

PLAN NOTLARI

1 GENEL HÜKÜMLER

- 1.1. BU PLAN, PLAN PAFTALARI, PLAN NOTLARI VE PLAN RAPORU İLE BİR BÜTÜNDÜR.
- 1.2. BU PLAN KAPSAMINDA; DEPREM YÖNETMELİĞİ, İSTANBUL OTOYOL YÖNETMELİĞİ, SU KİRLİLİĞİ KONTROL YÖNETMELİĞİ, V.B İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ VE İLGİLİ KURUM GÖRÜŞLERİ DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILACAKTIR.
- 1.3. T.C. ULAŞTIRMA BAKANLIĞI'NIN ATATÜRK HAVAALANI VE ÇEVRESİNE AİT MANİA PLANI İLE HAVAALANLARI ÇEVRESİNDEKİ YAPILAŞMA KRİTERLERİNE İLİŞKİN GENELGE HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
- 1.4. HÂLİHAZIR HARİTADAKİ MÜLKİYET SINIRLARI İLE KADASTRAL HARİTALAR ARASINDA UYUMSUZLUK OLMASI DURUMUNDA UYGULAMA, İLGİLİ KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜNDEN ALINACAK RÖPERLİ KROKİYE GÖRE YAPILACAKTIR.
- 1.5. PLANLAMA ALANI BÜTÜNÜNDE HER TÜRLÜ YAPILAR İÇİN AYRINTILI ZEMİN VE TEMEL ETÜD RAPORLARI ONAYLANMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ.
- 1.6. EĞİMDEN DOLAYI AÇIĞA ÇIKAN BODRUM KATLAR EMSAL HESABINA DAHİLDİR.
- 1.7. SU BASMAN KOTU MAX:±1.50 METREDİR.
- 1.8. KONUT+TİCARET ALANLARINDA 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. PLAN BÜTÜNÜNDE MİMARİ TASARIMI ZENGİNLEŞTİRMEK, GÜNEŞ VE RÜZGAR ETKİLERİNİ GÖSTEREN VE BUNUNLA BİRLİKTE DİĞER İKLİMSEL KOŞULLARA GÖRE İNSAN ODAKLI YAPISAL FORMLAR GELİŞTİRMEK İÇİN YAPILARIN CEPHE GENİŞLİK VE DERİNLİKLERİ, YAPILARIN BİRBİRLERİNE OLAN MESAFELERİ, KOT ALMA VE DİĞER İLGİLİ DURUMLARINA AİT HUSUSLAR ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞINCA ONAYLANACAK TASARIM PROJESİNDE GÖSTERİLECEKTİR.
- 1.10. PLANDA BELİRTİLEN EMSAL HESABINA DÂHİL OLMAK ÜZERE TERAS KATI, ÇEKME KAT VE ÇATI KATI YAPILABİLİR. SAÇAK GENİŞLİĞİ MİN.0,60 M. İLE MAX. 1,50 M. ARASINDA DEĞİŞEBİLİR.
- 1.11. 18. MADDE UYGULAMA SINIRI OLARAK BELİRLENEN SAHA İÇERİSİNDE İMAR KANUNUNUN 18. MADDE UYGULAMASI YAPILMADAN TEVHİD, İFRAZ VE İHDAS YAPILAMAZ.
- 1.12. 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.
- 1.13. İLGİLİ KURUM VE KURULUŞLARIN GÖRÜŞÜ VE PARSEL MALİKLERİNİN MUVAFFAKATI ALINARAK YAPI ADALARI ARASINDA BAĞLANTI SAĞLAMAK AMACIYLA YAYA VE TAŞIT ALT VE ÜST GEÇİTLERİ YAPILABİLİR.
- 1.14. PLAN BÜTÜNÜNDE TÜM FONKSİYON ALANLARINDA TRAFİKO, SANTRAL BİNALARI, TELEKOM YAPILARI, ARITMA TESİSİ SU DEPOSU VB. KULLANIMLAR YER ALABİLİR. BU ALANLAR VAZİYET PLANINA GÖRE İFRAZ EDİLEBİLİR, EMSALE DÂHİL DEĞİLDİR.
- 1.15. İMAR PLANI İLE MÜLKİYETİN UYUŞMADIĞI DURUMLARDA UYGULAMADA MÜLKİYET SINIRI ESAS ALINACAKTIR.
- 1.16. TÜM ALANLARDA PROJE UYGULAMA AŞAMASINDA İLGİLİ MEVZUAT DOĞRULTUSUNDA ENGELLİLER İÇİN GEREKLİ DÜZENLEMELER YAPILACAKTIR.
- 1.17. TÜM YAPI ADALARINDA YAPI VE YAPI YAKLAŞMA SINIRI DIŞINDA 25 M²'Yİ GEÇMEYEN GÜVENLİK KULÜBELERİ YAPILABİLİR. EMSALE DÂHİL DEĞİLDİR.
- 1.18. 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.

1.19. PLANLAMA ALANI İÇİNDE, T.C. İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI PARK, BAHÇE VE YEŞİL ALANLAR DAİRE BAŞKANLIĞI AVRUPA YAKASI PARK VE BAHÇELER MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN VE ULAŞIM DAİRE BAŞKANLIĞI'NIN UYGUN GÖRÜŞÜ ALINMAK KOŞULU İLE AÇIK OTOPARK, YEŞİL VE PARK ALANLARI, SPOR ALANLARI, ÇOCUK BAHÇELERİ, PAZAR ALANI, MEYDAN, YOL VE KAVŞAK ALANLARI GİBİ KAMUYA AÇIK ALANLARIN ZEMİN ALTLARI KOTLARI AĞAÇ VE BİTKİ YAŞAMININ SÜRDÜRÜLEBİLECEĞİ YETERLİ TOPRAK DERİNLİĞİ BIRAKILARAK VE DOĞAL ZEMİN KOTLARI DEĞİŞTİRİLMEMEYECİK BİÇİMDE, OLAĞANÜSTÜ DURUMLARDA SİĞİNAK ALANI OLARAK, DİĞER ZAMANLARDA İŞE ULAŞIM VE TRAFİK DÜZENLEME KOMİSYONU (UTK) KARARIYLA KAMUYA AİT "ZEMİN ALTI KATLI OTOPARK" OLARAK KULLANILMAK ÜZERE DÜZENLEMELER YAPILABİLİR. BU OTOPARK ALANLARI İLE DİĞER FONKSİYON ALANLARININ YERALTI OTOPARK ALANLARI ARASINDA BAĞLANTI KURULABİLİR, OTOPARK ALANLARINA PARK ALANLARINDAN GİRİŞ ÇIKIŞ DÜZENLEMESİ YAPILABİLİR.

1.20. İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ DEPREM VE ZEMİN İNCELEME MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 20.07.2017 TARİH VE 142822 SAYILI KURUM GÖRÜŞÜNDE BELİRTİLEN “İSTANBUL AVRUPA YAKASI MİKROBÖLGELEME PROJESİ” RAPORU VE RAPOR EKİ “YERLEŞİME UYGUNLUK PAFTALARINDA” BELİRTİLEN TÜM HUSUSLARA UYULACAKTIR.

1.21. İSKAN EDİLEN ALAN İLE OTOPARK ALANLARININ BİRARADA KULLANILDIĞI KATLARDA KAT YÜKSEKLİĞİ 4,50 M. YAPILABİLİR.

1.22. T.C. ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI İSTANBUL 4 NUMARALI TABİAT VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KOMİSYONUNUN 13.02.2019 TARİH VE 04-183 NOLU KARARI İLE 12.07.2019 TARİH VE 04-192 NOLU KARARINDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.

1.23. T.C. KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI İSTANBUL I NUMARALI KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULUNUN 23.02.2017 TARİH VE 2281 NOLU KARARINDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.

1.24. BU PLAN ÖNCESİNDE ALINAN İNŞAAT RUHSATLARI GEÇERLİ OLUP, TADİLAT RUHSATLARI İÇİN BU PLAN ÖNCESİNDE ALINAN İNŞAAT RUHSATLARI EKİ PROJELERDE BELİRTİLEN EMSALE ESAS İNŞAAT ALANINA GÖRE UYGULAMA YAPILACAK OLUP, RUHSAT ALINDIĞI TARİHTEKİ YÖNETMELİKTE YER ALAN EMSAL HARİCİ BIRAKILAN ALAN TANIMLARI GEÇERLİDİR

1.25. BU PLANDA, PLAN NOTLARINDA VE AÇIKLAMA RAPORUNDA YER ALMAYAN KONULAR VE HUSUSLARDA VE BUNUNLA BİRLİKTE ALT ÖLÇEKLİ PLANLARDAKİ SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ALANLARINA İLİŞKİN STANDARTLARIN BELİRLENMESİNDE; 6306 SAYILI KANUN 6. MADDESİNİN 6 NOLU BENDİ İLE 3194 SAYILI İMAR KANUNUN İLGİLİ YÖNETMELİĞİ OLAN MEKÂNSAL PLANLAR YAPIM YÖNETMELİĞİNİN AÇIKLAMALAR KISMININ 11. MADDESİNDE BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAK OLUP, BELİRTİLEN AÇIKLAMALAR DOĞRULTUSUNDA PLANDAKİ STANDARTLA BELİRLENECEKTİR VE ESAS ALINACAKTIR. SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI STANDARTLARININ DIŞINDAKİ KONULARDA YİNE 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ, 6306 SAYILI KANUN VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ VE DİĞER KANUN VE YÖNETMELİKLER GEÇERLİDİR.

2 ÖZEL HÜKÜMLER

2.1 KENTSEL ALAN KULLANIMI

- TİCARET+KONUT ADA VEYA PARSELLERİNDE MALİKİNİN MUVAFAKATI DA ALINARAK İMAR ADALARI ARASINDA EMSALE ESAS İNŞAAT ALANI TRANSFERİ YAPILABİLİR. TRANSFER EDİLEN İNŞAAT ALANI MİKTARI, TRANSFER EDİLEN İMAR ADASI EMSAL İNŞAAT ALANIN %40'İNİ 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.

2.1.1 TİCARET+KONUT ALANLARI

-TİCARET+KONUT ALANLARINDA; 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 ŞEKLİNDEDE PROJELENDİRİLEBİLİR. TOPLAM EMSAL İNŞAAT ALANININ ENÇOK %30'U TİCARET OLARAK AYRILABİLİR.

-ANCAK YOL BOYU TİCARET OLUŞUMUNU SAĞLAMAK AMACIYLA 25 M. VE ÜZERİ DAHA GENİŞ YOL AKSLARINDAN CEPHE ALAN PARSELLERİN ZEMİN VEYA BODRUM KATLARININ YOLA BAKAN KISIMLARINDA TİCARET DÜZENLEMESİ YER ALACAK OLUP, TİCARET VE KONUT KULLANIMLARI AYRI AYRI PROJELENDİRİLECEĞİ GİBİ AYNI KATTA TİCARET, KONUT VE OTOPARK KULLANIMLARI KARMA OLARAK DA DÜZENLENEBİLİR. BU ALANLARDA KAT YÜKSEKLİKLERİ; KONUT KULLANIMLARINDA EN YÜKSEK 4.00 M.'Yİ, TİCARET KULLANIMLARINDA EN YÜKSEK 4,50 M.'Yİ, ASMA KATLI TİCARİ BİRİMLER TASARLANMASI DURUMUNDA EN YÜKSEK 6,50 M.'Yİ GEÇEMEZ.

-TİCK1 ALANLARINDA ÇEKME MESAFELERİ İÇİNDE TAKS SERBESTTİR. KAKS:1.00, Yençok: Zemin + 4 KATTIR.

-TİCK2 ALANLARINDA KAKS:1.60, Yençok: Zemin + 11 KATTIR.

-TİCK3 ALANLARINDA KAKS:1.65, Yençok: Zemin + 11 KATTIR.

2.2 KENTSEL SOSYAL ALTYAPI ALANLARI

- DONATI ALANLARINDA; KAKS:1.00, KAKS:1.30 VE KAKS:1.60 OLUP, Yençok=Z+4 KATTIR. İLGİLİ YÖNETMELİKLERDEKİ STANDARTLARA UYGUN OLMAK KOŞULU İLE VAZİYET PLANINA GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

- DONATI ALANLARININ OTOPARK ALANI İHTİYACI İSTANBUL OTOPARK YÖNETMELİĞİ DOĞRULTUSUNDA KENDİ FONKSİYON ALANI İÇERİSİNDE ÇÖZÜLECEKTİR. BİRBİRİNE KOMŞU BULUNAN DONATI ALANLARININ OTOPARK DÜZENLEMESİ, OTOPARK GİRİŞ VE ÇIKIŞLARIDA DAHİL OLMAK ÜZERE BİR BÜTÜN OLARAK DÜZENLENEBİLİR.

2.2.1 EĞİTİM TESİS ALANLARI

- EĞİTİM TESİS ALANLARINDA; KAKS:1.00, OLUP, İLGİLİ KURUM GÖRÜŞÜ DOĞRULTUSUNDA ANAOKULU VE İLKOKUL YAPILMASI HALİNDE Yençok: Z+2 KAT, ORTAOKUL VE LİSE YAPILMASI HALİNDE Yençok:Z+3KAT YAPILANMA ŞARTLARIYLA AVAN PROJEYE GÖRE UYGULAMA YAPILABİLİR

- İMAR PLANINDA ANAOKULU, İLKOKUL, ORTAOKUL, LİSE, ÖZEL EĞİTİM ALANLARINDA İL MİLLİ EĞİTİM MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN İHTİYACI DOĞRULTUSUNDA MEKÂNSAL PLANLAR YAPIM YÖNETMELİĞİNİN EĞİTİM TESİSLERİ İÇİNDE DÜZENLENEN EK TABLOSUNDA SÖZ KONUSU ALANLAR İÇİN VERİLEN MİNİMUM ALAN BÜYÜKLÜĞÜNÜ SAĞLAMAK ŞARTI İLE ANAOKULU, İLKOKUL, ORTAOKUL VE LİSE LEJANTLARI ARASINDA İL MİLLİ EĞİTİM MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN UYGUN GÖRÜŞÜ ALINMAK KOŞULU İLE DEĞİŞİM YAPILABİLİR VEYA BİRARADA KULLANILABİLİR.

2.2.2 ÖZEL EĞİTİM ALANI

- İMAR PLANINDA BELİRLENEN ÖZEL EĞİTİM TESİS ALANLARINDA; KAKS:1.00, OLUP, İLGİLİ KURUM GÖRÜŞÜ DOĞRULTUSUNDA ÖZEL ANAOKULU VE ÖZEL İLKOKUL YAPILMASI HALİNDE Yençok: Z+2 KAT, ÖZEL ORTAOKUL VE ÖZEL LİSE YAPILMASI HALİNDE Yençok: Z+3 KAT YAPILANMA ŞARTLARIYLA AVAN PROJEYE GÖRE UYGULAMA YAPILABİLİR. BU ALANLARDA İL MİLLİ EĞİTİM MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN UYGUN GÖRÜŞÜ ALINMAK ŞARTIYLA ÖZEL ANAOKULU, ÖZEL İLKOKUL, ÖZEL ORTAOKUL VE ÖZEL LİSE EĞİTİM BİRİMLERİ BİR ARADA YAPILABİLECEĞİ GİBİ AYRI AYRI OLARAK DA DÜZENLENEBİLİR.

2.2.3 ÖZEL SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİS ALANI

-BU ALANDA KAKS:1.30 VE KAKS:1.60, Yençok=Z+4 KAT OLUP, SOSYAL YAŞAMIN NİTELİĞİNİ VE DÜZEYİNİ ARTIRMAK AMACI İLE TOPLUMUN FAYDALANACAĞI KREŞ, KURS, YURT, ÇOCUK YUVASI, YETİŞTİRME YURDU, YAŞLI VE ENGELLİ BAKİMEVİ, REHABİLİTASYON

MERKEZİ, TOPLUM MERKEZİ, 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 İLE BİRLİKTE BU FONKSİYONLARA HİZMET EDECEK TİCARİ BİRİMLER YER ALABİLİR. BU ALANLARDA SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİSLER BİR ARADA YAPILACAĞI GİBİ AYRI AYRI OLARAK DA DÜZENLENEBİLİR.

2.2.3.1. ÖZEL SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİS ALANI (ST1 RUMUZLU)

- BU ALANDA KAKS:1.30, OLUP MEYDAN, İBADETHANE, KÜTÜPHANE, AŞEV, SERGİ ALANLARI, KONFERANS SALONLARI V.B. KÜLTÜREL TESİS AMAÇLI KULLANIMLAR İLE BU KULLANIMLARA HİZMET EDECEK TİCARİ BİRİMLER, ORANLARINA BAKILMAKSIZIN AYRI AYRI VEYA BİR ARADA DÜZENLENEBİLİR. FONKSİYONLARIN YER SEÇİMİNE İLİŞKİN DETAYLAR HER TÜRLÜ ÖLÇÜ VE KOT UYGULAMALARI İLE FONKSİYONLARA AİT KULLANIM KARARLARI MİMARİ PROJESİNDE BELİRLENECEKTİR. FONKSİYON ALANLARININ 1. 2. VE 3. BODRUM KATLARINDA; KÜTÜPHANE, AŞEVİ, SERGİ ALANLARI, KONFERANS SALONLARI V.B. SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİS AMAÇLI KULLANIMLAR İLE OTOYOL ALANLARI EMSAL HARİCİ OLARAK DÜZENLENEBİLİR.

- FONKSİYON ALANLARININ AÇIK VE KAPALI OTOYOL İHTİYACI KADEME HATTINA BAKILMAKSIZIN PARSEL ÇEKME MESAFELERİNE KADAR BİR BÜTÜN OLARAK DÜZENLENEBİLECEĞİ GİBİ AYRI AYRI DA DÜZENLENEBİLİR. KAMUYA TERK EDİLECEK OLAN BU ALANDA AVAN PROJE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

- BU ALANDA TİCARİ BİRİMLER DIŞINDA ÜRETİLECEK BAĞIMSIZ BÖLÜMLER KAMU KULLANIMINA AYRILMAK ÜZERE İLGİLİ KURUMA, KULLANIMA HAZIR HALDE VE BEDELSİZ OLARAK TERK EDİLECEKTİR.

2.2.4 CAMİ ALANLARI

-CAMİ ALANLARINDA; KAKS:1.00 AVAN PROJEYE GÖRE UYGULAMA 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 OTOYOL YAPILABİLİR.

-CAMİ ALANLARINA İLİŞKİN YAPILAR ARASI ÇEKME MESAFELERİ VE YAPILARIN ARAZİ ÜZERİNDE YERLEŞİMİ ONAYLANACAK MİMARİ PROJE İLE BELİRLENECEKTİR.

2.2.5 ÖZEL SAĞLIK TESİSİ ALANLARI

-ÖZEL SAĞLIK TESİSİ ALANLARINDA; KAKS:1.30, Yençok=Z+4 KATTIR. BU ALANLARDA, HASTANE, SAĞLIK OCAĞI, AİLE SAĞLIK MERKEZİ, DOĞUMEVİ, DİSPANSER VE POLİKLİNİK, AĞIZ VE DİŞ SAĞLIĞI MERKEZİ, VEREM SAVAŞ MERKEZİ, KAN BANKASI, AMBULANS SERVİSLERİ VB. TESİSLER YER ALABİLİR.

2.2.6 RESMİ KURUM ALANLARI

-RESMİ KURUM ALANLARINDA; KAKS:1.00, YENÇOK=Z+4 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.

2.2.7 ÖZEL SOSYAL ALTYAPI ALANI:

- ÖZEL SOSYAL ALTYAPI ALANINDA; KAKS:1.30, Yençok=35.50 METREDİR. BU ALANDA BİREY VE TOPLUMUN KÜLTÜREL, SOSYAL VE REKREATİF İHTİYAÇLARININ KARŞILANMASI VE SAĞLIKLI BİR ÇEVRE İLE YAŞAM KALİTELERİNİN ARTIRILMASINA YÖNELİK ÖZEL SEKTÖR TARAFINDAN YAPILAN EĞİTİM, SAĞLIK, DİNİ, KÜLTÜREL VE İDARİ TESİSLER, AÇIK VE KAPALI SPOR TESİSLERİ İLE PARK, ÇOCUK BAĞÇESİ, OYUN ALANI, MEYDAN, REKREASYON ALANI GİBİ AÇIK VE YEŞİL ALANLAR YER ALABİLİR.

- İSKANA KONU EDİLMİYEN, AHŞAP, BETONARME VE ÇELİK GİBİ, SPOR FAALİYETİNİ DESTEKLEYİCİ TRİBÜN YAPILARI EMSAL HARİCİDİR.

- ÖZEL SOSYAL ALTYAPI ALANINDA; PARSEL ÇEKME MESAFELERİ İÇİNDE VE 0.00 KOTU ALTINDA DÜZENLENECEK AÇIK/KAPALI OTOYOLKAR, TAKS VE KAKSA DAHİL DEĞİLDİR.

2.3 AÇIK VE YEŞİL ALANLAR

2.3.1 PARK ALANLARI

-BU ALANLARDA PLANLI ALANLAR YÖNETMELİĞİ GEÇERLİDİR.

2.3.2 MİLLET BAHÇESİ

- MİLLET BAHÇESİ: YAPISAL VE BİTKİSEL UNSURLARIN BULUNDUĞU VE BÖLGENİN COĞRAFYASINA ÖZGÜ DEĞERLERİ KAPSAYAN VE GELECEKTE ŞEHİRLERİN KÜLTÜREL PEYZAJ KİMLİĞİ İLE MARKASINI TEMSİL EDECEK ÖZGÜNLÜKTE DİNLENME VE EĞLENME ALANLARININ BULUNDUĞU ESTETİK VE EKOLOJİK DEĞERİ YÜKSEK AÇIK YEŞİL ALANLARDIR. BU ALANLARDA EMSAL: 0,03'TÜR. BU ALAN İÇERİSİNDE MİLLET KIRAATHANESİ İLE İBADETHANE, SANAT ATÖLYELERİ İLE ÇAY BAHÇESİ, YÜRÜYÜŞ, KOŞU VE BİSİKLET YOLLARI, HER YAŞ VE YETENEKTE BİREYLER İÇİN SPOR ALANLARI (OKÇULUK, ATA SPORLARI, TENİS, BASKETBOL, VOLEYBOL VB.) TEMATİK BAHÇELER, MEYDANLAR, TOPLANMA ALANLARI, ÇEŞMELER, AÇIK HAVA SİNEMA VE GÖSTERİ ALANLARI YER ALABİLİR. BU YAPI VE TESİSLER, İLGİLİ İDARESİNCE ONAYLANACAK AVAN PROJEYE GÖRE YAPILACAKTIR. BU ALANLARDA, İBADET ALANI (CAMİ VB.) HARİÇ OLMAK ÜZERE, YAPILACAK YAPI VE TESİSLERDE ZEMİN ÜSTÜ İÇİN YENÇOK=6.50 M.'DİR. KAT YÜKSEKLİĞİ, ÇATI ŞEKLİ VE SAÇAKLAR SERBESTTİR. AYRICA EMSALE DAHİL OLMAMAK ÜZERE, TAMAMEN ZEMİN ALTINDA KALMAK VE HİÇBİR ŞEKİLDE AÇIĞA ÇIKMAMAK SURETİYLE KAMU KULLANIMINA AİT OLMAK ÜZERE İLGİLİ KURUMLARIN GÖRÜŞÜ ALINMAK KAYDIYLA OTOPARK YAPILABİLİR.

- PLANLAMA ALANINDA, İSTANBUL I NUMARALI KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULU'NUN 07.02.2019 TARİH VE 4000 NOLU KARARI İLE İSTANBUL 4 NUMARALI TABİAT VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KOMİSYONU'NUN 13.02.2019 TARİH VE 04-924 NOLU KARARI DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILACAKTIR.

- 2863 SAYILI KANUNUN 4. MADDESİ GEREĞİ İNŞAİ VE FİZİKİ UYGULAMALAR SIRASINDA KORUNMASI GEREKLİ HERHANGİ BİR KÜLTÜR/TABİAT VARLIĞINA RASTLANILMASI HALİNDE ÇALIŞMALARIN DURDURULARAK İVEDİLİKLE İLGİLİ KOMİSYON/KURUL VE EN YAKIN MÜLKİ İDARE AMİRLİĞİNE VEYA MÜZESİNE VEYA ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜRLÜĞÜNE HABER VERİLMESİ GEREKMEKTEDİR.

2.4 KENTSEL TEKNİK ALTYAPI ALANLARI

2.4.1 TEKNİK ALTYAPI ALANI

-BU ALANLARDA; İSKİ, İGDAŞ, TELEKOM, TEİAŞ, BEDAŞ GİBİ KURUM VE KURULUŞLARA AİT, ELEKTRİK, DOĞALGAZ, İÇME VE KULLANMA SUYU, KANALİZASYON VE HER TÜRLÜ ULAŞTIRMA, HABERLEŞME VE ARITIM GİBİ SERVİSLERİN TEMİNİ İÇİN YAPILACAK, YER ALTI VEYA YERÜSTÜ TESİSLERİ YER ALACAK VE UYGULAMA İLÇE BELEDİYESİ TARAFINDAN ONAYLANACAK AVAN PROJEYE GÖRE YAPILACAK OLUP, BU ALANLARDA; KAKS:1,00, Yençok=Z+4 KATTIR.

2.4.2 ÖZEL TEKNİK ALTYAPI ALANI:

-BU ALANDA BÖLGENİN İHTİYACI OLAN ÖZEL AMAÇLI HER TÜRLÜ ISITMA VE SOĞUTMA TESİSLERİ, KOJENERASYON, TRİJENERASYON VE ENERJİ ÜRETİM TESİSLERİ, HER TÜRLÜ ENERJİ, ULAŞTIRMA, HABERLEŞME GİBİ SERVİSLERİN TEMİNİ İÇİN YAPILAN TESİSLER YAPILABİLİR. KAKS:1.00, Yençok:Z+4 KATTIR.