

İSTANBUL

C-YAPILAŞMA HÜKÜMLERİ

C.1. KENTSEL ALAN KULLANIMI

Bu plan kararlarına uygun olarak tüm yapılaşma alanlarında uygulanma net parcel alanı üzerinden hesaplanmıştır.

Havza alanında bulunan konut alanlarında, kişi başına düşen İSTANBUL İLİ CATALCA İLÇESİ SUBAŞI MAHALLESİ 128 ADA 5 VE 4 (ESKİ 1170-1169) İTİRAZA İNSİN PARSELLER İÇİN 1/1000 ÖLÇEKLI PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

C.1.1. Mesken konut alanları

a.1. Yapılaşma Koşulları (75k/ha)

Plan kapsamında serbest nizam 2 katlı yapı nizamı verilmesi yapı adalarında, fili teşekkülé göre, aynı, ikiz, blişik yapı düzelerini vermeye Belediye yetkilidir. Bu düzenleme sonucu planda verilen emsal değeri asılamaz.

Yapı Düzeni: Serbest Nizam

Yapı Yüksekliği: 2 Kat

Emsal: 0.40

Minimum İtraz Şartı: İmar uygulaması görmesi durumunda veya itraz halinde oluşturacak parcel boyutluğu en az 1000m²

Minimum Parcel Cephesi: Blişik nizam yapılaşma verilen parsellere minimum parcel cephesi 8.00 metredir. İkiz nizam yapılaşma verilen parcellerde minimum parcel cephesi 11.00 metredir. Aynı nizam yapılaşma verilen parcellerde minimum parcel cephesi 14.00 metredir.

Çekme Mesafeler: İmar adası içinde mevcut yapı düzenevi bakılarak, blişik nizam yapı düzenevi verilen imar adalarında yan bahçe 0.00mt, ön ve arka bahçe mesafeleri 3mt, ön ve arka bahçe mesafelerini imar adasında teşekkülé vermeye Belediye yetkilidir. Ayrık ve ikiz nizam yapı düzenevi verilen imar adalarında yan bahçe, ön bahçe ve arka bahçe mesafeleri 3.00 metredir. Ancak bina cephesinin 6.00 metreyi sağlamadığı durumlarda yan bahçe mesafesi 2.00 metreye bina derinliği 7 metreyi sağlamadığı durumlarda arka bahçe mesafesini 2.00 metreye kadar düşürme İlçe Belediyesinin yetkisindedir.

a.2. Yapılaşma Koşulları (50k/ha)

Yapı Düzeni: Aynık Nizam

Yapı Yüksekliği: 2 Kat

Emsal: 0.25

Minimum İtraz Şartı: İmar uygulaması görmesi durumunda veya itraz halinde oluşturacak parcel boyutluğu en az 1000m²

Minimum Parcel Cephesi: Minimum parcel cephesi 14.00 metredir.

Çekme Mesafeler: Ön, arka ve yan bahçe mesafeleri 3.00 m'dır.

C.1.2. Gelişme Konut Alanları

a.1. Yapılaşma Koşulları (25k/ha)

Yapı Düzeni: Aynık Nizam

Yapı Yüksekliği: 2 Kat

Emsal: 0.11

Minimum İtraz Şartı: İmar uygulaması görmesi durumunda veya itraz halinde oluşturacak parcel boyutluğu en az 1500m²

Minimum Parcel Cephesi: Minimum parcel cephesi 14.00 metredir.

Çekme Mesafeler: Ön, arka ve yan bahçe mesafeleri 3.00 m'dır.

a.2. Yapılaşma Koşulları (10k/ha)

Yapı Düzeni: Aynık Nizam

Yapı Yüksekliği: 2 Kat

Emsal: 0.08

Minimum İtraz Şartı: İmar uygulaması görmesi durumunda veya itraz halinde oluşturacak parcel boyutluğu en az 2000m²

Minimum Parcel Cephesi: Minimum parcel cephesi 14.00 metredir.

Çekme Mesafeleri: Ön, arka ve yan bahçe mesafeleri 3.00 m'dır.

C.2. Konut + Ticaret Alanları

Planlama alanında yaşayan nüfusun ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik olarak gösterilen bu alanlar, serbest nizam 2 kat Emsal:0.40 ve aynı nizam 2 kat Emsal :0.25 olan yapı adalarının yapılması ve itraz şartına uygun olarak zemin katları ticaret kullanımının da yer alabileceğii konut alanlarından.

Konut+Ticaret alanlarında minimum itraz şartı 1000 m²dir. Emsal: 0.40 ve emsal: 0.25 olan konut alanları yapılanma koşullarına tabidir.

C.3. Mütsemilet Yapılar

Konut alanlarında, parcel alanı içinde konut emsaliinden ayrı olarak toplam inşaat alanı net parcel alanının %25ini ve 500 m²'yi aşmayan, yüksekliği maksimum 3.50 m. tek katlı konut binasından ayrı (bağımsız) olarak, butundukları imar adasının behçe mesefelerine uygun mütsemiletlikmesi, ahr, ağıl, su ve yem depoları, hububat depoları vb. yapıları lis

Belediyesince onaylanacak avan projeye yapılabilir. Parcel alanı içinde, behçe mesefeleri sağlanmadığı durumlarda mütsemilet yapıları ön bahçe mesefesine uyumak şartıyla arka ve yan bahçe mesafesi minimum 2 metreye kadar düşürülebilir. Mütsemilet binalarının içinde iskan edilebilir alan ayrılmaz. Mütsemilet yapıları bağımsız bölüm şeklinde düzenlenmemez, itraz konu edilemez, mütsemilet yapıları içerisinde iskan edilebilir alan yer alamaz.

C.4. KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

C.4.1. Belediye Hizmet Alanı: Bu alanlarda 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu ile 5393 sayılı Belediye Kanunu'nda belirtilen belediyelerin görev ve hizmet alanları ile ilgili yönetmeliklerdeki standartlara uygun olmak koşulu ile İlçe Belediyesince onaylanacak avan projeye göre uygulama yapılacaktır. Bu alanlara kamu kullanımı dışında kullanım getirilemez.



Nüfuslu konutlarla sınırlanmış
2 katlı konutlarla 1 katlı konutlar
2 katlı konutlarla 2 katlı konutlar
2 katlı konutlarla 3 katlı konutlar
2 katlı konutlarla 4 katlı konutlar
2 katlı konutlarla 5 katlı konutlar
2 katlı konutlarla 6 katlı konutlar
2 katlı konutlarla 7 katlı konutlar
2 katlı konutlarla 8 katlı konutlar
2 katlı konutlarla 9 katlı konutlar
2 katlı konutlarla 10 katlı konutlar
2 katlı konutlarla 11 katlı konutlar
2 katlı konutlarla 12 katlı konutlar
2 katlı konutlarla 13 katlı konutlar
2 katlı konutlarla 14 katlı konutlar
2 katlı konutlarla 15 katlı konutlar
2 katlı konutlarla 16 katlı konutlar
2 katlı konutlarla 17 katlı konutlar
2 katlı konutlarla 18 katlı konutlar
2 katlı konutlarla 19 katlı konutlar
2 katlı konutlarla 20 katlı konutlar
2 katlı konutlarla 21 katlı konutlar
2 katlı konutlarla 22 katlı konutlar
2 katlı konutlarla 23 katlı konutlar
2 katlı konutlarla 24 katlı konutlar
2 katlı konutlarla 25 katlı konutlar
2 katlı konutlarla 26 katlı konutlar
2 katlı konutlarla 27 katlı konutlar
2 katlı konutlarla 28 katlı konutlar
2 katlı konutlarla 29 katlı konutlar
2 katlı konutlarla 30 katlı konutlar
2 katlı konutlarla 31 katlı konutlar
2 katlı konutlarla 32 katlı konutlar
2 katlı konutlarla 33 katlı konutlar
2 katlı konutlarla 34 katlı konutlar
2 katlı konutlarla 35 katlı konutlar
2 katlı konutlarla 36 katlı konutlar
2 katlı konutlarla 37 katlı konutlar
2 katlı konutlarla 38 katlı konutlar
2 katlı konutlarla 39 katlı konutlar
2 katlı konutlarla 40 katlı konutlar
2 katlı konutlarla 41 katlı konutlar
2 katlı konutlarla 42 katlı konutlar
2 katlı konutlarla 43 katlı konutlar
2 katlı konutlarla 44 katlı konutlar
2 katlı konutlarla 45 katlı konutlar
2 katlı konutlarla 46 katlı konutlar
2 katlı konutlarla 47 katlı konutlar
2 katlı konutlarla 48 katlı konutlar
2 katlı konutlarla 49 katlı konutlar
2 katlı konutlarla 50 katlı konutlar
2 katlı konutlarla 51 katlı konutlar
2 katlı konutlarla 52 katlı konutlar
2 katlı konutlarla 53 katlı konutlar
2 katlı konutlarla 54 katlı konutlar
2 katlı konutlarla 55 katlı konutlar
2 katlı konutlarla 56 katlı konutlar
2 katlı konutlarla 57 katlı konutlar
2 katlı konutlarla 58 katlı konutlar
2 katlı konutlarla 59 katlı konutlar
2 katlı konutlarla 60 katlı konutlar
2 katlı konutlarla 61 katlı konutlar
2 katlı konutlarla 62 katlı konutlar
2 katlı konutlarla 63 katlı konutlar
2 katlı konutlarla 64 katlı konutlar
2 katlı konutlarla 65 katlı konutlar
2 katlı konutlarla 66 katlı konutlar
2 katlı konutlarla 67 katlı konutlar
2 katlı konutlarla 68 katlı konutlar
2 katlı konutlarla 69 katlı konutlar
2 katlı konutlarla 70 katlı konutlar
2 katlı konutlarla 71 katlı konutlar
2 katlı konutlarla 72 katlı konutlar
2 katlı konutlarla 73 katlı konutlar
2 katlı konutlarla 74 katlı konutlar
2 katlı konutlarla 75 katlı konutlar
2 katlı konutlarla 76 katlı konutlar
2 katlı konutlarla 77 katlı konutlar
2 katlı konutlarla 78 katlı konutlar
2 katlı konutlarla 79 katlı konutlar
2 katlı konutlarla 80 katlı konutlar
2 katlı konutlarla 81 katlı konutlar
2 katlı konutlarla 82 katlı konutlar
2 katlı konutlarla 83 katlı konutlar
2 katlı konutlarla 84 katlı konutlar
2 katlı konutlarla 85 katlı konutlar
2 katlı konutlarla 86 katlı konutlar
2 katlı konutlarla 87 katlı konutlar
2 katlı konutlarla 88 katlı konutlar
2 katlı konutlarla 89 katlı konutlar
2 katlı konutlarla 90 katlı konutlar
2 katlı konutlarla 91 katlı konutlar
2 katlı konutlarla 92 katlı konutlar
2 katlı konutlarla 93 katlı konutlar
2 katlı konutlarla 94 katlı konutlar
2 katlı konutlarla 95 katlı konutlar
2 katlı konutlarla 96 katlı konutlar
2 katlı konutlarla 97 katlı konutlar
2 katlı konutlarla 98 katlı konutlar
2 katlı konutlarla 99 katlı konutlar
2 katlı konutlarla 100 katlı konutlar
2 katlı konutlarla 101 katlı konutlar
2 katlı konutlarla 102 katlı konutlar
2 katlı konutlarla 103 katlı konutlar
2 katlı konutlarla 104 katlı konutlar
2 katlı konutlarla 105 katlı konutlar
2 katlı konutlarla 106 katlı konutlar
2 katlı konutlarla 107 katlı konutlar
2 katlı konutlarla 108 katlı konutlar
2 katlı konutlarla 109 katlı konutlar
2 katlı konutlarla 110 katlı konutlar
2 katlı konutlarla 111 katlı konutlar
2 katlı konutlarla 112 katlı konutlar
2 katlı konutlarla 113 katlı konutlar
2 katlı konutlarla 114 katlı konutlar
2 katlı konutlarla 115 katlı konutlar
2 katlı konutlarla 116 katlı konutlar
2 katlı konutlarla 117 katlı konutlar
2 katlı konutlarla 118 katlı konutlar
2 katlı konutlarla 119 katlı konutlar
2 katlı konutlarla 120 katlı konutlar
2 katlı konutlarla 121 katlı konutlar
2 katlı konutlarla 122 katlı konutlar
2 katlı konutlarla 123 katlı konutlar
2 katlı konutlarla 124 katlı konutlar
2 katlı konutlarla 125 katlı konutlar
2 katlı konutlarla 126 katlı konutlar
2 katlı konutlarla 127 katlı konutlar
2 katlı konutlarla 128 katlı konutlar
2 katlı konutlarla 129 katlı konutlar
2 katlı konutlarla 130 katlı konutlar
2 katlı konutlarla 131 katlı konutlar
2 katlı konutlarla 132 katlı konutlar
2 katlı konutlarla 133 katlı konutlar
2 katlı konutlarla 134 katlı konutlar
2 katlı konutlarla 135 katlı konutlar
2 katlı konutlarla 136 katlı konutlar
2 katlı konutlarla 137 katlı konutlar
2 katlı konutlarla 138 katlı konutlar
2 katlı konutlarla 139 katlı konutlar
2 katlı konutlarla 140 katlı konutlar
2 katlı konutlarla 141 katlı konutlar
2 katlı konutlarla 142 katlı konutlar
2 katlı konutlarla 143 katlı konutlar
2 katlı konutlarla 144 katlı konutlar
2 katlı konutlarla 145 katlı konutlar
2 katlı konutlarla 146 katlı konutlar
2 katlı konutlarla 147 katlı konutlar
2 katlı konutlarla 148 katlı konutlar
2 katlı konutlarla 149 katlı konutlar
2 katlı konutlarla 150 katlı konutlar
2 katlı konutlarla 151 katlı konutlar
2 katlı konutlarla 152 katlı konutlar
2 katlı konutlarla 153 katlı konutlar
2 katlı konutlarla 154 katlı konutlar
2 katlı konutlarla 155 katlı konutlar
2 katlı konutlarla 156 katlı konutlar
2 katlı konutlarla 157 katlı konutlar
2 katlı konutlarla 158 katlı konutlar
2 katlı konutlarla 159 katlı konutlar
2 katlı konutlarla 160 katlı konutlar
2 katlı konutlarla 161 katlı konutlar
2 katlı konutlarla 162 katlı konutlar
2 katlı konutlarla 163 katlı konutlar
2 katlı konutlarla 164 katlı konutlar
2 katlı konutlarla 165 katlı konutlar
2 katlı konutlarla 166 katlı konutlar
2 katlı konutlarla 167 katlı konutlar
2 katlı konutlarla 168 katlı konutlar
2 katlı konutlarla 169 katlı konutlar
2 katlı konutlarla 170 katlı konutlar
2 katlı konutlarla 171 katlı konutlar
2 katlı konutlarla 172 katlı konutlar
2 katlı konutlarla 173 katlı konutlar
2 katlı konutlarla 174 katlı konutlar
2 katlı konutlarla 175 katlı konutlar
2 katlı konutlarla 176 katlı konutlar
2 katlı konutlarla 177 katlı konutlar
2 katlı konutlarla 178 katlı konutlar
2 katlı konutlarla 179 katlı konutlar
2 katlı konutlarla 180 katlı konutlar
2 katlı konutlarla 181 katlı konutlar
2 katlı konutlarla 182 katlı konutlar
2 katlı konutlarla 183 katlı konutlar
2 katlı konutlarla 184 katlı konutlar
2 katlı konutlarla 185 katlı konutlar
2 katlı konutlarla 186 katlı konutlar
2 katlı konutlarla 187 katlı konutlar
2 katlı konutlarla 188 katlı konutlar
2 katlı konutlarla 189 katlı konutlar
2 katlı konutlarla 190 katlı konutlar
2 katlı konutlarla 191 katlı konutlar
2 katlı konutlarla 192 katlı konutlar
2 katlı konutlarla 193 katlı konutlar
2 katlı konutlarla 194 katlı konutlar
2 katlı konutlarla 195 katlı konutlar
2 katlı konutlarla 196 katlı konutlar
2 katlı konutlarla 197 katlı konutlar
2 katlı konutlarla 198 katlı konutlar
2 katlı konutlarla 199 katlı konutlar
2 katlı konutlarla 200 katlı konutlar
2 katlı konutlarla 201 katlı konutlar
2 katlı konutlarla 202 katlı konutlar
2 katlı konutlarla 203 katlı konutlar
2 katlı konutlarla 204 katlı konutlar
2 katlı konutlarla 205 katlı konutlar
2 katlı konutlarla 206 katlı konutlar
2 katlı konutlarla 207 katlı konutlar
2 katlı konutlarla 208 katlı konutlar
2 katlı konutlarla 209 katlı konutlar
2 katlı konutlarla 210 katlı konutlar
2 katlı konutlarla 211 katlı konutlar
2 katlı konutlarla 212 katlı konutlar
2 katlı konutlarla 213 katlı konutlar
2 katlı konutlarla 214 katlı konutlar
2 katlı konutlarla 215 katlı konutlar
2 katlı konutlarla 216 katlı konutlar
2 katlı konutlarla 217 katlı konutlar
2 katlı konutlarla 218 katlı konutlar
2 katlı konutlarla 219 katlı konutlar
2 katlı konutlarla 220 katlı konutlar
2 katlı konutlarla 221 katlı konutlar
2 katlı konutlarla 222 katlı konutlar
2 katlı konutlarla 223 katlı konutlar
2 katlı konutlarla 224 katlı konutlar
2 katlı konutlarla 225 katlı konutlar
2 katlı konutlarla 226 katlı konutlar
2 katlı konutlarla 227 katlı konutlar
2 katlı konutlarla 228 katlı konutlar
2 katlı konutlarla 229 katlı konutlar
2 katlı konutlarla 230 katlı konutlar
2 katlı konutlarla 231 katlı konutlar
2 katlı konutlarla 232 katlı konutlar
2 katlı konutlarla 233 katlı konutlar
2 katlı konutlarla 234 katlı konutlar
2 katlı konutlarla 235 katlı konutlar
2 katlı konutlarla 236 katlı konutlar
2 katlı konutlarla 237 katlı konutlar
2 katlı konutlarla 238 katlı konutlar
2 katlı konutlarla 239 katlı konutlar
2 katlı konutlarla 240 katlı konutlar
2 katlı konutlarla 241 katlı konutlar
2 katlı konutlarla 242 katlı konutlar
2 katlı konutlarla 243 katlı konutlar
2 katlı konutlarla 244 katlı konutlar
2 katlı konutlarla 245 katlı konutlar
2 katlı konutlarla 246 katlı konutlar
2 katlı konutlarla 247 katlı konutlar
2 katlı konutlarla 248 katlı konutlar
2 katlı konutlarla 249 katlı konutlar
2 kat