

İSTANBUL İLİ, ÇEKMEKÖY İLÇESİ, TAŞDELEN MAHALLESİ REZERV YAPI ALANI VE ÇEVRESİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI PLAN NOTLARI

1. GENEL HÜKÜMLER

1.1. PLANLAMA ALANI ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞININ 20.11.2020 TARİH VE 256376 SAYILI BAKANLIK MAKAMI OLUR'U VE 30.11.2020 TARİH VE 256415 SAYILI BAKANLIK MAKAMI OLUR'U İLE İLAN EDİLEN İSTANBUL İLİ, ÇEKMEKÖY İLÇESİ, TAŞDELEN MAHALLESİ REZERV YAPI ALANI VE ÇEVRESİNİ KAPSAMAKTADIR.

1.2. BU PLAN, PLAN PAFTALARI, PLAN NOTLARI VE PLAN RAPORU İLE BİR BÜTÜNDÜR.

1.3. BU PLAN KAPSAMINDA; TÜRKİYE BİNA DEPREM YÖNETMELİĞİ, İSTANBUL OTO PARK YÖNETMELİĞİ, SU KİRLİLİĞİ KONTROL YÖNETMELİĞİ, V.B İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ VE İLGİLİ KURUM GÖRÜŞLERİ DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILACAKTIR.

1.4. HÂLİHAZIR HARİTADAKİ MÜLKİYET SINIRLARI İLE KADASTRAL HARİTALAR ARASINDA UYUMSUZLUK OLMASI DURUMUNDA İMAR UYGULAMASI, İLGİLİ KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜNDEN ALINACAK RÖPERLİ KROKİYE GÖRE YAPILACAKTIR.

1.5. ARAZİ KAZI VE DOLGU YAPILARAK DÜZENLENEBİLİR. DÜZENLENMİŞ ZEMİN TABİİ ZEMİN OLARAK KABUL EDİLECEKTİR. BİNALARIN GİRİŞ KOTLARI VAZİYET PLANINDA BELİRLENİR. BİNALAR GENELLİKLE TABİİ ZEMİNDEN KOT ALACAKTIR. ANCAK TOPOGRAFYA ÖZELLİKLERİNDEN DOLAYI YOL VE PARSEL ZEMİNİ ARASINDA DAHA UYUMLU İLİŞKİ KURMAK AMACIYLA BİNALAR YOLUN EN DÜŞÜK VE/VEYA EN YÜKSEK KOTUNDAN KOTLANDIRILABİLECEĞİ GİBİ ADALARDA TABİİ ZEMİNİN KORUNMASINA ÖZEN GÖSTERECEK ŞEKİLDE BİR ÖLÇÜ SINIRLAMASINA BAĞLI KALMADAN TESVİYELER YAPILABİLECEK VE BİNALAR BU TESVİYE EDİLMİŞ ZEMİN ÜZERİNDEN KOT ALABİLECEKLERDİR.

1.6. PLANLAMA ALANININ TAMAMINDA EĞİMDEN DOLAYI AÇIĞA ÇIKAN BODRUM KATLAR İSKÂN EDİLEBİLİR. İSKÂN EDİLEN BODRUM KATLAR EMSALE DÂHİL EDİLECEKTİR.

1.7. SİĞİNAKLAR BARIŞ ZAMANINDA OTO PARK OLARAK KULLANILABİLİR. SİĞİNAKLARDA YAPILACAK OTO PARKLAR OTO PARK HESABINA DAHİL EDİLİR.

1.8. PLANLAMA ALANINDA YAPILACAK OLAN YAPILARDA KAPICILIK V.B. HİZMETLERİNİN PROJELENDİRİLECEK YÖNETİM BİRİMLERİNDE ÇÖZÜLMESİ VE GENEL YÖNETİM PLANI İLE TANIMLANMASI HALİNDE BU YAPILARDA KAPICI DAİRESİ ŞARTI ARANMAYACAKTIR.

1.9. TÜM YAPI ADALARINDA YAPI YAKLAŞMA SINIRINA BAKILMAKSIZIN 25 M2'Yİ GEÇMEYEN BEKÇİ VE GÜVENLİK KULÜBELERİ İLE PROJELERDE YAPILACAK TEKNİK HACİMLER, TEKNİK BALKONLAR VE BOŞLUKLAR EMSALE DAHİL DEĞİLDİR.

1.10. PLAN BÜTÜNÜNDE YAPILACAK OLAN BİNALARDA BLOK ŞEKLİ, BOYUTLARI, BLOKLAR ARASI MESAFELER SERBESTTİR. BİR PARSELDE BİRDEN FAZLA YAPI YAPILABİLİR. TÜM ALANLARDAKİ YAPILAR AYRIK, İKİZ, BLOK, SIRA EV VE TERAS EV ŞEKLİNDE YAPILABİLİR. BU YAPI NİZAMLARI AYNI ADA İÇERİSİNDE AYRI AYRI VE BİRLİKTE KULLANILABİLİR. AYNI ADA İÇERİSİNDE FARKLI KAT UYGULAMASINA GİDİLEBİLİR.

1.11. MİMARİ TASARIMIN ZENGİNLEŞTİRİLMESİNE OLANAK TANIMAK AMACIYLA ÇATI, SAÇAK FORM VE GENİŞLİKLERİ SERBESTTİR. PLANDA BELİRTİLEN EMSAL HESABINA DÂHİL OLMAK ÜZERE TERAS KATI, ÇEKME KAT VE ÇATI KATI YAPILABİLİR.

1.12. BİNANIN KATLARINDAKİ AÇIK ALANLAR ZEMİN TERASI, TERAS, ÇATI BAHÇESİ, HOBİ BAHÇESİ VE YEŞİL ALAN VB. OLARAK KULLANILABİLİR. PLANLAMA ALANININ BÜTÜNÜNDE İKLİM KOŞULLARI VE RÜZGÂR YÜKLERİ SEBEBİYLE, CEPHELERDE SABİT KANATLI VE AÇILABİLİR DOĞRAMA YAPILABİLİR.

1.13. YAPI GRUPLARINA ENTEGRE EDİLMİŞ YAĞMUR HASADI, YAĞMUR VE DRENAJ SUYUNUN DEPOLANARAK, ÇEVRE SULAMASINDA KULLANILMASINA YÖNELİK TEDBİRLER ALINABİLİR. PLAN BÜTÜNÜNDEKİ BÜTÜN FONKSİYONLARA AİT YAPILARIN

YAĞMUR SULARINA AİT SİSTEMLERİ PARK ALANLARINDA DEPOLANABİLİR. GEREKMEŞİ HALİNDE DİĞER PARSELLERİN SULAMA İHTİYACI DA BU DEPOLARDAN KARŞILANABİLİR.

1.14. PLANLAMA ALANININ TAMAMINDA PARSEL SINIRINA KADAR OTOPARK, SİĞINAK, RAMPA, AÇIK OTOPARK VE TEKNİK MAHAL DÜZENLEMELERİ YAPILABİLİR. ÇEKME MESAFESİ ŞARTI ARANMAZ. PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE MÜLKİYETİ AYNI MALİKTE OLMAK ŞARTI İLE İMAR YOLUNA GİRİŞ-ÇIKIŞ KOMŞU PARSEL ÜZERİNDEN SAĞLANABİLİR.

1.15. PLANLAMA ALANLARINDA BULUNAN PARK ALANLARINDAN VE YEŞİL BANTLARDAN PLANLAMA ALANINDA YER ALAN TÜM FONKSİYON ALANLARINA ARAÇ VE YAYA GİRİŞ ÇIKIŞI YAPILABİLİR VE BU ALANLARDA YER ALTI VE YER ÜSTÜ OTOPARK DÜZENLENMESİ YAPILABİLİR. YEŞİL ALANLARIN VE MEYDAN ALANININ ALTINDAN VEYA ÜSTÜNDEN, ZEMİN ALTI VEYA ZEMİN ÜSTÜ, YAYA GİRİŞ-ÇIKIŞI, ARAÇ GİRİŞ-ÇIKIŞI VE BUNA İLİŞKİN RAMPA DÜZENLEMELERİ YAPILABİLİR. PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE MÜLKİYETİN AYNI MALİKTE OLMAK ÜZERE, BİRBİRİNE BİTİŞİK KONUMDA OLAN VE ORTAK PROJELENDİRİLEN PARSELLERİN OTOPARK ÇÖZÜMÜ, BODRUM KATLARDA TEK PARSELDEN GİRİŞ-ÇIKIŞ ŞEKLİNDE DÜZENLENEBİLİR.

1.16. PLAN ÜZERİNDE YAZILMIŞ OLAN YOL GENİŞLİKLERİNE UYULACAKTIR. ANCAK PLANDA ÇİZİLEN YOL GENİŞLİĞİ SİMGEDE YAZILAN YOL GENİŞLİĞİNDEN FARKLI İSE PLANDA ÇİZİLEN YOL GENİŞLİĞİNE UYULACAKTIR. PLANDA BELİRTİLMİYEN YOL GENİŞLİKLERİ İÇİN PLAN ÜZERİNDEN ÖLÇÜ ALINACAKTIR.

1.17. PLAN BÜTÜNÜNDE TÜM FONKSİYON ALANLARINDA YAPI YAKLAŞMA SINIRINA BAKILMAKSIZIN TRAFİ, SANTRAL BİNALARI, TELEKOM YAPILARI, ARITMA TESİSİ SU DEPOSU, JENERATÖR, REGÜLATÖR, DOĞALGAZ VANA ODALARI, DOĞALGAZ BÖLGE REGÜLATÖRÜ, PİLON YERİ VB. TEKNİK ALTYAPIYA AİT KULLANIMLAR YER ALABİLİR. BU ALANLAR VAZİYET PLANINA GÖRE İFRAZ VE İHDAS EDİLEBİLİR.

1.18. İLGİLİ KURUM VE KURULUŞLARIN GÖRÜŞÜ VE PARSEL MALİKLERİNİN MUVAFAKATI ALINARAK YAPI ADALARI ARASINDA BAĞLANTI SAĞLAMAK AMACIYLA YAYA VE TAŞIT ALT VE ÜST GEÇİTLERİ YAPILABİLİR.

1.19. TÜM ALANLARDA PROJE UYGULAMA AŞAMASINDA İLGİLİ MEVZUAT DOĞRULTUSUNDA ENGELLİLER İÇİN GEREKLİ DÜZENLEMELER YAPILACAKTIR.

1.20. PLAN ONAMA SINIRI İÇERİSİNDE İHDASA KONU ALANLAR İMAR KANUNU'NUN 18. MADDE UYGULAMASI YAPILMADAN İHDASA KONU EDİLEREK TESCİL EDİLEMEZ. BU ALANLAR 18. MADDE UYGULAMASINDA KAMU YARARI KAPSAMINDA DOP'DA KULLANILACAKTIR. PLANLAMA ALANININ TAMAMINDA 18.MADDE UYGULAMASI YAPILMADAN YAPI RUHSATI DÜZENLENEMEZ.

1.21. PLANLAMA ALANINDA MERKEZİ ÖZELLİK GÖSTEREN, CİVARINDA ÖZELLİKLE SAĞLIK, İTFAİYE VE İLETİŞİM-HABERLEŞME V.B. TESİSLERİNİN BULUNDUĞU VE ULAŞIM TÜRLERİNE YAKIN ALANLARDAKİ MEYDAN VE PARK GİBİ AÇIK VE YEŞİL ALANLARIN UYGUN NOKTALARINDA, İLGİLİ KURULUŞLARIN UYGUN GÖRÜŞLERİ ALINMAK VE "HELİPORT YAPIM VE İŞLETİM YÖNETMELİĞİ'NE" UYMAK ŞARTI İLE KAMUYA AİT "HELİPORT İNİŞ-KALKIŞ PİSTİ" (HELİPORT ALANI) AYRILABİLİR.

1.22. PLANLAMA ALANI İÇİNDE, YEŞİL VE PARK ALANLARI, MEYDAN, YOL VE KAVŞAK ALANLARI GİBİ KAMUYA AÇIK ALANLARIN ZEMİN ALTLARI, KOTLARI AĞAÇ VE BİTKİ YAŞAMININ SÜRDÜRÜLEBİLECEĞİ YETERLİ TOPRAK DERİNLİĞİ BIRAKILARAK OLAĞANÜSTÜ DURUMLARDA SİĞINAK ALANI VE "ZEMİN ALTI KATLI OTOPARK" OLARAK KULLANILMAK ÜZERE DÜZENLEMELER YAPILABİLİR.

1.23. PLANLAMA ALANINDA KAT YÜKSEKLİKLERİ; İSKAN EDİLEN ALAN İLE OTOPARK ALANLARININ BİRARADA KULLANILDIĞI KATLARDA VE KONUT KULLANIMLARINDA EN YÜKSEK 5,00 M.'Yİ, TİCARET KULLANIMLARINDA EN YÜKSEK 6,00 M.'Yİ, ASMA KATLI TİCARİ BİRİMLER TASARLANMASI DURUMUNDA EN YÜKSEK 7,50 M.'Yİ GEÇEMEZ.

1.24. PLANLAMA ALANINDAKİ KONUT VE KONUT+TİCARET FONKSİYONLARININ TOPLAM EMSALE ESAS İNŞAAT ALANININ % 5'İNİ GEÇMEMEK ÜZERE TASARLANACAK HAVUZLAR, PERGOLALAR, AÇIK OTOPARK ÜZERİ SAÇAKLAR KAKS HESABINA DAHİL EDİLMEZ.

1.25. PLANLAMA ALANI ÖMERLİ HAVZASI UZUN MESAFELİ KORUMA ALANINDA KALMAKTA OLUP; SÖZ KONUSU ALANLARDA İSKİ İÇMESUYU HAVZALARI YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

- BU ALANDA TUZ İLE METAL SERTLEŞTİRME, METAL KAPLAMA, ASİTLE YÜZEY TEMİZLEME, TEKSTİL BOYAMA VE EMPRİME BASKI, HURDA PLASTİK YIKAMA, LİFTLİ YIKAMA-YAĞLAMA, YANICI, PARLAYICI, PATLAYICI KİMYASAL MADDE DEPOLARI, İMALATINDAN SANAYİ ATIKSUYU KAYNAKLANAN KİMYASAL MADDE ÜRETİM TESİSLERİ, HURDA KÂĞITTAN KÂĞIT İMAL TESİSLERİ, HAM DERİ İŞLEME, ASİT İMAL VE DOLUM YERLERİ, ZİRAİ MÜCADELE İLACI İMAL VE DOLUM YERLERİ, PİL, BATARYA, AKÜ İMAL YERLERİ, İLAÇ SENTEZ FABRİKALARI, AĞIR METAL TUZU ÜRETİMİ, CAM YIKAMA, YÜN YIKAMA, KİMYEVİ MADDE DEPOLARI VE AKARYAKIT DOLUM TESİSLERİNE İZİN VERİLMEZ.

1.26. PLANLAMA ALANI BÜTÜNÜNDE İSTANBUL ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN 30.03.2021 TARİH VE 449 SAYI İLE ONAYLANAN “İSTANBUL İLİ, ÇEKMEKÖY İLÇESİ, 101.14 HEKTARLIK ALANIN İMAR PLANINA ESAS JEOLJİK VE JEOTEKNİK ETÜT RAPORU” HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

1.27. HER TÜRLÜ YAPILAR İÇİN AYRINTILI JEOLJİK VE JEOTEKNİK ETÜT RAPORLARI VE ZEMİN ETÜD RAPORLARI ONAYLANMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ.

1.28. BU PLANDAKİ SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ALANLARINA İLİŞKİN STANDARTLARIN BELİRLENMESİNDE BU PLANDA, PLAN NOTLARINDA VE AÇIKLAMA RAPORUNDA YER ALMAYAN KONULAR VE HUSUSLARDA 6306 SAYILI KANUN HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR. BU HUSUSLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNUN İLGİLİ YÖNETMELİĞİ OLAN MEKÂNSAL PLANLAR YAPIM YÖNETMELİĞİNİN AÇIKLAMALAR KISMININ 11. MADDESİNDE BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR. SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI STANDARTLARININ DIŞINDAKİ KONULARDA 6306 SAYILI KANUN VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ, 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ İLE İSKİ İÇMESUYU HAVZALARI YÖNETMELİĞİ VE DİĞER KANUN VE YÖNETMELİKLER GEÇERLİDİR.

2. ÖZEL HÜKÜMLER

2.1 KENTSEL ALAN KULLANIMI

- MÜLKİYETİ AYNI MALİKTE OLMAK KAYDIYLA İMAR PARSELLERİ ARASINDA FONKSİYONA BAĞLI KALINMAKSIZIN EMSALE ESAS İNŞAAT ALANI TRANSFERİ YAPILABİLİR. TRANSFER EDİLEN EMSAL İNŞAAT ALANI MİKTARI, TRANSFER EDİLEN İMAR ADASI VEYA PARSELİNİN EMSAL İNŞAAT ALANININ %40'INI GEÇEMEZ. BİR PARSELDEN BİRDEN FAZLA PARSELE EMSAL İNŞAAT ALANI TRANSFERİ YAPILABİLİR. TRANSFERE KONU EMSAL İNŞAAT ALANI, TRANSFER ALINAN ADA VEYA PARSELİN EMSAL İNŞAAT ALANINDAN DÜŞÜLECEKTİR. HİÇBİR ŞEKİLDE PLANLAMA ALANINDAKİ TOPLAM EMSALE ESAS İNŞAAT ALANI AŞILAMAZ.
- MALİKLERİ AYNI OLAN İMAR ADALARINDA VE/VEYA PARSELLERİNDE, İMAR PLANINDA BELİRLENEN YAPILAŞMA HAKKI AŞILMAMAK KAYDIYLA, KULLANIMLAR ARASI TRANSFER YAPILABİLİR. BU DURUMDA BİR ADADA VE/VEYA PARSELDE ANILAN KULLANIMLARIN BİR VEYA BİRKAÇI YER ALABİLİR. TRANSFER EDİLEN ADALARDA/PARSELLERDE YALNIZCA TİCARET FONKSİYONU KALMASI HALİNDE KAKS:0.25 OLACAKTIR.

2.1.1 GELİŞME KONUT ALANLARI

- KONUT ALANLARINDA KAKS:0.25 Yençok: Z+2 KAT, YAPILAŞMA KOŞULLARI BULUNMAKTA OLUP, İSTANBUL İMAR YÖNETMELİĞİNİN İLGİLİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

2.1.2 TİCARET+KONUT ALANLARI

TİCARET+KONUT ALANLARINDA;

- KAKS:0.80, Yençok: Z+3 KAT,
- KAKS:1.20 Yençok: Z+6 KAT,

- KAKS:1.40 Yençok: Z+6 KAT,
- KAKS:1.60 Yençok: Z+6 KAT,
YAPILAŞMA KOŞULLARI BULUNMAKTA OLUP; İSTANBUL İMAR YÖNETMELİĞİNİN İLGİLİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
- PLANLAMA ALANINDAKİ TÜM TİCARET+KONUT ALANLARINDA TOPLAM İNŞAAT ALANININ %68'İ KONUT, %32'Sİ TİCARET ORANINI GEÇEMEZ.
- TİCARET+KONUT ALANINDA; KONUT, İŞ MERKEZİ, ALIŞVERİŞ MERKEZİ, YÖNETİM MERKEZİ, OTEL, MOTEL, REZİDANS, KONAKLAMA TESİSLERİ, SİNEMA, TİYATRO, MÜZE V.B. KÜLTÜREL TESİS ALANLARI, TİCARET, OFİS, BÜRO, LOKANTA, GAZİNO, ÇARŞI ÇOK KATLI MAĞAZALAR, BANKA, FINANS KURUMLARI YAPILABİLİR. BU İŞLEVLER BİR ARADA KULLANILABİLECEĞİ GİBİ, AYRI BLOKLAR ŞEKLİNDE DE PROJELENDİRİLEBİLİR.
- TİCARET VE KONUT KULLANIMLARI AYRI AYRI PROJELENDİRİLECEĞİ GİBİ AYNI KATTA TİCARET, KONUT VE OTOPARK KULLANIMLARI KARMA OLARAK DA DÜZENLENEBİLİR.
- PLANLAMA ALAN BÜTÜNÜNDE TİCARET+KONUT ALANLARININ PARK FONKSİYONU CEPHESİNDEKİ ÇEKME MESAFELERİ 3 M'YE KADAR İNDİRİLEBİLİR.

2.2 KENTSEL SOSYAL ALTYAPI ALANLARI

2.2.1 EĞİTİM TESİS ALANLARI

- İMAR PLANINDA ANAOKULU, İLKOKUL, ORTAOKUL VE LİSE EĞİTİM ALANLARINDA İL MİLLİ EĞİTİM MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN İHTİYACI DOĞRULTUSUNDA ANAOKULU, İLKOKUL, ORTAOKUL VE LİSE LEJANTLARI ARASINDA DEĞİŞİM YAPILABİLİR VEYA BİRARADA KULLANILABİLİR.

2.2.1.1 İLKOKUL ALANLARI

- İLKOKUL ALANLARINDA; KAKS:1.00 Yençok: Z+2 KAT, OLUP AVAN PROJEYE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

2.2.1.2 ORTAOKUL ALANLARI

- ORTAOKUL ALANLARINDA; KAKS:1.00 Yençok=Z+3 KAT, OLUP AVAN PROJEYE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

2.2.1.3 LİSE ALANLARI

- LİSE ALANLARINDA; KAKS:1.00 Yençok=Z+3 KAT, OLUP AVAN PROJEYE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

2.2.1.4 ÖZEL EĞİTİM ALANLARI

- ÖZEL EĞİTİM TESİS ALANINDA E:0.40, TAKS:0.40 VE YENÇOK: Z+3 KAT OLUP, BU ALANDA İLGİLİ KURUM GÖRÜŞÜ DOĞRULTUSUNDA YÜKSEKÖĞRENİM HARİÇ HER TÜRLÜ EĞİTİM TESİSİ VE BUNA BAĞLI TESİSLER YAPILABİLİR.
- ÖZEL EĞİTİM ALANINDA YAPILACAK BİNANIN OTOPARK İHTİYACININ PARSEL BÜNYESİNDE KARŞILANMASI KAYDIYLA 1. VE 2. BODRUM KATLARDA BU FONKSİYONLARA HİZMET EDECEK ŞEKİLDE YAPILAN OKUL ÖNCESİ, İLK VE ORTA ÖĞRETİME HİZMET VERMEK ÜZERE; EĞİTİM KAMPÜSÜ, GENEL, MESLEKİ VE TEKNİK EĞİTİM FONKSİYONLARINA İLİŞKİN OKULA HİZMET VEREN YURT, YEMEKHANE, SPOR MERKEZİ, SPA, YÜZME HAVUZU, KÜTÜPHANE GİBİ BİRİMLER YAPILABİLİR, EMSALE DAHİL DEĞİLDİR. BU ALANLARDA DOĞAL ZEMİN KOTU ÜZERİNE ÇIKAN KISIMLARDA TAKS DEĞERİ AŞILAMAZ.

2.2.2 SOSYAL TESİS ALANLARI

- SOSYAL TESİS ALANINDA; KAKS:1.00, Yençok=Z+3 KAT OLUP, AVAN PROJEYE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.
- BU ALANDA SOSYAL YAŞAMIN NİTELİĞİNİ VE DÜZEYİNİ ARTIRMAK AMACI İLE TOPLUMUN FAYDALANACAĞI KREŞ, KURS, YURT, ÇOCUK YUVASI, YETİŞTİRME YURDU, GENÇLİK MERKEZİ, YAŞLI VE ENGELLİ BAKİMEVİ, REHABİLİTASYON MERKEZİ, TOPLUM MERKEZİ, TÜRK KIZILAYINA AİT YAPI VE TESİSLER, ŞEFKAT EVLERİ GİBİ FONKSİYONLAR İLE TOPLUMUN KÜLTÜREL FAALİYETLERİNE YÖNELİK

HİZMET VERMEK ÜZERE KÜTÜPHANE, HALK EĞİTİM MERKEZİ, SERGİ SALONU, SANAT GALERİSİ, MÜZE, KONSER, KONFERANS, KONGRE SALONLARI, SİNEMA, TİYATRO VE OPERA GİBİ FONKSİYONLAR YER ALABİLİR.

2.2.2.1 KREŞ,GÜNDÜZ BAKİMEVİ

- KREŞ, GÜNDÜZ BAKİMEVİ ALANLARINDA; KAKS:1.00 Yençok=Z+2 KAT, OLUP AVAN PROJEYE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

2.2.3 CAMİ ALANI

- CAMİ ALANINDA; KAKS:1.00, OLUP; UYGULAMA AVAN PROJEYE GÖRE YAPILACAKTIR.
- BU ALANLARDA, CAMİ VE KÜLLİYESİ, CAMİNİN MİMARİSİ İLE UYUMLU OLMAK KOŞULUYLA CAMİYE AİT; LOJMAN, KÜTÜPHANE, AŞEVİ, DİNLENME SALONU, YURT VE KURS YAPISI İLE GASİLHANE, ŞADIRVAN VE HELA GİBİ MÜŞTEMİLATLARI, AÇIK VEYA ZEMİN ALTI KAPALI OTOPARK YAPILABİLİR.
- CAMİ ALANLARINA İLİŞKİN ÇEKME MESAFELERİ VE YAPILARIN ARAZİ ÜZERİNDE YERLEŞİMİ ONAYLANACAK MİMARİ PROJE İLE BELİRLENECEKTİR.

2.2.4 ÖZEL SAĞLIK TESİSİ ALANI

- ÖZEL SAĞLIK TESİSİ ALANINDA; E:0.40, TAKS:0.40, Yençok=Z+5 KAT'TIR. TAKS İÇİN İSTANBUL İMAR YÖNETMELİĞİNİN İLGİLİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
- ÖZEL SAĞLIK TESİS ALANINDA YAPILACAK BİNANIN OTOPARK İHTİYACININ PARSEL BÜNYESİNDE KARŞILANMASI KAYDIYLA 1. VE 2. BODRUM KATLARDA BU FONKSİYONLARA HİZMET EDECEK ŞEKİLDE YAPILAN KONFERANS SALONU, TOPLANTI SALONU, TEKNİK ODALAR, PERSONEL SOYUNMA-GİYİNME ODALARI, PERSONEL YEMEKHANESİ, TESİS YÖNETİMİ İLE İLGİLİ İDARİ BİRİMLER, SPOR MERKEZİ, SPA, YÜZME HAVUZU, KÜTÜPHANE, MESCİT, YEMEK SALONU, AMELİYATHANE, MORG, LABORATUVAR, GÖRÜNTÜLEME MERKEZİ, YOĞUN BAKIM ÜNİTESİ, TEMİZLİK ODALARI VB. BİRİMLER YAPILABİLİR, EMSALE DAHİL DEĞİLDİR. BU ALANLARDA DOĞAL ZEMİN KOTU ÜZERİNE ÇIKAN KISIMLARDA TAKS DEĞERİ AŞILAMAZ.
- BU ALANDA HASTANE, SAĞLIK OCAĞI, AİLE SAĞLIK MERKEZİ, DOĞUMEVİ, DİSPANSER VE POLİKLİNİK, AĞIZ VE DIŞ SAĞLIĞI MERKEZİ, VEREM SAVAŞ MERKEZİ, KAN BANKASI, AMBULANS SERVİSLERİ VB. TESİSLER YER ALABİLİR.

2.2.5 İDARİ HİZMET ALANLARI

- İDARİ HİZMET ALANLARINDA; KAKS:1.50, YENÇOK=Z+5 KAT OLUP AVAN PROJEYE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR. KAMU İDARELERİ İLE ÖZEL BÜTÇELİ İDARELER VEYA BU KURUMLARCA SERMAYESİNİN YARISINDAN FAZLASI KARŞILANAN KURULUŞLAR, KAMU TÜZEL KİŞİLERİNE AİT BİNA VE TESİSLER YER ALABİLİR.

2.3 AÇIK VE YEŞİL ALANLAR

2.3.1 PARK ALANLARI

- PARK ALANLARI, AKTİF YEŞİL ALAN OLARAK DÜZENLENECEK ALANLARDIR. BÖLGENİN YEŞİL ALAN VE PARK GEREKSİNİMİNİ KARŞILAYACAK BU ALANLARDA ÇEVREYLE UYUMLU, DOĞAL DEĞERLERİ ORTAYA ÇIKARACAK UYGUN KENTSEL TASARIM VE PEYZAJ DÜZENLEME PROJELERİNE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR. BU ALANLARDA; BİRİM TABAN ALANI 50 M²'Yİ, TOPLAM TABAN ALANI İSE 0,03'Ü GEÇMEYEN YENÇOK:10,00 M YÜKSEKLİĞİNDE 2 KATLI, KALICI OLMAYAN VE SÖKÜLÜP TAKILABİLİR ELEMANLARDAN OLUŞAN TEMELSİZ YAPILAR (KAFETERYA, BÜFE, ÇAY BAHÇESİ, MUHTARLIK, TRAFİ, TAKSİ DURAĞI, UMUMİ HELA VB.) İLE AÇIK HAVA SPOR ALANLARI (GEZİ ALANLARI, YÜRÜYÜŞ, KOŞU VE BİSİKLET PARKURU VB.) VE AÇIK OYUN ALANLARI VB. BİRİMLER YER ALABİLİR. MİMARİ AVAN PROJEYE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.
- PARK ALANI, YEŞİL ALAN, DONATI ALANLARINDA YERİ VE EBATLARI BELİRLENMEK ŞARTIYLA İLGİLİ KURUMUN TALEBİ VE GÖRÜŞÜ DOĞRULTUSUNDA PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKMEKSİZİN SU DEPOSU, SARNIÇ, TRAFİ, JENERATÖR, REGÜLATÖR, DOĞALGAZ VANA ODALARI, DOĞALGAZ BÖLGE REGÜLATÖRÜ, PİLON

YERİ VB. ALTYAPIYA İLİŞKİN TESİSLER YAPILABİLİR.

- PARK ALANINDA MEYDAN ALANI DÜZENLEMELERİ YAPILABİLİR.
- BU ALANLARDA, YER ALTI VE YER ÜSTÜ TRAFOLAR YAPILABİLİR. GEREKLİ GÖRÜLDÜĞÜ DURUMLARDA TRAFÖ ALANLARI İFRAZ EDİLİP PARSEL NUMARASI ALARAK İLGİLİ KURUMA İRTİFAK HAKKI TESİS EDİLEBİLİR.

2.3.2 AĞAÇLANDIRILACAK ALANLAR

- BU ALANLARDA İSTANBUL ORMAN BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN GÖRÜŞ YAZISINA UYULACAKTIR.

2.4 KENTSEL TEKNİK ALTYAPI ALANLARI

2.4.1 BAKIM VE AKARYAKIT İSTASYONLARI

- BU ALANLARDA, İLGİLİ KURUM VE KURULUŞ GÖRÜŞLERİ DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILACAK OLUP; AKARYAKIT, LİKİT PETROL GAZ(LPG), SIKIŞTIRILMIŞ DOĞALGAZ(CNG) VE SIVILAŞTIRILMIŞ DOĞALGAZ(LNG) SATIŞ VE SERVİS İSTASYONU, ELEKTRİKLİ ARAÇ ŞARJ İSTASYONU HİZMETLERİ İLE TİCARİ FONKSİYONLAR YER ALABİLİR. BU ALANLARDA, KAKS=0.25, Yençok=6.50 M.'DİR.