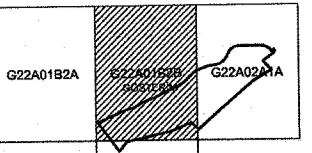


PAFTA İNDEKSİ:



PLANNIN İSMİ	İSTANBUL İLİ KADIKÖY İLÇESİ FIKIRTEPE MAHALLESİ 3.ETAP REZERV YAPI ALANINA İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI	11000
PAFTA NO: G22-A-01-B-2-B	ALIN SÖYÜM	İMA
ODAK SEHİRÇİLİK PLANLAMA İNŞAAT VE DANIŞMANLIK LTD. ŞTİ.	Şehir Plancısı Oğün CEZKİ	
	Şehir Plancısı Hüseyin HANER	
	Şehir Plancısı Sümeyye ARTAN	
GEDAS GÖRÜŞMELİK DEĞERLEME A.Ş.	Şehir Plancısı Fatma İsmet DEMREL	
	Planlama Şefi Ahmet Hakan BİÇİCİ	
	Planlama Müdürü Muhammet BÖLÜL	

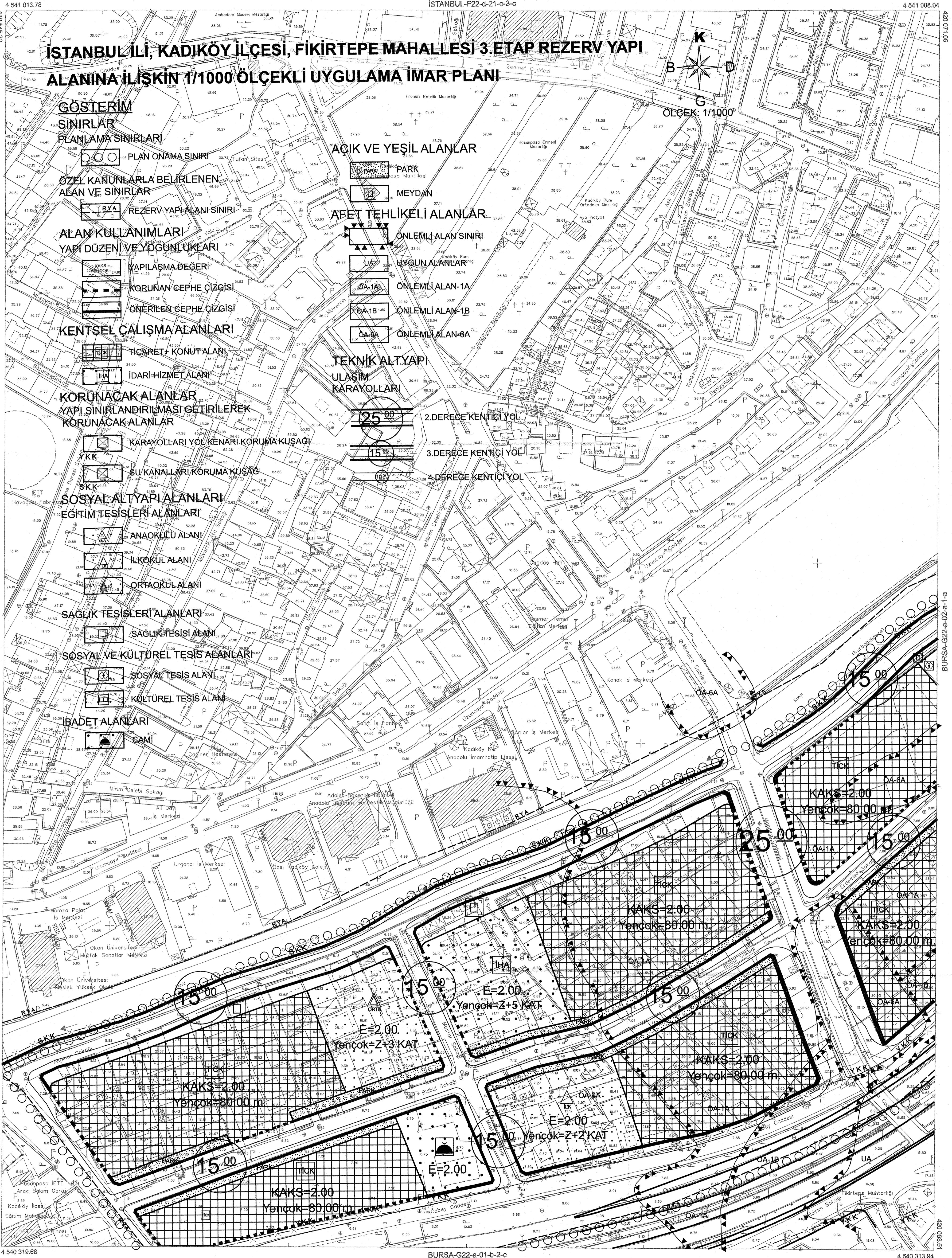
İSTANBUL İLİ, KADIKÖY İLÇESİ, FIKIRTEPE MAHALLESİ 3. ETAP REZERV YAPI ALANINA İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

Dosya No : 3401321044
Plan No : UIP-341070764
Ölçek : 1/1.000

Mualliflerce hazırlanan İstanbul İl, Kadıköy İlçesi, Fikirtepe Mahallesi, 3. Etap Rezerv Yapı Alanına İlişkin - 4 - paftalık 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanunun 6. maddesinin 6. fıkrası hükümleri uyarınca onaylandı.

05 Eylül 2024

T.C.
ÇEVRE, SEHİRÇİLİK VE KLİM BAKANLIĞI
Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü



1:1000

06	07	08	09	10	11	12
16	17	18	19	20	21	22
23	24	25	26	27	28	29

Bu pafta; Temmuz 2017'de çekilen hava fotoğraflarından, fotogrametrik yöntemle koordinatları ve pafta sınırlarını en son güncellenmiş TUTCA'ya bağlı 2005.0 epochündeki, CRS80 ellipsoidinde, Transversal Mercator (TM) izdüşümünde ve ITRF96 datumunda düzenlenmiştir. Yapılar saçaklardan çizilerek saçak kotuyla gösterilmiştir. Epyükseklik eğrisi aralığı 1 metredir.

YÖKLENCİ
A.Z.M. Harita Jec. İnş. A.Ş.

Hali ÖZER
Proje Yöneticisi

KONTROL
Harita Müdürlüğü

Nur Banu GÜLAL
Harita Mühendisi

Emir YURDAKUL
Şef

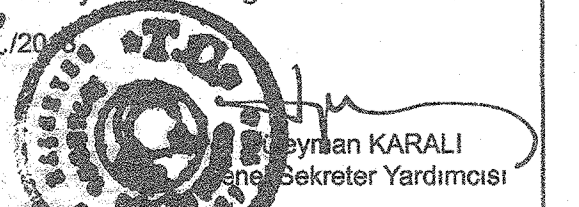
İbrahim AKCA
Müdür Yardımcısı

ONAY

1/1000 ölçekli halihazır harita incelendi ve onandı
İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı

12.12.2024

Yılmaz YILDIZ
Harita Müdürü



PAFTA İNDEKSİ:

PLANNIN İSMİ	İSTANBUL İLİ KADIKÖY İLÇESİ FIKIRTEPE MAHALLESİ 3. ETAP REZERV YAPI ALANINA İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI	İMZA
PAFTA NO: G22-A-02-A-1-A	ADI SOYADI	
Şehir Plancısı	Oğün CEZİK	
Şehir Plancısı (A Grubu)	Hüseyin HANER	
Şehir Plancısı	Sümeyye ARİDAN	
Şehir Plancısı	Fatma DEMİR DEMREL	
Planlama Şefi	Ahmet Hakan BİÇİCİ	
Planlama Müdür Yardımcısı	Muhammet BÖLÜLÜ	

İSTANBUL İLİ KADIKÖY İLÇESİ, FIKIRTEPE MAHALLESİ 3. ETAP REZERV YAPI ALANINA İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

Dozya No : 3401321044
Plan No : UİP-341070764
Ölçek : 1/1.000

Müellifince hazırlanan İstanbul İl, Kadıköy İlçesi, Fikirtepe Mahallesi, 3. Etap Rezerv Yapı Alanına İlişkin - 4 - parçalık 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanunun 6. maddesinin 6. fıkrası hükümleri uyarınca onaylandı.

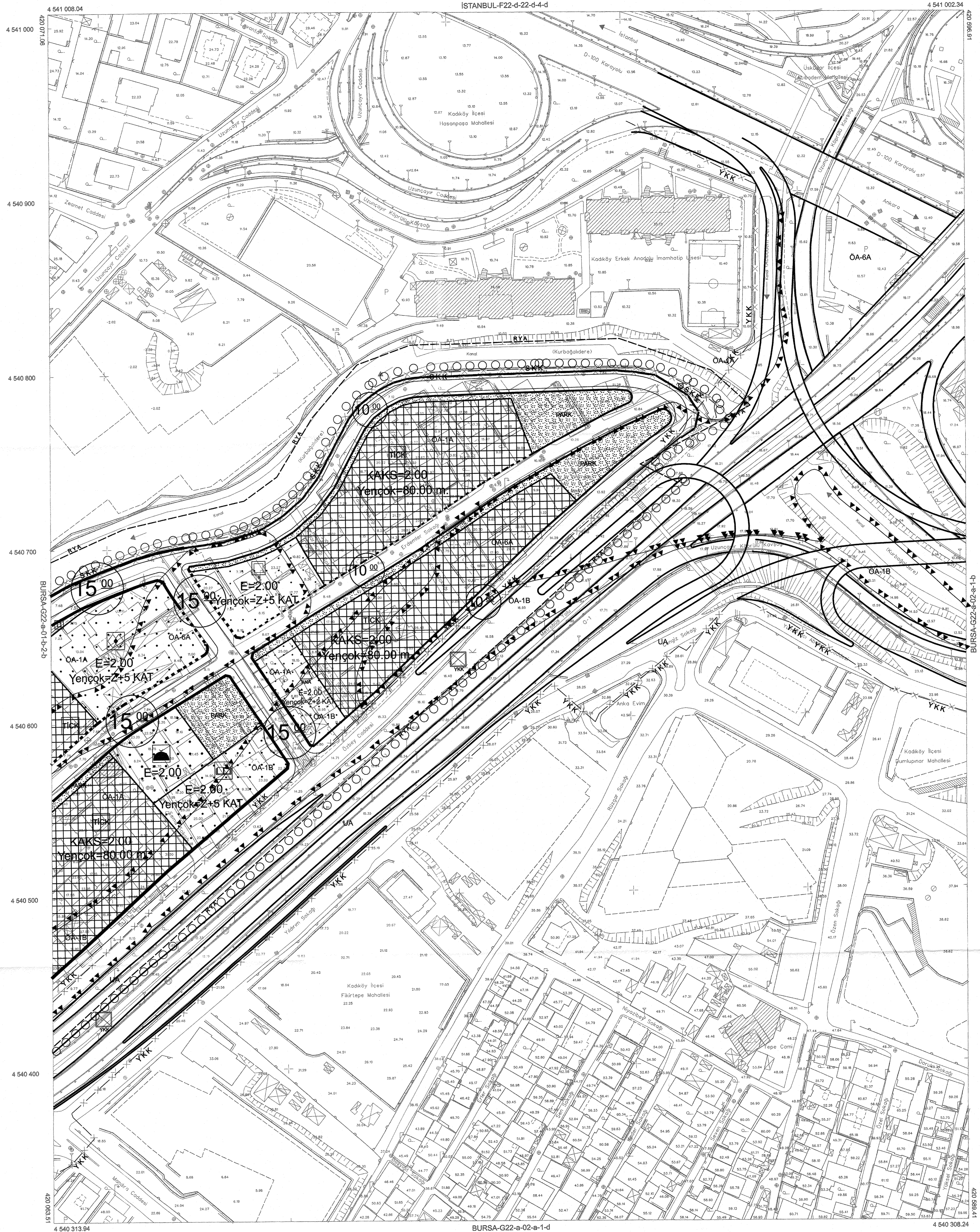
05 Kasım 2024

T.C. ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE KLİMA BAKANLIĞI
Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü

İL : İSTANBUL

BURSA-G22-a-02-a-1-a

İSTANBUL-F22-d-22-d-4-d



1:1000

01	02	22
06		
11	A	
16		
21	22	23 24 25

Bu pafta, Temmuz 2017'de çekilen hava fotoğraflarından, fotogrametrik yöntemle koordinatları ve pafta bölünmesi en son güncellenmiş TUTGA'ya bağlı 2008.0 epochünde, GRS90 ellipsoidinde, Transversal Mercator (TM) izdüşümünde ve ITRF98 datumuna düzenlenmiştir. Yapılar saçaklardan çizilerek saçak kotuyla gösterilmiştir. Eşyükseklik eğrisi aralığı 1 metredir.

YÜKLENİCİ
A.Z.M. Harita Geo. İnş. A.Ş.

Hall ÖZER
Proje Yöneticisi

KONTROL
Harita Müdürü

Nur Banu GÜLAL
Harita Mühendisi

Enis YURDAKUL
Şef

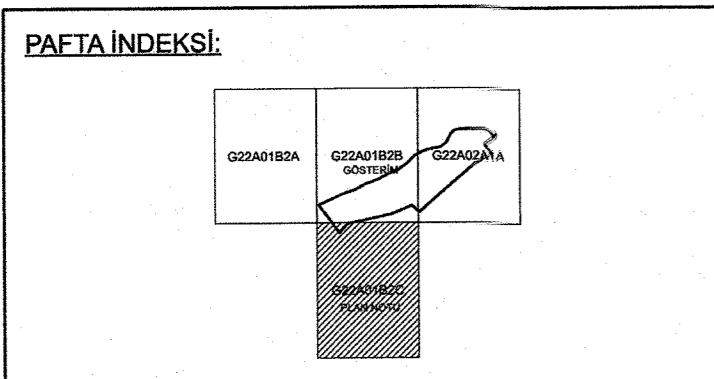
İrfan AKCA
Müdür Yardımcısı

ONAY

1/1000 ölçekli halihazır harita incelendi ve onandı
İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı

Yılmaz YILDIZ
Harita Müdürü

Ölçüman KARALI
Genel Sekreter Yardımcısı



PLANNIN İSMİ	İSTANBUL İL KADIKÖY İLÇESİ FIKİRTEPE MAHALLESİ 3. ETAP REZERV YAPI ALANINA İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI	1/1000
PROJE NO: G22-a-01-b-2-C	ADI SOYADI	İMZA
ODAK ŞEHİRCİLİK PLANLAMA İNŞAAT GAYR MENKUL GELİTİRME DANIŞMANLIK VE MİMARLIK ŞTİ.	Şehir Plancısı: Hüseyin HANER	<i>[Signature]</i>
Şehir Plancısı: Hüseyin HANER	Hüseyin HANER	<i>[Signature]</i>
Şehir Plancısı: Sümeyye ARTAN	Sümeyye ARTAN	<i>[Signature]</i>
Şehir Plancısı: Fatma Bekir DEMİREL	Fatma Bekir DEMİREL	<i>[Signature]</i>
Planlama Şefi: Ahmet Hakan ÇİÇEKİ	Ahmet Hakan ÇİÇEKİ	<i>[Signature]</i>
Planlama Müdürü: Muhammet ÖLÜBUL	Muhammet ÖLÜBUL	<i>[Signature]</i>

İSTANBUL İL KADIKÖY İLÇESİ, FIKİRTEPE MAHALLESİ 3. ETAP REZERV YAPI ALANINA İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

Dosya No : 3401221044
Plan No : ÜP-341070764
Okunak : 1:11.000

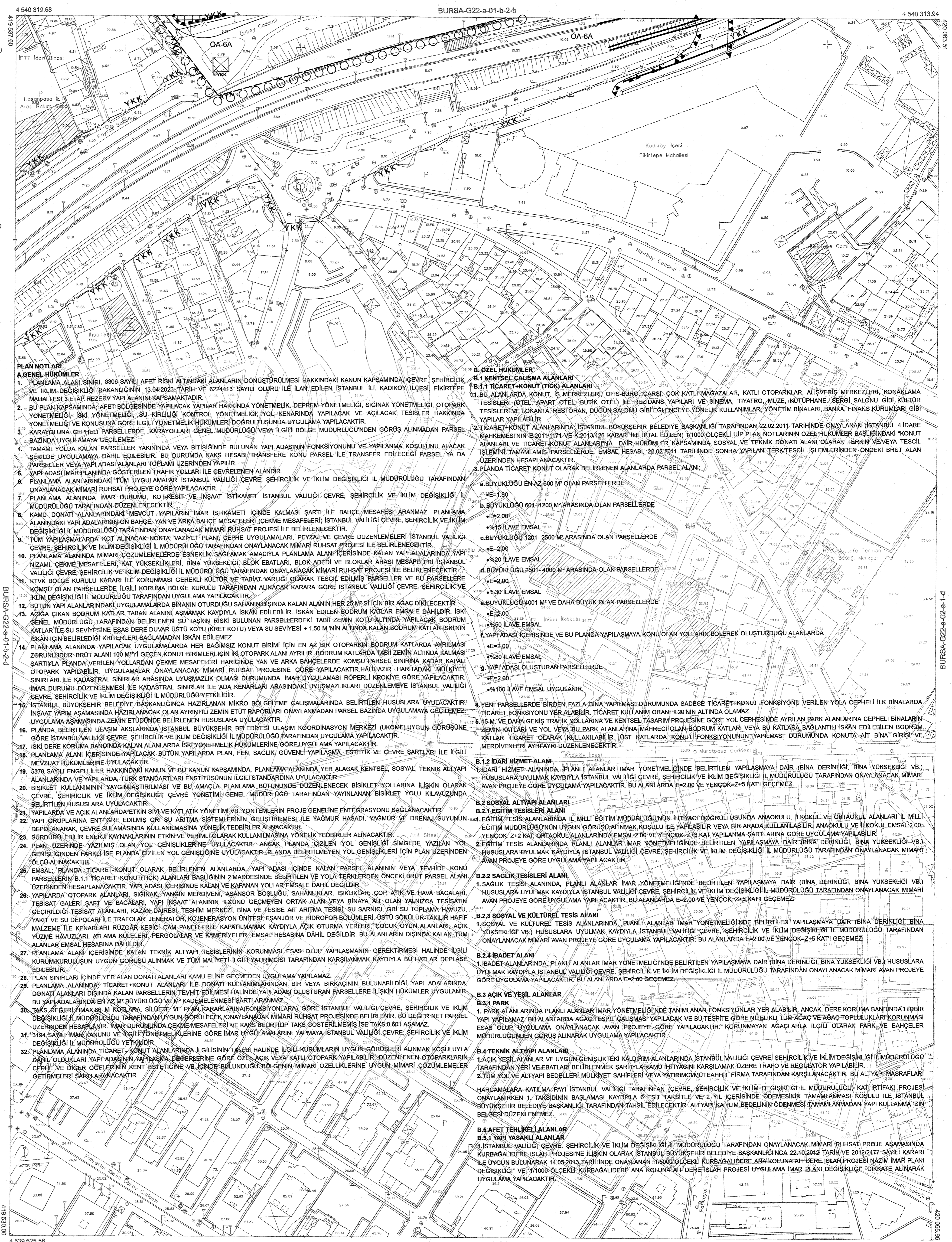
Mutlifçe hazırlanan İstanbul İl, Kadıköy İlçesi, Fikirtepe Mahallesi, 3. Etap Rezerv Yapı Alanına İlişkin - 4 - parçalık 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanununun 6. maddesinin 6. fıkrası hükümleri uyarınca onaylandı.

05 Kasım 2024

ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü

İL : İSTANBUL

BURSA-G22-a-01-b-2-c



PLAN NOTLARI

A. GENEL HÜKÜMLER

1. PLANLAMA ALANI SINIRI 6306 SAYILI AFET RİSKİ ALTINDAKİ ALANLARIN DÖNÜŞTÜRÜLMESİ HAKKINDAKİ KANUN KAPSAMINDA; ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞININ 13.04.2023 TARİH VE 62244/13 SAYILI OLURU İLE İLAN EDİLEN İSTANBUL İLİ, KADIKÖY İLÇESİ, FIKİRTEPE MAHALLESİ 3. ETAP REZERV YAPI ALANINA KAPSAMAKTADIR.
2. BU PLAN KAPSAMINDA; AFET BÖLGESİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YÖNETMELİK, DEPREM YÖNETMELİĞİ, SİGNAK YÖNETMELİĞİ, OTOPARK YÖNETMELİĞİ VE KONJUNSA GÖRE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILACAKTIR.
3. KARAYOLUNA CEPHELİ PARSELLERDE, KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ VEYA İLGİLİ BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜNDEN GÖRÜŞ ALINMADAN PARSEL BAZINDA UYGULANMAYI GEÇİLEMEZ.
4. TAMAMI YOLDA KALAN PARSELLER YAKININDA VEYA BİTİŞİĞİNDE BULUNAN YAPI ADASININ FONKSİYONUNU VE YAPILANMA KOŞULUNU ALACAK ŞEKİLDE UYGULAMAYA DAHİL EDİLEBİLİR. BU DURUMDA KAKS HESABI/ TRANSFERE KONU PARSEL İLE TRANSFER EDİLECEĞİ PARSEL YA DA PARSELLER VEYA YAPI ADASI ALANLARI TOPLAMI ÜZERİNDEN YAPILIR.
5. YAPI ADASI İMAR PLANINDA GÖSTERİLEN TRAFİK YOLLARI İLE ÇEVRELENEREN ALANDIR.
6. PLANLAMA ALANLARINDAKİ TUM UYGULAMALAR İSTANBUL VALİLİĞİ ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ İL MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN ONAYLANACAK MİMARİ RUHSAT PROJESİ GÖRE YAPILACAKTIR.
7. PLANLAMA ALANINDA İMARİ ÇÖZÜMLERİNDE ESNEKLİK, SAĞLAMAK AMAÇLI PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE KALAN YAPI ADALARINDA YAPI NİZAMI, ÇEKME MESAFELERİ, KAT YÜKSEKLİKLERİ, BİNA YÜKSEKLİĞİ, BLOK EBATLARI, BLOK ADEDİ VE BLOKLAR ARASI MESAFELERİ İSTANBUL VALİLİĞİ ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ İL MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN ONAYLANACAK MİMARİ RUHSAT PROJESİ İLE BELİRLENECEKTİR.
8. KAMU DONATI ALANLARINDAKİ MEVCUT YAPILARIN İMAR İSTİKAMETİ İÇİNDE KALMASI ŞARTI İLE BAHCHE/ MESAFESİ ARANMAZ. PLANLAMA ALANINDAKİ YAPI ADALARININ ÖN BAHCHE, YAN VE ARKA BAHCHE MESAFELERİ (ÇEKME MESAFELERİ) İSTANBUL VALİLİĞİ ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ İL MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN ONAYLANACAK MİMARİ RUHSAT PROJESİ İLE BELİRLENECEKTİR.
9. TUM YAPILANMALARDA KOT ALINACAK NOKTA, VAZİYET PLANI, CEPHE UYGULAMALARI, PEYJAJ VE ÇEVRE DÜZENLEMELERİ İSTANBUL VALİLİĞİ ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ İL MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN ONAYLANACAK MİMARİ RUHSAT PROJESİ İLE BELİRLENECEKTİR.
10. PLANLAMA ALANINDA İMARİ ÇÖZÜMLERİNDE ESNEKLİK, SAĞLAMAK AMAÇLI PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE KALAN YAPI ADALARINDA YAPI NİZAMI, ÇEKME MESAFELERİ, KAT YÜKSEKLİKLERİ, BİNA YÜKSEKLİĞİ, BLOK EBATLARI, BLOK ADEDİ VE BLOKLAR ARASI MESAFELERİ İSTANBUL VALİLİĞİ ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ İL MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN ONAYLANACAK MİMARİ RUHSAT PROJESİ İLE BELİRLENECEKTİR.
11. KTKV BÖLGE KURULU KARARI İLE KORUNMASI GEREKLİ KÜLTÜR VE TABİAT VARLIĞI OLARAK TESCİL EDİLMİŞ PARSELLER VE BU PARSELLERE KOMŞU OLAN PARSELLERDE İLGİLİ KORUMA BÖLGE KURULU TARAFINDAN ALINACAK KARARA GÖRE İSTANBUL VALİLİĞİ ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ İL MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN UYGULAMA YAPILACAKTIR.
12. BÜTÜN YAPI ALANLARINDAKİ UYGULAMALARDA BİNANIN OTURULUŞ SAHANIĞINDA KALAN ALANIN HER 25 M² Sİ İÇİN BİR AĞAÇ DİKELECEKTİR.
13. AĞIÇA ÇIKAN BODRUM KATLAR TABAN ALANINI AŞMAMAK KAYIYLA İSKÂN EDİLEBİLİR. İSKÂN EDİLEN BODRUM KATLAR EMSALE DAHİLDİR. İSKİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN BELİRLENEN SU TAŞIN RİSKİ BULUNAN PARSELLERDEKİ TABİİ ZEMİN KOTU ALTIINDA YAPILACAK BODRUM KATLAR İLE SU SEVİYESİNİ ESAS ALARAK ÜSTÜ KOTU (KRET KOTU) VEYA SU SEVİYESİ + 1.50 M ALTIINDA KALAN BODRUM KATLAR İSKİNİN İSKÂN İÇİN BELİRLEDİĞİ KRİTERLERİ SAĞLAMADAN İSKÂN EDİLEMEZ.
14. PLANLAMA ALANINDA YAPILACAK UYGULAMALARDA HER BAĞIMSIZ KONUT BİRİMİ İÇİN EN AZ BİR OTOPARKIN BODRUM KATLARDA AYRIMASI ZORUNLUDUR. BRÜT ALANI 100 M² YI GEÇEN KONUT BİRİMLERİ İÇİN İKİ OTOPARK ALANI AYRILIR. BODRUM KATLARDA TABİİ ZEMİN ALTIINDA KALMASI ŞARTIYLA PLANDA VERİLEN YOLLARDAN ÇEKME MESAFELERİ HARIÇTAN YANA VE ARKA BAHCHE İÇİNDE YER ALAN OTOPARK ALANINDA İSKÂN EDİLEBİLİR. İSKİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN BELİRLENEN SU TAŞIN RİSKİ BULUNAN PARSELLERDEKİ TABİİ ZEMİN KOTU ALTIINDA YAPILACAK BODRUM KATLAR İLE SU SEVİYESİNİ ESAS ALARAK ÜSTÜ KOTU (KRET KOTU) VEYA SU SEVİYESİ + 1.50 M ALTIINDA KALAN BODRUM KATLAR İSKİNİN İSKÂN İÇİN BELİRLEDİĞİ KRİTERLERİ SAĞLAMADAN İSKÂN EDİLEMEZ.
15. İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞINCA HAZIRLANAN MIKRO BÖLGELEME ÇALIŞMALARINDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR. İNŞAAT YAPIM AŞAMASINDA HAZIRLANACAK OLAN AYRINTILI ZEMİN ETÜT RAPORLARI ONAYLANMADAN PARSEL BAZINDA UYGULANMAYI GEÇİLEMEZ. UYGULAMA AŞAMASINDA ZEMİN ETÜTÜNDEN BELİRLENEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.
16. PLANDA BELİRTİLEN ULUŞIM AKSLARINDA İSTANBUL VALİLİĞİ ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ İL MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN UYGULAMA YAPILACAKTIR.
17. GÖRE İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI İLE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ İL MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN UYGULAMA YAPILACAKTIR.
18. İSKİ DERE KORUMA BANTINDA KALAN ALANLARDA İSKİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.
19. PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE YAPILACAK BÜTÜN YAPILARDA PLAN, FEN, SAĞLIK, GÜVENLİ YAPILAŞMA, ESTETİK VE ÇEVRE ŞARTLARI İLE İLGİLİ MEVZUAT HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
20. 5378 SAYILI ENGELLİLER HAKKINDAKİ KANUN VE BU KANUN KAPSAMINDA, PLANLAMA ALANINDA YER ALACAK KENTSEL, SOSYAL, TEKNİK ALTYAPI ALANLARINDA VE YAPILARDA, TÜRK STANDARTLARI ENSTİTÜSÜNÜN İLGİLİ STANDARTLARINA UYULACAKTIR.
21. BİSKİLET KULLANIMININ YAYGINLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA BİTÜNLERİNDE BİSKİLET YOLLARINA İLİŞKİN UYGULAMA İLKİM DEĞİŞİKLİĞİ İL MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN YAYINLANAN BİSKİLET YOLU KILAVUZUNDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.
22. YAPILARDA VE AÇIK ALANLARDA ETKİN SIVA VE KATI ATIK YÖNETİMİ V.B. YÖNETİMLERİN PROJE GENELİNE ENTEGRASYONU SAĞLANACAKTIR.
23. YAPI GRUPLARINA ENTEGRE EDİLMİŞ GRİ SU ARITMA SİSTEMLERİNİN GELİTİRİLMESİ İLE YAĞMUR HASADI, YAĞMUR VE DRENAJ SUYUNUN DEPOLANARAK ÇEVRE SULAMASINDA KULLANILMASINA YÖNELİK TEDBİRLER ALINACAKTIR.
24. SÜRÜRLÜLEBİLİR ENERJİ KAYNAKLARININ ETKİN VE VERİMLİ OLARAK KULLANILMASINA YÖNELİK TEDBİRLER ALINACAKTIR.
25. PLAN ÜZERİNDE YAZILMIŞ OLAN YOL GENİŞLİKLERİNE UYULACAKTIR. ANKAK PLANDA BELİRTİLEN YOL GENİŞLİKLERİNİN SİMGEDE YAZILAN YOL GENİŞLİĞİNDEN FARKLI İSE PLANDA QZİLEN YOL GENİŞLİĞİNE UYULACAKTIR. PLANDA BELİRTİLMİYEN YOL GENİŞLİKLERİ İÇİN PLAN ÜZERİNDEN QZİÇÜ ALINACAKTIR.
26. EMSAL, PLANDA TİCARET-KONUT OLARAK BELİRLENEN ALANLARDA, YAPI ADASI İÇİNDE KALAN PARSEL ALANININ VEYA TEVHİDE KONU PARSELLERİN B.1.1 TİCARET-KONUTLUK ALANLARI BAŞLIĞINDA 2.MADDESİNDE BELİRTİLEN VE YOLA TERKLERDEN ÖNCEKİ BRÜT PARSEL ALANI ÜZERİNDEN HESAPLANACAKTIR. YAPI ADASI İÇERİSİNDE KALAN VE KAPANAN YOLLAR EMSALE DAHİL DEĞİLDİR.
27. YAPILARDA OTOPARK ALANLARI, SİGNAK, YAĞIN MERDİVENİ, ASANSÖR BOŞLUĞU, SAHANLIKLAR, İSKİLKILAR, ÇÖP ATIK VE HAVA BACALARI, TEBİSAT GALERİ ŞAFT VE BACALARI, YAPI İNŞAAT ALANININ 30/100 GEÇMEYEN ORTAK ALAN VEYA BİNAYA YAT OLAN YALNIZCA TEBİSATIN GEÇİRİLDİĞİ TEBİSAT ALANLARI KALAN DAĞINCA TEBİSAT HESABI VE TEBİSAT ARITMA TEBİSATI, SU SARNICI, GRİ SU TOPLAMA HAVUZU, YAĞMUR VE SU DEPOLARI, İLE TRAFİKLER, JENERATOR, KOJENERASYON ÜNİTESİ, ESANJÖR VE HİDROFOR BÖLÜMLERİ, ÜSTÜ SOKULUR-TAKILUR HAFF MALZEME İLE KENARLARI RÜZGAR KESİCİ ÇAM PANELLERLE KAPATILMAMAK KAYIYLA AÇIK OTURMA YERLERİ, ÇÖÇÜK UYU ALANLARI, AÇIK YÜZME HAVUZLARI, ATILMA KÜLELERİ, PERGÖLÖLÖR VE KAMERİYELER, EMSAL HESABINA DAHİL DEĞİLDİR. BU ALANLARIN İÇİNDE KALAN TUM ALANLAR EMSAL HESABINA DAHİLDİR.
28. PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE KALAN TEKNİK ALTYAPI TESİSLERİNİN KORUNMASI ESAS OLUP YAPILAŞMANIN GEREKTİRMESİ HALİNDE İLGİLİ KURUM/KURULUŞUN UYGUN GÖRÜŞÜ ALINMAK VE TUM YATIRIMLI İLGİLİ YATIRIMCISI TARAFINDAN KARŞILANMAK KAYIYLA BU HATLAR DEPLASE EDİLEBİLİR.
29. PLAN SINIRLARI İÇİNDE YER ALAN DONATI ALANLARI KAMU ELİNE GEÇMEDEN UYGULAMA YAPILAMAZ.
30. PLANLAMA ALANINDA, TİCARET-KONUT ALANLARI İLE DONATI KULLANIMLARINDAN BİR VEYA BİRKACININ BULUNABİLDİĞİ YAPI ADALARINDA, DONATI ALANLARI DIŞINDA KALAN PARSELLERİN TEVHİT EDİLMESİ HALİNDE YAPI ADASI OLUŞTURAN PARSELLERE İLİŞKİN HÜKÜMLER UYGULANIR. BU YAPI ADALARINDA EN AZ M² BÜYÜKLÜĞÜ VE M² KADEMELENMESİ ŞARTI ARANMAZ.
31. TAKS DEĞERİ H/MAX 90 M KOTLARA, SİLÜETE VE PLAN KARARLARININ(FONKSİYONLARA) GÖRE İSTANBUL VALİLİĞİ ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ İL MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN UYGUN GÖRÜLMEK, ONAYLANACAK MİMARİ RUHSAT PROJESİNDE BELİRLENİR. BU DEĞER NET PARSEL ÜZERİNDEN HESAPLANIR. İMAR DÜDÜRÜNDE ÇEKME MESAFELERİ VE KAKS BELİRTİLUP TAKS GÖSTERİLMEMİŞ İSE TAKS 0.601 ASMAZ.
32. 3104 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİNE GÖRE İMAR UYGULAMALARINI YAPMAYA İSTANBUL VALİLİĞİ ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ İL MÜDÜRLÜĞÜ YETKİLİDİR.
33. PLANLAMA ALANINDA TİCARET-KONUT ALANLARINDA İLGLİSİNİN TABİİ HALİNDE İLGİLİ KURUMLARIN UYGUN GÖRÜŞLERİ ALINMAK KOŞULUYLA DAHİL OLDUKLARI YAPI ADASININ YAPILAŞMA DEĞERİNE GÖRE ÖZEL AÇIK VEYA KATLI OTOPARK YAPILABİLİR. DÜZENLENEN OTOPARKLARIN CEPHE VE DİĞER ÖZELLERİNİN KENT ESTETİĞİNE VE İÇİNDE BULUNDUĞU BÖLGENİN MİMARİ ÖZELLİKLERİNE UYGUN MİMARİ ÇÖZÜMLERLE ÇETİRMELERİ ŞARTI ARANACAKTIR.

B. ÖZEL HÜKÜMLER

1. B1 TİCARET-KONUT (TK) ALANLARI
B.1.1 TİCARET-KONUT (TK) ALANLARI
a. BU ALANLARDA KONUT, İŞ MERKEZLERİ, OFİS-BÜRO, ÇARŞI, ÇOK KATLI MAĞAZALAR, KATLI OTOPARKLAR, ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ, KONAKLAMA TESİSLERİ (OTEL, APART OTEL, BUTİK OTEL) İLE REZİDANS YAPILARI VE SİNEMA, TİYATRO, MÜZE, KÜTÜPHANE, SERGİ SALONU GİBİ KÜLTÜR TESİSLERİ VE LOKANTA, RESTORAN, DÜĞÜN SALONU GİBİ EĞLENÇİYE YÖNELİK KULLANIMLAR, YÖNETİM BİNALARI, BANKA, FİNANS KURUMLARI GİBİ YAPILAR YAPILABİLİR.
b. TİCARET-KONUT ALANLARINDA; İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI TARAFINDAN 22.02.2011 TARİHİNDE ONAYLANAN (İSTANBUL 4 İDARE MAHKEMESİNİN E-2011/1171 VE K-2013/428 KARARI İLE İPTAL EDİLEN) 1/1000 ÖLÇEKLİ UİP PLAN NOTLARININ ÖZEL HÜKÜMLER BAŞLIĞINDAKİ "KONUT ALANLARI VE TİCARET-KONUT ALANLARINA DAİR HÜKÜMLER KAPSAMINDA SOSYAL VE TEKNİK DONATI ALANI OLARAK TERKİN VEYA TESCİL İŞLEMİNİ TAMAMLAMAMIŞ PARSELLERDE" EMSAL HESABI, 22.02.2011 TARİHİNDE SONRA YAPILAN TERKTESLİL İŞLEMLERİNDEN ÖNCEKİ BRÜT ALAN ÜZERİNDEN HESAPLANACAKTIR.
c. PLANDA TİCARET-KONUT OLARAK BELİRLENEN ALANLARDA PARSEL ALANI:
a. BÜYÜKLÜĞÜ EN AZ 600 M² OLAN PARSELLERDE
• E=1.80
b. BÜYÜKLÜĞÜ 601-1200 M² ARASINDA OLAN PARSELLERDE
• E=2.00
• %15 İLAVE EMSAL
c. BÜYÜKLÜĞÜ 1201-2500 M² ARASINDA OLAN PARSELLERDE
• E=2.00
• %20 İLAVE EMSAL
d. BÜYÜKLÜĞÜ 2501-4000 M² ARASINDA OLAN PARSELLERDE
• E=2.00
• %30 İLAVE EMSAL
e. BÜYÜKLÜĞÜ 4001 M² VE DAHA BÜYÜK OLAN PARSELLERDE
• E=2.00
• %50 İLAVE EMSAL
f. YAPI ADASI İÇERİSİNDE VE BU PLANDA YAPILAŞMAYA KONU OLAN YOLLARIN BÖLEREK OLUŞTURDUĞU ALANLARDA
• E=2.00
• %80 İLAVE EMSAL
g. YAPI ADASI OLUŞTURAN PARSELLERDE
• E=2.00
• %100 İLAVE EMSAL UYGULANIR.
4. YENİ PARSELLERDE BİR DEN FAZLA BİNA YAPILMASI DURUMUNDA SADECE TİCARET-KONUT FONKSİYONU VERİLEN YOLA CEPHELİ İLK BİNALARDA TİCARET FONKSİYONU YER ALABİLİR. TİCARET KULLANIM ORANI %20NİN ALTIINDA OLMAMAZ.
5. 15 M VE DAHA GENİŞ TRAFİK YOLLARINA VE KENTSEL TASARIM PROJESİNDE GÖRE YOL CEPHESİNDE AYRILAN DAK ALANLARINA CEPHELİ BİNALARIN ZEMİN KATLARI VE YOL VEYA BU PARK ALANLARININ (İRAHİRCHİ) OLAN BODRUM KATLARI VEYA BU KATLARA BAĞLANTILI İSKÂN EDİLEBİLEN BODRUM KATLAR TİCARET OLARAK KULLANILABİLİR. ÜST KATLARDA KONUT FONKSİYONUNUN YAPILMASI DURUMUNDA KONUTA AİT BİNA GİRİŞİ VE MERDİVENLERİ AYRI AYRI DÜZENLENECEKTİR.

B.1.2 İDARİ HİZMET ALANI

1. İDARİ HİZMET ALANINDA, PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİNDE BELİRTİLEN YAPILAŞMAYA DAİR (BİNA DERİNLİĞİ, BİNA YÜKSEKLİĞİ VB.) HUSUSLARA UYULMAK KAYIYLA İSTANBUL VALİLİĞİ ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ İL MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN ONAYLANACAK MİMARİ AVAN PROJEYE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR. BU ALANLARDA E=2.00 VE YENÇÖK-2+3 KATI GEÇEMEZ.

B.2 SOSYAL ALTYAPI ALANLARI

1. EĞİTİM TESİSLERİ ALANI
B.2.1 EĞİTİM TESİSLERİ ALANI
1.1. EĞİTİM TESİSLERİNİN İL MİLLİ EĞİTİM MÜDÜRLÜĞÜNÜN İHTİYAÇI DOĞRULTUSUNDA ANAKOKULU, İLKOKUL VE ORTAOKUL ALANLARI İL MİLLİ EĞİTİM MÜDÜRLÜĞÜNÜN UYGUN GÖRÜŞÜ ALINMAK KOŞULU İLE YAPILABİLİR VEYA BİR ARADA KULLANILABİLİR. ANAKOKULU VE İLKOKUL EMSAL 2.00, YENÇÖK-2+2 KAT, ORTAOKUL ALANINDA EMSAL 2.00 VE YENÇÖK-2+3 KATI YAPILANMA ŞARTLARINA GÖRE UYGULAMA YAPILABİLİR.
2. EĞİTİM TESİSLERİNİN PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİNDE BELİRTİLEN YAPILAŞMAYA DAİR (BİNA DERİNLİĞİ, BİNA YÜKSEKLİĞİ VB.) HUSUSLARA UYULMAK KAYIYLA İSTANBUL VALİLİĞİ ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ İL MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN ONAYLANACAK MİMARİ AVAN PROJEYE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

B.2.2 SAĞLIK TESİSLERİ ALANI

1. SAĞLIK TESİSLERİNİN PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİNDE BELİRTİLEN YAPILAŞMAYA DAİR (BİNA DERİNLİĞİ, BİNA YÜKSEKLİĞİ VB.) HUSUSLARA UYULMAK KAYIYLA İSTANBUL VALİLİĞİ ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ İL MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN ONAYLANACAK MİMARİ AVAN PROJEYE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR. BU ALANLARDA E=2.00 VE YENÇÖK-2+3 KATI GEÇEMEZ.

B.2.3 SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİS ALANI

1. SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİS ALANLARINDA, PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİNDE BELİRTİLEN YAPILAŞMAYA DAİR (BİNA DERİNLİĞİ, BİNA YÜKSEKLİĞİ VB.) HUSUSLARA UYULMAK KAYIYLA İSTANBUL VALİLİĞİ ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ İL MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN ONAYLANACAK MİMARİ AVAN PROJEYE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR. BU ALANLARDA E=2.00 VE YENÇÖK-2+3 KATI GEÇEMEZ.

B.2.4 İBADET ALANI

1. İBADET ALANLARINDA, PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİNDE BELİRTİLEN YAPILAŞMAYA DAİR (BİNA DERİNLİĞİ, BİNA YÜKSEKLİĞİ VB.) HUSUSLARA UYULMAK KAYIYLA İSTANBUL VALİLİĞİ ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ İL MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN ONAYLANACAK MİMARİ AVAN PROJEYE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR. BU ALANLARDA E=2.00 GEÇEMEZ.

B.3 AÇIK VE YEŞİL ALANLAR

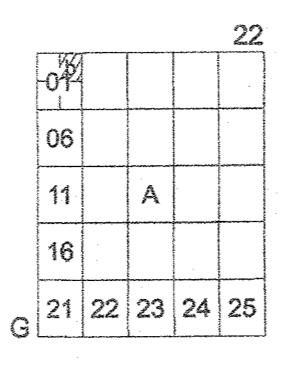
1. B.3.1 PARK
1.1. PARK ALANLARINDA PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİNDE TANIMLANAN FONKSİYONLAR YER ALABİLİR. ANCAK DERE KORUMA BANTINDA HIÇBİR YAPI YAPILAMAZ. BU ALANLARDA AĞAÇ TESİTİ ÇALIŞMASI YAPILACAK VE BU TESİTE GÖRE NİTELİK TUM AĞAÇ VE AĞAÇ TOPLULUKLAR KORUNMASI ESAS OLUP UYGULAMA ONAYLANACAK AVAN PROJEYE GÖRE YAPILACAKTIR. KORUNMAYAN AĞAÇLARA İLGLİ OLARAK PARK VE BAHCHELER MÜDÜRLÜĞÜNDEN GÖRÜŞ ALINARAK UYGULAMA YAPILACAKTIR.
B.4 TEKNİK ALTYAPI ALANLARI
1. AÇIK YEŞİL ALANLAR VE UYGUN GENİŞLİKTE KALDIRIM ALANLARINDA İSTANBUL VALİLİĞİ ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ İL MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN YERİ VE EBATLARI BELİRLENMEK ŞARTIYLA KAMU İHTİYAĞINI KARŞILANMAK ÜZERİNE TRAFİKO VE REGÜLATÖR YAPILABİLİR.
2. TUM YOL VE ALTYAPI BEDELLERİ MÜLKYET SAHİPLERİ VEYA YATIRIMCI/TEAHHÜT FİRMA TARAFINDAN KARŞILANACAKTIR. BU ALTYAPI MASRAFLARI HARCAMALARA KATILMA, PAYI İSTANBUL VALİLİĞİ TARAFINDAN (ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ İL MÜDÜRLÜĞÜ) KATI İRTIFAKI PROJESİ ONAYLANIRKEN 1. TAKSİDİNİN BAŞLAMASI KAYIYLA 6. ESİT TAKSİTLE VE 2. YIL İÇERİSİNDE ÖDEMESİNİN TAMAMLANMASI KOŞULU İLE İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI TARAFINDAN TAHSİL EDİLECEKTİR. ALTYAPI KATILIM BEDELİNİN ÖDENMESİNİN TAMAMLANMADAN YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ DÜZENLENEMEZ.

B.5 AFET TEHLİKELİ ALANLAR

1. B.5.1 YAPISIZ ALANLAR
1.1. İSTANBUL VALİLİĞİ ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ İL MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN ONAYLANACAK MİMARİ RUHSAT PROJE AŞAMASINDA KURBAGALDİRE İSLAH PROJESİNE İLİŞKİN OLARAK İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞINA 22.10.2012 TARİH VE 2012/2477 SAYILI KARARI İLE UYGUN BULUNARAK 14.05.2013 TARİHİNDE ONAYLANAN "15000 ÖLÇEKLİ KURBAGALDİRE ANAKOLUNA AFİDERE İSLAH PROJESİ NAZİM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ VE "11000 ÖLÇEKLİ KURBAGALDİRE ANAKOLUNA AFİDERE İSLAH PROJESİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ" DİKATTE ALINARAK UYGULAMA YAPILACAKTIR.

BURSA-G22-a-01-b-3-b

1:1000



Bu pafta; Temmuz 2017'de çekilen hava fotoğraflarından, fotogrametrik yöntemi ile koordinatları ve pafta bitirilmemesi, en son güncellenmiş TUTGA'ya bağlı 2005.0 epöğünde, GRS80 ellipsoidinde, Transversal Mercator (TM) izdüşümünde ve ITRF96 datumunda düzenlenmiştir. Yaptır saçaklardan çizilenler saçak kotuyla gösterilmiştir. Eğykeseşik eğrisi aralığı 1 metredir.

YÜKLENCİ
A.Z.M. Harita Jec. İnş. A.Ş.

Hali ÖZER
Harita Yöneticisi

KONTROL
Harita Müdürlüğü

Nur Banu GÜLLAL
Harita Mühendisi

Enis YURDAKUL
Şef

İrfan AKKA
Müdür Yardımcısı

ONAY

1/1000 ölçekli halihazır harita incelendi ve onandı
İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı
12.12.2024

Yılmaz YILDIZ
Harita Müdürü

Şeyhan KARALI
Sekreter Yardımcısı