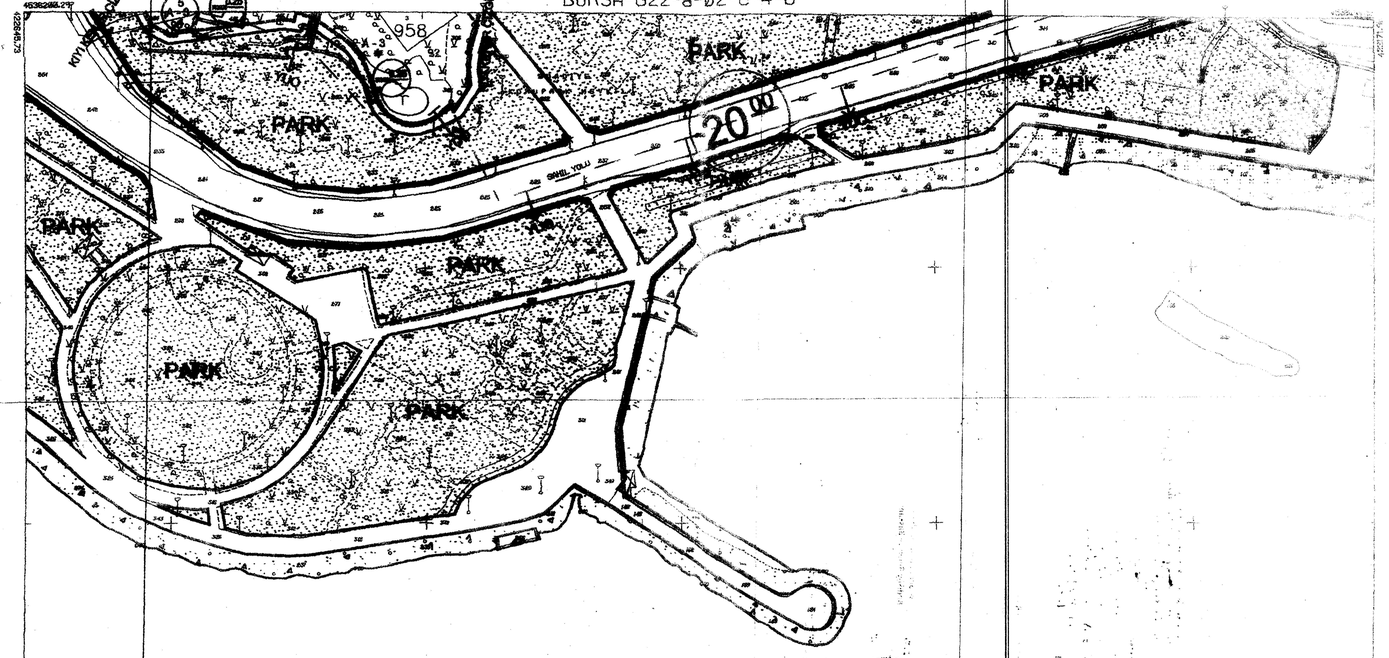
İL: İSTANBUL

BURSA-G22-a-Ø2-c-4-c

BURSA-G22-a-Ø2-c-4-b



BURSA-G22-a-Ø2-c-4-d

36) Ada parsellerde genişliği 14 m'den küçük 12 m'den büyük parsellerde TAKS ve h verilen yerlerde TAKS; TAKS, KAKS ve [illegible] ve KAKS değerleri aranmadan, blok derinliği max 30 m, blok başlarında yan bahçe mesafeleri min 4 m olacak şekilde; ara parsellerde genişliği 12 m'den küçük 9 m ve daha büyük parsellerde TAKS ve KAKS değeri aranmadan blok derinliği max 30 m, blok başlarında yan bahçe mesafeleri min 3 m olacak şekilde [illegible] Yükseldiğinde iki blok düzenlemeye Müdürlüğü yetkilidir. Blok düzenlenirken sağır duvar oluşturulamaz. Bu tür bloklar düzenlenirken Bağdat Caddesi, Recep Peker (Tahtaköprü) Caddesi ve Sahilden yüz alan ilk binaların yükseldiğinde [illegible] Ancak parselin arka cephesindeki yoldan da cephe alması durumunda bu yoldan cephe alan blokların yüksekliği [illegible]

Yençok:15 kat (Çatı katı dahil)

[illegible] 14.50 m.

[illegible] 13.00 m. (3 Kat)

37) Mevcut taşeklidin [illegible] durumları parselasyonu gerektirdiği hallerde, % 25 çıkışının altında [illegible] Sahil parseli hariç) ve Bağdat Caddesi, Recep Peker (Tahtaköprü) Caddesi'nden yüz alan 14 m'den büyük parsellerde TAKS aranmadan; bina cephe şartı aranmadan 14 m'den küçük parsellerde ise TAKS aranmadan; bina cephe şartı aranmadan parsellerde; max 30 m derinliğinde hmax= 2 [illegible] yükseldiğinde, blok başlarında yan ve arka bahçe mesafeleri min 7.5 m olacak şekilde [illegible] ve KAKS değeri aranmadan; bina cephe şartı aranmadan parsellerde; max 30 m derinliğinde hmax= [illegible] yükseldiğinde, blok başlarında yan ve arka bahçe mesafeleri min 7.5 m olacak şekilde [illegible] açılı veya düz çatılı blok düzenlemeye Müdürlüğü yetkilidir. Blok düzenlenirken hiçbir şekilde sağır duvar oluşturulamaz. Köşe [illegible] blok ve bloklar düzenlenirken Bağdat Caddesi, Recep Peker (Tahtaköprü) Caddesi'nden yüz alan ilk binaların yükseldiğinde [illegible] Bu bloklarda arkasında bitişik [illegible] Ancak parselin arka cephesindeki yoldan da cephe alması durumunda bu yoldan cephe alan blokları düzenlenebilir ve

hmax= [illegible] Sahil parsellerinde yükseklik Hmax=11.00 m.dir. Sahil adalarında Hmax=7.50 m.dir.

38) TAKS ve KAKS'ın aranmadığı hallerde, mevcut taşeklidin gerekse parselasyonun gerektirdiği hallerde; parsel cephesi 14 m'den küçük olanlarda KAKS aranmadan, parsel cephesi 14 m'den büyük olanlarda KAKS'a bağlı olarak; hacimlerde ön, yan ve arka bahçe mesafelerine [illegible] gerekmeksizin, bina cephe şartı aranmadan max 30 m derinliğinde hmax= [illegible] yükseldiğinde bağlı blok veya bitişik blok düzenlenir. Blok düzenlenen bu parsellerde; arka yolu da cephesi olması durumunda aynı blokları düzenlenebilir. Blok düzenlemelerinde [illegible] duvar oluşturulamaz. Parsel sınırına min 1.5 m bırakılır.

39) Müdürlükçe düzenlenen bloklarda mevcut taşeklidi dikkate alınarak yollardan çekme mesafeleri plandaki [illegible] Müdürlüğünce belirlenecektir.

40) Sahil parselleri de dahil bütün parseller ifraza olurken ifrazdan sonra oluşacak her parselin cephesinin en az 10 m olması gerekir. Sahil parselerinde ifraz yaptırken; ifrazdan sonra oluşacak parsellerde, yeni sahil parseli min 40 m. derinliğinde olacaktır. Diğer parsellerde derinlik şartı aranmaz. İfrazın sonunda ise; oluşacak her parselin alanı min 600 m2'yi, sahil parseli olması durumunda ise bu parselin alanı min 800 m2'yi sağlayacaktır. Bu parsellerde yoğunluk artışına neden olacak ifraz yapılamaz.

41) Sahil adası ve sahil parselleri dışında mevcut taşeklidi ve parselasyon gerektirdiği hallerde iki ve iki'den çok yoldan cephe alan inşaata müsait ancak cephe ve alan bölünmesinden normal ifraz şartlarını sağlamayan parseller cephe ve alan şartı aranmaksızın yapılaşma şartlarını sağlaması durumunda en fazla ikiye ifraz edilebilir.

NARMARA DENİZİ

42) Çekme ve çatı katı yapılamaz. Ancak imar yönetmeliğine uygun olarak çatı arası yapılabilir.

43) Bağdat Caddesi ve Recep Peker (Tahtaköprü) Caddesi, sahil parselleri ve sahil adaları dışında kalan parsellerde; ön bahçe mesafesi 6.00 m ve daha az çekilmelerde yolun yüksek kotlarından kot alınır. 6.00 m'den fazla çekildiği hallerde ön cephe ortalaması alınır. Yoldan geriye doğru yükselen parsellerde (ters meyilli parsellerde) ön cephe ortalaması alınır ve (± 0.00) seviyesinde tesviye edilebilir. Yoldan düşük ön bahçeler tretuar seviyesinde doldurulacaktır.

44) Bağdat Caddesi ve Recep Peker (Tahtaköprü) Caddesi'nde; kot, cadde tretuar kot seviyesinden verilecek ve caddeye göre (köşebaşı dahil) düşük olan ön bahçeler tretuar boyunca, tretuar seviyesinde doldurulacaktır. Ayrıca yan ve arka bahçelerdeki tabii zemin kotu muhafaza edilecektir. Yola göre ters meyilli olan arsalarda, ön bahçeler tretuar seviyesinde ve tretuar boyunca, yan ve arka bahçeler de komşu parsellere zarar vermeyecek şekilde +1.00 kotunda parsel tamamında tesviye edilebilir.

[illegible]

45) Sahil adalarında denizden yüz alan ilk parsel sahil parseli olup bina yüksekliği [illegible] Sahilden yüz alan parsellerde birden fazla bina yapılması halinde sahile bakan ilk yapının arkasındaki yapılarda sahil parseli statüsü uygulanır. Eğer sahil parsellerin arka yola da cepheli var ise bu yola cepheli son binaya sahil adası [illegible] statüsü uygulanır. Son bina sadece yan yola cepheli olduğunda sahil parseli statüsü uygulanır. Ancak arka yola cepheli son binanın denize bakan cephesinin sahil cephesi kadınlar tuvaletinden en az 40 m mesafede olması [illegible] Ancak köşe başı sahil parsellerin arkasında yol yok ise parsel tamamında sahil parseli statüsü uygulanır. Kıyı tesnar çizgisinden min. 10 m çekilecektir.

[illegible] 14.50 m.

46) Sahil parsellerinde ve sahil adalarında kot yolun bina hizasındaki yüksek noktasından alınır. Sahil parsellerinde geriye doğru yükselen parsellerde ise; binanın zemine oturduğu yerdeki ön cephe ortalaması alınabilir veya yolun bina hizasındaki yüksek noktasından kot alınması durumunda ise eğimden dolayı bir kat açığa çıkabilir. Ancak, birden fazla kat açığa çıkması durumunda bodrum kalan taban döşemesinden 1.00 m aşağısına kadarki kısmı tesviye edilerek doldurulacaktır. ± 0.00 seviyesinde ise binadan 3.5 m geriye kadar olan çevresi tesviye edilebilir.

47) "İGDAŞ" altyapı hatlarına min 0.60 m yaklaşma sınırı ile inşaat yapım ve diğer altyapı hatları inşası yapılabilir.

48) [illegible] planda tarandısı düşülen hisselerde çevre yapılanma şartları dikkate alınarak İlçe Belediye Başkanlığınca belirlenecek hususlara göre uygulama yapılacaktır.

- 109 Pafta, 412 Ada, 74 Parsel, Dini Tesisler Alanı ve Parklar ve Dinlenme Alanıdır. Dini Tesisler Alanı olarak kullanılacak alan 2500m2'yi geçemez. Ağaç rölevesi yapılarak korunması gerekli ağaçlar korunacaktır.

Plan Bölgesinde ,09.03.2005 onanlı Kadıköy Merkez - E-5(D-100) Otoyolu Ara Bölgesi N.İ.P.'daki 'Dini Tesisler Alanı' yapılanma şartları ile ilgili plan hükümleri geçerlidir.

Planda 11.00m yüksekliğe verilen alanlarda maksimum 3 katlı, 14.50m yüksekliğe verilen alanlarda maksimum 5 katlı yapı yapılabilir.

Plan Değişikliği Onama Sınırı

Planlama sınırı içerisinde kalan alanlarda yapılacak uygulamalarda Yençok:15 kat değeri aşılamaz. Bina yüksekliklerini çevre yapılanma koşulları dikkate alınarak [illegible] olup tescilli eser komşuluğundaki alanlarda ilgili korumu kurul kararı doğrultusunda uygulama yapılacaktır.

Yençok:12 kat yapılanma koşulunda denetlenecek alanlar

KONUT ALANLARINDA

1) Konut alanlarında max TAKS= 0.35olarak uygulanmalarda yapılacak binada açık ve kapalı çatma yapılamaz. Bina zemin [illegible] 0.35 alında yapıldığında çatma yapılabilir. Ancak bu gibi durumda çatmalar dahil normal kat alanı 0.357 geçemez.

2) Konut alanlarında ilgililerin talebi halinde yönetmelikteki şartları sağlamak koşuluyla İlçe Milli Eğitim Müdürlüğünün , İlçe Belediye Başkanlığının ve İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı Ulaşım Planlama Müdürlüğünün görüşleri alınarak özel [illegible] ve özel ortaöğretim tesisleri yapılabilir. Bu fonksiyonlar yapılırsa izlenilir bu fonksiyonlara verilen yapılanma koşulları uygulanır.

3) Eğimden dolayı açığa çıkan bodrum [illegible] (kalar meri yönetmelik şartlarına göre [illegible] dükkan olarak yapılabilir. [illegible] TAKS dahil)

AKARYAKIT ALANLARINDA

Akaryakıt istasyonlarında; Bağdat Caddesi ve Recep Peker (Tahtaköprü) Caddesi'nden ve E- 5'den yüz alan akaryakıt alanlarında bina ön bahçe mesafesi 10 m'dir. Diğer yollardan ise çekme mesafesi 5 m'dir. Yan ve arka bahçe mesafeleri ise 4 m'dir. Bahçe mesafeleri sağlanamadığı takdirde bahçe mesafeleri Müdürlükçe belirlenecektir. Akaryakıt istasyonlarında bina oturumları max TAKS kadar yapılabilir. Bu nedenle bina boyutları serbesttir. Emax= 2 kattır. Bu alanlarda WC, lavabo, yağ değişim alanı, her türlü satış birimleri gibi yapılar yapılabilir.

Akaryakıt istasyonu olan parsellerde;akaryakıt tankı, depo ve pompasının şayet yola cephesi var ise o yoldaki mevcut ve planlanan alt/üstyapı, içmesuyu iletim ve şebeke borularının zarar görmemesi için akaryakıt tankı ile borular eksenleri arasında en az 5.00 m yapı yaklaşma sınırı bırakılması gerekmektedir. Proje aşamasında ilgili kurum görüşleri alınarak Avrasya projesi İstanbul Büyükşehir Belediyesi tarafından onaylanmadan uygulama yapılamaz.

KORULUK ALANLAR

Koruluk alanlarda mevcut ağaçlar korunacak olup ağaç revizyonu yapılmadan uygulama yapılamaz.

Bu alanlarda parselin tamamı korulukalanda kalıyorsa; max TAKS= 0.25,max Taban Alanı 250 m2 [illegible] göre yapı yapılabilir.

Korulukalan ifraz edilemez. Birden fazla bina yapılması halinde taban alanları toplamı 250 m2'yi geçemez.

Parsel kısmen korulukalanda kalıyorsa planda belirtilen korulukalan sınırına göre ifraz yapılabilir. İfraz edilen parça, ilgili alan plan şartlarına, korulukalanda kalan parça tamamı korulukalanda kalan parsellerle ilgili plan şartlarına tabidir.

Bu alanların planda belirtilen hudutları dahilinde herhangi bir nedenle koruluk vasfının bozulması halinde bu plan hükümleri geçerlidir.

4536586.18

4535586.09

a	b	a	b
d	c	d	c
a	b	a	b
d		d	c

Fotogrametri yöntemiyle üretilmiştir.

Eşyükseklik eğrileri arası 1 metredir.

Yapılar sarı çizgileriyle gösterilmiştir.

Yüklenici firma: EMİ HARİTA BİLGİ İŞLEM LTD. ŞTİ.

BURSA-G22-a-Ø7-b-1-b

1:1000

ONAY

Fotogrametrik yöntem ile üretilen İstanbul ilini [illegible] sayısal halihazır harita incelendi ve onandı.

İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı

Semih TURHAN 26.05.2002

Harita-Müdürü

Saban [illegible]

Genel Sekreter Yardımcısı