

PLAN NOTLARI

A. GENEL HÜKÜMLER

A.1. BU PLAN; PLAN PAFTALARI, PLAN RAPORU VE PLAN NOTLARI İLE BİR BÜTÜN OLUP, PLANIN SINIRI PLAN ONAMA SINIRIDIR.

A.2. PLAN KAPSAMINDAKİ DONATI ALANLARI KAMU ELİNE GEÇMEDEN UYGULAMA YAPILAMAZ.

A.3. BU PLAN KAPSAMINDA; DEPREM YÖNETMELİĞİ, İSTANBUL OTOYOL YÖNETMELİĞİ, İSKİ İÇME SUYU HAVZALARI YÖNETMELİĞİ, KARAYOLLARI KENARINA YAPILACAK TESİSLER HAKKINDA YÖNETMELİK, SU KİRLİLİĞİ KONTROL YÖNETMELİĞİ V.B. YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ İLE DİĞER İLGİLİ KANUN VE YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ VE İLGİLİ KURUM GÖRÜŞLERİ DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILACAKTIR.

A.4. PLANLAMA ALANINDA HER TÜRLÜ YAPILAŞMA İÇİN AYRINTILI JEOLÖJİK VE JEOTEKNİK ETÜT RAPORLARI HAZIRLANMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ.

A.5. PLANDA BÜTÜN ADALARDA YAPI NİZAMI SERBEST OLUP, AYRIK, BLOK, SIRA BLOK VE TERAS TİPİ ŞEKLİNDE DÜZENLENEBİLİR VE PARSEL BÜTÜNÜNDE BİRDEN FAZLA YAPI YAPILABİLİR. YAPI BOYUTLARI İLÇE BELEDİYESİNCE ONAYLANACAK VAZİYET PLANINA GÖRE BELİRLENECEK OLUP, ARAZİ YAPISINI GÖZ ÖNÜNDE BULUNDURARAK VAZİYET PLANINDA ÇEKME MESAFELERİNİ YENİDEN DÜZENLEMeye İLÇE BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

A.6. PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE, BÜTÜN YAPILARA İRTİFA VERİLİRKEN İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİNİN 13.01.2012 TARİH VE 173 SAYILI MECLİS KARARINDA BELİRTİLEN MAKSİMUM BİNA SAÇAK YÜKSEKLİĞİ VE ATATÜRK HAVAALANI MANİA PLANI'NDA BELİRLENEN YÜKSEKLİKLERE UYULACAKTIR.

A.7. PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE KAT YÜKSEKLİKLERİ SERBEST'TİR.

A.8. DONATI ALANLARINDA MİMARİ AVAN PROJEYE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

A.9. UYGULAMA NET İMAR PARSELİ ÜZERİNDEN YAPILACAKTIR.

A.10. PLANLAMA ALANI İÇİNDE ÖNGÖRÜLEN BÜTÜN FONKSİYON ALANLARININ OTOYOL İHTİYACI İSTANBUL OTOYOL YÖNETMELİĞİ DOĞRULTUSUNDA KENDİ FONKSİYON ALANLARI İÇERİSİNDE ÇÖZÜMLENECEKTİR.

A.11. YAPI ÇEKME MESAFELERİ İÇERİSİNDE ZEMİN ÜSTÜ OTOYOL YAPILABİLİR. PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE YAPI ADALARINDA ZEMİN ALTINDA KAPALI OTOYOL YAPILABİLİR.

A.12. PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE AĞAÇ VE BİTKİ YAŞAMININ SÜRDÜRÜLEBİLECEĞİ TOPRAK DERİNLİĞİ BIRAKILMASI VE İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ'NİN PARK, BAĞÇE VE YEŞİL ALANLAR DAİRE BAŞKANLIĞI İLE ULAŞIM DAİRE BAŞKANLIĞINDAN UYGUN GÖRÜŞ ALINMASI KAYDIYLA KARAYOLLARI, YEŞİL ALANLAR GİBİ KAMUYA AÇIK ALANLARIN ALTILARINDA, OLAĞANÜSTÜ DURUMLARDA SİĞİNAK OLARAK KULLANILABİLECEK YERALTI OTOYOLKİ DÜZENLENEBİLİR.

A.13. PLANLAMA ALANINDA MERKEZİ ÖZELLİK GÖSTEREN, CİVARINDA ÖZELLİKLE SAĞLIK, İTFAİYE VE İLETİŞİM-HABERLEŞME V.B. TESİSLERİNİN BULUNDUĞU VE ULAŞIM TÜRLEİNE 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.

A.14. PLANDA; TURİZM TESİSİ, ÖZEL SAĞLIK TESİS ALANI, ÖZEL EĞİTİM ALANI, ÖZEL SOSYAL KÜLTÜREL TESİS ALANI FONKSİYONLARINA AYRILAN BÖLGELER İLE İMAR PLANI NOTLARINA GÖRE BU FONKSİYONLARIN YAPILABİLDİĞİ ALANLARDA YAPILACAK OLAN TURİZM TESİSİ, ÖZEL SAĞLIK TESİSİ, ÖZEL EĞİTİM TESİSİ, ÖZEL SOSYAL KÜLTÜREL TESİSİ BİNALARINDA, BİNANIN TEK BAĞIMSIZ BÖLÜM OLARAK YAPILMASI, BAĞIMSIZ BÖLÜM OLARAK TİCARET VE KONUT BİRİMLERİNİN BULUNMAMASI, OTOPARK İHTİYACININ PARSEL BÜNYESİNDE KARŞILANMASI VE BODRUM KATLARIN AÇIĞA ÇIKMAMASI/TAMAMEN TOPRAK ALTINDA KALMASI KAYDIYLA 1. BODRUM KATTA BU FONKSİYONLARA HİZMET EDECEK ŞEKİLDE YAPILAN KONFERANS SALONU, TOPLANTI SALONU, TİYATRO, MÜZE, SANAT GALERİSİ, TEKNİK ODALAR, PERSONEL SOYUNMA-GİYİNME ODALARI, PERSONEL YEMEKHANESİ, TESİS YÖNETİMİ İLE İLGİLİ İDARİ BİRİMLER, SPOR MERKEZİ, SPA, YÜZME HAVUZU, KÜTÜPHANE, MESCİT, YEMEK SALONU, BALO SALONU, AMELİYATHANE, MORG, LABORATUAR, GÖRÜNTÜLEME MERKEZİ, YOĞUN BAKIM ÜNİTESİ, TEMİZLİK ODALARI VB. BİRİMLER YAPILABİLİR, EMSALE DAHİL DEĞİLDİR. BU ALANLARDA DOĞAL ZEMİN KOTU ÜZERİNE ÇIKAN KISIMLARDA TAKS DEĞERİ AŞILAMAZ. KAMUSAL DONATI ALANLARINDA HERHANGİ BİR ŞART ARANMAKSIZIN 1. BODRUM KATTA YUKARIDA SAYILAN BİRİMLER YER ALABİLİR VE EMSALE DAHİL DEĞİLDİR. DİĞER ALANLARDA İSE EĞİMDEN DOLAYI AÇIĞA ÇIKAN BODRUM KATLAR İSKÂN EDİLEBİLİR. İSKÂN EDİLEN BODRUM KATLAR EMSALE DÂHİLDİR. BİRDEN FAZLA BODRUM KAT ÇIKMASI HALİNDE BU KATLAR ORTAK ALAN (SPOR SALONU, SOSYAL TESİS, SİĞINAK SU DEPOSU, TESİSAT ODASI, OTOPARK VB.) OLARAK KULLANILABİLİR.

A.15. 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 YOLDAN 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. TESVİYE EDİLEN ZEMİN ALTINDA OTOPARKLAR YAPILABİLİR.

APARTMANLARDA BODRUM KAT YAPILAMAMASI DURUMUNDA MÜŞTEMİLAT(KALORİFER DAİRESİ, TESİSAT MERKEZİ, DEPO VE GARAJ İLE KAPICI DAİRESİ) ZEMİN KATLARDA DÜZENLENEBİLİR. İSKÂNA TAHSİS EDİLEN BİRİMLERİN HARİCİNDE ZEMİN KATTA KALAN BU HİZMET BÖLÜMLERİ İNŞAAT EMSALİNE DÂHİL DEĞİLDİR.

A.16. PLANLAMA ALANINDA BULUNAN HER TÜRLÜ YAPI PARSELİNDE; İLGİLİ KURUM GÖRÜŞLERİ DOĞRULTUSUNDA BELİRLENECEK OLAN KISIMLARDA MİNİMUM PARSEL ŞARTI ARANMAKSIZIN TRAFİ, TELEKOM YAPILARI, SANTRAL BİNALARI VB. YAPILABİLİR VE BU AMAÇLA KULLANILMAK ÜZERE

İFRAZ EDİLEBİLİR. BU ALANLAR EMSALE DÂHİL DEĞİLDİR.

A.17. PLANLAMA ALANINDAKİ İMAR UYGULAMA SINIRI İÇERİSİNDE, İMAR UYGULAMASI İMAR KANUNU'NUN 18. MADDESİNE GÖRE TEK ETAP HALİNDE YAPILABİLECEĞİ GİBİ, UYGULAMA ETAPLAR HALİNDE DE YAPILABİLİR. İMAR UYGULAMASI YAPILACAK ETAPLARA İLİŞKİN SINIRLAR UYGULAMA AŞAMASINDA BELİRLENECEKTİR. BU ALAN SINIRLARI İÇİNDE 2981/3290 SAYILI KANUNUN EK-1 MADDESİNE GÖRE DE UYGULAMA YAPILABİLİR.

A.18. TERAS KATLARINDAKİ AÇIK ALANLAR ÜSTÜ KAPATILMAMAK KAYDI İLE ÇATI BAHÇESİ, HOBİ BAHÇESİ VE YEŞİL ALAN VB. OLARAK KULLANILABİLİR. BU ALANLAR EMSAL HESABINA DÂHİL DEĞİLDİR. PLANLAMA ALANININ BÜTÜNÜNDE SERT İKLİM KOŞULLARI VE AŞIRI RÜZGAR YÜKLERİ SEBEBİYLE, BALKON VE KAT BAHÇELERİNİN CEPHELERİNDE ENERJİ VERİMLİLİĞİNİ ÜST SEVİYEYE ÇIKARMAK AMACIYLA SABİT KANATLI VE AÇILABİLİR DOĞRAMA YAPILABİLİR.

A.19. MÜLKİYETLERİ AYNI MALİKTE OLMAK, TAŞINDIĞI PARSELİN TOPLAM EMSAL ALANINI %20'DEN FAZLA ARTTIRMAMAK ŞARTLARIYLA VE BİR DEFAYA MAHSUS OLMAK ÜZERE BİR PARSELDEN DİĞER BİR PARSELE EMSAL ALANI KAYDIRMASI YAPILABİLİR. BU DURUM İLÇE BELEDİYESİ TARAFINDAN KAYDIRMA İŞLEMİ GERÇEKLEŞTİRİLEN PARSELLERİN TAPU KAYITLARINA BEYAN VERİLİR.

A.20. BU PLANIN KESİNLEŞME TARİHİNDEN ÖNCE İNŞAAT RUHSATI ALMIŞ PARSEL/PARSELLERDEKİ YAPILAR İÇİN İNŞAAT RUHSATI ALINAN TARİHTEKİ YAPILANMA KOŞULLARI GEÇERLİDİR.

A.21. İMAR PLANI İLE MÜLKİYETİN UYUŞMADIĞI DURUMLARDA; UYGULAMADA, 3194 SAYILI KANUNUN 18. MADDESİ İLE OLUŞAN MÜLKİYET SINIRI ESAS ALINACAKTIR.

A.22. PLANDA, PLAN NOTLARINDA VE PLAN RAPORUNDA BELİRTİLMEMEYEN HUSUSLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE MERİ İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

A.23. PLANLAMA ALANINDA RUHSAT ALARAK YAPILAŞMIŞ VE/VEYA İNŞAAT SÜRECİ DEVAM EDEN PARSELLERDE YAPI RUHSATI EKİ MİMARİ PROJELERDEKİ İRTİFA DEĞERLERİ AŞILAMAZ.

B. ÖZEL HÜKÜMLER

B.1. KONUT ALANLARI

B.1.1. YERLEŞİK KONUT ALANLARI:

YERLEŞİK KONUT ALANLARINDA; PLANDA GÖSTERİLDİĞİ ŞEKİLDE E=1.50, E=1.75 VE E=2.00 OLARAK UYGULAMA YAPILACAK OLUP, BU ALANLARDA MİNİMUM İFRAZ BÜYÜKLÜĞÜ 2.000 M²'DİR.

YERLEŞİK KONUT ALANLARINDA, YAPILAŞMA EMSAL DEĞERİNDEN KULLANILMAK VE BU DEĞERİN %5'İNİ AŞMAMAK ŞARTIYLA BAĞIMSIZ BÖLÜM OLARAK TİCARET, SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİS, KREŞ, CAMİ-MESCİT, SAĞLIK TESİSİ, KAFETERYA, LOKAL, SPOR TESİSİ VB. HİZMET BİRİMLERİ YAPILABİLİR.

B.2. KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

B.2.1. TİCARET ALANLARI

TİCARET ALANLARINDA; İŞ MERKEZLERİ, OFİS-BÜRO, ÇARŞI, ÇOK KATLI

MAĞAZALAR, KAMU VEYA ÖZEL KATLI OTOYOL, ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ, OTEL-MOTEL VE DİĞER KONAKLAMA TESİSLERİ, SİNEMA, TİYATRO, MÜZE, KÜTÜPHANE, KONFERANS-SERĞİ SALONU GİBİ SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİSLER, LOKANTA, RESTORAN, GAZİNO, DÜĞÜN SALONU GİBİ EĞLENCEYE YÖNELİK BİRİMLER, YÖNETİM BİNALARI, BANKA, FİNANS KURUMLARI GİBİ TİCARET VE HİZMETLER SEKTÖRÜNE İLİŞKİN YAPILAR YAPILABİLİR.

TİCARET ALANLARINDA, PLANDA GÖSTERİLDİĞİ ŞEKİLDE;

T1 RUMUZLU TİCARET ALANLARINDA; E=1,50

T2 RUMUZLU TİCARET ALANLARINDA; E=2,00

YAPILAŞMA KOŞULLARI GEÇERLİ OLUP, BU ALANLARDA MİNİMUM İFRAZ BÜYÜKLÜĞÜ 2.000 M²'DİR.

TİCARET ALANLARINDA; MEKÂNSAL PLANLAR YAPIM YÖNETMELİĞİ'NDE BELİRLENEN MİNİMUM PARSEL BÜYÜKLÜKLERİ SAĞLANMAK, İLGİLİ KURUM VE KURULUŞLARIN GÖRÜŞÜNÜ ALMAK VE TALEBİN BULUNDUĞU TİCARET ALANININ YAPILAŞMA KOŞULLARINI AŞMAMAK KOŞULLARI İLE ÖZEL OKUL, ÖZEL HASTANE, ÖZEL SOSYAL VE/VEYA KÜLTÜREL TESİSLER YAPILABİLİR.

B.2.2. BELEDİYE HİZMET ALANI

PLANDA; 1335 ADA 13 PARSELDE YER ALAN BELEDİYE HİZMET ALANINDA İETT GENEL MÜDÜRLÜĞÜNE AİT TOPLU ULAŞIM PARK ALANI YER ALACAK OLUP, BU ALANDA E=2.00 DEĞERİ AŞILAMAZ.

B.2.3. RESMİ KURUM ALANI

RESMİ KURUM ALANLARINDA, E=2.00 OLARAK UYGULAMA YAPILACAK OLUP, BU ALANLARDA BELEDİYE'YE AİT TESİSLER, KARAKOL, KAYMAKAMLIK, MUHTARLIK, PTT, İSKİ, İTFAİYE, İGDAŞ, TELEKOM V.B. KURUM VE KURULUŞLAR YER ALABİLİR.

B.3. YAPI SINIRLAMASI GETİRİLEREK KORUNACAK ALANLAR

B.3.1. MANİA PLANI

PLAN KAPSAMINDA, ATATÜRK HAVALİMANI MANİA PLANI SINIRLARI İÇİNDE KALAN BÖLGEDE YAPILACAK ÇALIŞMALARDA, SİVİL HAVACILIK GENEL MÜDÜRLÜĞÜNCE HAZIRLANAN ATATÜRK HAVALİMANI MANİA PLANI VE PLAN NOTLARINDA BELİRTİLEN KRİTERLERE, HAVACILIK TALİMATI İLE HAVAALANI ÇEVRESİNDEKİ YAPILAŞMA KRİTERLERİNE AİT GENELGE HÜKÜMLERİNE UYULMASI VE SİVİL HAVACILIK GENEL MÜDÜRLÜĞÜ İLE HABERLEŞME, SEYRÜSEFER, GÖZETİM SİSTEMLERİ MANİA KRİTERLERİ HAKKINDA YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ GEREĞİNCE DHMİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN UYGUN GÖRÜŞÜNÜN ALINMASI ZORUNLUDUR.

B.3.2. KARAYOLLARI YOL KENARI KORUMA KUŞAĞI

İLGİLİ KURUM GÖRÜŞÜNDE BELİRTİLEN O-3 (TEM) OTOYOLUNA AİT KAMULAŞTIRMA SAHASINI OLUŞTURAN BU ALANDA İLGİLİ KURUMLARIN GÖRÜŞLERİ DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILACAKTIR.

B.4. EĞİTİM TESİSLERİ ALANI

BU PLANDAN ÖNCE, İLGİLİ KURUM GÖRÜŞLERİ DOĞRULTUSUNDA İLKOKUL, ORTAOKUL VE LİSE FONKSİYONLARININ AYNI ALANDA PROJELENDİRİLMESİYLE RUHSATLANDIRILAN EĞİTİM TESİSLERİ ALANLARINDA, RUHSAT VE EKLERİ DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILACAKTIR.

B.4.1. İLKOKUL ALANI

İLKOKUL ALANINDA E=2.00'DİR. BU ALANLARDA, İLGİLİ KURUM GÖRÜŞLERİ ALINARAK ORTAOKUL TESİSLERİ YAPILABİLECEĞİ GİBİ İLKOKUL VE ORTAOKUL TESİSLERİ BİR ARADA DA YAPILABİLİR.

B.4.2. ORTAOKUL ALANI

ORTAOKUL ALANINDA E=2.00'DİR. BU ALANLARDA, İLGİLİ KURUM GÖRÜŞLERİ ALINARAK İLKOKUL TESİSLERİ YAPILABİLECEĞİ GİBİ İLKOKUL VE ORTAOKUL TESİSLERİ BİR ARADA DA YAPILABİLİR.

B.4.3. LİSE ALANI

LİSE ALANINDA E=2.00'DİR. BU ALANLARDA, İLGİLİ KURUM GÖRÜŞLERİ ALINARAK MESLEKİ VE TEKNİK ÖĞRETİM TESİSLERİ DE YAPILABİLİR.

B.4.4. ÖZEL EĞİTİM ALANI

ÖZEL EĞİTİM ALANLARINDA, E=2.00'DİR. BU ALANLARDA, İLGİLİ KURUM GÖRÜŞLERİ ALINARAK ÖZEL ANAOKULU, ÖZEL İLKOKUL, ÖZEL ORTAOKUL, ÖZEL LİSE VE ÖZEL MESLEKİ VE TEKNİK ÖĞRETİM TESİSİ YAPILABİLİR. BU ALANLARDA ÖZEL ÜNİVERSİTE DE YAPILABİLECEK OLUP, ÖZEL ÜNİVERSİTE YAPILMASI DURUMUNDA DİĞER EĞİTİM TESİSLERİ YAPILAMAZ.

B.5. SAĞLIK TESİSLERİ ALANI

B.5.1. SAĞLIK TESİSİ ALANI

SAĞLIK TESİSİ ALANLARINDA, E=2.00'DİR. 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.

B.5.2. ÖZEL SAĞLIK TESİSİ ALANI

ÖZEL SAĞLIK TESİSİ ALANLARINDA, E=2.00'DİR. BU ALANLARDA, HASTANE, DOĞUMEVİ, DİSPANSER VE POLİKLİNİK, AĞIZ VE DİŞ SAĞLIĞI MERKEZİ, FİZİK TEDAVİ VE REHABİLİTASYON MERKEZİ, ENTEGRE SAĞLIK KAMPÜSÜ VB. GİBİ FONKSİYONLAR YER ALABİLİR.

B.6. SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİS ALANLARI

B.6.1. SOSYAL TESİS ALANI

SOSYAL TESİS ALANLARINDA E=2.00'DİR. BU ALANLARDA, SOSYAL YAŞAMIN NİTELİĞİNİ VE DÜZEYİNİ ARTIRMAK AMACI İLE TOPLUMUN FAYDALANACAĞI KREŞ, KURS, YURT, ÇOCUK YUVASI, YETİŞTİRME YURDU, YAŞLI VE ENGELLİ BAKIMEVİ, REHABİLİTASYON MERKEZİ, TOPLUM MERKEZİ, ŞEFKAT EVLERİ GİBİ FONKSİYONLAR YER ALABİLİR. BU ALANLARDA KÜLTÜREL TESİSLER DE YAPILABİLECEĞİ GİBİ SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİSLER BİR ARADA DA YAPILABİLİR.

B.6.2. KÜLTÜREL TESİS ALANI

KÜLTÜREL TESİS ALANLARINDA E=2.00'DİR. BU ALANLARDA, 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. BU ALANLARDA SOSYAL TESİSLER DE YAPILABİLECEĞİ GİBİ KÜLTÜREL VE SOSYAL TESİSLER BİR ARADA DA YAPILABİLİR.

B.7. İBADET ALANLARI

B.7.1. CAMİ

CAMİ ALANLARINDA, E=2.00'DİR. BU ALANLARDA, CAMİ VE KÜLLİYESİ, CAMİNİN MİMARİSİ İLE UYUMLU OLMAK KOŞULUYLA CAMİYE AİT; LOJMAN, KÜTÜPHANE, AŞEVİ, DİNLENME SALONU, YURT VE KURS YAPISI İLE GASILHANE, ŞADIRVAN VE HELA GİBİ MÜŞTEMİLATLARI, AÇIK VEYA ZEMİN ALTI KAPALI OTO PARK YAPILABİLİR.

CAMİ ALANLARINA İLİŞKİN ÇEKME MESAFELERİ, TESİSİN ARAZİ ÜZERİNDE YERLEŞTİRİLMESİ VE YÖNÜNÜN BELİRLENMESİ HUSUSLARI GÖZ ÖNÜNDE BULUNDURULARAK İLÇE BELEDİYESİNCE MİMARİ AVAN PROJESİNDE BELİRLENECEKTİR.

B.8. AÇIK VE YEŞİL ALANLAR

B.8.1. PARK

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=4,50 M. YÜKSEKLİĞİNDE 1 KATLI, KALICI OLMAYAN VE SÖKÜLÜP TAKILABİLİR ELEMANLARDAN OLUŞAN TEMELSİZ YAPILAR (KAFETERYA, BÜFE, ÇAY BAHÇESİ, MUHTARLIK, TRAFİKO, 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. İSKİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ KURUM GÖRÜŞLERİNDE BELİRTİLEN VE PLAN KAPSAMINDA YAPI YASAKLI ALAN OLARAK PLANLANAN DERE AKSLARINDAKİ PARK ALANLARINDA HİÇ BİR YAPI YAPILAMAZ.

İLÇE BELEDİYESİ TARAFINDAN ONAYLANACAK MİMARİ AVAN PROJEYE GÖRE UYGULAMA YAPILACAK BU ALANLARDA, MİMARİ AVAN PROJE AŞAMASINDA ÇOCUK BAHÇESİ VE OYUN ALANLARI DA PROJELENDİRİLECEKTİR.

B.8.2. PASİF YEŞİL ALAN

ULAŞIM AKSLARININ ARASINDAKİ REFÜJLERDEN VE ENH ALTLARINDA KALAN BÖLGELERDEN MÜTEŞEKKİL BU ALANLARDA, İLGİLİ KURUM GÖRÜŞLERİ ALINARAK KONUMA UYGUN OLARAK AĞAÇLANDIRMA VE DİĞER BİTKİLENDİRME ÇALIŞMALARI YAPILACAK OLUP, BU ALANLARDA HİÇBİR YAPI YAPILAMAZ.

B.8.3. REKREASYON ALANI

GÜNÜBİRLİK KULLANIMA YÖNELİK, EĞLENCE, DİNLENME, PİKNIK İHTİYAÇLARININ KARŞILANABİLECEĞİ LOKANTA, GAZİNO, KAHVEHANE, ÇAY BAHÇESİ, BÜFE, OTO PARK GİBİ KULLANIMLAR İLE TENİS, YÜZME, MİNİ GOLF, OTOKROS GİBİ HER TÜR SPORİTİF FAALİYETLERİN YER ALABİLECEĞİ ALANLARDIR. BU ALANDA YAPILACAK YAPILARIN EMSALİ (0,05) İ, KAT ADEDİ 2'Yİ, ASMA KATLI YAPILARDA (9,30) M.Yİ, ASMA KATSIZ YAPILARDA (8,30) M.Yİ GEÇEMEZ.

B.9. AFET TEHLİKELİ ALANLAR

B.9.1. YAPI YASAKLI ALAN

İSKİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ KURUM GÖRÜŞLERİNDE BELİRTİLEN DERE GÜZERGAHI DİKKATE ALINARAK BELİRLENEN VE PLANDA ŞEMATİK OLARAK

GÖSTERİLEN BU ALANLARDA, HİÇ BİR YAPI YAPILAMAZ. BU ALANLARDA İSKİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ İLE İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI, PARK, BAHÇE VE YEŞİL ALANLAR DAİRE BAŞKANLIĞININ GÖRÜŞÜ ALINARAK AĞAÇLANDIRMA VE DİĞER BİTKİLENDİRME ÇALIŞMALARI YAPILACAK OLUP, BU ALAN SINIRLARI İÇİNDE VE BU ALANA KOMŞU/YAKIN ALANLARDA YAPILACAK BÜTÜN UYGULAMALARDA İSKİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN UYGUN GÖRÜŞÜNÜN ALINMASI ZORUNLUDUR.

B.10. KARAYOLLARI

KARAYOLLARINDA UYGULAMA, İLGİLİ İDARE TARAFINDAN ONAYLANACAK UYGULAMA PROJELERİNE GÖRE YAPILACAKTIR.

B.10.1. BÖLÜNMÜŞ TAŞIT YOLU

PLANDA; 30 VE 25 METRE OLARAK PLANLANMIŞ OLAN BU YOLLAR, PLAN BÖLGESİNİN ÇEVRESİNDEKİ YERLEŞMELER İLE BAĞLANTISINI SAĞLAYAN GENEL TOPLAYICI YOLLARDIR.

B.10.2. TAŞIT YOLU

PLANDA; 20, 15 VE 10 METRE OLARAK PLANLANMIŞ OLAN BU YOLLAR, PLAN KAPSAMINDAKİ FONKSİYONLARI BİRBİRİNE BAĞLAYAN VE GENEL TOPLAYICI YOLLARA ERİŞİMİ SAĞLAYAN YOLLARDIR.

B.11. KENTSEL TOPLU TAŞIMA GÜZERGÂHLARI

B.11.1. RAYLI TOPLU TAŞIMA HATTI

KİRAZLI-İKİTELLİ-OLİMPİYAT METROSU HATTI ŞEMATİK OLARAK GÖSTERİLMİŞ OLUP, İBB. ULAŞIM DAİRE BAŞKANLIĞINCA VE/VEYA İBB. RAYLI SİSTEMLER DAİRE BAŞKANLIĞINCA ONAYLANACAK UYGULAMA PROJELERİNE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

B.11.2. RAYLI TOPLU TAŞIMA İSTASYONU

KİRAZLI-İKİTELLİ-OLİMPİYAT METROSU HATTI GÜZERGÂHINDA YER ALAN İSTASYON ŞEMATİK OLARAK GÖSTERİLMİŞ OLUP, İBB. ULAŞIM DAİRE BAŞKANLIĞINCA VE/VEYA İBB. RAYLI SİSTEMLER DAİRE BAŞKANLIĞINCA ONAYLANACAK UYGULAMA PROJELERİNE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

B.11.3. HAVARAY

SEFAKÖY-HALKALI-BAŞAKŞEHİR HAVARAY HATTINDA UYGULAMA İBB. ULAŞIM DAİRE BAŞKANLIĞINCA ONAYLANACAK UYGULAMA PROJESİNE GÖRE YAPILACAKTIR.

B.12. ENERJİ ÜRETİM-DAĞITIM VE DEPOLAMA

B.12.1. ENERJİ NAKİL HATTI

TEİAŞ'A AİT ENERJİ İLETİM HATLARININ GEÇTİĞİ BU GÜZERGÂHLARDA TEİAŞ'IN GÖRÜŞÜ ALINMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ.

İLGİLİ KURUM GÖRÜŞÜNDE YER ALMASINA RAĞMEN TEKNİK GEREKÇELERLE PLANDA GÖSTERİLEMİYEN ENH. GÜZERGAHLARINDA DA TEİAŞ'IN UYGUN GÖRÜŞÜ ALINMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ.

B.12.2. ENERJİ NAKİL HATTI KORUMA KUŞAĞI

TEİAŞ'A AİT ENERJİ İLETİM HATTI KORUMA KUŞAKLARININ GEÇTİĞİ BU GÜZERGÂHLARDA TEİAŞ'IN GÖRÜŞÜ ALINMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ.

İLGİLİ KURUM GÖRÜŞÜNDE YER ALMASINA RAĞMEN TEKNİK GEREKÇELERLE PLANDA GÖSTERİLEMİYEN ENH. KORUMA KUŞAĞI GÜZERGAHLARINDA DA TEİAŞ'IN UYGUN GÖRÜŞÜ ALINMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ.

B.13. SU, ATIKSU VE ATIK SİSTEMLERİ

B.13.1. İÇME SUYU ANA HATTI

İSKİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ KURUM GÖRÜŞLERİ DOĞRULTUSUNDA PLANA İŞLENEN İSALE HATTINDA YAPILACAK ÇALIŞMALARDA İSKİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜNÜN UYGUN GÖRÜŞÜNÜN ALINMASI ZORUNLUDUR.

B.13.2. TEKNİK ALTYAPI ALANI

PLANDA; 1340 ADA 20 PARSELDE YER ALAN TEKNİK ALTYAPI ALANINDA; KAMU VEYA ÖZEL AMAÇLI HER TÜRLÜ ISITMA VE SOĞUTMA TESİSLERİ, KOJENERASYON, TRİJENERASYON VE ENERJİ ÜRETİM TESİSİ YAPILABİLİR. BU ALANDA YAPILACAK UYGULAMALARDA İSKİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜNÜN UYGUN GÖRÜŞÜNÜN ALINMASI ZORUNLUDUR. BU ALANDA E=2.00 DEĞERİ AŞILAMAZ.

PLANDA; 1337 ADA 3 VE 4 PARSELLERDE YER ALAN TEKNİK ALTYAPI ALANINDA İSKİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜNE AİT TESİSLER YER ALACAK OLUP, BU ALANLARDA E=2.00 DEĞERİ AŞILAMAZ.

İSTANBUL İLİ, BAŞAKŞEHİR İLÇESİ, ZİYA GÖKALP MAHALLESİ, MİLLET BAHÇESİNE İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

PLAN NOTLARI

1. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI, İSTANBUL İLİ, BAŞAKŞEHİR İLÇESİ, ZİYA GÖKALP MAHALLESİ MİLLET BAHÇESİ ALANI OLARAK TANIMLANAN BÖLGEYİ KAPSAR.
2. 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 OTO PARK YAPILABİLİR.

3. 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.
4. İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI DEPREM VE ZEMİN İNCELEME MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN HAZIRLANAN MİKROBÖLGELEME PROJELERİ KAPSAMINDA YAPILAN İMAR PLANLARINA ESAS 1/2000 ÖLÇEKLİ YERLEŞİME UYGUNLUK HARİTALARINA VE AÇIKLAMA RAPORUNDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.
5. DOĞALGAZ, ELEKTRİK, ENERJİ NAKİL HATTI TRAFO VB. ALTYAPI TESİSLERİNE İLİŞKİN İLGİLİ KURUMLARIN GÖRÜŞÜ ALINMADAN İNŞAİ UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ. ELEKTRİK KUVVETLİ AKIM TESİSLERİ (EKAT) YÖNETMELİĞİNDE BELİRTİLEN MESAFELERE İLİŞKİN HUSUSLAR YERİNE GETİRİLMEDEN VE ENERJİ İLETİM HATTINA İLİŞKİN TEİAŞ GÖRÜŞÜ ALINMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ
6. BU PLAN KAPSAMINDA, BİNALARIN YANGINDAN KORUNMASI HAKKINDA YÖNETMELİK, DEPREM BÖLGELERİNDE YAPILACAK BİNALAR HAKKINDA YÖNETMELİK, 5378 SAYILI ENGELLİLER HAKKINDA KANUN, TÜRKİYE BİNA DEPREM YÖNETMELİĞİ, SİĞINAK

YÖNETMELİĞİ, OTOPARK YÖNETMELİĞİ, İSKİ YÖNETMELİĞİ, KARAYOLLARI KENARINDA YAPILACAK TESİSLER HAKKINDAKİ YÖNETMELİK, SU KİRLİLİĞİ KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ VB. İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

7. AÇIKLANMAYAN HUSUSLARDA MERİ İMAR PLANI HÜKÜMLERİ İLE 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ İLE DİĞER İLGİLİ MEVZUAT HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.