...NDEKİ (YALNIZCA KONUT VE TİCARET FONKSİYONLARININ YAPILABİLDİĞİ) KONUT VE ...TİCARET ALANLARI İLE (YMA) YERLEŞİK MESKÜN ALANLARDA:

...notları ile çelişmesi durumunda bu plan notları geçerlidir. Bu plan notlarında açıklanmayan durumlarda meri yönetmelik ...hükümleri ile meri UİP notları geçerlidir. Bu plan notlarının geçerli olduğu imar adalarında yer alan ve en az bir tarafı "KONUT, KONUT+TİCARET, ...fonksiyonundaki parsele komşu olan farklı plan fonksiyonundaki parsel de fonksiyonu korunarak bu plan notlarından yararlandırılır.

...alanlardaki imar durumu eliverişli yapı adalarında 1/1000 ölçekli uygulama imar planında binaların arka bahçelerinde ve ada içlerinde parsellerin kadastral (kök) yüzölçümlerinin en çok %40'ından diğer terkler düşüldükten sonra arta kalan kısımları birleştirilerek zemin üstünde açık, zemin altında kapalı otoparklar, parklar, çocuk bahçeleri olarak düzenlenebilecektir. Düzenlenen bu alanların kamu eline geçmesi şarti aranır.

Bulunduğu sokak ya da caddedeki diğer yapıların açığa çıkan bodrum, zemin veya 1. normal katlarında ticaret teşekkülü olan parsellerde aynı kattarda ticaret teşekkülüne uyulabilir.

Ruhsatlı teşekkül etmiş meskun alanlar "yapı düzeni korunacak yerleşik meskun alanlar (YMA)" dır.

Minimum bina cephesi 6.00 m'dir. Ancak yol cephelerinde tevhit edilmesi mümkün "boş veya üzerindeki binanın yıkılması gerekecek derecede risk olmadığı belgelenemeyen" komşu parseli bulunmayan parsellerde minimum bina cephesi 4.00 m'dir.

Üzerinde mevcut bina bulunan parsellerin boş olan kısımlarının meri mevzuata göre yapı yapılabilecek büyüklüğe sahip olması halinde mevcut binaların niteliğine ve ruhsatlı olup olmadığına bakılmaksızın boş olan kısımlarına yapı ruhsatı düzenlenebilir. Bu parseller, başkaca ifraz şartı aranmaksızın bir katta minimum plyes şartlarını sağlayan binaların yapılabileceği ölçü ve sınırlarda ifraz edilebilir. Yapılmasından kaynaklı olarak İmar Kanunu'nun 18. Maddesinin uygulanamadığı hallerde bir yada daha fazla parseli içerecek şekilde İmar Kanunu'nun 15., 16. ve 17. maddeleri uygulanabilir.

Yeniden yapılaşacak ayrık nizam yapı adalarında:

- ✓ Min. TAKS=0.20'dir. Max. TAKS meri yönetmelikten alınır.
- ✓ Yapı yaklaşma mesafesi belirlenmemiş adalarda 5'A/3 yapılanma koşulları geçerlidir.

1) Konut Alanlarında:

İlgili idare meclisince yol boyu ticaret olarak teşekkül ettiği karar alınan konut alanlarında bulunan parsellerin; zemin kat ve açığa çıkan bodrum katlarının yoldan cephe alan mekânlarında ya da binanın birinci katında veya bodrum katlarında zemin katta yer alan mekânla içten bağlantılı olan ve binanın ortak merdivenleri ile ilişkilendirilmeyen, getirilecek kullanıma ilişkin otopark ihtiyacını karşılamak kaydıyla, gürültü ve kirlilik oluşturmayan ve imalâthane niteliğinde olmayan, gayrisıhhi özellik taşımayan, halkın günlük ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik (dükkân, lokanta, pastane, eczane, kuaför, terzi, Sağlık Bakanlığınca aranan şartlar sağlanmak kaydıyla günübirlik sağlık hizmeti sunulan sağlık kabini, muayenehane vb. gibi) konut dışı hizmetler verilebilir.

2) Konut + Ticaret Alanlarında:

Ticaret tesisleri, hizmet tesisleri, yönetim tesisleri, idari tesisler, ofisler, banka ve benzeri finans tesisleri, sağlık kabini ve muayenehane, katlı otopark, sinema – tiyatro - müze – kütüphane - sergi salonu gibi sosyal ve kültürel tesisler yer alabilir. Zemin katlarda parsel bütününde kapalı alan (çarşı, pasaj vb.) yapılabilir. Bu alanlardaki tüm parsellerin normal katlarıyla, caddeye cephesi olmayan (sokak, yan ve arka bahçe) tarafınındaki zemin katında ve üstünde ticaret olmaması koşuluyla açığa çıkan 1. bodrum katında konut yapılabilir.

B) Bir diğer kat ile bağlantılı olarak yapılacak dükkân ve büroların (katlar arasındaki bağlantıyı sağlayan ve bina cephesinden itibaren katara bağımsız erişim sağlanmasını önlemek üzere önünde gerekli ölçülerde sahanlık ayrılan standart ve yönetmeliklere uygun ölçülerde asansör ve/veya en az 90 cm genişliğinde yapılabilecek olan merdiven ile boşluk/şaft ızdüşümlerinin dışında kalan) zemininin dar kenarı 2.00 metreden, alanı 6.00 m²'den az olamaz.

Zemin kat ve açığa çıkan bodrum katları ticari alan olarak kullanılacak binalarda yan ve arka cephelerin de verimli kullanılabilmesi için bu cephelerde zemin kat ve açığa çıkan bodrum kat döşemeleri seviyesinde en az üç metre genişliğinde düzenlenecek arka ve yan bahçeler ile baza ve koridorlardan mahreç alan işyerleri oluşturulabilir.

C) Asma kat, çekme kat, çatı katı, bitişik ve blok nizamlarda kat terası ve çatı terası yapılamaz.

Ç) Hangi binalara çıkma yapılabileceği/hangi binalara ise çıkma yapılamayacağı hususlarında meri İmar mevzuatına uyulur.

1) Neri imar mevzuatına göre çıkma yapılabilecek hallerde;

(a) Binaların yol cephelerinde dengelenmiş yol genişliğinin orta aksına 3.00 metreden fazla yaklaşmamak koşuluyla yapı yaklaşma sınırından itibaren en fazla 1.50 metre derinliğinde çıkma yapılabilecektir.

(b) Komşuluğundaki parselde 06.12.2007 tasdik tarihli imar planına uygun ruhsatlı bina bulunan binanın yol cephesinde yapılacak çıkması; komşu binanın aynı istikametteki yol cephesindeki çıkması yeni yapılacak binanın yol cephesindeki kitle hattından önde olmakla beraber dengelenmiş yol genişliğinin orta aksına 3.00 metreden uzak ise komşu parsel sınırından itibaren cephe boyunca en az 1.50 metre bu çıkma ile aynı hatta yapılacak, şayet komşu binanın aynı istikametteki yol cephesindeki çıkması; yeni yapılacak binanın yol cephesindeki kitle hattından geride ise veya dengelenmiş yol genişliğinin orta aksına 3.00 metreden yakın ise bu çıkma hattı dikkate alınmayacaktır.

(c) Çıkmalar bu sınırları ihlal etmemek koşuluyla cepheye hareket kazandırmak için estetik amaçlı olarak farklı ölçülerde yapılabilir.

2) Neri imar mevzuatına göre çıkma yapılamayacak hallerde "Ç) 1) (a) ve (b)" de tarif edilen ölçülere göre hesaplanan çıkma alanları hakkından bırsedilemez. Ancak;

(a) Bitişik ve blok nizam ile çekme mesafesi verilen ayrık nizam yapılaşma koşullarına tabi olup çıkma yapılamayan binaların buna bağlı inşaat alanı kayıpları öncelikle; "Ğ) 1)' de tarif edilen koşullarda çatı arası piyesi alanının artırılarak normal kata ibdağ edilmesi suretiyle, binun yeterli olmadığı hallerde mümkünse bu plan notlarında tarif edilen "bahçe mesafelerine bağlı maksimum bina oturumu" kullanılarak telafi edilebilir. Bunun da yeterli olmadığı hallerde müstakil yapılaşan parsellerde inşaat alanı kayıpları ilave kat oluşturularak telafi edilemez.

(b) Yapılaşma koşulu emsale tabi olan ayrık nizam parseller ve tevhit edilen bitişik nizam parsellerin çıkma yapılamamasına bağlı inşaat alanı kayıpları "H) 9)" kapsamında değerlendirilebilir.

D) Birbirinden farklı kat adedi hakkına sahip olan birden fazla yola cepheli parsellerde yapılacak binanın saçak kotu, diğer yolların kat adedi haklarının altına düşmemek şartıyla kot aldığı yolun kat adedi hakkı kullanılarak belirlenecek olup, talep edilmesi halinde yüksek irtifa hakkına sahip yolun en üst kotu su basman kotu (±0.00) olarak belirlenebilir.

E) Binaların saçak kotu hesaplanırken zemin kat tavanı üst kotu ±0.00 kotundan itibaren +4.50 metre, normal kat brüt yüksekllikleri 3.00 metre olarak dikkate alınacaktır. Kat yüksekliklerı bu ölçülerden bağımsız olarak meri mevzuattaki sınırlar içinde kalmak koşuluyla ilçe belediyesince onaylanacak projede belirlenebilir.

Plan üzündeki gösterimler farklı olsa da ayrık nizam yapılaşma koşuluna tabii binalarda subasman kotunun üstünde "Y_{emsal}" 15 katthr. Bina saçak kotu silüet ile ilgili olarak İBB Meclisi tarafından kabul edilmiş olan yükseklik sınırlamalarını aşmayan projeler kat adedinden, parseldeki müstakil yapıdeğinden ve toplam yapı inşaat alanından bağımsız olarak ilçe belediyesince ruhsatlandırılabilir.

F) Çatı terası ve çatı arası piyesi yapılmayacak binalarda çatılar saçak ucundan başlatılarak; çatının altında son kat tavan döşemesi yapılması halinde son kat tavan döşemesinin üst kotundan itibaren en fazla 1.80 metre mahya yüksekliğine kadar; çatının altında son kat tavan döşemesi yapılmaması halinde son kat taban döşemesinin üst kotundan itibaren en fazla 4.50 metre mahya yüksekliğine kadar yapılacaktır.

G) Bu plan notlarından yararlanacak olan;

1) Yapılaşma koşulu emsale tabi olan parsellerden, net yüzölçümü bedel karşılığı kamulaştırılmamış kadastral (kök parsel) yüzölçümünün;

(a) En az %60'ı kadar olanların net parsel yüzölçümü üzerinden hesaplanan inşaat alanı,

(b) %0'ından daha az olanların kadastral (kök parsel) yüzölçümünün %60'ı üzerinden hesaplanan inşaat alanı,

2) Yapılaşma koşulu emsale tabi olmayan parsellerden, taban alanı içinde kalan kısmı bedel karşılığı kamulaştırılmamış kadastral (kök parsel) yüzölçümünün;

(a) En az %60'ı kadar olanların, zemin kat sınırları dışına taşmayan birinci bodrum kat, zemin kat, normal katlar, çatı arası piyesi (normal kat alanının %50'si kadar) üzerinden hesaplanan inşaat alanı,

(b) %0'ından daha az olanların taban alanı içinde kalan kısmının "G) 2) (a)" ya göre hesaplanan inşaat alanı ile kadastral (kök parsel) yüzölçümünün %60'ının taban alanı dışında kalan kısmının "parselin bulunduğu imar adasının meri imar planına göre hesaplanan ortalama kat alanı sayısı (AKS) ile çarpımıyla elde edilen" inşaat alanının toplamı ile elde edilen inşaat alanı,

3) Tamamı yol ve/veya donatı alanında kalan parsellerden (kendilerine tanımlanacak imar hakkını başka bir parsele veya herhangi bir projeye dâhil edilmek suretiyle) ilçe belediyesi lehine/adına terk/hibe edilenlerin kadastral (kök parsel) yüzölçümünün %60'ından fazlasına parselin varsa kendi bulunduğu adadaki, yoksa çevresindeki adalardaki donatı fonksiyonların dışındaki fonksiyonların meri imar planına göre hesaplanan ortalama inşaat alanı oranının" çarpımıyla elde edilecek inşaat alanı,

4) Ruhsatlı ve/veya yapı kullanım izin belgeli binaların (3194 sayılı imar Kanunu'nun geçici 16. maddesine göre yapı kayıt belgesine konu olmamış kısmının) maliklerinin tamamının tercih etmesi halinde ruhsat tarihindeki plan fonksiyonu (meri mevzuat ile yasaklanmış değilse) "meri fonksiyon" olarak, ruhsat eki belgelerdeki; blok oturumu meri imar planına göre yol ve donatı alanlarına taşmıyor ise "meri blok oturumu" olarak, kat adedi (asma kat (toplam inşaat alanını artırmamak şartıyla tam kata ibdağ edilmek üzere) ve çap dâhil) "meri kat adedi" olarak (talep edilmesi halinde kat konumu korunacaktır), bina yüksekliği "meri bina yüksekliği" olarak, iskân edilen mahallerin toplam brüt inşaat alanı (1. bodrum katta tanımlanmış (sığınak, otopark, tesisat alanı vb. alanların ve 1. bodrum kat altındaki katların) inşaat alanları hesaba konu değildir.)

"meri inşaat alanı" olarak kabul edilir.

Yeni yapılacak binada birden çok bodrum kat yapılması durumunda 1. bodrum kat altındaki katlar (sığınak, otopark, tesisat alanı vb. ortak alanlar bu bodrum katlarda projelendirilmek şartıyla) "G" başlığı altında hesaplanan meri inşaat alanından bağımsız olarak yapılamazlar.

Ğ) Bu plan notlarından bir parselin müstakil olarak yararlanması durumunda;

1) Meri mevzuata göre bağımsız bölüm teşkil edilebilecek olan en alt bodrum katta konut bağımsız bölümü oluşturulmaması, bunun yerine bu katlarda bir üst kattaki bağımsız bölüme bağlı piyesler yapılması ve yine meri mevzuata göre teşkil edilebilecek olan çatı arası piyesinin yapılmaması tercih edilen binalarda; "söz konusu ise çıkma yapılamamasına" ve "varsa bina konfirmanın kullanışlılığının giderilmesi" bağlı inşaat alanı kayıplarını telafi etmek üzere çatı arası piyesi alanı artırılarak normal kata ibdağ edilir. Bu şartlara göre çatı arası piyesi yerine normal kat yapılması imkânı olan ancak hâlihazırda üzerinde meri mevzuata uygun olarak inşa edilmiş ve yapı kullanma izin belgesi alınmış bina bulunan parsellerin tadilat projesi ve ruhsatı düzenlenerek bu imkândan yararlanmasının mümkün olmadığı hallerde gerekli mimari ve statik değerlendirmelere bağlı olarak çatı arası piyesinin çatı şekline karar vermek mimari estetik komisyonunun yetkisindedir.

2) Parselin "Ç" ve "G" ye göre hesaplanan inşaat alanının parselin meri imar planında imar adasının içinde kalan kısmında meri imar planındaki kitle hatları nedeniyle yeni kat adedi ile dahi kullanılamaması halinde bunu mümkün kılmak üzere veya mevcut durumda "simge ile belirtilen ya da plandan ölçülen sürekliliğe sağlayan yol genişlikleri ile uyumsuz istikametler" ile "ada genelinde uygulanmış olan çekme mesafelerinden farklı çekme mesafesi uygulanarak belirlenmiş olan kitle hatlarının" yol açtığı düzensizliklerin giderilmesi amacıyla plan tadilatı yapılmaksızın; yol cephelerinde yol dengelemesine bağlı istikamet belirlenmesi suretiyle ayrı yola cepheli ayrı imar adasındaki ön bahçe mesafelerinin, meri imar planındaki kitle hatlı daha yakın değilse açığa çıkan hiçbir katta komşu parsel sınırlarına 2.00 metreden fazla yaklaşmamak koşuluyla (komşu parsel yan bahçe mesafesi daha az ise o mesafe taklit edilebilir) yan ve arka bahçe mesafelerinin düzenlenmesi amacıyla meri imar planındaki kitle hatlarına bağlı kalınmaksızın taban oturumu ilçe belediyesi tarafından hazırlanacak inşaat istikamet rölövesiyle belirlenebilir. Bitişik ve blok nizamda zemin kat sınırları normal katın çıkmalar hariç izdüşümünün dışına taşırılamaz. Yapılacak düzenlemeler ile parselin "Ç" ve "G" ye göre hesaplanan inşaat alanının aşılmasına izin verilmez. Yapılacak düzenlemelere rağmen kısmen kullanılamayan inşaat alanı hakkı transfer edilmek üzere saklı tutulamaz.

H) Bu plan notlarından birden çok parselin tevhit edilerek (mevcut yapıların tecavüzünden kaynaklı sınır düzeltmesi sonucunda oluşan parseller ile kadastral boşluktan ihdas edilen parsellerin zorunlu tevhitleri hariç) yararlanması durumunda;

1) Çatı arası piyesi yapılamaz.

2) Bir lisnsi veya tamamı meri imar planında "KONUT, KONUT+TİCARET, YMA" fonksiyonunda yer alan, aynı adadaki veya plan tadilatı ile tek ada haline getirilecek farklı adalardaki parsellerden;

(a) 1000 m² den küçük net yüzölçümüne sahip olanların meri inşaat alanları,

(1) adadaki/adalardaki parsellerin bir kısmının tevhit edilmesiyle oluşturulan;

- 500 m² ye kadar net yüzölçümüne sahip parsellerde %5 oranında,
- 500 m² dâhil 1000 m² ye kadar net yüzölçümüne sahip parsellerde %10 oranında,
- 1000 m² dâhil 2000 m² ye kadar net yüzölçümüne sahip parsellerde %15 oranında,
- 2000 m² dâhil 3000 m² ye kadar net yüzölçümüne sahip parsellerde %20 oranında,
- 3000 m² ve üzerinde net yüzölçümüne sahip parsellerde %25 oranında,

(2) adanın/adaların tamamının tevhit edilmesi ile oluşturulan

- 2000 m² ve üzerinde net yüzölçümüne sahip parsellerde %25 oranında,

artırılır.

(b) 1000 m² ve daha büyük net yüzölçümüne sahip olanlar 1000 m²'den küçük net yüzölçümüne sahip olanların faydalandığı artış oranının yarısı kadarından faydalanır.

(c) "H) 2) (a) ve (b)" de tarif edilen artışların uygulanmasında tevhide konu boş parseller yapılaşmış parsellerin faydalandığı artış oranının yarısı kadarından faydalanır.

(ç) Bu uygulamalar sırasında uygulama bütünlüğü gözetilerek projeye dâhil edilebilecek olan 4708 sayılı Kanun'a uygun olarak ruhsat alarak tamamlanmış binaların bulunduğu parsellerin toplam yüzölçümü, tevhit sonrası oluşacak parselin yüzölçümünün %25'inden fazla olamaz. Bu binaların yıkılıp yeniden yapılmasının finansmanının sağlanması amacıyla meri inşaat alanlarına "H) 2) (a) ve (b)" de tarif edilen artışlar uygulanmaksızın 2/3 oranında artış sağlanacaktır.

(d) İlçe genelinde, üzerinde yapılacak binada meri veya mevzi imar planına göre konut bağımsız bölümü yer alabilecek olan yapılaşma koşulu emsale tabi ayrık nizam parsellerin emsallerinin kadastral (kök) yüzölçümü üzerinden hesaplanacak karşılığı (tevhit ve/veya imar hakkı transferi ile sağlanacak imar artış ve hakları ile birlikte) en çok E=1.65 olanlar ile saçak mülkiyete konu olmayanların kadastral (kök) yüzölçümü üzerinden hesaplanacak karşılığı en çok E=1.1 olanlar tevhide bağlı imar artışlarından yararlandırılabilir. Saçak mülkiyete tabi parsellerin birbiriyle tevhit edilmeksizin tevhide bağlı imar artışlarından yararlandırılabilmesi için kadastral (kök) yüzölçümlerininen az %40'ının kamusal kullanıma hizmet etmek üzere kamu kurumları lehine/adına terk/hibe edilmiş olması ve bütüncül bir projeye dâhil olmaları şarttır. Daha önce kadastral yüzölçümlerinin %40'ından fazlasının terk edilmiş olması nedeniyle hesaplanan imar hakları "Yencek" 15 kata sığmayan parsellerin saçak parsel alanı, terk oranı kadastral (kök) yüzölçümlerinin %40'ının altına düşmemek koşuluyle imar hakları 15 kata sığacak kadar artırılır.

3) Bu uygulamalar sırasında yeni oluşacak parsellerde inşa edilecek "meri yönetmeliğe göre %30 hesabı dâhilinde emsal harici olan kullanımların" alanları, tevhide konu parsellerden;

(a) tevhit öncesi emsale tabi olanlar açısından meri yönetmeliğe göre hesaplanacak alanı; (b) tevhit öncesi emsale tabi olmayanlar açısından ise artırılmış inşaat alanının %10'unu

geçemez.

Bu sınırın aşılması durumunda aşan miktar emsale dâhil alan hesabından düşülür. Meri yönetmeliğe göre emsal ve %30 hesabına dâhil olmayan kullanımların alanları ve asansörler bu hesaba dâhil değildir.

4) Bu uygulamalar sırasında tevhidenoluşacak net yüzölçümü 750 m²'nin altında olan parseller üzerinde inşa edilecek binalar tevhit öncesi her türlü haklarından yararlandırılır.

5) Tevhit edilmek suretiyle tek parsel haline gelerek imar artışından faydalanan parsellerin ifraz edilmesi veya ilave parsellerle tevhit edilmesi halinde son oluşan parselin/parsellerin imar artış miktarları yukarıda tarif edilen esaslar doğrultusunda yeniden hesaplanacaktır. 26.07.2021 (konuyla ilgili plan notu değişikliğinin yürürlüğe girdiği tarih) tarihinden sonra ifraz edilen parsellerden sadece birbirleriyle tevhit edilenler veya ruhsat alınıp fiilen inşaata başlanmış bir parsel ile tevhit edilen parseller ilave imar haklarından yararlanamayacaktır.

6) Donatı alanı dışında kalan kısmı tevhit edilerek toplulaştırma projesi yapılan bir imar adasında bulunan donatı alanının, yüzölçümü değiştirilmemek, mülkiyeti tasarruf edenin görüşu alınmak ve daha sonra imar planlarına işlenmek koşuluyla ilçe belediyesince onaylanacak avan projede yeri değiştirilerek uygulama yapılabilir.

7) Yapı adalarının birleştirilmesi durumunda uygulama alanında, kapatılan imar yollarının alanı kadar donatı alanı ayrılacaktır. Tarif edilen donatı alanı bu uygulama alanında ayrılabileceği gibi belediyenin uygun göreceği (takasa/tramp... edilen taşınmazların kıymetleri belediye kıymet takdir komisyonunca belirlenmek koşuluyla [redacted] da ayrılabilir.

8) Yol genişliğine bağlı irtifa hallerinin hususunda [redacted]

(a) 12.50 metreden dar olan yollardan cephe alan parsellerin meri inşaat alanı BK+ZK+4NK+ÇAP alanlarının toplamı olarak, plan notunun yürürlüğe girdiği tarihteki meri uygulama imar planına ve/veya ruhsatlı teşekküle göre hak edilmiş ise 4.NK)+ÇAP alanlarının toplamı olarak,

(b) 12.50 metre ve daha geniş olan yollardan cephe alan parsellerin meri inşaat alanı BK+ZK+4NK+ÇAP alanlarının toplamı olarak hesaplanacaktır.

9) Bu uygulamalar sırasında yeni oluşacak parsellerin yapı nizamı serbest olup birleşen parsellerin konumuna göre yapı nizamına karar vermek belediyesinin yetkisindedir. Mevcut durumda "simge ile belirtilen ya da plandan ölçülen sürekliliğe sağlayan yol genişlikleri ile uyumsuz istikametler" ile "ada genelinde uygulanmış olan çekme mesafelerinden farklı çekme mesafesi uygulanarak belirlenmiş olan kitle hatlarının" yol açtığı düzensizliklerin giderilmesi amacıyla plan tadilatı yapılmaksızın; yol cephelerinde yol dengelemesine bağlı istikamet belirlenmesi suretiyle ayrı yola cepheli ayrı imar adasındaki parsellerin ön bahçe mesafelerinin, meri imar planındaki kitle hatlı daha yakın değilse açığa çıkan hiçbir katta komşu parsel sınırlarına 2.00 metreden fazla yaklaşmamak koşuluyla (komşu parsel yan bahçe mesafesi daha az ise o mesafe taklit edilebilir) yan ve arka bahçe mesafelerinin düzenlenmesi amacıyla meri imar planındaki kitle hatlarına bağlı kalınmaksızın taban oturumu ilçe belediyesi tarafından hazırlanacak inşaat istikamet rölövesiyle belirlenebilir. Bitişik ve blok nizamda zemin kat sınırları normal katın çıkmalar hariç izdüşümünün dışına taşırılamaz. Yapılacak düzenlemeler ile parselin "Ç" ve "G" ye göre hesaplanan inşaat alanının aşılmasına izin verilmez. Yapılacak düzenlemelere rağmen kısmen kullanılamayan inşaat alanı hakkı transfer edilmek üzere saklı tutulamaz.

PDOS *2

PDOS *3

PDOS *4

PDOS

*1 "(c) %'de kaçına karşılık geldiğine bağlı olmaksızın önceki planlardaki taban alanı oranı, sonraki planlar ile azaltılmış olan parsellerin taban alanı oranı fazla olan plandaki taban alanı oranı esas alınarak meri planın taban alanı dışındaki koşullarına göre hesaplanan inşaat alanı şayet (a) ve (b) bentlerinde hesaplanan inşaat alanından fazla ise bu inşaat alanı,

*2 (şayet parselin donatı alanına alınmadan önceki imar planlarındaki taban alanı oranı kadastral (kök parsel) yüzölçümünün %60'ından fazla ise bu taban alanı oranı)

*3 (parselin kadastral (kök parsel) yüzölçümünden yapılacak toplam terk oranı %40'ı geçmemek koşuluyla)

*4 (ç) Otopark ihtiyacının proje alanında sağlanabilmesi amacıyla, uygun geometriye (Uygun parsel geometrisi yeni oluşacak parselde yapılacak binanın normal katlardaki en dar derinliği on metreden az olmayacak şekilde belirlenir.) sahip en az 750 m2 yüzölçümlü bir parsel oluşturularak yapılması amaçlanan ve avan projesi ilçe belediyesince onaylanan, bakanlıkça tarif edilen yapı birim maliyetinin %10'u kadar teminatı ilçe belediyesine verilen, parsel bazında hissedarlarının en az 4/5'i projeye katılma hususunda noter sözleşmesi yapmış olan toplulaştırma projesine dahil olan parsellerin toplam net yüzölçümlerinin proje alanının 4/5'ine ulaşmış olması halinde bu parsellerin uzlaşan hissedarlarının talebi üzerine, proje alanının en az 750 m2'ye ulaşması için ihtiyaç duyulan 1/5 oranına karşılık gelen net yüzölçümü sağlayacak parsel/parseller, hissedarlarının rızası aranmaksızın resen tevhit edilmek suretiyle proje alanına dahil edilebilir. Resen tevhit edilebilecek parsel sayısının birden fazla olması halinde hangi parselin resen tevhit edileceğine karar vermek uygun parsel geometrisinin sağlanması öncelik alınarak mimari estetik komisyonu tarafından belirlenir. Üzerinde 4708 sayılı Kanun'a göre yapılmış bina bulunan parseller resen tevhide tabi tutulamaz" bendinin eklenmesi.