

**İSTANBUL İLİ, KARTAL İLÇESİ, ESENTEPE MAHALLESİ, MİLLET BAHÇESİ VE
ÇEVRESİNE İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI
PLAN NOTLARI**

A. GENEL HÜKÜMLER

1. PLAN ONAMA SINIRI; İSTANBUL İLİ, KARTAL İLÇESİ, ESENTEPE MAHALLESİ MUHTELİF PARSELLERİ KAPSAMAKTADIR.
2. PLAN; PLAN PAFTALARI, PLAN NOTLARI VE PLAN AÇIKLAMA RAPORU İLE BİR BÜTÜNDÜR.
3. BU PLAN KAPSAMINDA; TÜRKİYE BİNA DEPREM YÖNETMELİĞİ, İSTANBUL OTOYOL YÖNETMELİĞİ, SU KİRLİLİĞİ KONTROL YÖNETMELİĞİ, BİNALARIN YANGINDAN KORUNMASI HAKKINDA YÖNETMELİĞİ VB. İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ VE İLGİLİ KURUM GÖRÜŞLERİ DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILACAKTIR.
4. 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, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ İL MÜDÜRLÜĞÜNE HABER VERİLMESİ GEREKMEKTEDİR.
5. HALİHAZIR HARİTADAKİ MÜLKİYET SINIRLARI İLE KADASTRAL HARİTALAR ARASINDA UYUMSUZLUK OLMASI DURUMUNDA İLGİLİ KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜNDEN ALINACAK RÖPERLİ KROKİYE GÖRE YAPILACAKTIR. İMAR PLANI İLE MÜLKİYETİN UYUŞMADIĞI DURUMLARDA UYGULAMADA MÜLKİYET SINIRI ESAS ALINACAKTIR.
6. 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 ALANINDA YAPILACAK 18.MADDE UYGULAMALARI BİR BÜTÜN OLARAK VEYA ETAPLAR HALİNDE YAPILABİLİR. ETAP SINIRLARINI BELİRLEMeye ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI YETKİLİDİR.
7. PLANLAMA ALANI BÜTÜNÜNDE HER TÜRLÜ YAPILAR İÇİN AYRINTILI JEOLÖJİK VE JEOTEKNİK ETÜT RAPORLARI VE ZEMİN ETÜD RAPORLARI ONAYLANMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ.
8. PLANLAMA ALANINDA İSKİ GÖRÜŞÜ DOĞRULTUSUNDA GÖSTERİLEN TAŞKIN ÖNLEMLİ YAPILAŞMA ALAN SINIRLARI İÇERİSİNDE, HERHANGİ BİR NOKTADA SUBASMAN KOTU, TAŞKIN RİSK HARİTASI İLE BELİRLENEN TAŞKIN RİSK KOTUNUN ÜZERİNDE OLACAKTIR.
9. PLAN ONAMA SINIRI İÇERİSİNDE YAPILACAK OLAN YAPILARDA KAPICILIK VB. HİZMETLERİNİN PROJELENDİRİLEREK YÖNETİM BİRİMLERİNDE ÇÖZÜLMESİ VE GENEL YÖNETİM PLANI İLE TANIMLANMASI HALİNDE BU YAPILARDA KAPICI DAİRESİ ŞARTI ARANMAYACAKTIR.
10. PLANLAMA ALANINDA YOL VE PARSEL ZEMİNİ ARASINDA DAHA UYUMLU İLİŞKİ KURMAK AMACIYLA ARAZİ KAZI VE DOLGU YAPILARAK DÜZENLENEBİLİR. DÜZENLENMİŞ ZEMİN TABİİ ZEMİN OLARAK KABUL EDİLEBİLİR. PLANLAMA ALANINDA KOT, HER BİNANIN KÖŞE KOTLARININ ARİTMETİK ORTALAMASINDAN ALINABİLECEĞİ GİBİ FONKSİYON ALANININ CEPHE ALDIĞI YOLUN EN DÜŞÜK VE/VEYA YÜKSEK NOKTASINDAN DA KOT ALINABİLİR.
11. İNŞAİ UYGULAMA AŞAMASINDA İLGİLİ KAMU KURUM VE KURULUŞLARINDAN GÖRÜŞ ALINACAKTIR.

12. EĞİMDEN DOLAYI AÇIĞA ÇIKAN BODRUM KATLAR İSKÂN EDİLEBİLİR. İSKÂN EDİLEN BODRUM KATLAR EMSAL HESABINA DÂHİLDİR.

13. BİNANIN KATLARINDAKİ ÇATI BAHÇESİ, HOBİ BAHÇESİ VE YEŞİL ALAN VB. OLARAK KULLANILABİLİR. BU ALANLAR EMSALE DÂHİL DEĞİLDİR.

14. 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.

15. PLANLAMA ALANININ TAMAMINDA ZEMİN ALTINDA PARSEL SINIRINA KADAR OTOPARK-TEKNİK MAHAL DÜZENLEMELERİ YAPILABİLİR.

16. YAPI YAKLAŞMA SINIRI DIŞINDA 25 M²'Yİ GEÇMEYEN GÜVENLİK KULÜBELERİ VE TRAFİKO YAPILABİLİR. PARSEL İÇİNDE YAPILMALARI DURUMUNDA PARSEL SINIRI İLE BLOK SINIRI ARASINDA DÜZENLENEBİLİR. TRAFİKO ALANLARI BODRUM KATLARDA DA YAPILABİLİR. EMSALE DÂHİL DEĞİLDİR.

17. 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.

18. BU PLANDA, PLAN NOTLARINDA VE AÇIKLAMA RAPORUNDA YER ALMAYAN KONULAR VE HUSUSLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ GEÇERLİDİR.

B.ÖZEL HÜKÜMLER

B.1. KENTSEL ALAN KULLANIMI

B.1.1.TİCARET-KONUT ALANLARI

1. TİCARET-KONUT ALANINDA E:1.80 VE Yençok: ZEMİN + 9 KAT (Z+9 KAT)'TİR. TİCARET-KONUT ALANINDA EMSALE ESAS İNŞAAT ALANININ %40'INA KADAR ALAN TİCARET OLARAK KULLANILABİLİR. BU TİCARİ BİRİMLER BİR YAPIYA BAĞLI VEYA BAĞIMSIZ OLARAK YAPILABİLİR.

2. TİCARET+KONUT ALANINDA; KONUT, İŞ MERKEZİ, ALIŞVERİŞ MERKEZİ, YÖNETİM MERKEZİ, OTEL, MOTEL, REZİDANS, KONAKLAMA TESİSLERİ, SİNEMA, TİYATRO, MÜZE VB. KÜLTÜREL TESİS ALANLARI, TİCARET, OFİS, BÜRO, LOKANTA, GAZİNO, ÇARŞI ÇOK KATLI MAĞAZALAR, BANKA, FİNANS KURUMLARI YAPILABİLİR. BU İŞLEVLER BİR ARADA KULLANILABİLECEĞİ GİBİ, AYRI BLOKLAR ŞEKLİNDE DE PROJELENDİRİLEBİLİR.

3. TİCARET-KONUT ALANINDA YAPILACAK OLAN BİNALARDA BLOK ŞEKLİ, BOYUTLARI, ÇEKME MESAFELERİ, BLOKLAR ARASI MESAFELER SERBESTTİR. BİR DEN FAZLA YAPI YAPILABİLİR. YAPILAR AYRIK, İKİZ, BLOK, SIRA EV VE TERAS EV ŞEKLİNDE YAPILABİLİR. BU YAPI NİZAMLARI TİCARET-KONUT ALANLARI İÇERİSİNDE AYRI AYRI VE/VEYA BİRLİKTE KULLANILABİLİR. TİCARET-KONUT ALANI İÇERİSİNDE FARKLI KAT UYGULAMASINA GİDİLEBİLİR.

B.2.KENTSEL SOSYAL ALTYAPI ALANLARI

B.2.1.EĞİTİM TESİS ALANLARI

1. EĞİTİM TESİS ALANINDA; KAKS:1.50 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.

2. ÖZEL EĞİTİM ALANLARINDA İL MİLLİ EĞİTİM MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN İHTİYACI DOĞRULTUSUNDA ANAOKULU, İLKOKUL, ORTAOKUL VE LİSE LEJANTLARI ARASINDA İL MİLLİ EĞİTİM MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN UYGUN GÖRÜŞÜ ALINMAK

KOŞULU İLE DEĞİŞİM YAPILABİLİR VEYA BİRARADA KULLANILABİLİR.ÖZEL EĞİTİM ALANINDA; KAKS:1.50 OLUP, ANAOKULU VE İLKOKUL YAPILMASI HALİNDE Yençok: Z+2 KAT, ORTAOKUL VE LİSE YAPILMASI HALİNDE Yençok: Z+3 KAT YAPILANMA ŞARTLARINA GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

B.2.3 CAMİ ALANLARI

1. CAMİ ALANLARINDA; MİMARİ 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 GİBİ MÜŞTEMİLATLARI, AÇIK VEYA ZEMİN ALTI KAPALI OTOPARK YAPILABİLİR.

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

B.2.4 SAĞLIK TESİSİ ALANLARI

1. SAĞLIK TESİSİ ALANLARINDA; KAKS:1.50, Yençok: Z+4 KAT OLUP AVAN PROJEYE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR. BU ALANLARDA, HASTANE, SAĞLIK OCAĞI, AİLE SAĞLIK MERKEZİ, DOĞUMEVİ, DISPANSER VE POLİKLİNİK, AĞIZ VE DİŞ SAĞLIĞI MERKEZİ, VEREM SAVAŞ MERKEZİ, KAN BANKASI, AMBULANS SERVİSLERİ VB. TESİSLER YER ALABİLİR.

B.3. AÇIK VE YEŞİL ALANLAR

B.3.1.PARK ALANLARI

1. BU ALANLARDA ÇEVREYLE UYUMLU, BÖLGENİN ÖZGÜN DOĞAL YAPISINI ORTAYA ÇIKARACAK, YEŞİL SÜREKLİLİĞİNİ KESİNTİYE UĞRATMAYACAK ŞEKİLDE UYGUN PEYZAJ DÜZENLEME PROJELERİNE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

2. PARK VE DİNLENME ALANI OLARAK PLANLANAN YEŞİL ALANLARDA YERLEŞMENİN AÇIK VE YEŞİL ALAN İHTİYACI BAŞTA OLMAK ÜZERE KENT İÇİNDE VE ÇEVRESİNDE GÜNÜBİRLİK KULLANIMA YÖNELİK, GEZİ ALANLARI, YÜRÜYÜŞ; KOŞU, BİSİKLET, ATICILIK GİBİ AÇIK HAVADA YAPILABİLEN SPOR FAALİYETLERİ, SERGİ ALANLARI, KÜLTÜREL AKTİVİTE ALANLARI, REKREASYON ALANLARI, PİKNİK ALANLARI, OYUN EĞLENCE PARKLARI, ÇOCUK BAHÇELERİ VE OYUN ALANLARI GİBİ FONKSİYONLAR YER ALABİLİR.

B.3.2.MİLLET BAHÇESİ

1. 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 ALAN İÇERİSİNDE SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİSLER, 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 İLE BU KULLANIMLARA HİZMET EDECEK TİCARİ KULLANIMLAR YER ALABİLİR. 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 OLARAK İLGİLİ KURUMLARIN GÖRÜŞÜ ALINMAK KAYDIYLA OTOPARK YAPILABİLİR. BU ALANDA ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI TARAFINDAN ONAYLANACAK KENTSEL TASARIM PROJESİ DOĞRULTUSUNDA AVAN PROJEYE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR. YATAY VE DİKEY YAYA ERİŞİMİNİ SAĞLAYAN ASANSÖR KULELERİ YAPILABİLİR, BU

YAPILARDA YÜKSEKLİK ŞARTI ARANMAZ. KENTSEL TASARIM PROJESİ VEYA AVAN PROJEYE GÖRE BELİRLENEN FONKSİYONLARIN SINIRLARI ESAS ALINARAK İMAR UYGULAMASI (İFRAZ, TEVHİD VB.) YAPILACAKTIR. BU ALANLARDA KAKS:0.05, YENÇOK=3 KATTIR.

B.4.TEKNİK ALTYAPI ALANLARI

1. BU ALANLARDA, ENERJİ, İLETİŞİM, ULAŞIM, İÇME ATIK SU VB. YERLEŞMENİN TEKNİK ALTYAPISINA HİZMET EDEN KAMU KURUM VE KURULUŞLARININ TESİS VE SİSTEMLERİ YER ALABİLİR. BU ALANLARDA, ÇEVRE YAPILANMA KOŞULLARI DİKKATE ALINARAK, BÖLGENİN TARİHİ, MİMARİ KİMLİĞİNE VE DOĞAL YAPISINA UYGUN VE İLGİLİ KURUM VE KURULUŞLARIN OLUMLU GÖRÜŞLERİ ALINMAK KOŞULUYLA ONAYLANACAK AVAN PROJEYE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR. HAZIRLANACAK AVAN PROJELERDE YAPILACAK TESİSİN ÖZELLİKLERİ VE KAPASİTESİNE GÖRE FİZİKSEL MEKÂN BÜTÜNLÜĞÜ DİKKATE ALINARAK GEREKLİ OTOPARK VE AÇIK ALAN İHTİYACI PARSEL İÇİNDE ÇÖZÜMLENECEKTİR.

2. BU ALANLARDA, KAKS=1.50'DİR.