

7.2.1. PLAN UYGULAMA HÜKÜMLERİ

A - GENEL HÜKÜMLER

A.1- 1/1000 ölçekli Maltepe E-5 Kuzeyi Uygulama İmar Planı, plan paftaları, plan notları ve plan raporu ile bir bütündür.

A.2- 1/1000 ölçekli uygulama imar planında belirlenen sosyal ve teknik altyapı alanları ile kentsel yeşil alanlar (yol, yeşil alan, park, çocuk oyun alanı, spor alanları, eğitim ve sağlık tesisleri, resmi bina, sosyal ve kültürel tesisler, teknik hizmet alanları, belediye hizmet alanı, ibadet alanları vb.) kamu eline geçmeden uygulama yapılamaz. Bu alanlarda uygulama, imar planına uygun olarak hazırlanacak ve İlçe Belediyesi ve Büyükşehir Belediyesi tarafından onanacak avan projeye göre yapılabilir.

A.3- Plan tasdik sınırları içinde plan, lejand ve plan notlarında belirtilmeyen hususlarda “3194 sayılı İmar Kanunu”, “Meri İmar Yönetmeliği”, “5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi kanunu”, “2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu, 5226 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu ile Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun” ve ilgili yönetmelikler ile otopark yönetmeliği, deprem yönetmeliği, sığınak yönetmeliği, yangından korunma yönetmeliği, İSKİ yönetmeliği ve ilgili diğer yönetmelik hükümleri geçerlidir.

A.4- Ticari alanlarda ve kamu kullanımına ayrılan tüm alanlarda proje ve uygulama aşamasında Meri İmar Yönetmeliği hükümleri doğrultusunda özörlüler için gerekli düzenlemeler yapılacaktır.

A.5- Tüm plan alanında yapılacak yapılar için alınacak önlemlerin türü, şekli ve taşıma değerleri uygulama aşamasında zemin etüdü raporlarına göre belirlenecektir.

A.6- (AJE) Ayrıntılı jeolojik etüt gerektiren alanlarda parsel bazında detaylı zemin etüd çalışması yapıp Bayındırlık ve İskan Bakanlığı’nın ilgili birimine onaylatıldıktan sonra uygulama yapılabilir.

A.7- Halihazır haritadaki mülkiyet sınırları ile kadastral haritalar arasında uyumsuzluk olması durumunda imar uygulaması kadastral haritalardan alınacak röperli krokiye göre yapılacaktır. Ancak onanlı imar planlarında mevcut olarak gözükken yol kenar hatları ile kadastro yol kenar hatları arasında çeşitli maddi hatalardan kaynaklanan durumlarda (kadastroya uygun olarak yapılaşmış alanlarda ve kadastrası olup da yapılaşmamış alanlarda) imar planlarındaki yolun doğrultusu ve genişliğini değiştirmemek koşulu ile 2 m’ye kadar değişiklik ile düzenleme yapmaya belediyesi yetkilidir.

A.8- Arazinin doğal yapısından dolayı oluşan katlardan ikisi iskan edilebilir. Eğimden dolayı kazanılan ve iskan olarak kullanılan katlar emsal değerine dahil edilecektir.

A.9- Emsal değerleri net parsel üzerinden verilecektir. B.3 yapılanma şartlarının; B.3.11 maddesi ve B.9.5 –Yüksek Öğretim Tesisleri ve Kampus Alanları hariç tutulacaktır.

A.10- (A2.) maddede belirtilen donatılar için yapılacak avan projelerin yapım aşamasında ağaç tespit çalışması yapılacak ve bu tespite göre nitelikli tüm ağaçlar korunacaktır.

A.11- Koruma Bölge Kurulu kararı ile korunması gerekli kültür ve tabiat varlığı olarak tescil edilmiş olan parsellerde ve bu parsellere komşu olan veya aralarından yol geçse dahi bu parsel cephe veren parsellerde Koruma Kurulu’ndan alınacak karara göre uygulama yapılacaktır.

A.12- Plan onama sınırları içinde tüm alanlarda emsal değerleri (TAKS, KAKS), kat adedi net parsel üzerinden hesaplanacaktır. Çıkmalar hususunda yönetmelik hükümleri uygulanacaktır. Ağaç revizyonu ve kot kesit alındıktan sonra uygulama yapılacaktır.

A.13- Plan sınırı içinde avan projeye göre uygulama yapılacak resmi ve özel donatı alanlarında (okul, hastane vb.) bina boyutları ve alanı, kat yükseklikleri ile kotlar avan projeye belirlenecektir. Bu yapılara ruhsat verilirken mevcut binalar için yapı yaklaşma mesafeleri aranmayacaktır. Yeni yapılacak yapılar için plan şartları uygulanır.

A.15- Kamu alanlarında ilgili idarelerce uygun görülmesi, özel ve tüzel nitelikli alanlarda ise ilgililerinin muvaffakati ve ilgili idarelerince de uygun görülmesi halinde; trafo, doğalgaz bölge regülatörü v.b altyapı yapıları yapılabilir.

A.20- İmar planında Anaokulu, İlköğretim, Ortaöğretim, Lise, Meslek Lisesi, vb değişik lejantlarda okul fonksiyonu verilen alanlarda İl Milli Eğitim Müdürlüğü’nün ihtiyacı doğrultusunda Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmeliğin eğitim tesisleri içinde düzenlenen EK-1A tablosunda söz konusu alanlar için verilen minimum alan büyüklüğünü sağlamak şartı ile anaokulu, ilköğretim,

ortaöğretim, lise, meslek lisesi vb. lejantlar arasında İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığı ve İl Milli Eğitim Müdürlüğü'nün uygun görüşü alınmak koşulu ile değişim yapılabilir.

A.21- Açıklanmayan hususlarda Meri İmar Yönetmeliği Hükümleri geçerlidir.

A.22- Yol ölçüsü belirtilmemiş ise istikametler arasındaki mesafe plan üzerinden ölçülerek alınacaktır.

A.22-a-Yol ölçüsü belirlenmiş alanlarda esas olarak plan üzerindeki yol genişliğine uyulacaktır. Ancak kadastral verilerin sayısallaştırılmasından dolayı, yol ölçüsü plan üzerindeki ölçüden daha fazla gelen yerlerde, uygulama kadastro ölçülerine göre yapılacak olup plan üzerinde yazan ölçülerin altına inilemez.

A.23- Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu kararına göre tescil edilen yapı ve ağaç bulunan parsellerde, Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurul kararına göre uygulama yapılacaktır.

A.24- %51'i yapılanmış yol cephelerinde, mevcut cephe hattı esas alınacak olup, ön bahçe mesafesi 3 m'nin altına düşmeyecektir.

A.25- Göl ve dere mutlak koruma alanları, kısa mesafeli koruma alanları, orman alanları, mutlak tarım alanları yerleşime açılmaz. Bu alanlar ile askeri alanlar yoğunluk hesaplarına dahil edilemez. (22.06.2011 t.t.li plan notu ilavesi)

A.26- Havza Uzun Mesafe Koruma Alanı sınırı içinde kalan alanlarda, İSKİ Yönetmeliğinin uzun mesafeli koruma alanlarında yapılamayacak yapılaşma ve faaliyetleri belirtilen 6.4 maddesi ile açıklanmayan hususlarda İSKİ İçmesuyu Havzaları Koruma Yönetmeliği hükümleri geçerlidir. (22.06.2011 t.t.li plan notu ilavesi)

-Planlama alanında imar kanununun 15 ve 16.maddelerine göre yapılan uygulamalarda yol, yeşil alan, park alanı, çocuk bahçesi, meydan, okul alanları, belediye hizmet alanı, idari tesis alanı, sağlık tesis alanları, spor alanı, otopark alanları, dini tesis alanları, sosyal kültürel tesis alanları vb. kamu kullanıma ayrılmış tüm donatı alanları (KOP alanları hariç) kamu eline bedelsiz geçmeden parsellerin imarlı kısımlarında uygulama yapılamaz. Planlama alanında yukarıda sayılan donatı alanlarında kamu kullanımı dışında kullanım getirilemez.

B - ÖZEL HÜKÜMLER

B.1. PARSEL BÜYÜKLÜKLERİ

B.1.1 Parsel büyüklüklerinde yönetmelik hükümleri geçerlidir.

B.1.2 Bir önceki imar planına göre parselasyon yapılmış ve tapuya tescil edilmiş alanlarda ayrık nizamda yapılaşamayacak kadar dar cephe oluşturan parsellerde, komşu parselin muvaffakatı aranmaksızın, ikili bloklar teşkil edilebilir.

B.1.3 Oluşmuş imar cephesi 14 m'den az olan imar parsellerinde ikiz nizam yapılaşma şartları uygulanacaktır. Adada ikiz nizam uygulamasından arta kalan tek parsel varsa ve parsel cephesi 14 m'den az ise, bu parsel de diğer parseller ile birlikte mütalaa edilecektir. Minimum bina cephesi ayrık ve blok nizamda 6 metre, bitişik nizamda 4 metredir.

B.1.4 Planda verilen yaklaşma mesafelerine göre yapılanamayan parsellerde, parsel maliklerinin muvaffakatı aranmaksızın ikiz ya da üçüz ayrık çözümlere gidilebilir.

B.1.5 Yönetmelik koşullarına göre açık ve kapalı çıkma yapılabilir.

B.1.6 Yanında ruhsatlı ayrık nizam yapı bulunması halinde, noterden muvaffakatname getirmesi durumunda, ikiz nizam yapılaşma şartlarında yapı yapılmasına izin verilir.

B.2. BİNA DERİNLİKLERİ

Minimum bina derinliği 7 metredir. Bina derinliği 7 metreyi sağlamayan parsellerde minimum piyes ölçülerine göre uygulama yapılacaktır. Ancak arka bahçe mesafesi hiçbir durumda 2 m'den az olamaz. (13.09.2013 t.t.li plan notu değişikliği)

B.3. YAPILANMA ŞARTLARI

B.3.1 Üzerinde ruhsatlı yapılar bulunan parsellerde imar planı daha fazla kat adedi veya KAKS değeri getirmişse bu gibi yapıların üzerine statik koşulların el verdiği ölçüde kat ilavesi yapılabilir. Planda kayıtlı yan bahçe, ön bahçe, arka bahçe, çekme payları aranmadan mevcut yapı dış hatları korunur. Deprem yönetmeliğine uygun olmayan binalarda kat ilavesi tevsii (ilave) inşaat yapılamaz.

Planda getirilen KAKS değeri fazlası tam kat alanının %60 veya daha fazla oranda ise KAKS değeri ihmal edilerek tam kata tamamlanır. Ancak plandaki kat adedi yine de aşamaz.

B.3.2 Balta ifraz olarak tabir edilen parseller ile en az 3 m. geçiş elde etmiş parseller, bulunduğu adanın yapılaşma şartlarına göre uygulama yapabilir.

B.3.3 Asma kat yapılamaz.

B.3.4 Bina kotları için yönetmelik hükümleri geçerlidir.

B.3.5 Yol genişliğine göre kat adedi saptanmaz. Planda yapılanma koşulları belirtilmeyen adalarda çevre yapılanma koşulları geçerlidir.

B.3.6 Yapı adalarında 3.00 m. ve daha geniş her türlü yaya ve taşıt yollarından, parsel önündeki pasif yeşiller ve yeşil bantlardan parsellere mahreç sağlanır ve araç giriş- çıkışı yapılabilir.

B.3.7 Her iki tarafında mevcut en az iki katlı bina, korunması gereken eski eser tescilli bina veya bir tarafında tespit edilmiş yol bulunan parsellerde min. bahçe mesafeleri çıktıktan sonra kalan mesafe 4m.'nin altında olmamak şartıyla H:9.50 m yükseklikte bina yapılabilir.(13.09.2009 t.t.)

B.3.8 Plan uygulama hükümleri ve imar yönetmeliği hükümlerine göre yapılanması mümkün olmayan parsellerde, minimum bina cephesini sağlayacak şekilde yan bahçe mesafesi 2 m.'ye kadar düşürülebilir. Bu durumda yapılan yapılar 3(üç) katı geçemez.

B.3.9 Min TAKS'a göre yapılanamayan parsellerde bahçe mesafelerine göre yapı yapılmasına izin verilir.

B.3.10 TAKS değeri verilen alanlarda, TAKS değerini aşmamak şartıyla, normal katlar zemin kat konturlarından farklı olarak küçültülerek tertiplenebilir.

B.3.11 İmar planında TAKS ve KAKS'a tabi alanlarda, kamu hizmet ve tesisleri, sosyal donatı için ayrılan alanların, Belediyenin talebi üzerine, parsel sahibi tarafından kamuya terk edilmesi halinde brüt parsel alanının, %40'ına kadar olan terk edilen kısımlar KAKS hesabına dahil edilemez. %40'ın üstünde kalan kısımlar inşaat emsaline dahil edilir.

B.3.12 Bir parsel üzerinde farklı yapılanma olması halinde, ifraz şartı aranmaksızın yapı yapılmasına izin verilir. (13.09.2009 t.t.)

B.3.13 Birden fazla yola cephesi olan parsellerde uzun kenar parsel cephesidir.

B.3.14 Aynı yoldan cephe almayan ve ruhsatlı olarak arka bahçesiz, ikiz nizam yapılanmış parsellerde, diğer parselde de arka bahçesiz yapı yapılmasına izin verilir.

B.3.15 Köşe başı parsellerde arka bahçe aranmaz.

B.3.16. Birden fazla yola cephesi olan veya 7.00 metre bina derinliğini sağlamayan parsellerde, yollardan geniş olan cephe ön bahçe kabul edilerek, diğerleri müdürlüğünce değerlendirilerek adadaki teşekkül istikametini korumak kaydıyla arka ve yan bahçe olarak düzenlenir.

B.3.17. Aydınevler ve Fındıklı mahallelerinde kot yerinin tespiti ve binalara çıkma yapılabilmesi hususlarında mer'i İmar Yönetmeliği Hükümleri geçerlidir.

- Planda kat sayısı belirlenmeyen veya H:Serbest yapılanma şartlarına sahip alanlarda, kamu ve özel bütün donatı alanları dahil (eğitim, sağlık, spor, sosyal ve kültürel tesis alanları ile belediye hizmet, kentsel hizmet ve idari tesis alanlarında), Yençok: 15 kat olarak uygulama yapılır.
- Yapı ruhsatları ve iskanları verilmiş binaların kat adetleri, müktesep haktır. Binaların yıkılıp yeniden yapılmaları halinde bulundukları bölgenin kat adedi sınırlaması uygulamasına tabii olurlar.

24.11.2020

B.4. ÇATILAR

B.4.1 Çatı eğimi, konut ve ticaret bölgelerinde asgari %33 azami %50'dir. Özelliği olan ve konut dışı kullanımda kalan adalarda eğim şartı aranmaz (%33 asgari şartı aranmaz).

B.4.2 Çatı altında alt katla bağlantılı piyesler oluşturulabilir. Bu piyesler bağımsız bölüm olarak kullanılamaz.

B.4.3 Çatılarda çatı gabarisini bozmayacak şekilde teras düzenlemeleri yapılabilir. Çatının kapsadığı brüt alanın %20'si kadar teras açılabilir.

B.4.4 Açıklanmayan hususlarda yönetmelik hükümleri geçerlidir.

B.4.5 İmar planlarına göre konut yapılabilen parsellerde, varsa saçaklar dâhil son kat tavan döşemesi sınırları ve çatı eğimi içinde kalmak ve ilgili yönetmelikte belirlenen en az yapı piyesleri ve ölçülerini sağlamak şartıyla bağımsız bölüm olarak iskân edilebilen konut olarak kullanılan çatı dairesi yapılabilir. Çatı dairesi yapılması durumunda aşağıda belirtilen hükümler doğrultusunda uygulama yapılacaktır:

- A) Yapılmak istenmesi halinde çatı aralarında daha aydınlık ve ferah mekânlar ortaya çıkması amacıyla çatının ait olduğu cepheadeki yüzeylerinde iki ayrı meyilli çatı uygulaması yapılabilir.
- B) Bu uygulamada binanın son normal kat tavan döşemesinin bittiği noktadan (saçak genişliği 0.50 m'yi geçemez) 1,50 m içeri çekilip, 2.20 m yükseklik verilerek ulaşılan noktanın birleştirilmesiyle birinci çatı yüzeyi oluşturulur.
- C) İkinci çatı yüzeyi %20 eğimle oluşturulacak olup mahya yüksekliği 4.50 m'yi geçemez.
- Ç) Terasa açılan kapılar, pencereler ve güvercinlikler birbirine eklenerek bant haline getirilemez ve toplam uzunlukları ait olduğu cephenin 3/5'ini geçemez.
- D) İkinci çatı yüzeyinde, çatı kontürünü değiştirmeyecek şekilde yüzeye paralel olarak pencere yapılabilir. Çatı dairelerinde ikinci çatı yüzeyine taşmayacak şekilde genişliği 2.00 m'yi geçmeyen güvercinlikler yapılabilir.
- E) Bu uygulamalarda teras dışındaki pencere boşluklarından arta kalan alanlarda çatı örtüsünün çatı başlangıç noktasına kadar devam ettirilmesi gerekmektedir.
- F) Kademe uygulaması sonucunda oluşan teraslarda bu iki meyilli çatı uygulaması yapılamaz.
- G) Çatı dairesi uygulaması yapılarak oluşturulan bağımsız bölümlerde asgari piyes ölçüleri en az 2.20m yüksekliğin sağlandığı alan üzerinden hesap edilecektir.
- Ğ) Çatı daireleri, imar planlarında belirtilen bina yüksekliği sınırlamalarına dahil edilmez.
- H) Çatı daireleri, binaların yangından korunması hakkındaki yönetmelik çerçevesinde yapı yüksekliği mahya kotundan hesaplanır.
- I) Çatı daireleri içerisinde herhangi bir malzeme ile ara döşeme oluşturulamaz, çatı arası piyesi oluşturulamaz.
- İ) Çatı dairelerine asansörün hizmet etmesi zorunludur.

22.07.2025 t.t.

B.5. KONUT ALANLARI

B.5.1 Emsal değerine göre yapılacak konut alanlarında; TAKS: 0.20 -0.40'dır.

Diğer alanlarda çekme mesafeleri ve kat adedi esas alınacaktır.

B.5.2 27.09.2001-29.08.2003 onaylı Büyükbakkalköy Bölge Parkı ve Ağıltepe Nazım İmar Planı sınırları içinde kalan 166.167.168 pafta 1690, 1692 ada 2,3,17...33 parseller (KİPTAŞ) ve 1693 ada, 1 parseller (Tepe Mevzi Plan) dışında kalan alanlarda toplu uygulama geçerlidir. (13.09.2009 t.t.)

B.5.3 Toplu uygulamalarda uygulama yapılacak alan:

- En az 10 adet parselin tevhidinden sonra oluşacak parselde, veya;
- Minimum net parsel büyüklüğü 5000 m² olan parsellerde, veya;
- 3000 m²'den az olmamak şartı ile bir adet yapı adası oluşması halinde;

Emsalli yerlerde mevcut emsal değerine E = 0.50 ilave yapılacaktır. Kat adedi belirlenmiş bölgede 1 kat ilave edilecektir.

B.5.4 Konut alanlarında 3194 sayılı yasanın "Arsa ve Arazi Düzenlemeleri" ile ilgili 18. Maddesi kapsamında yapılacak toplu uygulamalarda artan nüfusun donatı gereksinimini karşılamak üzere 1/1000 ölçekli uygulama imar planında gösterilen donatılara ek olarak artan nüfus kadar kişi başına 15 m² donatı alanı (park alanı, çocuk bahçesi, spor alanı ve sosyal tesis) ayrılacaktır.

B.5.5 Planda emsal değeri verilmiş konut ve konut+ticaret alanında kalan parsellerin tevhid edilerek toplulaştırma şartlarını sağlaması halinde yeni oluşan parselde sadece konut alanında kalan kısımlarda toplulaştırmaya ilişkin artışlar ilave edilerek, uygulama yapılacaktır.

B.6 MİP ALANLARI

B.6.1. 166,167, 168 pafta, 1690, 1692ada, 2,3,17...33 parsellere ilişkin plan notları:

B.6.1.1. Bu Plan Notları 166,167,168 pafta, 1690,1692 ada, 2,3 -17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28 ,29, 30, 31, 32, 33 parsel sınırları dahilinde geçerlidir.

B.6.1.2. Konut alanında E:1,40 ~~max H: Serbesttir.~~ Planlama alanı bütünü içinde hesaplanacak toplam ~~konut inşaat alanı~~, konut alanına avan projeye göre dağıtılabilir. Bu dağılımda eşitlik ilkesi aranmaz. Yençok: 15 kattır. 15.10.2021

B.6.1.3. Bütün adalarda ve bütün işlevlerde yapı nizamı serbesttir. Yapı boyutları ve çekme mesafesi mimari avan proje ile belirlenecektir. (Yönetmelik koşulları aranmaz) Avan proje Maltepe Belediyesi'nce onaylanır.

B.6.1.4. Uygulama İlçe Belediyesi'nce onaylanacak avan projeye göre yapılacaktır.

B.6.1.5. Subasman kotu avan projeye göre belirlenir.

B.6.1.6. Arazi koşulları ve eğimden dolayı açığa çıkan bodrum katlar iskan edilebilir. İskan edilen bodrum katlar emsale dahildir.

B.6.1.7. Çatı şekli serbest olup, avan projede belirlenecektir.

B.6.1.8. Kat yüksekliği serbesttir. Yençok : 15 kattır. 15.10.2021

B.6.1.9. Arazi kazı ve dolgu yapılarak düzenlenebilir. Düzenlenmiş zemin tabi zemin olarak kabul edilecektir.

B.6.1.14. Konut alanında belirlenen yapılaşma emsal değerlerinden kullanılmak üzere, bağımsız bölüm olarak ticaret, imalata yönelik günübirlik ve haftalık ihtiyaçlara cevap verebilecek çarşı, dükkan, büro, sosyal ve kültürel tesis, cami, mescit, sağlık tesisi, kafeterya, lokal, spor tesisi, alışveriş merkezleri, büfe, v.b. hizmet birimleri İlçe Belediyesi'nce onaylanacak avan projeye göre yapılabilir. (29.07.2008 t.t.li plan notu değişikliği)

B.6.1.16. Temel eğitim tesisi alanlarında kreş yapılabilir.

B.6.1.17. Park + Rekreasyon alanında, toplam alanın %3'ü oranında max h:6.50m'yi geçmemek kaydıyla lokanta, kafeterya, sosyal ve kültürel tesis, spor tesisi, çay bahçeleri vb. birimler yapılabilir. (29.07.2008 t.t.li plan notu değişikliği)

B.6.1.18. Uygulama etaplar halinde yapılabilir. Bu durumda yapılan inşaat hesabı total inşaat alanı hesabı ile kontrol edilir.

B.6.1.19. Parselde birden çok fonksiyonlar ayrı ayrı kullanılacağı gibi tanımlanan lejantlardan yalnızca bir tanesi de kullanılabilir.

B.6.1.20. Otopark yönetmeliğine uyulacaktır.

B.6.1.21. Jeolojik ve jeoteknik raporlar doğrultusunda yürürlükteki deprem yönetmeliğine uyulacaktır.

B.6.1.22. Planda bahsedilmeyen hususlarda İ.B.B. imar yönetmeliği hükümlerine uyulacaktır.

B.6.2 166 PAFTA, 1693 ADA, 1 PARSEL'DE 24.06.1999 ONAYLI 1/1000 ÖLÇEKLİ MEVZİ PLAN NOTLARI GEÇERLİDİR. (24.11.2009 t.t.li plan notu değişikliği)

166 PAFTA, 1693 ADA, 1 PARSEL İÇİN GEÇERLİ PLAN NOTLARI: (24.11.2009 t.t.li plan notu değişikliği)

B.6.2.1 Deprem yönetmeliği hükümleri geçerlidir.

B.6.2.2 Otopark Yönetmeliği hükümleri geçerlidir.

B.6.2.3 Donatı alanları (yol ve yeşil alan) kamuya terk edilmeden uygulama yapılamaz.

B.6.2.4 Konut ve ticaret alanlarında Emsal 1,50 ve ~~Max H= serbesttir.~~ Yençok: 15 kattır. 15.10.2021 Ticaret Alanında Emsal:1,50 olmakla beraber, Ticaret Alanının Havza Uzun Mesafe Koruma Alanı sınırı içinde kalan kısmında KAKS:0,25 değerini aşmayacaktır. Konut alanında emsal:1,50 olmakla beraber, konut alanının Havza Uzun Mesafe Koruma Alanı sınırı içinde kalan kısmında KAKS:0,0875 değerini aşmayacaktır. (22.06.2011 t.t.li plan notu ilavesi)

B.6.2.5 Tasdik hududu içinde imar uygulaması yapılırken (İfraz, terk vb. işlemlerden sonra) inşaat emsali toplam net parseller üzerinden hesaplanacak olup, toplam inşaat alanını aşmamak kaydı ile yapı adalarında farklı yoğunluk ve irtifada uygulama yapılabilir.

B.6.2.6 Plan genelinde yoğunluğun yapı adalarına dağılımı avan proje ile belirlenecektir.

B.6.2.7 Bina zemin bodrum katlarında yapılacak otoparklar emsal hesabına dahil değildir.

B.6.2.8 Sosyo kültürel tesis alanı, temel eğitim, kreş alanı, sağlık tesis alanı ve cami alanlarında uygulama mimari avan projeler doğrultusunda yapılacaktır. Bu uygulamalar ilgili kamu kurumu eline (hibe, terk vb yöntemlerle) geçmeden uygulama yapılamaz.

B.6.2.9 Açıklanmayan konularda Meri İmar Yönetmeliği hükümleri geçerlidir.

B.6.2.10 Bu alanlarda ihtiyaç duyulan trafo yerleri avan projede belirlenecektir.

B.6.2.11 Uygulamada askeri kurum görüşü alınacaktır.

B.7 18. MADDE KAPSAMINDA DÜZENLEME YAPILACAK ALAN:

B.7.1 1/000 ölçekli imar planında 3194 sayılı İmar Yasasının Arsa ve Arazi Düzenlemeleri ile ilgili 18.Madde kapsamında uygulama yapılabilir.

B.7.2 18. Madde uygulaması yapılması durumunda uygulama, bölge bütününde tek seferde düzenlenecektir.

B.7.3 G22a03c1a paftasında yer alan 1444 ve 1440 adalarda 18.Madde Uygulama sınırı içinde kalan parsellerde, yapılanma koşulu 3/A-4/3 olup; 18.maddeye göre uygulama yapılması durumunda oluşan yeni parsellerde yapılanma koşulları 3/A-6/3 şeklinde kullanılacaktır.

B.8 ÇALIŞMA ALANLARI

Ticaret alanlarında, Ticaret+Konut alanlarında ve Konut alanlarında, planda verilen yapılaşma koşullarına uygun olmak şartıyla rezidans yapılabilir.

B.8.1 Ticaret Alanları

B.8.1.1 Ticaret alanlarında büyük alışveriş merkezleri, mali kuruluşlar (finans kuruluşları, sigorta kurumları vb.), toptan ve perakende ticaret, apart otel, sosyal ve kültürel kuruluşlar (otel, lokanta, kafeterya, sinema, tiyatro vb.) turizm ve diğer hizmetler (meslek odaları, teknik bürolar, uluslararası organizasyon büroları, sendika ve dernekler, reklam büroları, ticari ve mali bürolar, avukatlık büroları, muayenehaneler vb.) ile kirlетici olmayan, ileri teknoloji kullanan hizmet ağırlıklı sanayi yer alabilecektir.

B.8.1.2 Bu alan içersinde planın getirdiği yapılaşma koşullarını geçmemek şartıyla özel sağlık ve özel eğitim tesisleri (yüksek öğrenim tesisleri hariç) yapılabilir.

B.8.1.3 Bina ortak alanları hariç (sığınak, ısıtma-soğutma, otopark, kapıcı dairesi) bodrum katlar emsal değerine dahil edilecektir.

B.8.1.4 Ticaret alanları içinde; planın getirdiği yapılanma koşullarını geçmemek koşulu ile “katlı otopark” yapılabilir.

B.8.1.5 Bu alanlarda TAKS: 0.25 – 0.60; net parsel üzerinden hesaplamak üzere; Emsal=1.75 olup, H(Yükseklik)=serbesttir. Yençok: 15 kattır. 15.10.2021

B.8.2 Ticaret + Konut Alanları

B.8.2.1 Ticaret+konut alanlarında tamamen konut, tamamen ticaret fonksiyonu olabileceği gibi konut ve ticaret bir arada yapılabilir.

B.8.2.2 Ticaret+Konut alanları içersinde; planın getirdiği yapılaşma koşullarını geçmemek ve “Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmelik”teki standartlara uygun olmak koşulu ile Özel Sağlık ve Özel Eğitim tesisleri (yüksek öğrenim tesisleri hariç) yapılabilir.

B.8.2.3 Ticaret+Konut Alanları içersinde; tiyatro, sinema, sergi salonu gibi kültürel etkinliklere yönelik fonksiyonlar yer alabilir.

B.8.2.4 Ticaret+Konut alanları içersinde; planın getirdiği yapılanma koşullarını geçmemek koşulu ile “Katlı Otopark” yapılabilir.

B.8.2.5 Emsal değerine göre yapılacak Ticaret+Konut alanlarında TAKS:0.20-0.40 KAKS:1.25’dir. Diğer alanlarda çekme mesafeleri ve kat adedi esas alınacaktır.

B.8.2.6 Toplu uygulamalarda konut alanlarındaki toplu uygulama şartları geçerlidir.

B.8.3. Küçük Sanayi ve Depolama Alanı

B.8.3.1 Bu alanlarda, TAKS: 0,40 – KAKS :0,80 olup H=9,50’dir.

B.8.3.2 Küçük Sanayi ve Depolama alanlarında, çevreyi kirlетici olmayan 3. sınıf Gayrisihhi Müesseseler yer alacaktır.

B.8.4 Akaryakıt İstasyonu Alanları

B.8.4.1 Yürürlükteki mevzuata göre uygulama yapılacaktır.

B.8.4.2 Bu alanlarda UKOME, GSM, İtfaiye Daire Başkanlığı, İSKİ, Ruhsat Denetim Müdürlüğü ve ilgili kurum görüşleri alındıktan sonra uygulama yapılabilir.

TAKS: 0.20

KAKS: 0.40

MAKS. H: 6.50 m'yi geçemez.

B.9 DONATI ALANLARI

B.9.1 Yeşil Alanlar

B.9.1.1 Parklar

B.9.1.1.1 Aktif yeşil alan olarak düzenlenecek alanlardır. Bölgenin yeşil alan ve park gereksinimini karşılayacak bu alanlarda çevreyle uyumlu doğal değerleri ortaya çıkaracak uygun peyzaj düzenleme projelerine göre uygulama yapılacaktır.

B.9.1.1.2 İmar planlarında yeşil alana ayrılan yerlerde; Ulaşım Daire Başkanlığı, İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığı, Park Bahçeler Müdürlüğü vb. ilgili kurumların uygun görüşüyle, park, çocuk parkı, piknik alanı ve açık spor alanı yapılabilir.

B.9.1.1.3 2000 m²'nin üstündeki alanlarda maks. E:0,03 ve maks. H=6,50 m.'yi geçmemek kaydıyla lokanta, kafeterya, açık hava spor alanları (gezi alanları, yürüyüş, koşu, bisiklet parkuru v.b.), çocuk oyun alanları spor tesisi, çay bahçesi vb. birimler avan projesine göre yapılabilir.

B.9.1.1.4 imar planlarında yeşil alana ayrılan yerlerde park, çocuk parkı, piknik alanı ve açık spor alanı yapılabilir. Park Bahçeler Müdürlüğü, Ulaşım Koordinasyon Müdürlüğü, İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığı vb. ilgili kurumların görüşü alınmak koşulu ile yeşil alanların, meydan, kavşak, yol ve spor alanları gibi kamuya açık alanların tabii zeminlerinin altında, (ağaçlandırma yapılmasını engellemeyecek şekilde) olağanüstü durumlarda sığınak olarak kullanılmak ve avan projesi Büyükşehir Belediyesi ve İlçe Belediyesi'nce onaylanmak üzere yeraltı otoparkı düzenlenebilir. Yeşil alanların altında otopark olarak düzenlenecek alan yeşil alanın 1/3'nü geçemez.

B.9.1.1.5 Mevcut ağaçlar korunacaktır.

B.9.1.1.6 Uygulama İstanbul Büyükşehir Belediyesi ve İlçe Belediyesi tarafından onaylanacak avan projeye göre yapılacaktır.

B.9.1.2 Spor Alanları

B.9.1.2.1 Spor alanlarındaki uygulama, emsalli bölgelerde, emsal değerini, diğer bölgelerde çevre yapılaşma koşullarını geçmemek ve ilgili yönetmeliklerdeki standartlara uygun olmak koşulu ile kapalı ve açık spor tesisleri yapılabilir.

B.9.1.2.2 Uygulama İstanbul Büyükşehir Belediyesi ve İlçe Belediyesi tarafından onaylanacak avan projeye göre yapılacaktır.

B.9.1.3 Enerji Nakil Hattı Koruma Bandı

B.9.1.3.1 Yüksek gerilim koruma kuşağı içinde yapı yapılamaz. Enerji nakil hattı güzergahının altı pasif yeşil alan olarak düzenlenecektir.

B.9.1.3.2 İlgili kurumların uygun görüşü alınmak kaydıyla bu alanlarda "Açık Otopark" düzenlenebilir.

B.9.1.4 Dere Koruma Bandı

B.9.1.4.1 Dere koruma bandı içinde İSKİ Genel Müdürlüğü'nden görüş alınarak uygulama yapılacaktır.

B.9.1.4.2 İlgili kurumların uygun görüşü alınmak kaydıyla dere koruma bandı sınırı içerisinde kalan alanlarda özel veya resmi nitelikte "Açık Otopark" düzenlenebilir.

B.9.1.4.3 Dere Koruma Bandı sınırı, yapı yaklaşma sınırıdır. (24.11.2009 t.t.li plan notu eklenmiştir.)

B.9.1.5 Arboretum Alanı

B.9.1.5.1 Arboretum alanı olarak gösterilen alan yapı yasaklı alandır.

B.9.1.5.2 Bu alan, İstanbul Orman Bölge Müdürlüğü, Alemdağ İşletme Müdürlüğü sınırları içerisinde Atatürk Arboretum Şefliği'ne bağlı olarak konu ile ilgili bilimsel faaliyetini sürdürecektir bir alan olup,

söz konusu alanda uygulama Orman Genel Müdürlüğü, İlçe ve Büyükşehir Belediyesi tarafından onaylanacak avan projeye göre yapılacaktır.

B.9.2 Sosyal ve Kültürel Tesis Alanları

B.9.2.1 Sosyal ve Kültürel Tesis Alanı içerisinde müze, sanat galerisi, kütüphane, tiyatro, sağlık vb. fonksiyonlar yer alabilir.

B.9.2.2 Sosyal ve Kültürel Tesis Alanlarındaki uygulama, emsalli bölgelerde, emsal değerini diğer bölgelerde çevre yapılaşma koşullarını geçmemek ve ilgili yönetmeliklerdeki standartlara uygun olmak koşulu ile yapılacaktır.

B.9.2.3 Uygulama İstanbul Büyükşehir Belediyesi ve İlçe Belediyesi tarafından onaylanacak avan projeye göre yapılacaktır.

B.9.2.4 28 pafta, 455 ada, 37 sayılı parselde sosyal ve kültürel tesis alanlar kapsamında kalan fonksiyonlar dışında “Fizik Tedavi ve Rehabilitasyon Merkezi” yer alabilir.

B.9.3 Sağlık Tesisi Alanları

B.9.3.1 Sağlık Tesisi Alanlarındaki uygulama, emsalli bölgelerde, emsal değerini, diğer bölgelerde çevre yapılaşma koşullarını geçmemek ve ilgili yönetmeliklerdeki standartlara uygun olmak koşulu ile yapılacaktır.

B.9.3.2 Uygulama İstanbul Büyükşehir Belediyesi ve İlçe Belediyesi tarafından onaylanacak Avan Projeye göre yapılacaktır.

B.9.4 Eğitim Tesis Alanları

B.9.4.1 Eğitim tesisleri alanları; Temel Eğitim Öncesi Öğretim Alanları (Kreş), İlköğretim Alanları, Orta Öğretim Alanları, Mesleki ve Teknik Öğretim alanlarını içermektedir.

B.9.4.2 Bu alanlarda uygulama, emsalli bölgelerde, emsal değerini, diğer bölgelerde çevre yapılaşma koşullarını geçmemek ve ilgili yönetmeliklerdeki standartlara uygun olmak koşulu ile yapılacaktır.

B.9.4.3 Uygulama İstanbul Büyükşehir Belediyesi ve İlçe Belediyesi tarafından onaylanacak Avan Projeye göre yapılacaktır.

B.9.5 Yüksek Öğretim Tesisleri ve Kampüs Alanları (Üniversite)

B.9.5.1 Uygulama İstanbul Büyükşehir Belediyesi ve İlçe Belediyesi tarafından onaylanacak Avan Projeye göre yapılacaktır. Toplam inşaat alanı katsayısı, brüt parsel üzerinden hesaplanmak üzere KAKS=2.00’dir.

B.9.5.2 Uygulama aşamasında 2560 sayılı İSKİ Kanunu ve ilgili yönetmelikleri kapsamında İSKİ Genel Müdürlüğü’nün görüşü alınacaktır.

Uygulama aşamasında Enerji Nakil Hatları için TEDAŞ’tan görüş alınacaktır.

B.9.5.3 2872 sayılı Çevre Kanunu ve ilgili yönetmelikleri doğrultusunda uygulama yapılacaktır.

B.9.5.5 Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.

B.9.6 Özel Eğitim ve Özel Sağlık Tesisi Alanları

B.9.6.1 Özel Eğitim ve Özel Sağlık Tesisleri, içerisinde bulunduğu yapı adasının, emsalli bölgelerde, emsal değerini, diğer bölgelerde çevre yapılaşma değerlerini geçmemek ve ilgili yönetmeliklerdeki standartlara uygun olmak koşulu ile yapılabilir.

B.9.6.2 Uygulama İstanbul Büyükşehir Belediyesi ve İlçe Belediyesi tarafından onaylanacak Avan Projeye göre yapılacaktır.

B.9.6.3 Millî Eğitim Bakanlığı ve Sağlık Bakanlığı’nın ilgili yönetmeliğine uyulacaktır. İlgilisinin talebi halinde Özel İlköğretim ve Özel Ortaöğretim Tesisleri aynı parsel üzerinde yapılabilir.

B.9.7 İdari Tesis Alanları

Mülkiyeti kamu kurumuna ait olup fenni mesuliyetin ilgili kurumca üstlenildiği, kamu kurum ve kuruluşunca yapı yaptırılan alandır. Uygulama İstanbul Büyükşehir Belediyesi ve İlçe Belediyesi tarafından onaylanacak Avan Projeye göre yapılacaktır.

B.9.8 Dini Tesis Alanları

Uygulama İstanbul Büyükşehir Belediyesi ve İlçe Belediyesi tarafından onaylanacak Avan Projeye göre yapılacaktır.

B.9.9 Belediye Hizmet Proje Alanı – 1

B.9.9.1 Bu alanda; yaşlılar bakımevi, çocuk bakımevi (yuva, kreş), sosyal, kültürel tesis alanları, spor alanları, park alanları, bahçecilik ve diğer hobi alanları ile benzer sosyal ve teknik donatı fonksiyonları yer alabilir.

B.9.9.2 Uygulama İstanbul Büyükşehir Belediyesi ve İlçe Belediyesi tarafından onaylanacak Avan Projeye göre yapılacaktır.

B.9.10 Belediye Hizmet Proje Alanı – 2

B.9.10.1 Bu alanda; park, spor, özürllüler rehabilitasyon merkezi, sosyal ve kültürel tesisler ve benzer sosyal ve teknik donatı fonksiyonları yer alabilir.

B.9.10.2 Uygulama İstanbul Büyükşehir Belediyesi ve İlçe Belediyesi tarafından onaylanacak Avan Projeye göre yapılacaktır.

B.9.11 Belediye Hizmet Alanları

B.9.11.1 Bu alanlar içerisinde sosyal ve teknik donatı fonksiyonları, spor alanları ve sağlık tesisi alanı yer alabilir.

B.9.11.2 Uygulama İstanbul Büyükşehir Belediyesi ve İlçe Belediyesi tarafından onaylanacak Avan Projeye göre yapılacaktır.

B.9.12 Kentsel Hizmet Alanları

B.9.12.1 Bölgesel ve Kentsel ölçekteki Kentsel Hizmet Alanlarıdır.(22.02.2011 t.t.li plan notu ilavesi)

B.9.12.2 Bu alanlar içerisinde sosyal ve teknik donatı fonksiyonları yer alabilir. (22.02.2011 t.t.li plan notu ilavesi)

B.9.12.3 Uygulama İstanbul Büyükşehir Belediyesi ve İlçe Belediyesi tarafından onaylanacak avan projeye göre yapılacaktır. (22.02.2011 t.t.li plan notu ilavesi)

B.10 ALTYAPI VE ULAŞIM ALANLARI

B.10.1 Ulaşım

B.10.1.1 Erişme Kontrollü Yol (20 m.)

B.10.1.2 1. Derece Ulaşım Aksları (15 m.-17 m.-17.50 m.)

Bölge İçi Ana Ulaşım Aksı olup, Taşıt İzleri, Tretuar ve Yaya Aksları Yol Enkesiti içerisinde.

B.10.1.3 2. Derece Ulaşım Aksı (12 m.-12.50 m.)

Bölge İçi Bağlantı Yolları Olup, Taşıt İzleri, Tretuar ve Yaya Aksları Yol Enkesiti içerisinde.

B.10.1.4 3. Derece Ulaşım Aksı (7 - 12 m.)

Bölge içi ve bölgeler arası bağlantı yolları yolup, taşıt izleri ve yaya akslarına yol durumuna göre uygulama esnasında karar verilecektir.

B.10.2 Otoparklar

B.10.2.1 Bina Otoparkları

B.10.2.1.1 Binaların otopark ihtiyacı meri otopark yönetmeliğine göre hesaplanacaktır

B.10.2.1.2 Parsellerin bodrum katlarında, bodrum kat tavan döşemesi tabii zeminin 0.50 cm. altında kalmak ve yol cephelerinde meri yönetmelikte belirtilen mesafe kadar çekilmek koşuluyla, komşu parsel sınırlarına kadar parselin tamamında veya bir kısmında otopark düzenlenebilir. Bina bahçesinde yeterli otopark ayrılması mümkün olan parseller için de bodrumda kapalı otopark düzenlemesine izin verilir.

B.10.2.2 Zemin Altı Otopark

B.10.2.2.1 İlgili kurum ve kuruluşların (Park Bahçeler Müdürlüğü, Ulaşım Koordinasyon Müdürlüğü vb.) görüşlerinin alınması koşulu ile park, meydan, okul bahçesi, ticaret alanları, sosyal ve kültürel

tesis binaları, kavşak ve bu alanları çevreleyen yolların altında (ağaçlandırma yapılmasını engellemeyecek şekilde) Avan Projesi Büyükşehir Belediyesi'nce onaylanmak kaydıyla otopark düzenlenebilir. Park alanlarının altında otopark olarak düzenlenecek olan bu alanların 1/3'nü geçemez.

B.10.2.2.2 Bu alanların üstü planda belirtilen fonksiyon dışında başka bir fonksiyonda kullanılamaz.

B.10.2.2.3 Bu alanlar olağanüstü koşullarda sığınak olarak kullanılabilir.

B.10.2.2.4 Uygulama İstanbul Büyükşehir Belediyesi ve İlçe Belediyesi tarafından onaylanacak Avan Projeye göre yapılacaktır.

B.10.2.3 Katlı Otopark

B.10.2.3.1 İlgili Kurum ve Kuruluşların görüşlerinin alınması ve planda önerilen, emsalli bölgelerde, emsal değerini, diğer bölgelerde çevre yapılanma koşullarını geçmemek koşulu ile yapılacaktır.

B.10.2.3.2 Ticaret ve Ticaret+Konut Alanlarında "Katlı Otopark" yapılabilir.

B.10.2.3.3 Uygulama İstanbul Büyükşehir Belediyesi ve İlçe Belediyesi tarafından onaylanacak Avan Projeye göre yapılacaktır.

B.10.3. kavşaklar

B.10.3.1 (K) Simgesi ile gösterilen kavşak noktalarında, İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı Ulaşım Planlama Müdürlüğü'nün görüşü alındıktan sonra uygulama yapılacaktır.

B.10.3.2 Kavşak projeleri Büyükşehir belediyesi'nce onanacak avan projeye göre uygulama yapılacaktır.

B.10.4 Raylı Sistem

"Kadıköy-Kartal metro güzergahı koruma sınırı içinde (etki alanı) kalan parsellerde yapılacak uygulamalarda İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı Raylı Sistemler Müdürlüğü'nden görüş alınacaktır. (06.12.2010 t.t. plan notu değişikliği)

B.10.5 Teknik Altyapı Alanları

B.10.5.1 İSKİ Hizmet Alanları

İSKİ Genel Müdürlüğü tarafından kullanılacak alandır.

B.10.5.2 İGDAŞ Altyapı Hatları

İgdaş altyapı hatlarının sağına ve soluna minimum 2.00 m. yaklaşma sınırı ile inşaat yapım ve diğer altyapı hatları inşaatı yapılabilir. (15.11.2013 t.t.)

B.10.5.3 Trafo Alanları

Mevcut trafolar korunacaktır, trafo yeri ihtiyacı duyulan yerlerde park, yeşil ve donatı alanlarında ilgili kurumun görüşü alınarak trafo yeri ayrılabilir. İlçe Belediyesi'nce onaylanacak avan projesine göre uygulama yapılacaktır.

Trafo alanlarında uygulama yapılmaya kadar ilçe Belediyesi'nce onaylanacak avan projeye göre, sökülebilir malzemeden yapılmak koşulu ile geçici inşaat izni verilebilir.

B.11 AĞAÇLANDIRILACAK ALANLAR

Bu alanlarda maks. E=0.06'yı geçmemek kaydıyla konut fonksiyonu yer alabilir.

B.12 ORMAN ALANLARI

B.12.1 6831 sayılı Orman Yasası Hükümleri geçerlidir.

B.12.2 YOL+ORMAN ALANI

Başbüyük Devlet Ormanı içinden geçen yollar İstanbul Orman Müdürlüğü'nün 09.04.2007 tarih ve 64 sayılı Olur'ları ile yol tesis izni verilmiş sahadır. (16.12.2011 t.t. plan notu ilavesi)

Süreyyapaşa Özel Ormanı sınırı içindeki ve Karabaş Devlet Ormanı sınırları içerisinde kalan yollar için İstanbul Orman Bölge Müdürlüğü'nün Olur'ları alınmadan yol tesis edilemez. (16.12.2011 t.t. plan notu ilavesi)

B.13 ASKERİ ALAN

B.13.1 Askeri Alan ve Askeri Güvenlik Bölgeleri lejantıyla gösterilen alanlarda, 2565 Sayılı Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu Hükümleri geçerlidir.

B.13.2 Askeri sahaları etkileyen yerlerde Milli Savunma Bakanlığı ve ilgili kurum ve kuruluş görüşleri alınmadan uygulama yapılamaz.

-arka bahçe mesafesi 4 kata kadar (4 kat dahil) 4.00 m 5 katta 5.00 m. olup 5 kattan sonra her kat için yan ve arka bahçe mesafelerine 0.50 m. ilave edilir. (16.06.2012 t.t.li plan notu ilavesi)

-İmar planlarında Resmi Kurum Alanı olarak ayrılmış birden fazla parsellerin bulunduğu alandan, kamulaştırılabilen parsellerde yapılanma şartlarının sağlanabilmesi durumunda kamulaştırılamayan diğer parsellerle tevhid şartı aranmadan uygulama yapılabilir. (18.11.2012 t.t.li plan notu tadilatı)

-MSB'nın 02 Mart 2013 tarihli MTİY..4220-4625-13/İnş.Eml.D.Eml. ve Nato Güv. Yat. D. Eml. Grp. İmr. İşl. Ynt. Ş. (7500-162) sayılı yazısı ve Mania Planı kriterlerine uyulacaktır. (13.12.2013 t.t.li plan notu ilavesi)

26.05.2022 t.t

~~İmar planında turizm tesisi, özel sağlık tesisi alanı, özel eğitim alanı, özel sosyal kültürel tesis alanı fonksiyonlarına ayrılan bölgelerde ve imar planı notlarına göre bu fonksiyonların yapılabildiği alanlarda yapılacak olan turizm tesisi, özel sağlık tesisi, özel eğitim tesisi, özel sosyal kültürel tesisi binalarında, binanın tek bağımsız bölüm olarak yapılması, bağımsız bölüm olarak ticaret ve konut birimlerinin bulunmaması ve otopark ihtiyacının parsel bünyesinde karşılanması kaydıyla 1. ve 2. Bodrum katlarda bu fonksiyonlara hizmet edecek şekilde yapılan konferans salonu, toplantı salonu, tiyatro, müze, sanat galerisi, teknik odalar, personel soyunma-giyinme odaları, personel yemekhanesi, tesis yönetimi ile ilgili idari birimler, spor merkezi, spa, yüzme havuzu, kütüphane, mescit, yemek salonu, balo salonu, ameliyathane, morg, laboratuvar, görüntüleme merkezi, yoğun bakım ünitesi, temizlik odaları vb. birimler yapılabilir, emsale dahil değildir. Bu alanlarda doğal zemin kotu üzerine çıkan kısımlarda TAKS değeri aşılamaz. Turizm tesislerinde bağımsız bölüm oluşturmamak kaydı ile tesise hizmet edecek şekilde ticari birimler yer alabilir, zemin kat yüksekliği 7 m.'ye kadar yapılabilir.~~

~~İmar planında donatı alanı olarak ayrılan alanlar (yol, yeşil alan, park alanı, çocuk bahçesi alanı, okul alanları, sağlık alanları, belediye hizmet alanı, idari tesis alanı, yönetim merkezi alanı, teknik altyapı alanı, sosyal kültürel tesis alanı, spor tesis alanı, otopark alanı, toplu taşıma ve triyaj alanları vb. kamu kullanımına ayrılmış tüm alanlar) kamu eline bedelsiz geçmeden parselin imarlı kısımlarında uygulama yapılamaz.~~

~~Bu plan notu ile meri plan notu arasında çelişki olması halinde plan tasdik tarihinden önce iskan (yapı kullanma izin belgesi) sürecini tamamlamamış yapılarda geçerli olacaktır.~~

26.05.2022 t.t

MALTEPE E-5 KUZEYİ UYGULAMA İMAR PLANINDA ÇAMAŞIRCI DERESİ TAŞKIN SINIRLARININ İŞLENMESİNE YÖNELİK 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

1.Taşkın Önemli Yapılaşma Alan Sınırı İçerisinde Yapılacak Yapılara, İski Genel Müdürlüğünce Hazırlanan Taşkın Risk Haritasındaki Su Yükseklikleri Dikkate Alınarak İlgili Belediyesince Subasman Kotu Verilecektir. Ayrıca Elektrik, Doğalgaz Vb. Tesisat Elemanları Da Taşkın Durumu Göz Önüne Alınarak Subasman Kotuna Uygun Olarak Projelendirilecektir.

2.Yapıların Subasman Kotu Altında Kalan Kısımlarının Nasıl Kullanılacağı Hususunda Meri İmar Yönetmeliği Hükümleri Geçerlidir.

3.Taşkın Önemli Yapılaşma Alan Sınırı İçinde Bodrum Katlarda Bağımsız Birim Teşkil Edilemez.

4.Açıklanmayan Hususlarda Meri İmar Planı Ve Meri İmar Yönetmeliği Hükümleri Geçerlidir.

17.10.2017 t.t.

ÇAMAŞIRCI DERESİNİN REVİZYONUNA AİT (MALTEPE E5 KUZEYİ UİP KISMI) UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

1. Su kanalları koruma kuşağı sınırı içinde iski genel müdürlüğü görüşü alınmadan uygulama yapılmayacaktır.

26.10.2020 t.t.

2. Plan genelinde ön bahçe mesafesi 3m.dir. Ancak derinlik şartlarını sağlamayan parsellerde, bina derinliği 7 m. Sağlayacak şekilde ön ve arka bahçesi 3m.nin altına düşürülebilir.

3. Çamaşır deresi dere güzergahının etkilenen parsellerde iski görüşü alınmadan uygulama yapılamaz.

4. Plan değişikliği ile donatı fonksiyonuna ayrılan alanlar kamu eline geçmeden uygulama yapılamaz.

5. Açıklanmayan hususlarda meri imar planı ve meri imar yönetmeliği hükümleri geçerlidir.

6. İfraz hattı parsel sınırıdır.

26.10.2020 t.t.

Taşkına maruz alan sınırında kalması nedeniyle bodrum katında bağımsız bölüm yapılamayan parsellerde ilgisinin talebi doğrultusunda meri plandaki kat adedinin üstüne bir kat ilave edilir. Bahçe mesafeleri en fazla 3 m'ye kadar düşürülerek bu uygulama yapılabilir.

20.05.2024 t.t.

**MALTEPE İLÇESİ, E-5 KUZEYİ BÜYÜKYALI DERESİ VE YAN KOLLARINA İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

1. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI MALTEPE İLÇESİ E-5 KUZEYİ BÜYÜKYALI DERESİ YAN KOLLARI DERE KORUMA BANDI VE TAŞKIN ALAN SINIRI İLE YAKIN ÇEVRESİNİ KAPSAMAKTADIR.
2. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ İLE DONATI FOMKSİYONUNA AYRILAN ALANLAR KAMU ELİNE GEÇMEDEN UYGULAMA YAPILAMAZ.
3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI İÇİNDE 16742-16767-16724 ADALARI ARASINDA BULUNAN TESCİL HARİCİ ALANLARDA 2981 SAYILI İMAR AFFI KANUNU KAPSAMINDA GECEKONDU VE İMAR AFFI KAPSAMINDA HAK SAHİPLİĞİ BULUNANLARIN 16724-16767 ADALAR ARASINDA BİR KISIM TESCİL HARİCİ ALAN ÜZERİNDE BELİRLenen KONUT ALANINDA HAK SAHİPLİĞİ ORANLARINDA HİSSELENDİRİLMEDEN UYGULAMA YAPILAMAZ.
4. BÜYÜKYALI DERESİ VE YAN KOLLARININ ISLAHI TAMAMLANMADAN DERE GÜZERGAHINDAN ETKİLENEN PARSELLERDE UYGULAMA YAPILAMAZ.
5. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI İÇERİSİNDE KALAN TAŞKIN ÖNLEMLİ YAPILAŞMA ALANLARINDA YAPILARIN SUBASMAN KOTU, TAŞKIN RİSK HARİTASI İLE BELİRLenen TAŞKIN RİSK KOTU ÜZERİNDE OLMALIDIR. TAŞKIN ÖNLEMLİ YAPILAŞMA ALANLARINDA HER TÜR YAPILAŞMA İÇİN İSKİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ GÖRÜŞÜ ALINACAKTIR.
6. DERE KORUMA BANDINDAN ETKİLENEN PARSELLERDE İSKİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ GÖRÜŞÜ ALINMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ.
7. AÇIKLANMAYAN HUSUSLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU, MERİ İMAR PLANLARI VE BU PLANLAR ÜZERİNE GELEN İLGİLİ PLAN DEĞİŞİKLİĞİ HÜKÜMLERİ, İSKİ İÇMESUYU HAVZALARI YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
8. İDEALTEPE (BÜYÜKYALI) DERESİ SU KANALLARI KORUMA KUŞAĞI (DERE YAPI YAKLAŞMA SINIRI-DERE İŞLETME BANDI) DIŞINDA KALAN TAŞKINA MARUZ ALANDA (TAŞKIN ÖNLEMLİ YAPILANMA ALANI-TAŞKIN RİSK ALANI) YAPILANMA AŞAĞIDAKİ KOŞULLARA TABİDİR.
 - 8.1. SU TAŞKIN ANALİZİ YAPILARAK BELİRLenen KRET KOTUNA 1.50 M İLAVE EDİLEREK TESPİT EDİLEN KOTUN ALTI İSKAN EDİLEMEZ. HİÇBİR ŞEKİLDE BU SEVİYENİN ALTINDA OTOPARK GİRİŞ-ÇIKIŞI, KAPI VE PENCERE GİBİ HERHANGİ BİR BOŞLUK BIRAKILAMAZ VE AÇILAMAZ. TEREDDÜDE DÜŞÜLEN DURUMLARDA UYGULAMA İSKİ GÖRÜŞÜNE GÖRE YAPILACAKTIR.
 - 8.2. TAŞKINA MARUZ ALAN SINIRI İÇİNDE KALMASI NEDENİYLE BODRUM KATINDA BAĞIMSIZ BÖLÜM YAPILAMAYAN PARSELLERDE İLGİLİSİNİN TALEBİ DOĞRULTUSUNDA MERİ PLANDAKİ KAT ADEDİNİN ÜSTÜNE BİR KAT İLAVE EDİLİR. BAHÇE MESAFELERİ PLANDAKİ YAPILANMA KOŞULUNA GÖRE 3 M VEYA 4 M OLARAK UYGULANIR.
 - 8.3. SUBASMAN KOTU, YAPI ZEMİN GİRİŞ KOTUDUR, İSKİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜNCE HAZIRLANAN TAŞKIN RİSK HARİTASINDAKİ SU YÜKSEKLİKLERİNE DİKKATE ALINARAK İLGİLİ MÜDÜRLÜK TARAFINDAN VERİLECEKTİR.
 - 8.4. HERHANGİ BİR NOKTADA SUBASMAN KOTU, BU NOKTADAN DERE KESİTİNE DİK VE EN YAKIN MESAFEDEKİ DERE KENAR DUVAR (KRET) KOTUNDAN EN AZ 1.50 M. YÜKSEKTE VE BELİRLenen TAŞKIN RİSK KOTUNUN ÜSTÜNDE OLMALIDIR. AYRICA TAŞKIN RİSK HARİTASI HAZIRLANMIŞ DERELERİN TAŞKIN ÖNLEMLİ YAPILAŞMA ALANLARINDA, TAŞKIN RİSK HARİTALARI DA GÖZ ÖNÜNDE BULUNDURULACAKTIR.

26.05.2022-07.06.2024-24.06.2025 t.t.

- 8.5. ELEKTRİK, DOĞALGAZ VB. TESİSAT ELEMANLARI TAŞKIN ÖNLEMLİ YAPILAŞMA ALANI GÖZ ÖNÜNE ALINARAK SU BASMAN KOTUNA UYGUN OLARAK PROJELENDİRİLECEKTİR.
- 8.6. YAPILARIN SUBASMAN KOTU ALTINDA KALAN KISIMLARININ NASIL KULLANILACAĞI HUSUSUNDA MERİ İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
- 8.7. BİNALARIN ZEMİN VE VARSA BODRUM KATLARININ TAŞKIN AFETİ ZARARLARI RİSKİNE KARŞI SİGORTALANMASI ZORUNLUDUR. AKSİ TAKDİRDE BU BANT İÇİNDE OLUŞABİLECEK TAŞKIN KAYIP VE ZARARLARINDAN MÜLKİYET SAHİPLERİ SORUMLU OLACAKTIR.
- 8.8. PLANDA İŞLENENLER DIŞINDA, KİMYASAL TESİSLER, HASTANE, BAKIM EVLERİ, OKULLAR, KREŞ, KARAKOL, İTFAİYE VE TAŞKIN ESNASINDA MÜDAHELEDE BULUNACAK PERSONEL VE EKİPMANIN BULUNACAĞI YAPILAR YER ALAMAZ.
- 8.9. BİNA ATIKSU TESİSAT ÇIKIŞI ZEMİN KAT SEVİYESİNDEN YAPILACAK OLUP, PARSEL BACASI ÇIKIŞI MÜMKÜN OLAN EN YÜKSEK EĞİM VE KOTTA ATIKSU KANALİZASYON ŞEBEKE HATTINA BAĞLANACAKTIR. MEVCUT DURUMDA BODRUM KATLARDA ATIKSU PARSEL BAĞLANTILARI BULUNDUĞU TAKDİRDE (TERFİ SİSTEMLER HARİÇ) İPTAL EDİLECEKTİR.
- 8.10. BAHÇE ALANLARININ TAŞKIN TEHLİKESİNDEN KORUNMASI AMACIYLA BAHÇE DUVARLARI SIZDIRMAZLIK ÖNLEMLERİ ALINARAK İNŞA EDİLECEKTİR.

26.05.2022-07.06.2024-24.06.2025 t.t.

MALTEPE İLÇESİ, KÜÇÜKYALI DERESİ VE YAN KOLLARINA İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

1. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI MALTEPE İLÇESİ E-5 KUZEYİ KÜÇÜKYALI DERESİ VE YAN KOLLARI DERE KORUMA BANDI VE YAKIN ÇEVRESİNİ KAPSAMAKTADIR.
2. İSKİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.
3. KÜÇÜKYALI DERESİ VE YAN KOLLARININ ISLAHI TAMAMLANANA KADAR DERE GÜZERGAHINDAN ETKİLENEN PARSELLERDE İSKİ'NİN UYGUN GÖRÜŞÜ DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILIR.
4. İSKİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN TAŞKIN RİSK HARİTASI OLUŞTURULUNCAYA KADAR HER TÜR YAPILAŞMA İÇİN, DEREYE CEPHELİ İMAR ADALARINDAKİ TÜM PARSELLER, İSKİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN GÖRÜŞÜNE GÖRE UYGULAMA YAPACAKTIR.
5. AÇIKLANMAYAN HUSUSLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU, MERİ İMAR PLANI, BU PLAN ÜZERİNE GELEN İMAR PLANI DEĞİŞİKLİKLERİ VE MERİ İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
6. ~~TAŞKINA MARUZ ALAN SINIRINDA KALMASI NEDENİYLE BODRUM KATINDA BAĞIMSIZ BÖLÜM YAPILAMAYAN 6306 SAYILI YASA KAPSAMINDAKİ BODRUM KATLARINDA BAĞIMSIZ BÖLÜMLER OLAN BİNALARIN BULUNDUĞU PARSELLERDE, İLAVE BİR KAT UYGULAMASI YAPILACAKTIR.~~
6. TAŞKINA MARUZ ALAN SINIRINDA KALMASI NEDENİYLE BODRUM KATINDA BAĞIMSIZ BÖLÜM YAPILAMAYAN PARSELLERDE, İLGİLİSİNİN TALEBİ DOĞRULTUSUNDA MERİ PLANDAKİ KAT ADEDİNİN ÜSTÜNE BİR KAT İLAVE EDİLİR.

24.06.2025 t.t.

14.06.2024-26.05.2022 t.t.

MALTEPE E-5 KUZEYİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDA TOPLU UYGULAMA KOŞULLARINA İLİŞKİN İLAVE PLAN NOTU PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

1. 6306 sayılı yasaya göre riskli yapı içeren ve aynı imar adası içinde tevhit mümkün olan;
 - En az 2 parselin tevhit edilmesi halinde emsal değeri 0.10;
 - En az 3 parselin tevhit edilmesi halinde emsal değeri 0.15;
 - En az 5 parselin tevhit edilmesi halinde emsal değeri 0.25;
 - En az 7 parselin tevhit edilmesi halinde emsal değeri 0.35;+
 - En az 10 parselin tevhit edilmesi halinde emsal değeri 0.50 veya kat adedi 1 kat arttırılarak uygulama yapılır.
2. Yol ve diğer donatılarla ayrılmış, net alanı 5000 m2 ve üzeri tek parselde, uygulamanın ve kamuya terklerin eş zamanlı yapılması şartıyla, emsal değeri 0.50 veya kat adedi 1 kat arttırılarak uygulama yapılır.
3. 6306 sayılı yasaya göre riskli yapı içeren ve meri planda alanı 3000 m2 ve daha büyük olup, aynı zamanda içinde uygulama yapmış parsel/parseller bulunması nedeniyle ada niteliği bozulmuş imar adalarının, adanın uygulama yapmamış kısmının tamamında (tevhit mümkün olan ve **tevhit mümkün olmayan** münferit parsel veya parsellerinde); uygulamanın ve kamuya terklerin eş zamanlı yapılması şartıyla, adanın uygulama yapmamış kalan kısmının, adanın net imar adasına oranına göre hesaplanarak bulunan toplu uygulamadan gelen emsal artış değeri kadar arttırılarak uygulama yapılır.

İlave Edilecek Emsal Değeri: Adanın Uygulama Yapmadan Kalan Kısmı X 0.50
Net İmar Adası

4. Planda farklı fonksiyon ve yapılaşma şartlarında kalan parseller plan şartlarını geçmeyecek şekilde tevhit edilebilir.
Planda farklı fonksiyon ve yapılanma şartlarında kalan parsellerin tevhit edilerek toplulaştırma şartlarını sağlaması halinde, meri plandaki fonksiyon ayırım çizgisi (ifraz hattı) değiştirilmemek kaydıyla, parseller kendi toplulaştırma kademesine ilişkin artışı yeni oluşan parselde kendi kısmında kullanır.
5. Bu imar plan notlarının onayından önce, ifraz ve/veya tevhit yapılarak oluşan parseller, bu haklardan yararlanamaz. Ancak mer'i imar planına göre, bu plan notlarının onayından önce 6306 sayılı yasa kapsamında parsellerdeki mevcut binaları yıkılmış, tevhit ve kamuya terk işlemleri yapmış parseller de, bu haklardan yararlanır.
6. 600 m²'den büyük parsellerin otopark ihtiyacını parsel bünyesinde sağlamaları zorunludur.
7. Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği, Zemin ve Temel Etüdü Uygulama Esasları ve Kazı Güvenliği ve Alınacak Önlemler genelgesinde belirtilen hususlar doğrultusunda uygulama yapılacaktır.
8. **Taşkına maruz alan sınırında kalması nedeniyle bodrum katında bağımsız bölüm yapılamayan parsellerde ilgisinin talebi doğrultusunda meri plandaki kat adedinin üstüne bir kat ilave edilir. Bahçe mesafeleri en fazla 3 m'ye kadar düşürülerek bu uygulama yapılabilir.**

18.12.2023 t.t.

İlgili İdare tarafından, tehlike arz etmesi sebebi ile tedbir amaçlı boşaltılan ve sonrasında ilgilisince veya İdarece yıkılan ya da yıkılacak yapılar ile 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun kapsamında, Riskli Yapı Tespiti yapılmış binaların yıkılıp yeniden yapılması durumunda;

1-Meri 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarından önce, yapıldığı dönemdeki imar planına, ilgili yasa ve yönetmelik hükümlerine göre ruhsat veya yapı kullanma izin belgesi almış olan; meri imar planına göre tamamı donatı veya yol alanında kalmayan ya da bir kısmı donatı veya yol alanında kalıp imarlı alanına göre yapılaşabilecek parsellerde; yıkılıp yeniden yapılması halinde; talep edilmesi durumunda meri imar planındaki fonksiyonunu korumak şartıyla; yapı ruhsatında veya yapı kullanma izin belgesinde yer alan iskana konu toplam inşaat alanına ve yol kotunun üzerindeki meri imar planındaki kat adedine göre uygulama yapılır.

- 1-a) Binanın kot aldığı noktanın altındaki bodrum katlarda yapılacak olan otoparklar, sığınak v.b ortak alanlar toplam inşaat alanına dahil değildir.
- 1-b) 3194 Sayılı İmar Kanununun Geçici 16. Maddesine göre uygulama yapmış binalar için bu plan notu geçerli değildir.
- 1-c) Zemin ve Temel Etüdü Uygulama Esasları ve Rapor Formatı esaslarına göre yapılacak Zemin Etüt Raporları doğrultusunda, uygulama yapılacaktır. Bina yüküne göre zemin iyileştirmesi gerektiren alanlarda, zemin iyileştirmesi yapılmadan uygulama yapılamaz.
- 1-d) Uygulama aşamasında ilgili kurum görüşleri alınmadan uygulama yapılamaz.
- 1-e) Açıklanmayan hususlarda meri yönetmelik hükümleri ile meri plan notları geçerlidir.
- 1-f) Çekme mesafesine göre yapılaşan parsellerde, meri imar planındaki terklerden dolayı ruhsat/iskandaki inşaat alanının tamamını kullanamayan parsellerde, meri imar planındaki minimum çekme mesafelerine uymak şartıyla, parselin meri imar planında belirlenen kat adedinin üstüne ilgisinin talebi doğrultusunda 2 kat ilave edilebilir.
- 1-g) Taşkına maruz alan sınırında kalması nedeniyle bodrum katında bağımsız bölüm yapılamayan binaların bulunduğu parsellerde, ruhsat/iskandaki inşaat alanının tamamını kullanamayan parsellerde ruhsat/iskandaki inşaat alanını aşmamak kaydıyla meri plandaki kat adedinin üstüne 2 kat ilave edilebilir.

18.01.2022-18.12.2023 t.t