 17.12.2020 tarih, 1370 sayılı Büyükşehir Belediye Meclisinin kararında "Meri imar planında belirtilen yol ve donatı alanları terkleri yapılmadan uygulama yapılamaz." şeklinde hüküm bulunduğu,

Yine teklifin 33. maddesinde "...meri imar 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..." denilerek yapıların yıkılıp yeniden yapılması halinde meri imar planında belirlenen fonksiyonların kullanılmasının tercihe bırakıldığı ancak bu durumun 1370 sayılı meclis kararına uygun olmadığı,

Teklif ile meri imar planında değişiklik yapılmadan mimari avan projeye göre uygulama yapılmasının önünü açılacağı, ayrıca çevre yapılaşma koşulları dikkate alınarak yeni yükseklik değerinin ilgili idare tarafından belirlenmesinin zemin kat üstündeki toplam inşaat alanı değişmeden bulunduğu yapı adası/sokak silueti ilişkisinin mimari avan projede değerlendirilebileceği, dolayısıyla teklifin uygun

T.C.
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ
MECLİS KARARI

Karar Tarihi: 10.11.2021

Meclis Karar No: 1109

görülmesi halinde teklif plan notundan faydalanan olan ve meri planlarda blok kütlesi belirlenen alanlarda meri 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının işlevsiz kalacağı değerlendirilmektedir.

Teklifeye ilişkin herhangi bir kurum kuruluş görüşünün bulunmadığı, konuya ilişkin Mekânsal Planların Yapımına Dair Esasların tanımlandığı Araştırma ve Analiz başlıklı 8. Maddesinin 1. fıkrasında “Mekânsal planların, plan değişikliklerinin, revizyon ve ilavelerin hazırlanması sürecinde, kamu kurum ve kuruluşları veya plan müelliflerince planın türüne ve kademesine göre bu Yönetmelikte genel başlıklar halinde belirtilen konularda ilgili kurum ve kuruluşlardan veri, görüş ve öneriler elde edilerek gerekli analiz, etüt, araştırma ve çalışmalar yapılır.” şeklinde esasın ortaya konulduğu ve 8. Maddenin devam eden fıkralarında plan – plan değişikliği - plan revizyonuna ilişkin yapılması gereken araştırma ve analiz alanlarının tariflenmiş olduğu, dolayısıyla teklif plan notu değişikliği dosyasının Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğine uygun olarak hazırlanmadığı,

Teklif plan notlarında toplu yapılan revizyon yukarıda maddeler halinde değerlendirilmiş olup, esas itibarıyla teklifin mevcut yapıların yıkılıp yeniden yapılması halinde toplam inşaat alanı ile kazanılmış haklarının meri plana işlenmesinin amaçlandığı, teklifin her ne kadar kentsel dönüşümü amaç edinerek hazırlandığı belirtilse de imar planlarının uzun erimli idari işlemler olarak tanımlandığı, aynı zamanda belli dönemlerde kentlerde meydana gelen ekonomik, sosyal, toplumsal bağlamda geniş çerçeveli değişiklikler sonucunda ortaya çıkan yeni koşullara uyulanması ihtiyacı ile hasıl olduğu,

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği’nde “Mekânsal Plan Kademelenmesi ve Genel Esaslar” başlığı altında yer alan 7. maddesinin (b) bendindeki “Planlar, kamu yararı amacıyla yapılır.” hükmü ve “İmar Planlarına Dair Esaslar” başlığı altındaki İmar Planı Değişikliklerine ilişkin 26. maddesinin 3. bendindeki “İmar planı değişikliği; plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak nitelikte, kamu yararı amaçlı, teknik ve nesnel gerekçelere dayanılarak yapılır.” hükümleri doğrultusunda imar planlarında esneklik sağlayacak düzenlemeler yapılabileceği, ancak düzenlemelerin mevcut binaların inşaat hakkının günümüze taşınmasının ötesinde bölgenin güncel ihtiyaçlarına hizmet edecek donatı alanı artışına yönelik olması gerektiği, aksi halde İlçenin donatı yetersizliği sorununun artacağı;

Esas itibarıyla teklifin Kentsel Dönüşüm Müdürlüğünce talep edilen İstanbul Genelindeki Riskli Yapılara İlişkin Meri İmar Planlarına Plan notu ilavesine ilişkin 17.12.2020 tarih, 1370 sayılı Büyükşehir Belediye Meclis kararı gerekçe gösterilerek hazırlandığı görülmekle birlikte, teklifin kısmen Meclis Kararında yer almayan hususları konu eden maddeler içerdiği kapsamının genişletildiği ve bazı hükümlerinin değiştirilerek aktarıldığı anlaşılmakta olup, ilgi (a) yazı eki plan notu teklifinin yukarıda maddeler halinde incelenen hususlar doğrultusunda değerlendirilmesi gerektiği düşünülmektedir.

Ayrıca, 17.12.2020 tarih ve 1370 sayılı Büyükşehir Belediye Meclis kararı doğrultusunda söz konusu plan notlarının 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planlarına işlenmesine yönelik plan çalışmalarının Başkanlığımız Şehir Planlama Müdürlüğünce yürütüldüğü, bu kapsamda Şehir Planlama Müdürlüğünce söz konusu plan notlarının 16.02.2004 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli Yakuplu Revizyon Nazım İmar Planı, 15.05.2005 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli Beylikdüzü Nazım İmar Planı, 08.08.2010 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli Beylikdüzü-Gürpınar Nazım İmar Planı ve 20.03.2020 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli Beylikdüzü Adnan Kahveci Mahallesinin Kuzeyine İlişkin Nazım İmar Planına eklenmesine yönelik olarak hazırlanan 1/5000 ölçekli teklifin 08.03.2021 tarih ve 285693 TN sayılı yazısı ile Büyükşehir Belediye Meclisine iletildiği ancak henüz karara bağlanmadığı tespit edilmiş olup ilgi (a) yazı eki teklifin Meclise iletilen söz konusu teklif ile birlikte değerlendirilmesinin uygun olacağı düşünülmektedir. ” Denilerek.

İlgi (a) yazı eki 21.01.2007 t.t.li 1/1000 ölçekli Beylikdüzü Uygulama İmar Planı Notlarına plan notu ilavesine ilişkin 1/1000 ölçekli plan notu değişikliği teklifi ve ekleri yazımız ekinde olup konunun, ilgi (b) Genelge ve Başkanlık Oluru, yürürlükteki yasalar ve yönetmelik ile 5216 sayılı yasanın 7/b ve 14. maddeleri ile 3194 sayılı imar kanunun ilgili maddelerine göre değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisine havale olunmuştur.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Beylikdüzü İlçesi, 21.01.2007 tt’li 1/1000 ölçekli Beylikdüzü Uygulama İmar Planı Notlarına plan notu ilavesine ilişkin 1/1000 ölçekli Plan Notu değişikliği teklifi incelenmiş olup,

Teklif plan notlarının iptal edilerek yerine,

T.C.
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ
MECLİS KARARI

Karar Tarihi: 10.11.2021

Meclis Karar No: 1109

İlgili İdare tarafından, tehlike arz etmesi sebebi ile tedbir amaçlı boşaltılan ve sonrasında ilgilisince 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;

6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun kapsamında, Riskli Yapı Tespiti yapılmış binaların yıkılıp yeniden yapılması durumunda;

1-Meri 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planları'ndan 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 Kanunun 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.

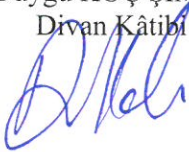
1-d) Uygulama aşamasında ilgili kurum görüşleri alınmadan uygulama yapılamaz.

1-e) Açıklanmayan hususlarda meri yönetmelik hükümleri ile meri plan notları geçerlidir. Şeklindeki Plan Notlarının, İşlenmesi komisyonumuzca tadilen uygun görülmüştür.

Meclisimizin Onayına Arz Olunur.”

Şeklinde hazırlanan İmar ve Bayındırlık – Kentsel Yenileme Komisyonları müşterek raporu; İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisinin 8. Seçim Dönemi 3. Toplantı Yılı, Kasım Ayı Toplantılarının 10 Kasım 2021 tarihli 2. birleşiminde okunarak yapılan işaretle oylama neticesinde raporun aynen ve Oybirliği ile kabulü kararlaştırılmıştır.

Duygu KOÇ ŞİMDİ
Divan Kâtibi



İlyas DÜRAS
Divan Kâribi



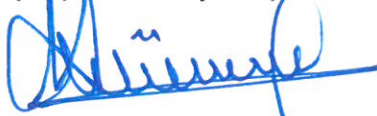
Zeynel Abidin OKUL
Meclis 1. Başkan Vekili



12 -11- 2021

G Ö R Ü L D Ü

Ekrem İMAMOĞLU
Büyükşehir Belediye Başkanı



Hüseyin AKSU
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKAN V.

28.04.2021 tarih, 1332026 sayılı Beylikdüzü Belediye Başkanlığı yazısı ve ekleri ile; 17.12.2020 tarih ve 1370 sayılı Büyükşehir Belediye Meclis kararı doğrultusunda İstanbul'da afet risklerine hazırlık kapsamında kentsel dönüşümü gerçekleştirmek amacıyla riskli binaların yıkılıp yeniden yapılmasının teşvik edilmesi, yapılaştığı dönemde yürürlükte olan imar planına ve imar mevzuatına uygun bir şekilde ruhsat alarak yapılaşmış ancak deprem riskine karşı dayanıksız olduğu tespit edilen binaların dönüşümünün gerçekleşmesini sağlamak amacıyla İstanbul genelindeki tüm 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planlarına 6306 sayılı yasa kapsamındaki riskli yapılara ilişkin plan notları ilave edilmesine ilişkin olarak meri 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planları ana plan notlarıyla çelişmeyecek şekilde 21.01.2007 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Beylikdüzü Uygulama İmar Planı plan notlarına ilave edilerek hazırlandığı belirtilen 1/1000 ölçekli uygulama imar planı plan notu değişikliği teklifi 08.04.2021 tarih, 59 sayılı Beylikdüzü Belediye Meclis kararı ile aynen uygun görülerek 5216 sayılı yasanın 7/b ve 14. maddesi gereğince değerlendirilerek karar alınmak üzere Başkanlığımıza iletilmiştir.

Tarafımıza iletilen teklif plan notu değişikliği, 12.07.2021 tarih, 2021/5055 sayılı Başkanlık Makamı yazımız ile Beylikdüzü Uygulama İmar Planı Plan Notu Değişikliği teklifi Büyükşehir Belediye Meclisine sunulmuştur.

Büyükşehir Belediye Meclisinin: *"Beylikdüzü İlçesi, 21.01.2007 tt'li 1/1000 ölçekli Beylikdüzü Uygulama İmar Planı Notlarına Riskli Yapılara yönelik plan notu ilavesine ilişkin 1/1000 ölçekli Plan Notu değişikliği teklifi incelenmiş olup,*

Teklif plan notlarının iptal edilerek yerine,

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

6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun kapsamında, Riskli Yapı Tespiti yapılmış binaların yıkılıp yeniden yapılması durumunda;

1-Meri 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planları'ndan 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 Kanunun 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) Uygulama aşamasında ilgili kurum görüşleri alınmadan uygulama yapılamaz.

1-e) Açıklanmayan hususlarda meri yönetmelik hükümleri ile meri plan notları geçerlidir.

Şeklindeki Plan Notlarının, İşlenmesi ... tadilen uygun görülmüştür." şeklindeki 10.11.2021 tarih, 1109 sayılı kararı ile tadilen kabulü uygun bulunmuştur.

10.11.2021 tarih, 1109 sayılı Büyükşehir Belediye Meclisi kararı gereğince;

21.01.2007 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Beylikdüzü Uygulama İmar Planı Plan Notu paftalarında;

"33. İlgili idare tarafından tehlike arz etmesi sebebi ile tedbir amaçlı boşaltılan ve sonrasında ilgilisince veya idarece yıkılan ya da yıkılacak yapılar ile, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun kapsamında, riskli yapı tespiti yapılmış binalar ile en az iki blokta oluşan ruhsatlı ve/veya yapı kullanma izin belgeli olarak yapılmış kooperatif, site, toplu konut vb. parsellerde mevcut binaların tamamının veya bir kısmının yıkılıp yeniden yapılması durumunda;

meri imar 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;

33.1. Meri imar planı koşulları veya yapı ruhsatın/yapı kullanma izin belgesinde yer alan iskana konu toplam inşaat alanına ve yol kotunun üzerindeki kat adedine göre uygulama yapılabilir.

33.2. Binanın kot aldığı noktanın altındaki bodrum katlarda yapılacak olan otoparklar, sığınak, tesisat alanları vb. ortak alanlar toplam inşaat alanına dahil değildir.

33.3. Meri imar planında belirtilen yol ve donatı alanları terkleri yapılmadan uygulama yapılamaz.

33.4. Uygulama yapılan parsellerde yapı yükseklikleri, yapılaşma düzeni (ikiz, ayrık, blok, kitle, taks vb), meri imar planları, meri imar yönetmelikleri ve çevre yapılaşma şartlarından uygun olanlarına göre ilgili idaresince onaylanacak mimari avan projede belirlenir. Bu kapsamda yapılacak uygulamalarda, yeni yapıların kullanım amacı meri imar planlarına göre belirlenir.

33.5. Zemin ve temel etüdü uygulama esasları ve rapor formatı esaslarına göre yapılacak zemin etüt raporları doğrultusunda, uygulama yapılacaktır. Bina yüküne göre zemin iyileştirmesi gereken alanlarda, zemin iyileşmesi yapılmadan uygulama yapılamaz.

33.6. 3194 Sayılı İmar Kanunun Geçici 16. Maddesine (ek: 11.5.2018-7143/16 md.) göre Yapı Kayıt Belgesine konu edilen alanlar bu kapsamda değerlendirilemez ve kazanılmış hak oluşturmaz.

33.7. Bu plan notundan yapı yasaklı alan, heyelan alanı, taşkına maruz alan, kıyı alanı, tarımsal nitelikli alan, sit ve diğer koruma alanları, hassas alanlar, doğal karakteri koruncak alanlar, dünya mirası alanları, 5366 sayılı kanun gereği Bakanlar Kurulu Kararıyla ilan edilen yenileme alanları ve diğer özel kanunlar ile belirlenen alanlarda kalan taşınmazlar faydalanamaz." şeklinde önerilen plan notları iptal edilerek,

"İlgili İdare tarafından, tehlike arz etmesi sebebi ile tedbir amaçlı boşaltılan ve sonrasında ilgilisince 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;

6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun kapsamında, Riskli Yapı Tespiti yapılmış binaların yıkılıp yeniden yapılması durumunda;

1-Meri 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planları'ndan 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 Kanunun 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) Uygulama aşamasında ilgili kurum görüşleri alınmadan uygulama yapılamaz.

1-e) Açıklanmayan hususlarda meri yönetmelik hükümleri ile meri plan notları geçerlidir." şeklindeki plan notları eklenmiş ve plan açıklama raporunun 5. sayfasında bulunan plan notları iptal edilerek son sayfa olarak; "İlgili İdare tarafından, tehlike arz etmesi sebebi ile tedbir amaçlı boşaltılan ve sonrasında ilgilisince 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;

6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun kapsamında, Riskli Yapı Tespiti yapılmış binaların yıkılıp yeniden yapılması durumunda;

1-Meri 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planları'ndan 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 Kanunun 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) Uygulama aşamasında ilgili kurum görüşleri alınmadan uygulama yapılamaz.

1-e) Açıklanmayan hususlarda meri yönetmelik hükümleri ile meri plan notları geçerlidir.” şeklindeki plan notları eklenmiştir.

Plan notu paftasında yapılan değişiklik üzerinde 2’şer (iki) adet, plan açıklama raporunun 5. sayfasında 1’er (bir) adet ve son sayfasında yapılan değişiklik üzerinde 1’er (bir) adet Büyükşehir Belediye Meclisine ait mühür ve imza bulunduğu görülmüştür.

Büyükşehir Belediye Meclisinin 10.11.2021 tarih ve 1109 sayılı kararı ile tadilen uygun görülen “UİP-34188314” Plan İşlem Numaralı Beylikdüzü İlçesi 1/1000 Ölçekli Beylikdüzü Uygulama İmar Planı Plan Notu Değişikliğine ait plan notu paftası ve plan açıklama raporu İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanınca 12.11.2021 tarihinde onanmıştır.

ONAY TARİHİ: 12.11.2021

İş bu tespit zaptı tarafımızca 23.02.2022 tarihinde 3 (üç) sayfa ve 2 (iki) nüsha olarak tanzim ve imza edilmiştir.

Özcan DAĞ
Planlama Müdürü

TANZİM EDENLER:

Raportör :Vuslat USYILMAZ

Şef :Pınar TANER ÇALIŞKAN

Müdür Yardımcısı :Nazlı Funda ARIBAŞ

12/11/2021 tarihinde Büyükşehir Belediye Başkanınca onanmıştır.

İMİR POLAT
Büyükşehir Belediye Başkanı



T.C.
BEYLİKDÜZÜ BELEDİYE BAŞKANLIĞI
PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ



PLANIN İSMİ		BEYLİKDÜZÜ İLÇESİ 1/1000 ÖLÇEKLİ BEYLİKDÜZÜ UYGULAMA İMAR PLANI PLAN NOTU DEĞİŞİKLİĞİ	
PLANLAMA EKİBİ		ADI-SOYADI	İMZA
Plan Yapımını Yükümlenecek Müelliflerin Yeterliliği Hakkında Yönetmeliğin 6. Maddesi gereği planlama ekibi	RAPORTÖR	Elif KANGALOĞLU GÜL Şehir Plancısı	
	ŞEF	Emine HASALTUN Şehir Plancısı	
	MÜDÜR	Anıl SARICAN DELİBAY Y. Şehir Plancısı	

BEYLİKDÜZÜ BELEDİYE

MECLİSİNİN

07.04/2021 gün ve 25 sayılı
kabul edilen İmar Komisyonu
karar eki plandır.

İMAR KOMİSYON BAŞKANI

ERKAN ERDOĞAN

DİP: 34188314

BEYLİKDÜZÜ BELEDİYE

MECLİSİNİN

08.04/2021 gün ve 59 sayılı
kabul edilen kararın eki plan
paftasıdır.

BELEDİYE BAŞKANI

MEHMET MURAT ÇALIK

İBB PLANLAMA MÜDÜRLÜĞÜNÜN

12/07/2021 tarih 5055 sayılı yazısı

eki paftadır.

Vuslat USYILMAZ
Y.Şehir Plancısı

İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisinin

10/11/2021 tarih ve 1109 sayılı

ile alınan kararın eki olan plandır

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

Osman DEMİR
İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi
Kentsel Yenileme Komisyon Başkanı

**T.C.
BEYLİKDÜZÜ BELEDİYE BAŞKANLIĞI
PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ**



**BEYLİKDÜZÜ İLÇESİ
1/1000 ÖLÇEKLİ BEYLİKDÜZÜ UYGULAMA İMAR PLANI
PLAN NOTU DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU**

1. GİRİŞ

İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığının Deprem Risk Yönetim ve Kentsel İyileştirme Daire Başkanlığı Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü'nün 15.01.2021 tarihli ve 9880 sayılı yazısı ile; İstanbul'da afet risklerine hazırlık kapsamında kentsel dönüşümü gerçekleştirmek amacıyla riskli binaların yıkılıp yeniden yapılmasının teşvik edilmesi, imar planlarının da bu kapsamda uygulanabilir şekilde düzenleyici işlem tesis etmesi gerektiği, yapılaştığı dönemde yürürlükte olan imar planına ve imar mevzuatına uygun bir şekilde ruhsat alarak yapılaşmış ancak deprem riskine karşı dayanıksız olarak tespit edilen binaların dönüşümünün gerçekleştirilemediği, bu kapsamda onaylı ruhsat belgesi bulunan, depreme dayanıksız hale gelmiş binaların yıkılıp yeniden yapılmasını sağlamak amacıyla;

"1- Bu plan notundan faydalananacak yapıların; 6306 sayılı yasa kapsamında riskli yapı olarak tespit edilmiş olması, 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmeliklerine göre ruhsat ve/veya yapı kullanma izninin bulunması ve meri planlara göre yapılaşma izni bulunan alanlarda kalması gerekmektedir.

2- Toplam inşaat alanı; onaylı ruhsat ve/veya yapı kullanma izin belgesinde belirtilen alan esas alınarak hesaplanır.

3- Meri imar mevzuatına göre yapılması zorunlu ve ilave otopark alanları, tamamı gömülü olmak kaydıyla bu hesaba dahil değildir.

4- Meri imar planında belirtilen yol ve donatı alanları terkleri yapılmadan uygulama yapılamaz.

5- Uygulama yapılan parsellerde yapı yükseklikleri, yapılaşma düzeni, meri imar planlarına, çevre yapılaşma şartlarına ve varsa silüet kararlarına uygun olarak, ilgili idaresince onaylanacak mimari projede belirlenir. Bu kapsamda yapılacak uygulamalarda, yeni yapıların kullanım amacı meri imar planlarına göre belirlenir.

6- Onaylı ruhsat ve/veya yapı kullanma izin belgesinde belirlenen kat yükseklikleri aşılamaz.

7- İlgili idaresince ruhsat onayı yapıldığı tarihten sonra yapının bulunduğu parselin ifraz edilmesi halinde bu plan notuna göre uygulama yapılamaz.

8- 3194 sayılı İmar Kanununun Geçici 16. maddesine (Ek: 11.5.2018-7143/16 md.) göre yapı kayıt belgesine konu edilen alanlar bu kapsamda değerlendirilemez ve kazanılmış hak oluşturmaz.

9- Bu plan notundan yapı yasaklı alan, heyelan alanı, taşkına maruz alan, kıyı alanı, tarımsal nitelikli alan, orman alanı, sit ve diğer koruma alanları, hassas alanlar, doğal karakteri koruncak alanlar, dünya mirası alanları, 5366 sayılı kanun gereği Bakanlar Kurulu kararıyla ilan edilen yenileme alanları, Boğaziçi sahil şeridi ve ön görünüm bölgesinde ve diğer özel kanunlar ile belirlenen alanlarda kalan taşınmazlar faydalanamaz."

şeklinde plan notlarının İstanbul genelindeki tüm 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planlarına ilave edilmesine ilişkin olarak "İstanbul genelindeki 6306 sayılı yasa kapsamındaki riskli yapılara ilişkin meri imar planlarına plan notu ilavesi teklifi incelenmiş olup, İstanbul bütününde yürürlükte olan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planlarının, teklif plan notları çerçevesinde değerlendirilmesi için tüm 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planlarına ilgili plan notları ilave edilerek hazırlanması, gerekli kurum görüşlerinin alınarak ivedilikle meclise sunulması ayrıca İlçe belediyeleri ile koordinasyon sağlanarak 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarının plan notlarına ilave edilmesine dair ilgili müdürlüklerce hazırlık yapılması ... " şeklinde 17.12.2020 tarihli ve 1370 sayılı İBB Meclis Kararı alındığı hususu tarafımıza bildirilmiştir.

İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığının Deprem Risk Yönetim ve Kentsel İyileştirme Daire Başkanlığı Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü'nün 15.01.2021 tarihli ve 9880 sayılı yazısı ile; "... İlçe belediyeleri ile koordinasyon sağlanarak 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarının plan notlarına ilave edilmesine dair ilgili müdürlüklerce hazırlık yapılması ..."

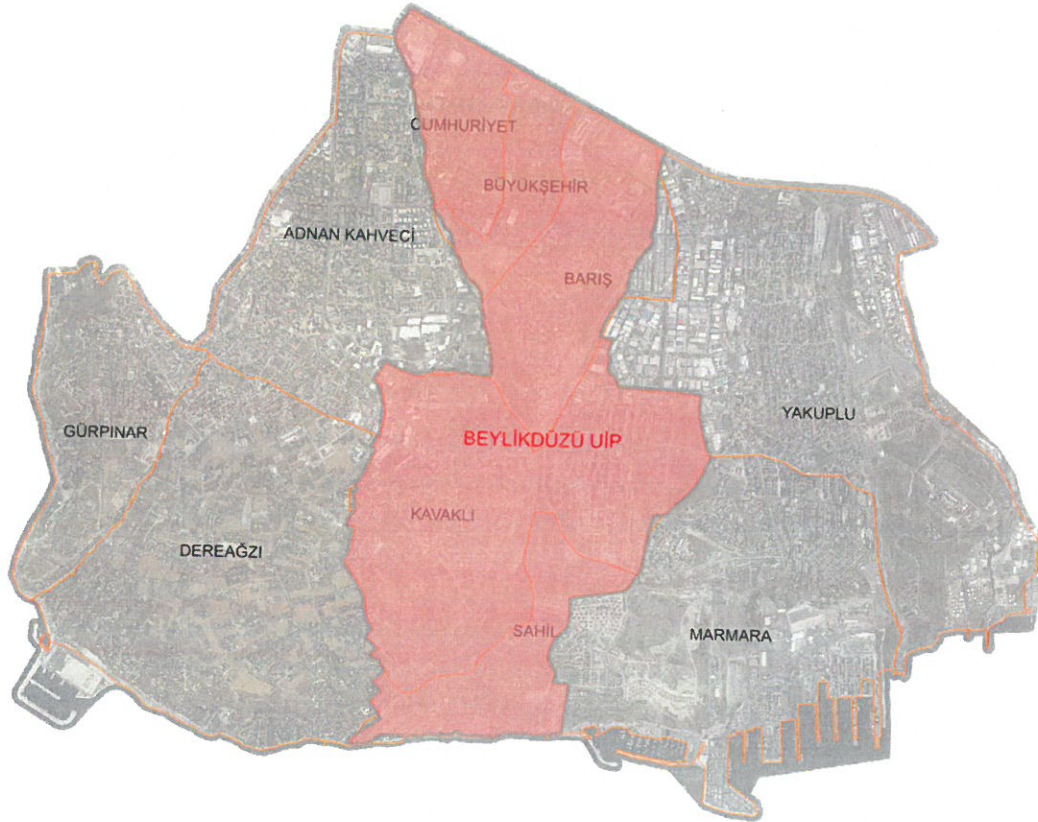
17.12.2020 tarihli ve 1370 sayılı İBB Meclis Kararı'nın ilçe belediyelerince değerlendirilmesi ve teklif plan notlarının 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarına işlenmesi noktasında gerekli çalışmaların başlatılması talep edilmiştir.

17.12.2020 tarihli ve 1370 sayılı İBB Meclis Kararı'nda bahsi geçen, "... İlçe belediyeleri ile koordinasyon sağlanarak 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarının plan notlarına ilave edilmesine dair ilgili müdürlüklerce hazırlık yapılması ..." şeklindeki kararı doğrultusunda; söz konusu afet risklerine hazırlık kapsamında kentsel dönüşümü gerçekleştirmek amacıyla riskli binaların yıkılıp yeniden yapılmasının teşvik edilmesine yönelik plan notlarının İlçemiz genelinde yürürlükte bulunan meri 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planları ana plan notlarıyla çalışmayacak şekilde ilave edilerek hazırlanmış olan 21.01.2007 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Beylikdüzü Uygulama İmar Planı Ana Plan Notlarına plan notu eklenmesine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

2. ALANIN KONUMU

Bahse konu plan notu değişikliği teklifine ilişkin meri 21.01.2007 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Beylikdüzü Uygulama İmar Planı sınırı içerisinde kalmaktadır.

Şekil 1. Planlama Alanı'nın Beylikdüzü İlçesi İçerisindeki Konumu



3. MÜLKİYET DURUMU

Söz konusu değişiklik teklifi, plan notu eklenmesine ilişkin olduğundan mülkiyet değerlendirilmesi yapılamamaktadır.

6 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ TEKLİFİ

21.01.2007 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Beylikdüzü Uygulama İmar Planı Plan Notlarına,

33. İlgili idare tarafından tehlike arz etmesi sebebi ile tedbir amaçlı boşaltılan ve sonrasında ilgisince veya idarece yıkılan ya da yıkılacak yapılar ile, 6306 sayılı afet riski altındaki alanların dönüştürülmesi hakkındaki kanun kapsamında, riskli yapı tespiti yapılmış binalar ile en az iki bloktan oluşan ruhsatlı ve/veya yapı kullanma izin belgeli olarak yapılmış kooperatif, site, toplu konut vb. Parsellerde mevcut binaların tamamının veya bir kısmının yıkılıp yeniden yapılması durumunda; meri imar 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;

33.1 Meri imar planı koşulları veya yapı ruhsatın/yapı kullanma izin belgesinde yer alan iskana konu toplam inşaat alanına ve yol kotunun üzerindeki kat adedine göre uygulama yapılabilir.

33.2 Binanın kot aldığı noktanın altındaki bodrum katlarda yapılacak olan otoparklar, sığınak, tesisat alanları vb. ortak alanlar toplam inşaat alanına dahil değildir.

33.3 Meri imar planında belirtilen yol ve donatı alanları terkleri yapılmadan uygulama yapılamaz.

33.4 Uygulama yapılan parsellerde yapı yükseklikleri, yapılaşma düzeni (ikiz, ayırık, blok, kitle, taks vb), meri imar planları, meri imar yönetmelikleri ve çevre yapılaşma şartlarından uygun olanlarına göre ilgili idaresince onaylanacak mimari avan projede belirlenir. Bu kapsamda yapılacak uygulamalarda, yeni yapıların kullanım amacı meri imar planlarına göre belirlenir.

33.5 Zemin ve temel etüdü uygulama esasları ve rapor formatı esaslarına göre yapılacak zemin etüt raporları doğrultusunda, uygulama yapılacaktır. Bina yüküne göre zemin iyileştirmesi gereken alanlarda, zemin iyileşmesi yapılmadan uygulama yapılamaz.

33.6 3194 sayılı imar kanunun geçici 16. Maddesine (ek: 11.5.2018-7143/16 md.) göre yapı kayıt belgesine konu edilen alanlar bu kapsamda değerlendirilemez ve kazanılmış hak oluşturmaz.

33.7 Bu plan notundan yapı yasaklı alan, heyelan alanı, taşkına maruz alan, kıyı alanı, tarımsal nitelikli alan, sit ve diğer koruma alanları, hassas alanlar, doğal karakteri koruncak alanlar, dünya mirası alanları, 5366 sayılı kanun gereği Bakanlar Kurulu Kararıyla ilan edilen yenileme alanları ve diğer özel kanunlarla belirlenen alanlarda kalan taşınmazlar faydalanamaz."

şeklinde plan notu eklenmesine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifi hazırlanmıştır.

Erkan ERDOĞAN
Beylikdüzü Belediyesi
İmar Komisyonu Başkanı

Elif KANGALOĞLU GÜL
Şehir Plancısı

Mehmet Murat CALIK
Beylikdüzü Belediye Başkanı

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;

6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun kapsamında, Riskli Yapı Tespiti yapılmış binaların yıkılıp yeniden yapılması durumunda;

1- Meri 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planları'ndan 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 Kanunun 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) Uygulama aşamasında ilgili kurum görüşleri alınmadan uygulama yapılamaz.

1-e) Açıklanmayan hususlarda meri yönetmelik hükümleri ile meri plan notları geçerlidir.



