21.05.2025 günle Büyükşehir Belediye Başkanınca onanmıştır.

Büyükşehir Belediye Başkanı
Nuri ASLAN
İstanbul Büyükşehir Belediye Başkan V.

İLÇE

ÜSKÜDAR BELEDİYE BAŞKANLIĞI PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ		
Planın ismi	Üsküdar İlçesi, Çatı Yapımına İlişkin Meri İmar Planlarına Plan Notu İlavesine Yönelik Hazırlanan 1/000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği	ÖLÇEK:1/1000
Pin Numarası	UİP-341069393	
Mer'i Plan	09.06.2006 t.t.'li Üsküdar Merkez U.İ.P.	
Planı Hazırlayan-Raportör	Ayça ALTAY (Şehir Plancısı)	
Müdür Yardımcısı	Halim HÜRHİKİR (Şehir Plancısı)	
Müdür	Battal ÇAT (Şehir Plancısı)	
Tek. Baş. Yard.	Abdullah AYAZ	
Üsküdar Belediyesi İmar Komisyonu Başkanı Abdullah AYAZ	Üsküdar Belediye Meclisinin 08/02/2024 Tarih ve 26 Sayılı Kararı doğrultusunda hazırlanan paftadır. Hilmi TÜRKMEN Üsküdar Belediye Başkanı	

5

İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisinin 15/05/2025 tarihinde ve ..../558 sayı ile ~~aynen~~ / tadilen tasdik edilen kararı eki olan plandır.

Mahmut Sedat ÖZKAN
İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi
İmar ve Bayındırlık Komisyonu Başkanı

İB PLANLAMA MÜDÜRLÜĞÜNÜN 08.11.2024 tarih 1906665 sayılı yazısı paftadır.

ASİYE AVLAMAZ
Şehir Plancısı

Mustafa ŞİRİN
Şehir Plancısı

ÜSKÜDAR MERKEZ UYGULAMA İMAR PLANI

PLAN NOTLARI

A - GENEL HÜKÜMLER

1. KAMU ALANLARI KAMU ELİNE GEÇMEDEN UYGULAMA YAPILAMAZ.

2. PLANLA GÖSTERİLEN İRTİFALARIN ÜZERİNE AYRICA ÇEKME VE ÇATI KATI YAPILAMAZ.

3. ÜZERİNDE ÖLÇÜ BULUNMAYAN KİTLELER ŞEMATİK OLMAYIP, PLAN ÜZERİNDEN ÖLÇÜLENDİRİLEREK UYGULAMA YAPILACAKTIR.

4. ESKİ ESERE BİTİŞİK VEYA 10.00 M CİVARINDA BULUNAN PARSELLER İÇİN K.V.T.V.K. KURULU KARARI ALINMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ. K.V.T.V.K. KURULUNCA ALINAN KARARLARIN MERİ PLANLA ÇELİŞTİĞİ DURUMLARDA, FONKSİYON FARKLILIĞI VE KAMU ALANLARINA TECAVÜZÜ BULUNAN ESKİ ESER YAPILAR İÇİN PLAN DEĞİŞİKLİĞİ YAPILMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ. RÖLEVE PROJELERİNDE BELİRLENEN KİTLENİN, PLAN KİTLESİ VE İRTİFASI İLE FARKLILIK GÖSTERMESİ DURUMUNDA İSE PLAN DEĞİŞİKLİĞİ YAPILMADAN UYGULAMA YAPMAYA BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

5. TESCİLİ BULUNAN ANCAK İMAR İSTİKAMETİNE TECAVÜZLÜ OLAN ESKİ ESER BİNALARDA K.V.T.V.K. KURULUNUN UYGUN GÖRMESİ DURUMUNDA TESCİLLİ BİNANIN İMAR PARSELİNDE YAPILMASI KAYDIYLA ARKA ÇİZGİ ARANMAKSIZIN UYGULAMA YAPILABİLİR.

6. ESKİ ESER UYGULAMALARDA PLANLA GETİRİLEN İRTİFA ARTISI VE KİTLE DEĞİŞİKLİĞİ OLMASI DURUMUNDA, K.V.T.V.K.K. GÖRÜŞÜ ALINARAK PLAN İRTİFASINA ÇIKARILAN ESKİ ESER UYGULAMALARINDA PLANIN ÖNGÖRDÜĞÜ KİTLEYE UYULACAKTIR. H: MEVCUT UYGULAMALARINDA RÖLEVESİ ESASDIR.

7. PLAN SINIRLARI İÇİNDEKİ TÜM İMAR UYGULAMALARINDA AĞAÇ REVİZYONU YAPILARAK NİTELİKLİ MEVCUT AĞAÇLAR KORUNACAKTIR.

8. KONUT BÖLGELERİ İÇİNDE YER ALAN TESCİLLİ ESKİ ESER YAPILARDA KONUT, KÜLTÜR, KONAKLAMA VE BUNLARA HİZMET VEREN TESİSLER YAPILABİLİR.

9. BİRİNCİ BODRUM KATLARI İSKAN EDİLEBİLİR. ~~± 0.00 KOTUNA GÖRE BİNANIN HERHANGİ BİR CEPHESİNİN İKİ KÖŞESİ TABİ ZEMİN KOTLARININ HER BİRİSİNİN 3.50 M. OLMASI DURUMUNDA 2.BODRUM KAT İSKAN EDİLEBİLİR. İSKAN EDİLEBİLEN BU BODRUM KATLAR K.A.K.S.'A DAHİL DEĞİLDİR. 1.BODRUM KATIN İSKAN EDİLDİĞİ PARSELLERDE 2.BODRUM KATLARIN, 2.BODRUM KATIN İSKAN EDİLDİĞİ PARSELLERDE 3.BODRUM KATLARIN AÇIĞA ÇIKMASI HALİNDE BU KATLAR ORTAK ALAN OLARAK KULLANILACAKTIR.~~ Birden fazla bodrum katın açığa çıkması halinde ortak alan olarak kullanılacaktır.

10. TURİZM TESİSİ ALANINDA KALAN YERLERDE MERİ PLAN KOŞULLARI AŞILMADAN HAZIRLANACAK AVAN PROJELER BÜYÜK ŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI'NCA ONANMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ.

11. PLAN SINIRI İÇİNDEKİ SİT BÖLGELERİNDE KORUMA AMAÇLI İMAR PLANLARI HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

12. KAMU ALANLARINDA (~~AYNI FONKSİYONUN ÖZEL KULLANIMI DAHİL~~) İLGİLİ KURULUŞUN TALEBİ HALİNDE AVAN PROJEYE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

13. 20 PAFTA, 353 ADA, 7-8 PARSELLER İFRAZ EDİLEMEZ. AĞAÇLARI MUHAFAZA ŞARTIYLA VE İNŞAAT EMSALİ 0.50'Yİ GEÇMEMEK, AYRICA H: 6.50'Yİ AŞMAMAK VE ~~DENİZ~~ denizde görünümü H:6.50 m'yi geçmemek koşulu ile turistik tesisler yapılabilir. ~~TARAFINDAKİ [illegible] ORTALAMASINDAN KOT VERİLMEK KOŞULU İLE TURİSTİK TESİS YAPILABİLİR.~~

~~14. HARP [illegible] YOLU GÜZERGAHI BOYUNCA PLANDA YEŞİL ALAN [illegible] YÖNETMELİĞİNİN 13.01 VE İMAR KANUNU'NUN 33.MADDESİNE GÖRE UYGULAMA TALEPLERİNDE [illegible] K.V.T.V.K.K. VE BÜYÜK ŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI GÖRÜŞÜ ALINMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ.~~

15. BİNA VE YOL İSTİKAMETLERİNDE BİR ÖNCEKİ PLANLA OLUŞMUŞ MEVCUT TEŞEKKÜL VE MERİ PLANIN ÇELİŞKİLİ OLMASI DURUMUNDA UYGULANACAK İSTİKAMETİ BELİRLEMEYE BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

16. PLANLA YENİ AÇILACAK İMAR YOLLARI, İMAR KANUNU'NUN 23.MADDESİNE TABİDİR.

17. AÇIKLANMAYAN HUSUSLARDA İSTANBUL İMAR YÖNETMELİĞİ, OTOPARK YÖNETMELİĞİ ~~VE 22.7.1980/117 SAYILI BÜYÜK ŞEHİR BELEDİYE MECLİS KARARI İLE BELİRLENEN 1/200.000 ÖLÇEKLİ GENEL PLAN NOTLARININ~~, BU PLAN NOTLARIYLA ÇELİŞMEYEN HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

18. KAMUYA AİT BİNALARIN BODRUM KATLARINDA BÖLGEYE HİZMET VERECEK "GENEL SERPİNTİ SIĞINAKLARI" YAPILACAKTIR.

B - YAPILANMA HÜKÜMLERİ :

1)A 358, 368, 67, 317, 385, 386, 525, 526, 1205, 529, 346, 1335 [illegible] 1204 NO'LU ADALARDA İKİZ VE AYRIK NİZAM [illegible] ALINACAKTIR. BİTİŞİK VE BLOK NİZAM PARSELLERDE ± 0.00 KOTUNU BELİRLEMEYE BELEDİYESİ YETKİLİDİR. İLAVE KAT TALEBİ HALİNDE; RUHSAT ALINARAK İNŞAATINA BAŞLAMIŞ VE MEVCUT BİNALARDA GABARİ TESPİTİ YAPILIP, ± 0.00 KOTU OLARAK TABİ ZEMİN ORTALAMASI ALINDIĞINDA PLANLA GETİRİLEN İRTİFAYI AŞMAMAK KOŞULUYLA PLANLA VERİLEN İRTİFADA UYGULAMA YAPILABİLİR.

1)B-BELİRLENEN ADALAR DIŞINDA; KOT İSTANBUL İMAR YÖNETMELİĞİNE TABİDİR.

1)C-BELİRLENEN ADALAR DIŞINDAKİ PARSELLERDE; BİR ÖNCEKİ PLANA GÖRE YAPILMIŞ İSKANLI MEVCUT BİNALAR İÇİN (2981/3290 SAYILI AF YASALARI KAPSAMINDA KALANLAR DAHİL) BU PLANLA VERİLMİŞ KAT İLAVESİ VAR İSE; MEVCUT BİNANIN KAMU ALANLARINA TECAVÜZÜ OLMAMASI KOŞULUYLA (YOL, YEŞİL ALAN, OTOPARK V.B.) YENİ PLANLA BELİRLENEN KİTLE VEYA EMSALE BAKILMAKSIZIN İLAVE KAT YAPILABİLİR).

2)AYRIK NİZAM YAPILANMA KOŞULLARI:

2.1. AYRIK NİZAM YAPILARDA KİTLE İŞLENEN PARSELLERDE; PLANLA BELİRLENEN KİTLELER UYGULANACAKTIR.

~~2.2. T.A.K.S. K.A.K.S. VERİLEN PARSELLERDE ÇIKMALAR VE İSKAN EDİLEBİLEN BODRUM KATLAR EMSALE DAHİL DEĞİLDİR. EMSAL HESABI BRÜT PARSEL ALANINDAN YAPILACAKTIR.~~

3)ÖN BAHÇESİZ NİZAMLARDA YOL GENİŞLİKLERİNE VE TEŞEKKÜLE BAKILMAKSIZIN 20 CM.LİK DEKORATİF ÇIKMA DIŞINDA YOLA ÇIKMA YAPILAMAZ.

4. OTOPARKLA İLGİLİ HÜKÜMLER:

4.1. GENEL OLARAK OTOPARK İHTİYACININ KENDİ PARSELİNDE SAĞLANMASI ESASDIR. ANA ARTERLER VE YAYA YOLLARINDAN BELEDİYESİNİN UYGUN GÖRMESİ DURUMUNDA OTOPARK GİRİŞ ÇIKIŞI YAPILABİLİR. BİNANIN SERPİNTİ SIĞINAĞI OLARAK KULLANILMAK ÜZERE AYRILMIŞ BÖLÜMLERİ MÜLKİ AMİRİN OLUMLU GÖRÜŞ VERMESİ HALİNDE BARIŞ ZAMANINDA OTOPARK OLARAK KULLANILABİLİR.

4.2. ADA İÇİNDE OTOPARK OLARAK AYRILAN PARSELLERDE OTOPARK ALANI TERK ETMESİ GEREKEN PARSEL, TERK ETTİĞİ ALAN ORANINDA OTOPARK İHTİYACINI BU ALANDA GÖSTEREBİLECEKTİR. PARSELİN OTOPARK İHTİYACI, TERK ETTİĞİ ALANDAN FAZLA OLMASI HALİNDE İLAVE OTOPARK BEDELİ ÖDEYECEKTİR.

4.3. TAMAMI AÇIK VEYA KAPALI OTOPARK ALANINDA KALAN PARSELLERDE BELEDİYESİNİN BU ALANLARI KAMULAŞTIRMAYACAĞINI BELİRTMESİ HALİNDE PARSEL İLGİLİSİNİN MÜRACAATI ÜZERİNE "AVAN PROJENİN BÜYÜK ŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI'NCA ONANMASI ŞARTIYLA MERİ İMAR PLANINA GÖRE AÇIK VE KAPALI OTOPARK YAPILABİLİR.

4.4. PLANLA BELİRLENEN ADA İÇİ OTOPARKLARA GİRİŞ VERİLEN PARSELLERİN ZEMİN KATLARINDA GEÇİŞ BIRAKILMAK KOŞULUYLA ÜST KATLAR PARSEL MALİKLERİNCE KULLANILABİLİR.

4.5. TİCARET BÖLGELERİNDE BULUNAN YEŞİL ALANLARDA ± 0.00 KOTU ALTINDA KAMUYA AİT KAPALI OTOPARK DÜZENLENEBİLİR.

5-TİCARET BÖLGELERİ:

5.1. HİZMET+TİCARET ALANLARINDA: BU ALANLARDA BÜROLAR, İŞHANLARI, LOKANTA, ÇARŞI, ÇOK KATLI MAĞAZALAR, BANKALAR, OTELLER SİNEMA, TİYATRO GİBİ KÜLTÜREL SOSYAL TESİSLER, YÖNETİMLE İLGİLİ TESİSLER İLE ÖZEL SAĞLIK TESİSLERİ, KATLI OTOPARKLAR VE BENZERİ YAPILAR YAPILABİLİR.

A)İSTANBUL İMAR YÖNETMELİĞİ'NİN 7.0[illegible] MADDESİNE GÖRE UYGULAMA [illegible]

B)H+T LEJANDI İLE BELİRLENEN AYRIK NİZAMA TABİ PARSELLERDE ÖN VE YAN BAHÇE MESAFESİNE TECAVÜZ ETMEMEK, ARKA BAHÇEDE EN AZ 3 M. ÇEKMEK VE KİTLE ŞEKLİNE BELEDİYE BAŞKANLIĞI YETKİLİ OLMAK ÜZERE TABANDA YAYGIN TİCARET KİTLESİ YAPILABİLİR. TİCARET KİTLESİ İRTİFASI H:3.50 M.DİR.

C)H+T ALANINDA KALAN VE AYRIK NİZAM UYGULAMA YAPILAN TESCİLLİ ESKİ ESER BULUNAN PARSELLERDE, İMAR YÖNETMELİĞİ'NİN 7.06-3 MADDESİ UYGULANMAZ.

5.2. TALİ TİCARET ALANLARI:

BU ALANLARDAKİ BİNALARIN İMAR PLANI VE YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE GÖRE TESPİT EDİLEN KONTURLARI İÇİNDE KALMASI ŞARTIYLA BODRUM, ZEMİN VE ASMA KATLARI TİCARİ AMAÇLA, NORMAL KATLARI BÜRO (AVUKAT YAZIHANESİ, MÜHENDİSLİK VE MİMARLIK BÜROLARI V.B.) AMAÇLI OLARAK KULLANILABİLECEĞİ GİBİ NORMAL KATLARDA KONUT UYGULAMASI DA YAPILABİLİR.

6-RESTORE EDİLEREK AYNEN KORUNACAK YAPILAR;

R LEJANDI İLE TANIMLANAN BU PARSELLERDEKİ, MEVCUT ESKİ ESERLERDE; AYNI KONTUR VE GABARİDE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

2.2. TAKS_KAKS verilen parsellerde açık ve kapalı çıkmaları ile iskan edilen bodrum katlar ve çatı arasındaki iskan edilen alanlar emsale dahildir. Emsal net parsel üzerinden hesaplanacaktır. TAKS sabit kalmak şartı ile teklif plandaki KAKS değerleri %50 arttırılacaktır.

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

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

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

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

1.3 Mansard çatılarda gizli dere uygulaması yapılacaktır.

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

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

1.6 Mahya yüksekliği saçak yapılması durumunda saçak ucundan, aksi halde binanın son kat döşemesinin bittiği noktadan itibaren hesaba esas bina cephesi boyunca en fazla %45 çatı eğimini geçmemek kaydıyla hesaplanır. Mahya yüksekliğinin 3.00 metreden az hesaplandığı yerlerde mahya yüksekliği 3.00 metre yapılabilir. Ancak fazla hesaplandığı yerlerde mahya yüksekliği en fazla 5.00 metre yapılır.

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

1.8 Her bir pencere (güvercinlik) genişliği yatayda 1 metreyi geçemez. Bu pencereler (güvercinlikler) birbirine eklenerek bant pencere haline getirilemez. Ayrıca toplam uzunlukları teraslara açılan kapı ve pencereler hariç hesaba esas bina cephesinin toplam uzunluğunun 2/5'ini geçemez.

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

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

1.11 Terasların ön, yan ve üstlerinin kapatılmasının talep edilmesi halinde ilgili belediyesi yetkilidir. Bu durumda teras, 2.20 m.'nin üzerine çıkamaz. Kaplama malzemelerinin açılıp, kapanabilir malzemelerden yapılması esastır.

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

1.13 Mansard çatıların bağımsız bölüme ait piyes ya da ortak alan çatı arası olarak düzenlenmesi durumunda asansör kulesi ve merdiven evi kent estetiğini bozmayacak şekilde asgari ölçülerde yapılması zorunludur. Asansör kulelerinin ve bu bölümlerle birlikte düzenlenen merdiven evlerinin en az ölçülerdeki bölümlerinin, çatı örtüsünü aşmasına da izin verilir. Asansör kulesinin cepheye yaklaşması durumunda makine daireli asansör seçimi yapılamaz.

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

İMAR PLANLARINA GÖRE KONUT YAPILABİLEN PARSELLERDE, VARSA SAÇAKLAR DÂHİL SON KAT TAVAN DÖŞEMESİ SINIRLARI VE ÇATI EĞİMİ İÇİNDE KALMAK VE İLGİLİ YÖNETMELİKTE BELİRLENEN EN AZ YAPI PİYESLERİ VE ÖLÇÜLERİNİ SAĞLAMAK ŞARTIYLA BAĞIMSIZ BÖLÜM OLARAK İSKÂN EDİLEBİLEN KONUT OLARAK KULLANILAN ÇATI DAİRESİ YAPILABİLİR. ÇATI DAİRESİ YAPILMASI DURUMUNDA AŞAĞIDA BELİRTİLEN HÜKÜMLER DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILACAKTIR:

A. YAPILMAK İSTENMESİ HALİNDE ÇATI ARALARINDA DAHA AYDINLIK VE FERAH MEKÂNLAR ORTAYA ÇIKMASI AMACIYLA ÇATININ AİT OLDUĞU CEPHEDEKİ YÜZEYLERİNDE İKİ AYRI MEYİLLİ ÇATI UYGULAMASI YAPILABİLİR.

B. BU UYGULAMADA BİNANIN SON NORMAL KAT TAVAN DÖŞEMESİNİN BİTTİĞİ NOKTADAN (SAÇAK GENİŞLİĞİ 0.50 M'Yİ GEÇEMEZ) 1,50 M İÇERİ ÇEKİLİP, 2.20 M YÜKSEKLİK VERİLEREK ULAŞILAN NOKTANIN BİRLEŞTİRİLMESİYLE BİRİNCİ ÇATI YÜZEYİ OLUŞTURULUR.

C. İKİNCİ ÇATI YÜZEYİ %20 EĞİMLE OLUŞTURULACAK OLUP MAHYA YÜKSEKLİĞİ 4.50 M'Yİ GEÇEMEZ.

Ç. TERASA AÇILAN KAPILAR, PENCERELER VE GÜVERCİNLİKLER BİRBİRİNE EKLENEREK BANT HALİNE GETİRİLEMEZ VE TOPLAM UZUNLUKLARI AİT OLDUĞU CEPHENİN 3/5'İNİ GEÇEMEZ.

D. İKİNCİ ÇATI YÜZEYİNDE, ÇATI KONTÜRÜNÜ DEĞİŞTİRMEYECEK ŞEKİLDE YÜZEYE PARALEL OLARAK PENCERE YAPILABİLİR. ÇATI DAİRELERİNDE İKİNCİ ÇATI YÜZEYİNE TAŞMAYACAK ŞEKİLDE GENİŞLİĞİ 2.00 M'Yİ GEÇMEYEN GÜVERCİNLİKLER YAPILABİLİR.

E. BU UYGULAMALARDA TERAS DIŞINDAKİ PENCERE BOŞLUKLARINDAN ARTA KALAN ALANLARDA ÇATI ÖRTÜSÜNÜN ÇATI BAŞLANGIÇ NOKTASINA KADAR DEVAM ETTİRİLMESİ GEREKMEKTEDİR.

F. KADEME UYGULAMASI SONUCUNDA OLUŞAN TERASLARDA BU İKİ MEYİLLİ ÇATI UYGULAMASI YAPILAMAZ.

G. ÇATI DAİRESİ UYGULAMASI YAPILARAK OLUŞTURULAN BAĞIMSIZ BÖLÜMLERDE ASGARİ PİYES ÖLÇÜLERİ EN AZ 2.20 M YÜKSEKLİĞİN SAĞLANDIĞI ALAN ÜZERİNDEN HESAP EDİLECEKTİR.

Ğ. ÇATI DAİRELERİ, İMAR PLANLARINDA BELİRTİLEN BİNA YÜKSEKLİĞİ SINIRLAMALARINA DAHİL EDİLMEZ.

H. ÇATI DAİRELERİ, BİNALARIN YANGINDAN KORUNMASI HAKKINDAKİ YÖNETMELİK ÇERÇEVESİNDE YAPI YÜKSEKLİĞİ MAHYA KOTUNDAN HESAPLANIR.

I. ÇATI DAİRELERİ İÇERİSİNDE HERHANGİ BİR MALZEME İLE ARA DÖŞEME OLUŞTURULAMAZ, ÇATI ARASI PİYESİ OLUŞTURULAMAZ.

İ. ÇATI DAİRELERİNE ASANSÖRÜN HİZMET ETMESİ ZORUNLUDUR.

- ÇATI PİYESİ KULLANIMLARINDA DA YUKARIDAKİ HÜKÜMLER UYGULANIR.

L E J A N D :

ÖLÇEK : 1/1000

1.SINIRLAR
- UYGULAMA İMAR PLANI ONAMA SINIRI.
- ●●● TARİHİ YAPISI KORUNACAK ALAN SINIRI.

2.KENTSEL ALAN KULLANIMI
- KORUNAN CEPHE ÇİZGİSİ.
- DÜZELTİLEN CEPHE ÇİZGİSİ.
- ÖNERİ CEPHE ÇİZGİSİ.
- MAX.BİNA YAKLAŞMA SINIRI.
- KORUNAN BLOK.
- ÖNERİ BLOK.

3.KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI.
- YÖNETİM MERKEZLERİ. (ADLİYE, SARAY, MUHTARLIK, KARAKOL V.B.)
- BÜYÜK ALAN KULLANIMI GEREKTİREN KAMU KURULUŞ ALANLARI
- KENTSEL VE BÖLGESEL İŞ MERKEZLERİ
- 2. VE 3. DERECE KENTSEL VE BÖLGESEL İŞ MERKEZLERİ

4.TURİZM YERLEŞME ALANLARI
- KONAKLAMA TESİS ALANLARI

5.KORUMA ALANLARI
- TESCİLLİ VE TESPİTLİ ESKİ ESER YAPI VE ALANLARI
- RESTORE EDİLEREK AYNEN KORUNACAK YAPILAR

6.YAPI YASAĞI GETİRİLEN ALANLAR
- ANA İSHALE HATTI.
- ASKERİ STRATEJİK ALANLAR.

7.AÇIK VE YEŞİL ALANLAR.
- PARKLAR,DİNLENME ALANLARI,ÇOCUK BAHÇELERİ, FUAR, SPOR VE OYUN ALANLARI.
- ORMAN ALANLARI.
- AĞAÇLANDIRILACAK ALANLAR (METRUKLIKLAR)

BAYINDIRLIK VE İSKAN BAKANLIĞI'NCA ONANDIKTAN SONRA UYGULAMA YAPILABİLECEK ALAN SINIRI

8.KENTSEL VE SOSYAL ALTYAPI ALANLARI.
- İLKÖĞRETİM İLKÖĞRETİM TESİSLERİ ALANI.
- LİSE ORTA ÖĞRETİM TESİSLERİ ALANI.
- ÜNİVERSİTE YÜKSEK ÖĞRENİM TESİSLERİ VE KAMPUS ALANLARI.
- MESLEKİ VE TEKNİK ÖĞRETİM ALANI.
- KREŞ TEMEL EĞİTİM ÖNCESİ EĞİTİM ALANI (KREŞ VE GÜNDÜZ BAKIM EVLERİ)
- SAĞLIK TESİSLERİ ALANI (HASTANE,DİSPANSER v.b.)
- KÜLTÜREL TESİSLER ALANI.
- DİNİ TESİSLER ALANI.
- SPOR TESİSLERİ ALANI.

9.KENTSEL TEKNİK ALTYAPI
- 30.00 35.00 1.DERECE OTOYOL.
- 15.00 20.00 2.DERECE KENT İÇİ YOLLAR.
- 10.00 12.00 3.DERECE KENT İÇİ SERVİS YOLLARI.
- YAYA YOLLARI.
- OTOTERMİNALLERİ.
- TIR PARKI,KAMYON GARAJI,GARAJLAR
- BAKIM VE AKARYAKIT İSTASYONLARI
- İSKELELER
- TOPLU TAŞIM DURAKLARI
- TARİHİ DEĞERİ OLAN KORUNACAK AĞAÇLAR
- P GENEL OTOPARK(AÇIK VE KAPALI)

0.15/0.30 · 0.25/0.50 · 0.25/0.75 · 0.25/1.00 · 0.25/1.25

5/3 A-2 5 — 2 KATLI KONUT AL. 6.50 M.

A-3 5 — 3 KATLI KONUT AL. 9.50 M

5/3 A-4 5 — 4 KATLI KONUT AL. 12.50 M

A-5 5 — 5 KATLI KONUT AL. 15.50 M