

GENEL HÜKÜMLER

1-Bu plan, plan paftaları, plan raporu, plan notları ve plan lejantı ile birlikte bir bütündür.

2-Planlama alanı içerisinde ilgili koruma kurulu kararları ile tescil edilmiş bulunan parseller ve bu parsellere komşu olan parsellerde ilgili koruma bölge kurulu tarafından alınacak karara göre uygulama yapılacaktır. Tespit ve tescil edilmiş ağaçlar korunacak ve uygulamalarda kurul kararları esas alınacaktır.

3-Tespit edilmiş olup, tescil işlemleri tamamlanmamış parseller de, ilgili kültür varlıkları koruma kurulundan görüş alınmadan uygulama yapılamaz.

4-Planda gösterilen veya ölçek nedeniyle gösterilemeyen taşınmaz kültür varlığı niteliği taşıyan yapılar, varlıklar ve alanlar korunacak ve bu varlıklara ilişkin her türlü karar, uygulama ve proje şartları, ilgili koruma bölge kurulunca belirlenecektir.

5-Teknik ve sosyal donatı alanları (eğitim, sağlık, kültür, dini tesis, resmi kurum, yeşil alan, teknik altyapı, açık otopark, kapalı otopark vb.) kamu eline geçmeden uygulama yapılamaz.

6-Hâlihazır haritadaki mülkiyet sınırları ile kadastral haritalar arasında uyumsuzluk olması durumunda imar uygulaması, ilgili Kadastro Müdürlüğü'nden veya ilgili yetkili özel kurumlardan alınacak aplikasyon krokisine göre yapılacaktır.

7-Planlama alanında, "1.Derece Deprem Bölgesi" parametrelerine uyulacaktır.

8-Planlama alanında yapılan ve plan raporunda detaylı olarak açıklanan, 17/07/2013 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü, Yer Bilimsel Etüt Dairesi Başkanlığı tarafından onaylanan (Askeri Alanlar ve Askeri Güvenlik Bölgeleri çalışma alanı dışında bırakılmıştır) mikro bölgeleme çalışması göz önüne alınarak uygulama yapılacaktır.

9-1/1000 ölçekli yerleşime uygunluk haritaları parsel bazında yapılaşmaya altlık olarak kullanılamaz ve planlama alanının tamamında inşaat uygulamasından önce zemine dayalı (parsel ölçeğinde) jeolojik araştırma ve jeoteknik etütler yapılmadan, raporları hazırlanmadan ve ilgili kurumlara onaylatılmadan uygulama yapılamaz.

10-Flora ve fauna açısından zengin, sulak alanlar vb. ekolojik açıdan özellikler taşıyan alanlar ile nitelikli ağaç ve ağaç toplulukları korunacaktır. Net parsel alanlarının her 25 m² 'si için çapı 10 cm'den az olmamak üzere bir adet nitelikli, yetişmiş ağaç dikilmeden iskân ruhsatı verilemez. Ağaç dikim alanının parsel bünyesinde sağlanamaması halinde, ilçe belediyesince belirlenecek alanlarda ağaç dikim işlemi yapılacaktır.

11-Planlama alanında, merkezi özellik gösteren, yakın çevresinde sağlık, itfaiye, iletişim-haberleşme vb. tesislerin bulunduğu ve ulaşım alanları yakınındaki açık alan, meydan, yeşil alanların uygun noktalarında, kamu binalarının bahçe ve çatılarında, İstanbul Büyükşehir Belediyesi Ulaşım Daire Başkanlığı uygun görüşü alınarak, heliport yönetmeliğine uyulmak koşulu ile yükseltilmiş platform ve yapılaşma yapılmaksızın kamuya ait "helikopter iniş-kalkış pistleri" (heliport alanı) düzenlenebilir.

12-Planlama alanının tamamında eğimden dolayı açığa çıkan bodrum katlar iskân edilebilir. İskân edilen bodrum katlar emsale dâhil edilecektir. İskân edilmeyen bodrum katlar ortak alan (sığınak, kömürlük, tesisat, otopark vb.) olarak kullanılacaktır.

13-Kamu kullanımına ayrılan yapı ve alanların zemin altı kullanımları, afet ve olağan üstü durumlarda sığınak olarak kullanılmak üzere düzenlenecektir.

14-İmar durumu ve ruhsat alınmadan önce parselin topografyasını değiştirmek amacıyla dolgu yapılamaz, setler tanzim edilemez.

15-Mevcut enerji, haberleşme, içme ve atık su, ulaştırma vb. şehrin teknik altyapısını oluşturan tesis ve sistemler çevre sağlığı ve insan güvenliği sağlanarak kamusal ihtiyaç süresince aynen korunacaktır. Bu alan üzerinde ve bitişik yapılaşmalarda proje safhasında, ilgili kurum ve kuruluşlardan yapılaşma kısıtlarını belirleyen görüş alınmadan uygulama yapılamaz.

16-Kamu kullanımına ayrılan tüm alanlarda (kentsel çalışma alanları, açık ve yeşil alanlar, kentsel açık alanlar, kentsel sosyal altyapı alanları, kentsel teknik altyapı alanları vb.) proje ve uygulama aşamasında Meri İmar Yönetmeliği Hükümleri doğrultusunda engelliler için gerekli düzenlemeler yapılacaktır.

17-3194 sayılı yasanın 18.madde uygulama sınırları, bu planın uygulama aşamasında belirlenecek olup,18. Madde Uygulamaları etaplar halinde yapılabilecektir. 18. Madde uygulamasının etaplar halinde yapılması durumunda, etaplar arasındaki DOP (Düzenleme Ortaklık Payı) oranları farkı %5'i aşamaz.

18-Planlama alanında, ticari amaçla tehlikeli ve kimyasal maddelerin (sıvı, katı, gaz) depolanacağı terminaller oluşturulamaz.

19-Planda “K” ile gösterilmiş kavşak alanı içinde kalan yerlerde İstanbul Büyükşehir Belediyesi Ulaşım Planlama Müdürlüğü ve Ulaşım Koordinasyon Müdürlüğü görüşleri doğrultusunda trafik düzenlemesi ve kavşak uygulama projeleri yapılacaktır.

20-Plan üzerinde yazılmış olan yol genişliklerine uyulacaktır. Ancak planda çizilen yol genişliği, simgede yazılan yol genişliğinden farklı ise planda çizilen yol genişliğine uyulacaktır. Planda belirtilmeyen yol genişlikleri için plan üzerinden ölçü alınacaktır.

21-Yapılacak yapılarda, çekme mesafesi sonucunda bina derinliğinin 7 m'nin altına düşmesi veya bina cephesinin 6m'nin altına düşmesi halinde, yeşil alanlara yaklaşma sınırı bina derinliği hiçbir noktada 7 m'yi, bina cephesi ise 6 m'yi geçmemek şartı ile 1m'ye kadar azaltılabilir.

22-Yapı alanlarında yol kenarı meydan, otopark cepleri, refüj, yaya yolu ve yeşil bantlardan parsellere mahreç sağlanır ve araç giriş-çıkışı yapılabilir.

23-Planda Çocuk Bahçesi olarak belirtilen alanlar dışındaki kamu alanlarında, ilgili idarelerce uygun görülmesi, özel ve tüzel nitelikli alanlarda ise ilgililerinin muvafakati ve ilgili idarelerce uygun görülmesi halinde; Trafo, Doğalgaz Bölge Regülâtörü, Vana Odası v.b. yapılar yapılabilir.

24-Doğalgaz altyapı hatlarına yapı yaklaşma mesafesi minimum 1.50 m'dir.

25-Planlarda yeşil alan, spor alanı, meydan ve yol gibi kamuya açık alanların zemin altları ilgili kurumların (Ulaşım Daire Başkanlığı, Park ve Bahçeler Müdürlüğü, Zemin ve Deprem İnceleme Müdürlüğü, Emlak ve İstimlak Daire Başkanlığı, vb.) uygun görüşleri alınarak, uygulama aşamasında Ulaşım ve Trafik Düzenleme Komisyonu(UTK) kararı alınarak“Zeminaltı Katlı Otopark” yapılabilir,

26-Planlama alanında yer alan konut, konut+ticaret ve ticaret alanlarında 1000 m2 ve üzeri büyüklükteki parsellerde TAKS=0,30'u geçemez.1000 m2 altındaki parsellerde ise meri yönetmelik hükümleri geçerlidir.

27- Hâlihazırda ruhsatlı olup planda farklı bir fonksiyonda gösterilen mevcut sanayi ve depolama alanlarında, sanayi ve depolama faaliyetinin devam ettirilmek istenmesi halinde; sanayi faaliyeti bütününde (üretim-depolama) “çevreye duyarlı ileri teknolojik endüstriyel sistemlerin kullanıldığı yönünde” ilgili kurumlardan olumlu görüşlerin alınması zorunludur. bu alanlarda ruhsata esas müktesep haklarla belirlenmiş sınırlarda, ilgili kurumlardan alınan görüşler doğrultusunda üretim sistemlerinin yenilenmesi amacıyla “mevcut binaların yıkılıp

yeniden yapılmaması” şartıyla yapısal iyileştirmeler yapılabilir. ancak söz konusu yapıların yıkılıp yeniden yapılması halinde mer’i plan yapılaşma hakları ve fonksiyonu geçerli olacaktır.

28-Planlama alanında avan projesi ile uygulama yapılacağı belirtilen alanlarda avan proje onayları meri İmar Yönetmeliği hükümlerine göre yapılacaktır. Meri İmar Yönetmeliği’nde belirtilen koşullara haiz yapıların avan proje onayları İstanbul Büyükşehir Belediyesi tarafından yapılacaktır.

29-Bu planın onay tarihinden sonra yapılacak %40’ı aşan bedelsiz terklerde Emsal değeri kadastral parselin %60’ı üzerinden hesaplanacaktır. 18.madde uygulaması yapılan alanlarda terk miktarlarının (DOP+KOP) %40 ‘ı aşması halinde KOP alanlarının kamu eline bedelsiz geçmesi şartıyla emsal hesabı parselin kadastral alanının %60 ‘ı üzerinden yapılır. Bu planın onay tarihinden önce 2981/3194 sayılı Kanun hükümlerine göre İmar Uygulaması görmüş veya rızaen terk yapılmış parsellerde bu plana göre ilave terkler çıkması halinde ve toplam terk miktarının %40’ı aşması durumunda emsal hesabı parselin kadastral alanının %60’ı üzerinden yapılır. Bu değer net parsel alanı üzerinden hesaplanan alanın %50’sini aşamaz

30-Kot alınacak nokta Meri İmar Yönetmeliğine tabidir.

31-En fazla 5.00 m. mahya yüksekliğini geçmemek şartıyla çatı şekli serbesttir. Çatı yüzeylerinin meyili %45’i geçemez.

32-Kentsel ve sosyal donatı alanlarında yapılacak yapılarda minimum çekme mesafesi 5.00 m.dir.

33- Planlama alanındaki kamu yapılarında yapı ve çevre düzenlemelerinde(yaya yolları, kaldırımlar, yaya geçitleri vb. tüm çevre düzenlemelerinde) “sn 521 500 normlarıyla ulaşılabilirlik kılavuzundaki bilgilere göre uygulama yapılacaktır.

34-Bisiklet ile Ulaşımı teşvik etmek için araç ve yaya akışı göz önünde bulundurularak uygun yerde ve büyüklükte bisiklet yolu ve bisiklet otoparkları oluşturulacaktır.

35- Binalarda “Enerji Performansı Yönetmeliği” Hükümlerine uyulacaktır.

36-Yenilenebilir enerji kaynakları kullanımı, 20 cm üzerindeki duvar kalınlığı, su korunumu, atık depolanmasına yönelik mekânlar emsale dâhil değildir.

37-Atıkların ayrıştırılması, depolanması ve toplanması esastır. Binaların mimari projelerinde cam, kâğıt, plastik, organik ve ev çöplerinin ayrıştırıldığı yeterli büyüklükte çöp odaları tasarlanacaktır.

38-Atık yağların diğer atıklardan ayrılarak toplanması ve depolanması için tüm fonksiyon alanlarındaki binaların tesisat projelerinde "atık yağ gideri" tasarlanmalı, imar adalarında "atık yağ tankı" yer almalıdır.

39-Tüm fonksiyon alanlarındaki binalarda, gri suyun yeniden kullanılması ve yağmur suyunun toplanarak kullanılması esastır. Bina başına 500 litreden az olmamak koşulu ile yağmur suyunun depolanmasını sağlayan sistemler (yağmur tankları, sarnıçlar vs.) tasarlanmalıdır.

40- Bu planın onayı tarihinden önce yapı ruhsatı alarak ruhsatına uygun olarak yapılaşmasını tamamlayan parsellerde tadilat ruhsatı, ruhsat yenileme ve yapı kullanma izin belgesi işlemleri yapı ruhsatında yer alan iskan edilebilir inşaat alanının aşılması ve 4708 sayılı kanun hükümlerine göre gereken işlemlerin yapılması kaydıyla ruhsat aldıkları plan hükümlerine göre yürütülür. Binaların yıkılıp yeniden yapılması halinde bu plan hükümlerine göre uygulama yapılacaktır.

41-Planda belirtilmeyen hususlarda Meri İmar Yönetmeliği, İSKİ İçmesuyu Havzaları Yönetmeliği, Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği, Katı Atıkların Kontrolü Yönetmeliği, Endüstriyel Kaynaklı Hava Kirliliğinin Kontrolü Yönetmeliği, Isınmadan Kaynaklı Hava Kirliliğinin Kontrolü Yönetmeliği, Gürültü Kontrolü Yönetmeliği, Tehlikeli Atıkların Kontrolü Yönetmeliği, Tıbbi Atıkların Kontrolü Yönetmeliği ve Zararlı Kimyasal Madde Ürünlerinin Kontrolü Yönetmeliği, Toprak Kirliliğinin Kontrolü Ve Noktasal Kaynaklı Kirlenmiş sahalara Dair Yönetmelik, Otopark Yönetmeliği, Enerji Kaynaklarının Ve Enerjinin Kullanımında Verimliliğin Artırılmasına Dair Yönetmelik vb. yönetmelik hükümleri geçerlidir.

42.İmar Planının uygulamasında kadastral parsel sınırları esas alınacaktır. Ancak hâlihazır harita üzerinde imar planlarının hazırlanmasına esas olmak üzere işlenmiş olan mülkiyet desenindeki kaymalar nedeniyle planda çıkabilecek uyumsuzlukları gidermek amacıyla imar hakları ve donatı payları aynı kalmak koşuluyla kadastral kaymaları düzeltmeye belediyesi yetkilidir.

ÖZEL HÜKÜMLER

1-KENTSEL ALAN KULLANIMI

KONUT YERLEŞME ALANLARI

- 0.80 Emsalli konut alanlarında; min. İfraz büyüklüğü 1000 m²'dir. Maksimum yükseklik 2 kattır.
- 1.40 Emsalli konut alanlarında; min. ifraz büyüklüğü 1000 m²'dir. Maksimum yükseklik 4 kattır.
- 1.50 Emsalli konut alanlarında; min.ifraz büyüklüğü 5000 m²'dir. Yapı taban alanı parselin %30'unu geçemez. Maksimum yükseklik 4 kattır. Bu alanlarda ruhsata esas mevcut müktesep haklar korunacaktır. Ancak bu yapıların yıkılıp yeniden yapılması halinde bu parsellerde mer'i plan yapılaşma hakları üzerinden uygulama yapılacaktır.
- 1.90 Emsalli konut alanlarında; min. İfraz ve min. Parsel büyüklüğü 5000 m²'dir. Yapı taban alanı parselin %30'unu geçemez. Maksimum yükseklik 11 kattır.
- Çekme ve çatı katı yapılamaz. Çatı arasında ancak son kattaki bağımsız bölümlerle irtibatlı çatı piyesleri yapılabilir ve emsal haricidir.
- Kapalı çıkmalar inşaat emsaline dâhildir.
- Konut, konut+ ticaret ve ticaret alanlarında ayrık nizam yapılanma şartları geçerlidir. Bu alanlarda Ön bahçe mesafesi min. 5 m., arka bahçe mesafesi min. 3 m., yan bahçe mesafesi min.3m.,'dir. Planda verilen bahçe mesafelerine göre yapılanamayan parsellerde, parsel maliklerinin muvafakatı aranmaksızın ikiz ya da blok nizam uygulama yapmaya ve ön-yan-arka bahçe mesafesini belirlemeye İlçe Belediyesi yetkilidir. Buna rağmen yapılanamayan parsellerde uygulama tevhidden yapılır.
- Planda bahçe mesafeleri için verilen ölçüler minimum olup, kat adetlerine göre bırakılması gereken bahçe mesafesi konusunda, meri imar yönetmeliği hükümlerine uyulacaktır.
- Konut alanlarında iç yükseklikler Meri İmar Yönetmeliğine tabidir.

- Bahçe mesafeleri sonucunda bina cephesinin 6m'nin altına düştüğü parsellerde komşu parsellerdeki yapılaşma dikkate alınarak planda verilen emsal ve TAKS değerinin aşılmaması kaydıyla ikiz veya bitişik nizam şeklinde uygulama yapılabilir.
- Konut, Konut+Ticaret alanlarında planda verilen yapılanma nizamlarını ayıran kademe hatlarında farklı nizamlarda tevhit yapılabilir. Verilen nizamı ayrık veya ikiz, bitişik, blok nizam olarak belirlemeye İlçe belediye başkanlığı yetkilidir.

KONUT+ TİCARET ALANLARI (K+T)

1.2.1 Konut+Ticaret Alanları (K+T1)

K+T1 ile gösterilen alanlar Konut+Ticaret fonksiyonlarına ayrılan alanlardır. K+T1 ile gösterilen alanlar içerisinde planın getirdiği yapılanma koşullarını geçmemek ve ilgili yönetmelikteki standartlara uygun olmak koşuluyla perakende ticaret fonksiyonları ile ofis, çarşı, sinema, tiyatro, müze, kütüphane, sergi salonları gibi sosyal ve kültürel tesisler, yönetim binaları, banka, finans kurumları, konaklama, özel sosyo-kültürel tesis alanları yapılabilir.

- Plan notlarının Özel Hükümler bölümünün 1.3 maddesinin uygulanmadığı durumlarda;
- 1.40 Emsalli Konut + Ticaret Alanları; bu alanlarda yapı yüksekliği maksimum 4 kattır.
- 1.50 Emsalli Konut + Ticaret Alanları; bu alanlarda yapı yüksekliği maksimum 4 kattır.

1.2.1 Konut+Ticaret Alanları (K+T2)

K+T2 sembolü ile gösterilen alanlar konut+ticaret fonksiyonlarının yer alacağı alanlardır. Bu alanlarda Minimum ifraz büyüklüğü 1000 m²'dir.

Bu alanlarda zemin katlarda ticaret, zemin üstü katlarda konut fonksiyonunun yanı sıra ticaret ve/veya hizmet fonksiyonları yer alabilir, ancak yapı bütününde ticaret ve/veya hizmet amaçlı ayrılmış alanların toplam inşaat alanı, parsel bütünündeki toplam emsalin %50'sini geçemez.

- Plan notlarının Özel Hükümler bölümünün 1.3 maddesinin uygulanmadığı durumlarda;
- MaksEmsal:0.80 yapılaşmalı Konut + Ticaret Alanları(K+T2); bu alanlarda yapı yüksekliği maksimum 2 kattır. (Bulunduğu yapı adasının yapılanma nizamı geçerlidir.)
- MaksEmsal:1.40 yapılaşmalı Konut + Ticaret Alanları(K+T2); bu alanlarda yapı yüksekliği maksimum 4 kattır. (Bulunduğu yapı adasının yapılanma nizamı geçerlidir.)

1.3 TOPLULAŞTIRMA YAPILACAK KONUT VE KONUT+TİCARET ALANLARI

- Toplulaştırma Emsal:0.80 ve Emsal:1.50 yapılanmalı Konut ve Konut+Ticaret alanlarında geçerlidir.
- Toplulaştırma uygulamaları yapılacak alanlardaki parsellerde, varsa mevcut binaların tamamı yıkılıp yeniden yapılabilir veya emsale dâhil olmak kaydıyla mevcut binaların ruhsata esas müktesep hakları aynen korunabilir.
- 5000 m² ve üzeri parsellerde ve mülkiyet hakkı parsel maliklerinde kalmak şartıyla, parselin emsal hesabına denk gelen kısmının %10'unu vaziyet planında park, çocuk oyun alanı

fonksiyonlarından en az birisine ayrılması sağlanacaktır. Ayrıca emsal hesabına denk gelen kısmının %20'lik kısmı kentsel ve sosyal donatı alanı (sağlık tesisi, ilköğretim tesisi, sosyo-kültürel tesis, dini tesis, park, spor tesisi vb. gibi donatılar) olarak kullanılmak üzere bilabedel kamuya devredilecek ve bu parsellerin başka amaçla kullanılmaması yönünde tapuya şerh düşürülecektir.

▪ Parsel bünyesinde o parselde yaşayacak nüfus için gerekli otopark alanı avan proje aşamasında çözümlenecektir.

▪ Toplulaştırma sonucunda elde edilecek donatı türleri bölgenin ihtiyaçlarına göre İlçe Belediye Başkanlığı oluru ile belirlenecektir. Ancak toplulaştırma sonucu oluşan 5000 m² üzerinde parsellerde, parselin 7.00 m. veya 8.00 m.lik yollardan cephe alması halinde, toplulaştırma sonucu kamuya devredilen %20'lik kısımdan planda verilen yol genişliğine en az 2 metre ilave edilecektir.

▪ Toplulaştırma ile konut, konut+ticaret yapı adaları, Arnavutköy Belediye Başkanlığı Plan Ve Proje Müdürlüğü, Ulaşım Planlama Müdürlüğü, İSKİ v.b. ilgili kurumların uygun görüşleri alınmak kaydıyla, yapı adalarının arasındaki yol veya yeşil alanların kaldırılması ile birleştirilebilir. Bu tür uygulamalarda Kapatılan yol veya yeşil alan miktarı kadar alan toplulaştırma [toplulaştırmaya konu parselin kamuya devredilecek] kısmına ilave edilecektir. Kapatılan yol veya yeşil alanlar emsal hesabına dâhil edilmeyecek olup, bu tür uygulamalarda plan tadilatı yapılması zorunludur.

▪ Toplulaştırma için belirlenen koşullar, parsel büyüklüğüne ve yapılaşma değerlerine uyulması kaydıyla tek parseller için de geçerlidir.

▪ Toplulaştırma sonucunda oluşacak 1000 m² ve üzeri parsellerde maksimum TAKS=0.30 olacaktır

▪ Toplulaştırma yapılan parsellerde, toplulaştırma sonucu oluşan emsal değerinin kullanılamaması durumunda, bu alanlarda 2 kata kadar ilave kat izni verilebilir.

15.10.2014 Tarih ve 1422 sayılı İBB Meclis Kararı - 17.10.2014 Onaylı

- Toplulaştırma yapılacak parsellerde meri plana göre terklerin %40'ı aşıyor olması halinde net parselin %20'si oranında terk şartı aranmadan (meri plandaki terkler korunarak) toplulaştırma hükümleri uygulanacak olup, terk miktarı %40'ın altında olan parsellerde ise toplam terk miktarı %40'ı aşmayacak şekilde düzenleme yapılarak toplulaştırma hükümleri uygulanacaktır.
- Toplu konut alanlarının ihtiyacını karşılamak üzere, toplam inşaat alanının ve TAKS değerinin aşılması şartı ile inşaat alanı 900 m² ve 3 katı geçmeyen (Ticari, site yönetimi vb.) yapılar yapılabilir. Bu hüküm 5000 m²'den büyük parsellerde uygulanacaktır.

13.02.2015 Tarih ve 346 sayılı İBB Meclis Kararı - 13.02.2015 Onaylı

- Plan notlarının 29. Maddesinin uygulandığı durumlarda net imar parselinden gelen alana göre toplulaştırma hükümleri uygulanır.

E=0,80 Yapılanmalı Konut ve Konut+Ticaret Alanları

▪ Toplulaştırma sonucunda, 1000 m² ile 3000 m²'ye kadar büyüklükteki parseller oluşturulması durumunda, bu alanlarda Maks. Emsal:1,00, yapı yüksekliği maksimum 3 kattır.

- Toplulaştırma sonucunda, 3000 m² ile 5000 m²'ye kadar büyüklükteki parseller oluşturulması durumunda bu alanlarda Maks. Emsal:1,40, yapı yüksekliği maksimum 4 kattır.
- Toplulaştırma sonucunda, 5000 m² ile 7500 m²'ye kadar büyüklükteki parseller oluşturulması durumunda veya parsellerin birleşerek ada bazında 3000 m² ve üzerini sağlamaları durumunda bu alanlarda Maks. Emsal:1,80, yapı yüksekliği maksimum 7 kattır.
- Toplulaştırma sonucunda, 7500 m² ile 10000 m²'ye kadar büyüklükteki parseller oluşturulması durumunda bu alanlarda Maks. Emsal:2,00, yapı yüksekliği maksimum 9 kattır.
- Toplulaştırma sonucunda, 10000 m²' ve üzeri parsel oluşturulması durumunda Maks. Emsal:2,30, yapı yüksekliği maksimum 11 kattır.

E=1,50 Yapılanmalı Konut ve Konut+Ticaret Alanları

- Toplulaştırma sonucunda, 3000 m² ile 5000 m²'ye kadar büyüklükteki parseller oluşturulması durumunda, bu alanlarda Maks. Emsal:1,60, yapı yüksekliği maksimum 7 kattır.
- Toplulaştırma sonucunda, 5000 m² ile 10000 m²'ye kadar büyüklükteki parseller oluşturulması durumunda veya parsellerin birleşerek ada bazında 3000 m² ve üzerini sağlamaları durumunda, bu alanlarda Maks. Emsal:2.00, yapı yüksekliği maksimum 9 kattır.
- Toplulaştırma sonucunda, 10000 m²' ve üzeri parsel oluşturulması durumunda Maks. Emsal:2,30, yapı yüksekliği maksimum 11 kattır.

PARSELLERİN TOPLULAŞTIRILMASI HALİNDE;					
1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Emsal	Parsellerin Birleşerek 1000-3000 M ² Arasında Olması Halinde	Parsellerin Birleşerek 3000-5000 M ² Arasında Olması Halinde	Parsellerin Birleşerek 5000-7500 M ² Arasında veya Ada Bazında 3000 M ² Üzerinde Olması Halinde	Parsellerin Birleşerek 7500-10000 M ² Arasında olması Halinde	Parsellerin Birleşerek 10000 M ² Üzerinde Olması Halinde
E= 0.80 Hmaks: 2KAT	E= 1.00 Hmaks: 3 KAT	E= 1.40 Hmaks: 4 KAT	E= 1.80 Hmaks: 7 KAT	E= 2.00 Hmaks: 9 KAT	E= 2.30 Hmaks: 11 KAT
1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Emsal	Parsellerin Birleşerek 3000-5000 M ² Arasında Olması Halinde		Parsellerin Birleşerek 5000-10000 M ² Arasında olması veya Ada Bazında 3000 M ² Üzerinde Olması Halinde		Parsellerin Birleşerek 10000 M ² Üzerinde Olması Halinde
E= 1.50 Hmaks: 4KAT	E= 1.60 Hmaks: 7 KAT		E= 2.00 Hmaks: 9 KAT		E= 2.30 Hmaks: 11KAT

1.4 İMAR TRANSFERİNE KONU ALAN SINIRINDA KALAN PARSELLERDE YAPILACAK İMAR HAKKI TRANSFERLERİ

- İmar hakkı transferi işlemi, bu planın onama sınırları içerisinde kalan Konut veya Konut+Ticaret alanlarına gerçekleştirilebilir.
- İmar hakkı transferine konu alan sınırında kalan parsellerdeki yapılaşma hakları Emsal:0.80 değeri üzerinden hesaplanacaktır.

- İmar hakkı transferinden yararlanacak olan parsellerde; imar uygulaması görmüş ise parsel yüzölçümünün tamamının, imar uygulaması görmemiş ise kamulaştırmaya konu olmayan önceki terk alanları da dikkate alınarak parsel yüzölçümünün ancak %60'ı imar hakkı transferine konu edilebilir.
- İmar hakkı transferine konu edilecek parseller, kamu eline geçmeden uygulamaya konu edilemez.
- Emsal transferi sonucu inşaat alanının artırılması ile birlikte emsalin kullanılmadığı durumlarda, bu alanlarda 2 kata kadar ilave kat izni verilebilir.
- Bu parsellerde imar hakkı transferi, parsellerin kamu lehine bilabedel devredilmesi şartıyla gerçekleşebilecektir. Yeşil veya yol alanı olarak kamuya bilabedel devredilen bu parsellerin başka amaçla kullanılmaması yönünde tapuya şerh düşürülecektir.
- Toplulaştırma ve imar hakkı transferinin her ikisinin birlikte kullanılması durumunda maks. Emsal: 2.10 değerini geçemez.

2.KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

2.1 YÖNETİM MERKEZLERİ

Genel, Katma ve Özel Bütçeli İdarelerle, Belediyece veya Kurumlarca sermayesinin yarısından fazlası karşılanan kurumlara, kanunla veya kanunun verdiği yetki ile kurulmuş kamu tüzel kişilerine ait tesislerin yer aldığı alanlardır. Yönetim merkezi alanları çevre yapılaşma koşullarını geçmemek ve ilgili yönetmeliklerdeki standartlara uygun olmak koşulu ile avan projeye göre uygulama yapılacaktır. Bu alanlarda Emsal 1.50, Maksimum Yükseklik 4 kattır.

2.2 BELEDİYE HİZMET ALANLARI

Bu alanlarda 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu ile 5393 sayılı Belediye Kanunu'nda belirtilen belediyelerin görev ve hizmet kapsamına giren tesisler yapılabilir. Belediye hizmet alanlarında çevre yapılaşma koşullarını geçmemek ve ilgili yönetmeliklerdeki standartlara uygun olmak koşulu ile avan projeye göre uygulama yapılacaktır. Bu alanlarda Emsal 1.50, Maksimum Yükseklik 4 kattır.

2.3 ASKERİ ALANLAR VE ASKERİ GÜVENLİK BÖLGELERİ

Bu alanlarda, 2565 sayılı Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu hükümleri geçerlidir. Bu planda ölçek nedeniyle gösterilemeyen korugan, tank hendeği ve tank çukuru vasıflı Milli Savunma Bakanlığı tahsisli parsellerde Milli Savunma Bakanlığı'nın ve ilgili Bölge Koruma Kurulunun görüşü doğrultusunda uygulama yapılacaktır.

2.4 TİCARET ALANLARI

2.4.1. T1 Ticaret Alanı

- Bu alanlarda Ofis-büro, çarşı, sinema, tiyatro, müze, kütüphane, sergi salonu gibi kültürel tesisler ile lokanta gibi eğlenceye dönük kullanımlar ve banka kurumları, özel sosyo-kültürel tesis alanları yer alabilir.
- T1 Ticaret alanları içerisinde planın getirdiği yapılanma koşullarını geçmemek ve "Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmelik" deki standartlara uygun olmak koşuluyla özel eğitim, özel sosyo-kültürel tesisler yapılabilir.
- Yapılaşma şartları Emsal:1.00, minimum ifraz büyüklüğü 3000 m², minimum parsel

büyüklüğü ise 1000 m²'dir. Yapı yüksekliği 4 katı geçemez.

- Bu alanlardaki bahçe mesafeleri(ön, arka, yan) min.5 m.dir.

2.4.2. T2 Ticaret Alanı

- Bu alanlarda Alışveriş merkezi, ofis-büro, çarşı, sinema, tiyatro, müze, kütüphane, sergi salonu gibi kültürel tesisler ile lokanta gibi eğlenceye dönük kullanımlar ve banka kurumları yer alabilir.
- T2 Ticaret alanları içerisinde planın getirdiği yapılanma koşullarını geçmemek ve “Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmelik” deki standartlara uygun olmak koşuluyla özel eğitim, özel sosyo-kültürel tesis yapıları yapılabilir.
- Yapılaşma şartları Emsal:1.00, minimum ifraz ve minimum parsel büyüklüğü 1000 m²'dir. Yapı yüksekliği 4 katı geçemez.
- Bu alanlardaki bahçe mesafeleri (ön, arka, yan) min.5 m.dir.

2.5 LOJİSTİK ALANLAR

- Bu alanlarda; parlayıcı ve yanıcı maddeler içermeyen depolama faaliyetleri yapılabilir.
- Lojistik alanlarında minimum parsel büyüklüğü 2000 m²'dir, ifraz sonucu oluşacak minimum parsel büyüklüğü ise 5000 m²'dir.
- Lojistik alanlarında Maks. Emsal:1.00, maksimum yükseklik en fazla **[15.50 m.]** olup bu yükseklik sınırında kalmak koşuluyla kat adedi serbesttir.
- Lojistik alanı parsellerinde; bağımsız bölüm oluşturmamak, toplam emsal değerinin %20'sini geçmemek toplam inşaat alanı 750 m²'yi geçmemek ve maksimum yükseklik 2 katı aşmamak kaydıyla idari bina yapılabilir. Bu binalarda; toplantı salonları, yönetim birimleri, ofis, revir, kreş, kütüphane, yemekhane vb. fonksiyonlar yer alabilir.
- Bu alanlarda çatı arası piyesleri bağımsız birim olarak kullanılmamak şartıyla emsale dâhil değildir.
- Lojistik alanlarda yapılacak yapılarda ön bahçe mesafesi min. 10 m. arka ve yan bahçe mesafesi min. 5 m.dir.

3.TURİZM YERLEŞME ALANLARI

3.1 REKREASYON VE GÜNÜBİRLİK ALANLAR

- Kentin açık ve yeşil alan ihtiyacı başta olmak üzere, günübirlik kullanıma yönelik, eğlence, dinlenme, piknik alanları, çay bahçesi, büfe, açık spor alanları, otopark, mahalli ölçekteki açık pazar alanı üniteleri gibi kullanımların yer alabileceği alanlardır.
- Bu alanlarda, inşaat emsali 0.05'i, toplam inşaat alanı 1000 m²'yi, yükseklik bir katı ve ruhsata konu bağımsız alan 250 m²'yi geçemez. Maksimum yüksekliği tek katı geçmeyen sökülüp takılabilir elemanlardan oluşan büfe, WC, çay bahçesi vb. yapılar ve açık otopark alanları yer alabilir. Bu alanlarda uygulama avan projeye göre yapılacaktır.

4.BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI DEVAM ETTİRİLEREK KORUNACAK ALANLAR

4.1 MERA ALANLARI

Bu alanlarda, 4342 sayılı kanun hükümleri geçerli olup, tahsis amacı değiştirilmedikçe, bu alanlardan 4342 sayılı kanunda belirtilen kullanım amaçları dışında yararlanılmaz.

4.2 YAPI YASAĞI YA DA SINIRLAMA GETİRİLEN ALANLAR

23/01/2011 tarihli İSKİ Yönetmeliği'nin "9. Maddesinin (g) bendi kapsamındaki dereler" dışındaki derelerin koruma alanı;

- İSKİ Genel Müdürlüğü kurum görüşü çerçevesinde belirlenen derelere, dere kadastral sınırı bulunan yerlerde kadastral dere aksından, kadastral dere yatağı bulunmayan derelerde ise fiili (hâlihazır) derenin sağında ve solunda 30'ar, 15'er ve 7,5'ar metre olmak üzere sırasıyla toplam 60, 30 ve 15 metre genişliğinde koruma bandı ayrılmıştır. Bu bant; dere ıslahı, servis yolları ve yeşil alan olarak kullanılacak olup, afete maruz bu alan yapılaşmaya yasaklı alandır.
- Dere koruma alanlarına bitişik parsellerdeki bina yaklaşma mesafesi, bu alanların sınırlarına 5 metre 'den az olamaz. Ancak söz konusu parselin parsel derinliğinin bu şartlarda yapılaşmaya uygun olmaması durumunda, yapı yaklaşma mesafesi minimum 3 metre 'ye kadar azaltılabilir.

5.AÇIK VE YEŞİL ALANLAR

5.1 AKTİF (ETKİN) YEŞİL ALANLAR

5.1.1. Park ve Dinlenme Alanları

- Aktif yeşil alan olarak düzenlenecek alanlardır.
- Bu alanlarda çevreyle uyumlu, topografyayı bozmadan, bölgenin özgün doğal yapısını ortaya çıkaracak, yeşil sürekliliğini kesintiye uğratmayacak şekilde uygun peyzaj düzenleme projelerine göre uygulama yapılacaktır.
- Park ve dinlenme alanı olarak planlanan yeşil alanlarda yerleşmenin açık ve yeşil alan ihtiyacı başta olmak üzere kent içinde ve çevresinde günübirlik kullanıma yönelik, gezi alanları, yürüyüş; koşu, bisiklet, atıcılık gibi açık havada yapılabilen spor faaliyetleri, seyir terasları, rekreasyon alanları, piknik alanları, oyun eğlence parkları, çocuk bahçeleri ve oyun alanları gibi fonksiyonlar yer alabilir.
- Bu alanlarda Emsal=0.03 olup, yükseklik 4.50 metreyi(bir kat) ve inşaat alanı 250 m²'yi geçmeyecek bağımsız yapılar yapılabilir. Maksimum yükseklik 4.50 metreyi geçmeyen sökülüp takılabilir elemanlardan oluşan büfe, wc, çay bahçesi vb. yapılar ve açık otopark alanları yer alabilir. 5000 m² ve üstündeki alanlarda; ilgili kurumların (Park ve Bahçeler Müdürlüğü, Ulaşım Daire Başkanlığı v.b.) uygun görüşleri alınmak kaydıyla açık alanların altında ağaç ve bitki yaşamının sürdürülebileceği toprak derinliği bırakılarak, doğal zemin biçimi değiştirilmeden, toplam alanın 1/3'ini geçmeyecek şekilde olağanüstü durumlarda sığınak olarak kullanılmak üzere zeminaltı otoparkı düzenlenebilir. Ancak zeminaltı otoparkı olarak ayrılan bu alanların planlanmasında ve havalandırılmasında hâkim rüzgâr yönü dikkate alınarak, yer seçim tespiti yapılan ve buna uygun olan baca sistemi yapılacaktır.

5.1.2.Çocuk Bahçesi Alanları

Bu alanlarda, bitki örtüsü ile çocukların oyun için gerekli araç ve gereçlerinden ve park mobilyasından başka düzenleme ve yapı elemanı yapılamaz.

5.2 DİĞER YEŞİL ALANLAR

5.2.1.Mezarlık Alanları

İlgili mevzuata göre tespit ve tesis edilen defin alanlarıdır. Bu alanlarda toplam alanın %5'ini geçmemek ve ilgili kurum görüşleri alınmak kaydıyla mezarlık alanlarına hizmet maksatlı idari hizmet yapıları, ihtiyaç nispetinde otopark alanı ve defin hizmet birimleri yapılabilir. Hizmet amaçlı yapılarda, toplam inşaat alanı 500 m²'yi ve yapı yüksekliği 2 katı geçemez.

6.KENTSEL SOSYAL ALTYAPI ALANLARI

▪ İlköğretim tesis alanı, ortaöğretim tesis alanı, mesleki öğretim tesis alanı, anaokulu-kreş tesis alanı, yurt tesis alanı, katlı otopark alanı, açık-kapalı semt spor alanı, açık pazar alanı, sağlık tesisleri alanı, adliye tesis alanı, idari tesis alanı, idari tesis-belediye alanı vb. Kamu alanlarında yapı yaklaşma mesafesi minimum 5(beş) metredir.

▪ İmar planında ilköğretim, ortaöğretim ve mesleki Eğitim lejantlarıyla okul fonksiyonu verilen alanlarda İl Milli Eğitim Müdürlüğü'nün ihtiyacı doğrultusunda Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmeliğin eğitim tesisleri içinde düzenlenen Ek-1A tablosunda söz konusu alanlar için verilen minimum alan büyüklüğünü sağlamak şartı ile ilköğretim, ortaöğretim, lise, meslek lisesi vb. Lejantlar arasında İl Milli Eğitim Müdürlüğü'nün uygun görüşü alınmak koşulu ile değişim yapılabilir.

6.1 EĞİTİM TESİSLERİ ALANI

6.1.1.İlköğretim Tesisleri Alanı

Bu alanlarda çevre yapılanma koşulları dikkate alınarak ve ilgili yönetmeliklerdeki standartlara uygun olmak koşulu ile avan projeye göre uygulama yapılacaktır. Bu alanlarda Emsal 1.50, Maksimum Yükseklik 4 kattır.

6.1.2.Ortaöğretim Tesisleri Alanı

Bu alanlarda çevre yapılanma koşulları dikkate alınarak ve ilgili yönetmeliklerdeki standartlara uygun olmak koşulu ile avan projeye göre uygulama yapılacaktır. Bu alanlarda Emsal 1.50, Maksimum Yükseklik 4 kattır.

6.1.3.Mesleki ve Teknik Öğretim Tesisleri Alanı

Bu alanlar içinde çıraklık okulları da yer alabilir. Çevre yapılanma koşulları dikkate alınarak ve ilgili yönetmeliklerdeki standartlara uygun olmak koşulu ile avan projeye göre uygulama yapılacaktır. Bu alanlarda Emsal 1.50, Maksimum Yükseklik 4 kattır.

6.1.4 Anaokulu Tesis Alanları

- Bu alanlarda temel eğitim öncesi anaokuluna ait tesisler yer alabilir.
- Bu alanlarda, çevre yapılanma koşulları dikkate alınarak ve ilgili yönetmeliklerdeki

standartlara uygun olmak koşulu ile avan projeye göre uygulama yapılacaktır. Bu alanlarda Emsal 1.00, Maksimum Yükseklik 2 kattır.

6.2.KÜLTÜREL TESİSLER ALANI

■ İlgili mevzuata uygun olarak yapılacak kütüphane, konferans ve seminer salonları, konser, tiyatro, sinema, sergi salonları gibi kültürel tesislerin bulunduğu alanlardır.

■ Bu alanlarda, çevre yapılanma koşulları dikkate alınarak, bölgenin tarihi, mimari kimliğine ve doğal yapısına uygun ve ilgili kurum ve kuruluşların olumlu görüşleri alınmak koşuluyla onaylanacak avan projeye göre uygulama yapılacaktır. Hazırlanacak avan projelerde yapılacak tesisin özellikleri ve kapasitesine göre fiziksel mekân bütünlüğü dikkate alınarak gerekli otopark ve açık alan ihtiyacı parsel içinde çözümlenecektir. Bu alanlarda Emsal 1.50, Maksimum Yükseklik 4 kattır.

6.3.SOSYAL TESİS ALANLARI

İlgili mevzuata uygun olarak yapılacak huzurevi, yetiştirme yurdu, öğrenci yurtları, çocuk yuvaları, sığınma evleri, gündüz bakımevi (kreş) ve rehabilitasyon merkezi gibi tesislerin bulunduğu alanlardır. Bu alanlarda, çevre yapılanma koşulları dikkate alınarak ve ilgili yönetmeliklerdeki standartlara uygun olmak koşulu ile avan projeye göre uygulama yapılacaktır. Hazırlanacak avan projelerde yapılacak tesisin özellikleri ve kapasitesine göre fiziksel mekân bütünlüğü dikkate alınarak gerekli otopark ve açık alan ihtiyacı parsel içinde çözümlenecektir. Bu alanlarda Emsal 1.50, Maksimum Yükseklik 4 kattır.

6.4.SAĞLIK TESİSLERİ ALANI

İlgili mevzuata uygun olarak yapılacak hastane, dispanser, sağlık ocağı ve sağlık evi gibi tesislerin bulunduğu alanlardır. Bu alanlarda, çevre yapılanma koşulları dikkate alınarak, bölgenin tarihi, mimari kimliğine ve doğal yapısına uygun ve ilgili kurum ve kuruluşların olumlu görüşleri alınmak koşuluyla onaylanacak avan projeye göre uygulama yapılacaktır. Hazırlanacak avan projelerde yapılacak tesisin özellikleri ve kapasitesine göre fiziksel mekân bütünlüğü dikkate alınarak gerekli otopark ve açık alan ihtiyacı parsel içinde çözümlenecektir. Bu alanlarda Emsal 1.50, Maksimum Yükseklik 4 kattır.

6.5.DİNİ TESİSLER ALANI

Dini tesisler; cami ve bağlı tesislerin bulunduğu alanlardır. Parsel alanının %10 luk bölümünde; imam ve müezzin odaları ile dini hizmet amaçlı yapı yer alabilir. Bu yapılarda toplam inşaat alanı 200 m²'yi ve yapı yüksekliği 6.50m'yi geçemez. Dini tesis alanlarında TAKS: 0.50 H:serbest olacak ve avan projeye göre uygulama yapılacaktır.

6.6.KAPALI VE AÇIK SEMT SPOR ALANLARI

Spor ve oyun ihtiyaçlarını karşılayan alanlardır. Bu alanda yerleşmenin büyüklüğüne uygun olarak futbol, basketbol, tenis, voleybol, yüzme havuzu gibi spor faaliyetlerini içeren kapalı veya açık tesisler yapılabilir. Kapalı tesisler için çevre yapılanma koşulları dikkate alınarak, bölgenin tarihi, mimari kimliğine ve doğal yapısına uygun ve ilgili kurum ve kuruluşların olumlu görüşleri alınmak koşuluyla onaylanacak avan projeye göre uygulama yapılacaktır. Hazırlanacak avan projelerde yapılacak tesisin özellikleri ve kapasitesine göre fiziksel mekân bütünlüğü dikkate alınarak gerekli otopark ve açık alan ihtiyacı parsel içinde çözümlenecektir. Bu alanlarda çevre yapılanma koşulları dikkate alınarak ve ilgili yönetmeliklerdeki standartlara uygun olmak koşulu ile avan projeye göre uygulama yapılacaktır. Bu alanlarda

Emsal 1.50 Maksimum Yükseklik 3 kattır.

7.KENTSEL TEKNİK ALTYAPI ALANLARI

7.1.ULAŞIM

7.1.1.Karayolları

7.1.1.1.Erişme Kontrollü Yollar

Planlama alanı içindeki bölgeleri birbirine bağlayan ana erişim aksı olup, taşıt izleri, tretuar ve yaya aksları yol enkesiti içerisindedir.

7.1.1.2. I. Derece Kentsel Ve Bölgesel Otoyollar (30-25 m.)

Planlama alanı içindeki bölgeleri birbirine bağlayan bağlantı yolları olup, taşıt izleri, tretuar ve yaya aksları yol enkesiti içerisindedir.

7.1.1.3. II. Ve III. Derece Kentiçi Otoyollar (20-15 m.)

Planlama alanı içindeki bölgeleri birbirine bağlayan ara bağlantı yolları olup, taşıt izleri, tretuar ve yaya aksları yol enkesiti içerisindedir.

7.1.1.4. IV Derece Kentiçi Otoyollar (12-10m.)

Planlama alanı içindeki bölgeleri birbirine bağlayan ara bağlantı yolları olup, taşıt izleri, tretuar ve yaya aksları yol enkesiti içerisindedir.

7.1.1.5. Yaya Yolları Otoyollar (8-7m.)

Planlama alanı içindeki yapı adaları arasındaki bağlantıları sağlayan yollardır.

7.1.1.6. Kapalı ve Açık Otopark Alanı

▪ Bu alanlar ilgili yönetmeliklerdeki standartlara uygun olmak koşulu ve ilgili kurumlardan alınacak görüşler doğrultusunda “açık otopark alanı” veya “katlı otopark alanı” olarak kullanılabilir.

▪ Katlı otopark alanlarında Emsal:2 ve Maksimum Yükseklik 4 kattır.

▪ Kapalı otopark alanlarında mülkiyeti şahıslara ait olan alanlar için ilgililerinin müracaatı ve ilgili kurumların (Emlak ve istimlak Daire Başkanlığı, Ulaşım Daire Başkanlığı, imar ve Şehircilik Daire Başkanlığı, vs.) uygun görüşleri alınarak Ulaşım ve Trafik Düzenleme Komisyonu (UTK) kararıyla "Özel Katlı Otopark" olarak uygulaması yapılabilir.

▪ Özel katlı otoparklarda ticari birimlere yer verilemez, bu amaç dışında kullanılamaz.

7.1.1.7. Teknik Altyapı Alanları

Bu alanlarda, enerji, iletişim, ulaşım, içme atık su vb. yerleşmenin teknik altyapısına hizmet eden kamu kurum ve kuruluşlarının tesis ve sistemleri yer alabilir. Bu alanlarda, çevre yapılanma koşulları dikkate alınarak, bölgenin tarihi, mimari kimliğine ve doğal yapısına uygun ve ilgili kurum ve kuruluşların olumlu görüşleri alınmak koşuluyla onaylanacak avan projeye göre uygulama yapılacaktır. Hazırlanacak avan projelerde yapılacak tesisin özellikleri ve kapasitesine göre fiziksel mekân bütünlüğü dikkate alınarak gerekli otopark ve açık alan ihtiyacı parsel içinde çözümlenecektir. Bu alanlarda Emsal 1.50 Maksimum Yükseklik 2 kattır.

7.1.1.8. Meydan Alanları

- Planda meydan olarak tanımlanan alanlarda, meydanın içinde ve yakın çevresinde özelliği olan ağaç, çeşme v.b. yapı ve öğelerle birlikte değerlendirilecek, geleneksel doku ve sokakların korunduğu bir uygulama yapılacaktır.
- Meydan düzenleme sahasında, idari hizmet amaçlı yapılar, bekçi kulübesi vb. meydanı tamamlayıcı fonksiyonlar için, TAKS: 0.05 değerini, yapı yüksekliği bir katı ve toplam inşaat alanı 150 m² yi geçemez. Meydan düzenleme sahasının zemin altı, otopark olarak düzenlenebilir.

7.1.1.9. Demiryolları

Planlama alanından geçen Hadımköy Lojistik Bölgesi ile Ambarlı Liman Bölgesi arasında ve Sirkeci – Çerkezköy arasında yük ve yolcu taşımacılığına hizmet edecek banliyö ve raylı sistem hatlarını (metro, tramvay, hafif raylı sistem vb.) kapsamaktadır.

7.1.1.10. Tır Parkı

Planda Tır Parkı olarak gösterilen alanda, alanın ihtiyaçlarına göre tır parkı işletme binası (duş, wc, lokanta, kafeterya, emanet ofisi, revir, hamam, dinlenme odaları, eğitim odaları vb.), güvenlik kulübesi, tamir atölyesi, kantar vb. tesisler yer alabilir. Bu alanlarda yapılacak yapılarda Maks.Emsal 0.05'i ve hmaks:2 katı geçemez.

7.2. YERLEŞİME UYGUNLUK

Planlama alanında yapılan ve bu plan raporunda detaylı olarak açıklanan, 17/07/2013 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü, Yer Bilimsel Etüt Dairesi Başkanlığı tarafından onaylanan (Askeri Alanlar ve Askeri Güvenlik Bölgeleri çalışma alanı dışında bırakılmıştır) mikro bölgeleme çalışması göz önüne alınarak uygulama yapılacaktır.

1-Uygun Alanlar (UA)

1.1.Uygun Alan 2 (UA-2)

2- Önlemlili Alanlar (ÖA)

2.1 Önlemlili Alan 2,1 (ÖA – 2.1)

2.1.1 Önlemlili Alan 2.1-a (ÖA – 2.1-a):Ondülasyonların Gözlendiği Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar

2.1.2 Önlemlili Alan 2.1-b (ÖA – 2.1-b): Ondülasyonların Gözlendiği Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar

2.2 Önlemlili Alan 5.1 (ÖA – 5.1): Mühendislik problemleri açısından önlem alınabilecek alanlar – dolgu alanlar

87. Açıklanmayan hususlarda ilgili yasa ve yönetmelikler ile üst ölçekli plan kararları geçerlidir.