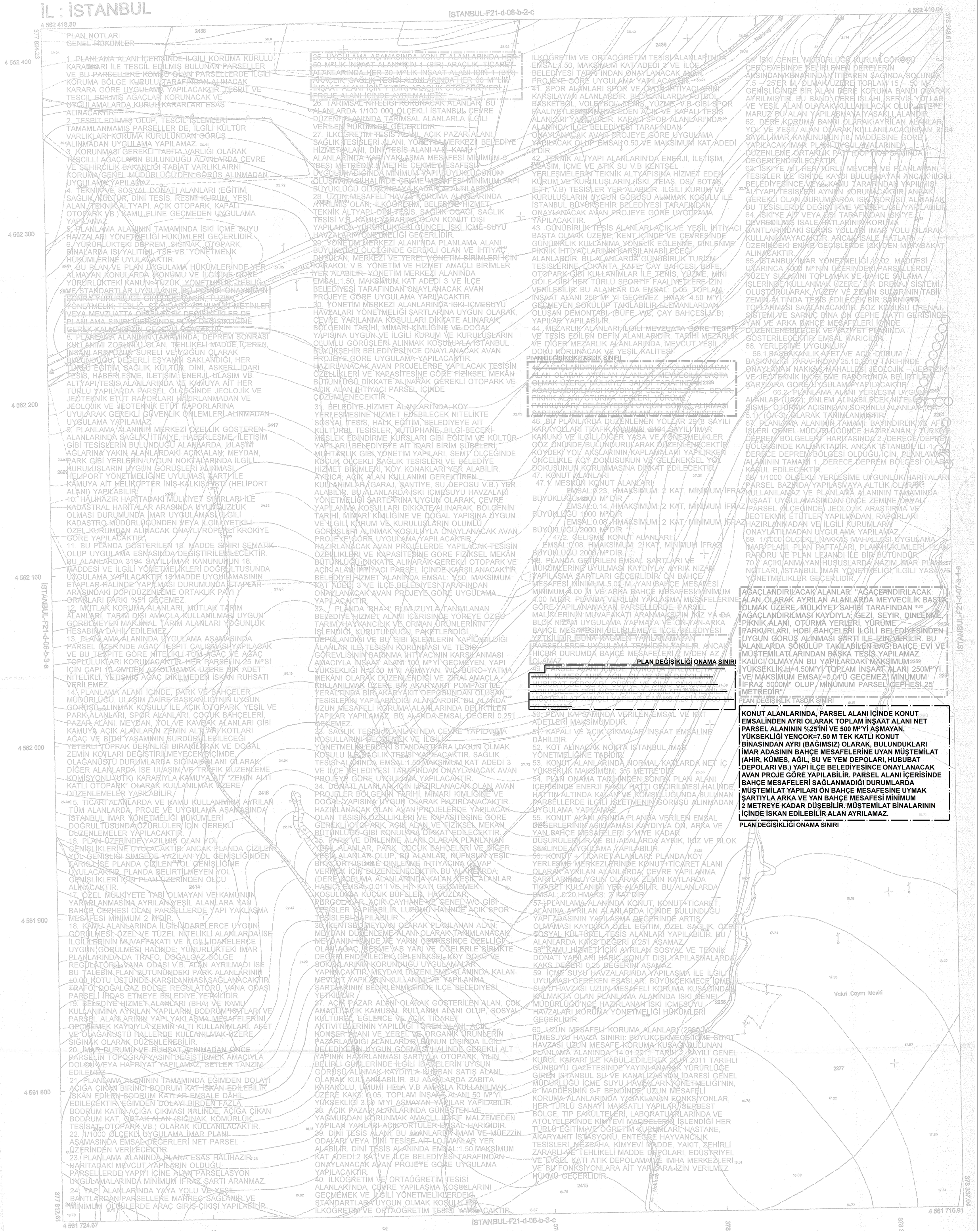
İSTANBUL-F21-d-06-b-3-b

İL : İSTANBUL



PLAN NOTLARI

GENEL HÜKÜMLER

1. PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE İLGİLİ KORUMA KURULU KARARLARI İLE TESCİL EDİLMİŞ BULUNAN PARSELLER VE BU PARSELLERE KOMŞU OLAN PARSELLERDE İLGİLİ KORUMA BÖLGE KURULU TARAFINDAN ALINACAK KARARA GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR. TESPİT VE TESCİL EDİLMİŞ AĞAÇLAR KORUNACAK VE UYGULAMALARDA KURUL KARARLARI ESAS ALINACAKTIR.

2. TESPİT EDİLMİŞ OLUP, TESCİL İŞLEMLERİ TAMAMLANMAMIŞ PARSELLER DE, İLGİLİ KÜLTÜR VARLIKLARI KORUMA KURULUNDAN GÖRÜŞ ALINMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ.

3. KORUNMASI GEREKLİ TABİTA VARLIĞI OLARAK TESCİLLİ AĞAÇLARIN BULUNDUĞU ALANLARDA ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI TABİAT VARLIKLARNI KORUMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'DEN GÖRÜŞ ALINMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ.

4. TEKNİK VE SOSYAL DONATI ALANLARI (EĞİTİM, SAĞLIK, KÜLTÜR, DİNİ TESİS, RESMİ KURUM, YEŞİL ALAN, TEKNİK ALTYAPI, AÇIK OTOPARK, KAPALI OTOPARK V.B.) KAMU ELİNE GEÇMEDEN UYGULAMA YAPILAMAZ.

5. PLANLAMA ALANININ TAMAMINDA İSKİ İÇME SUYU HAVZALARI YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

6. YÜRÜRLÜKTEKİ DEPREM, SIĞINAK, OTOPARK, BİNALARDA ISI YALITIMI, TSE VB. YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

7. BU PLAN VE PLAN UYGULAMA HÜKÜMLERİNDE YER ALMAYAN KONULARDA, KONUMU VE İLGİSİNE GÖRE YÜRÜRLÜKTEKİ KANUN-TÜZÜK, YÖNETMELİK, TEBLİĞ VE STANDARTLAR UYGULANIR. BU PLANIN ONAYINDAN SONRA YÜRÜRLÜĞE GİREN KANUN, TÜZÜK, YÖNETMELİK, TEBLİĞ, STANDART VE HUKUKİ METİNLER VEYA MEVZUATTA OLABİLECEK DEĞİŞİKLİKLER DE PLANLAMA SINIRI İÇERİSİNDE PLAN DEĞİŞİKLİĞİNE GEREK KALMAKSIZIN GEÇERLİ OLACAKTIR.

8. PLANLAMA ALANININ TAMAMINDA, DEPREM SONRASI KULLANIMI ZORUNLU OLAN, TEHLİKELİ MADDE İÇEREN, İNSANLARIN UZUN SÜRELİ VE YOĞUN OLARAK BULUNDUĞU, DEĞERLİ EŞYANIN SAKLANDIĞI, HER TÜRLÜ EĞİTİM, SAĞLIK, KÜLTÜR, DİNİ, ASKERİ, İDARİ TESİS, HABERLEŞME, İLETİŞİM, ENERJİ, ULAŞIM VB. ALTYAPI TESİS ALANLARINDA VE KAMUYA AİT HER TÜRLÜ YAPILARDA PARSEL ÖLÇEĞİNDE JEOLOJİK VE JEOTEKNİK ETÜT RAPORLARI HAZIRLANMADAN VE JEOLOJİK VE JEOTEKNİK ETÜT RAPORLARINA UYULARAK GEREKLİ GÜVENLİK ÖNLEMLERİ ALINMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ.

9. PLANLAMA ALANININ MERKEZİ ÖZELLİK GÖSTEREN ALANLARINDA SAĞLIK, İTFAİYE, HABERLEŞME, İLETİŞİM GİBİ TESİSLERİN BULUNDUĞU ALANLARDA, ULAŞIM AĞLARINA YAKIN ALANLARDAKİ AÇIK ALAN, MEYDAN, PARK GİBİ YERLERİN UYGUN NOKTALARINDA İLGİLİ KURULUŞLARIN UYGUN GÖRÜŞLERİ ALINMASI, HELİPORT YÖNETMELİĞİNE UYULMASI ŞARTI İLE KAMUYA AİT HELİKOPTER İNİŞ-KALKIŞ PİSTİ (HELİPORT ALANI) YAPILABİLİR.

10. HALİHAZIR HARİTADAKİ MÜLKİYET SINIRLARI İLE KADASTRAL HARİTALAR ARASINDA UYUMSUZLUK OLMASI DURUMUNDA İMAR UYGULAMASI İLGİLİ KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜNDEN VEYA İLGİLİ YETKİLİ ÖZEL KURUMDAN ALINACAK ONAYLI RÖPERLİ KROKİYE GÖRE YAPILACAKTIR.

11. BU PLANDA GÖSTERİLEN 18. MADDE SINIRI ŞEMATİK OLUP UYGULAMA ESNASINDA DEĞİŞTİRİLEBİLECEKTİR. BU ALANLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNUNUN 18. MADDESİ VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILACAKTIR.18 MADDE UYGULAMASININ ETAPLAR HALİNDE YAPILMASI DURUMUNDA ETAPLAR ARASINDAKİ DOP(DÜZENLEME ORTAKLIK PAYI) ORANLARI FARKI %51 GEÇEMEZ.

12. MUTLAK KORUMA ALANLARI, MUTLAK TARIM ALANLARI, TARIM DIŞI AMAÇLA KULLANILMASI UYGUN GÖRÜLMEYEN MARJİNAL TARIM ALANLARI YOĞUNLUK HESABINA DÂHİL EDİLEMEZ.

13. PLANLAMA ALANINDA UYGULAMA AŞAMASINDA PARSEL ÜZERİNDE AĞAÇ TESPİT ÇALIŞMASI YAPILACAK VE BU TESPİTE GÖRE NİTELİKLİ TÜM AĞAÇ VE AĞAÇ TOPLULUKLARI KORUNACAKTIR. HER PARSELİN 25 M²'Sİ İÇİN ÇAPI 10 CM'DEN AZ OLMAMAK ÜZERE BİR ADET NİTELİKLİ, YETİŞMİŞ AĞAÇ DİKİLMEDEN İSKAN RUHSATI VERİLEMEZ.

14. PLANLAMA ALANI İÇİNDE, PARK VE BAHÇELER MÜDÜRLÜĞÜ, ULAŞIM DAİRE BAŞKANLIĞI'NIN UYGUN GÖRÜŞÜ ALINMAK KOŞULU İLE AÇIK OTOPARK, YEŞİL VE PARK ALANLARI, SPOR ALANLARI, ÇOCUK BAHÇELERİ, PAZAR ALANI, MEYDAN, YOL VE KAVŞAK ALANLARI GİBİ KAMUYA AÇIK ALANLARIN ZEMİN ALTI KAT KOTLARI AĞAÇ VE BİTKİ YAŞAMININ SÜRDÜRÜLEBİLECEĞİ YETERLİ TOPRAK DERİNLİĞİ BIRAKILARAK VE DOĞAL ZEMİN KOTLARI DEĞİŞTİRİLMEYECEK İÇİMDE, OLAĞANÜSTÜ DURUMLARDA SIĞINAK ALANI OLARAK, DİĞER ALANLARDA İSE ULAŞIM VE TRAFİK DÜZENLEME KOMİSYONU (UTK) KARARIYLA KAMUYA AİT "ZEMİN ALTI KATLI OTOPARK" OLARAK KULLANILMAK ÜZERE DÜZENLEMELER YAPILABİLİR.

15. TİCARİ ALANLARDA VE KAMU KULLANIMINA AYRILAN TÜM ALANLARDA, PROJE VE UYGULAMA AŞAMASINDA İSTANBUL İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ DOĞRULTUSUNDA ÖZÜRLÜLER İÇİN GEREKLİ DÜZENLEMELER YAPILACAKTIR.

16. PLAN ÜZERİNDE YAZILMIŞ OLAN YOL GENİŞLİKLERİNE UYULACAKTIR. ANCAK PLANDA ÇİZİLEN YOL GENİŞLİĞİ SİMGEDE YAZILAN YOL GENİŞLİĞİNDEN FARKLI İSE PLANDA ÇİZİLEN YOL GENİŞLİĞİNE UYULACAKTIR. PLANDA BELİRTİLMEYEN YOL GENİŞLİKLERİ İÇİN PLAN ÜZERİNDEN ÖLÇÜ ALINACAKTIR.

17. ÖZEL MÜLKİYETE TABİ OLMAYAN VE KAMUNUN YARARLANMASINA AYRILAN YEŞİL ALANLARA YAN BAHÇE CEPHESİ OLAN PARSELLERDE YAPI YAKLAŞMA MESAFESİ MİNİMUM 2 M'DİR.

18. KAMU ALANLARINDA İLGİLİ İDARELERCE UYGUN GÖRÜLMESİ; ÖZEL VE TÜZEL NİTELİKLİ ALANLARDA İSE İLGİLİLERİNİN MUVAFAKATI VE İLGİLİ İDARELERCE UYGUN GÖRÜLMESİ HALİNDE; YÜRÜRLÜKTEKİ İMAR PLANLARINDA DA TRAFO, DOĞALGAZ BÖLGE REGÜLATÖRÜ, VANA ODASI V.B. ALAN AYRILMADI İSE BU TALEBİN PLAN BÜTÜNÜNDEKİ PARK ALANLARININ ±0.00 KOTU ÜSTÜNDE KARŞILANMASI SAĞLANACAKTIR. TRAFO, DOĞALGAZ BÖLGE REGÜLATÖRÜ, VANA ODASI PARSELİ İHDAS ETMEYE BELEDİYE YETKİLİDİR.

19. BELEDİYE HİZMET ALANLARI (BHA) VE KAMU KULLANIMINA AYRILAN YAPILARIN BODRUM KATLARI VE PARSEL ALANLARININ YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİNİ GEÇMEMEK KAYDIYLA ZEMİN ALTI KULLANIMLARI, AFET VE OLAĞANÜSTÜ HALLERDE KULLANILMAK ÜZERE SIĞINAK OLARAK DÜZENLENEBİLİR.

20. İMAR DURUMU VE RUHSAT ALINMADAN ÖNCE PARSELİN TOPOĞRAFYASINI DEĞİŞTİRMEK AMAÇLA DOLGU VEYA HAFRİYAT YAPILAMAZ, SETLER TANZİM EDİLEMEZ.

21. PLANLAMA ALANININ TAMAMINDA EĞİMDEN DOLAYI AÇIĞA ÇIKAN BİRİNCİ BODRUM KAT İSKÂN EDİLEBİLİR. İSKÂN EDİLEN BODRUM KATLAR EMSALE DÂHİL EDİLECEKTİR. EĞİMDEN DOLAYI BİRDEN FAZLA BODRUM KATIN AÇIĞA ÇIKMASI HALİNDE, AÇIĞA ÇIKAN BODRUM KAT, ORTAK ALAN (SIĞINAK, KÖMÜRLÜK, TESİSAT, OTOPARK VB.) OLARAK KULLANILACAKTIR.

22. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI AŞAMASINDA EMSAL DEĞERLERİ NET PARSEL ÜZERİNDEN VERİLECEKTİR.

23. PLANLAMA ALANINDA PLANA ESAS HALİHAZIR HARİTADAKİ MEVCUT YAPILARIN OLDUĞU PARSELLERDE YAPIYI İÇİNE ALAN PARSELASYON UYGULAMALARINDA MİNİMUM İFRAZ ŞARTI ARANMAZ.

24. YAPI ALANLARINDA YAYA YOLU VE YEŞİL BANTLARDAN PARSELLERE MAHREC SAĞLANIR VE MİNİMUM ÖLÇÜLERDE ARAÇ GİRİŞ-ÇIKIŞI YAPILABİLİR.

25. UYGULAMA AŞAMASINDA KONUT ALANLARINDA HER 150 M²'LİK İNŞAAT ALANI İÇİN 1 (BİR) ARAÇLIK, TİCARET ALANLARINDA HER 30 M²'LİK İNŞAAT ALANI İÇİN 1 (BİR) ARAÇLIK, SAĞLIK TESİSİ ALANLARINDA HER 60 M²'LİK İNŞAAT ALANI İÇİN 1 (BİR) ARAÇLIK OTOPARK YERİ PROJE ALANI İÇİNDE AYRILMALIDIR.

26. TARIMSAL NİTELİĞİ KORUNACAK ALANLAR; BU ALANLARDA 1/100 000 ÖLÇEKLİ İSTANBUL ÇEVRE DÜZENİ PLANI'NDA TARIMSAL ALANLARLA İLGİLİ VERİLEN HÜKÜMLER GEÇERLİDİR.

27. İLKÖĞRETİM TESİS ALANI, AÇIK PAZAR ALANI, SAĞLIK TESİSLERİ ALANI, YÖNETİM MERKEZİ, BELEDİYE HİZMET ALANI, DİNİ TESİS ALANI V.B. KAMU ALANLARINDA YAPI YAKLAŞMA MESAFESİ MİNİMUM 5 (BEŞ) METREDİR. 5 METRE ÇEKME MESAFESİ UYGULANDIĞINDA MİNİMUM YAPI BÜYÜKLÜĞÜNÜN OLUŞMAMASI HALİNDE ÇEKME MESAFESİ MİNİMUM YAPI BÜYÜKLÜĞÜ OLUŞUNCAYA KADAR AZALTILABİLİR.

28. UZUN MESAFELİ HAVZA KORUMA ALANLARINDA AYRILMIŞ OLAN; İLKÖĞRETİM, BELEDİYE HİZMET, TEKNİK ALTYAPI, DİNİ TESİS, SAĞLIK OCAĞI, SAĞLIK TESİSİ V.B. KAMU YARARINA OLAN KONUT DIŞI YAPILARDA YÜRÜRLÜKTEKİ GÜNCEL İSKİ İÇME SUYU HAVZALARI YÖNETMELİĞİ GEÇERLİDİR.

29. YÖNETİM MERKEZİ ALANI'NDA PLANLAMA ALANI BÜYÜKLÜĞÜ ÖLÇEĞİNDE GEREKLİ OLAN VE İHTİYAÇ DUYULAN; MERKEZİ VE YEREL YÖNETİM BİRİMLERİ İÇİN KARAKOL V.B. YÖNETİM VE HİZMET AMAÇLI BİRİMLER YER ALABİLİR. YÖNETİM MERKEZİ ALANINDA EMSAL:1.50, MAKSİMUM KAT ADEDİ 3 VE İLÇE BELEDİYESİ TARAFINDAN ONAYLANACAK AVAN PROJEYE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

30. YÖNETİM MERKEZİ ALANLARINDA İSKİ İÇMESUYU HAVZALARI YÖNETMELİĞİ ŞARTLARINA UYGUN OLARAK, ÇEVRE YAPILANMA KOŞULLARI DİKKATE ALINARAK, BÖLGENİN TARİHİ, MİMARİ KİMLİĞİNE VE DOĞAL YAPISINA UYGUN VE İLGİLİ KURUM VE KURULUŞLARIN OLUMLU GÖRÜŞLERİ ALINMAK KOŞULUYLA İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ'NCE ONAYLANACAK AVAN PROJEYE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR. HAZIRLANACAK AVAN PROJELERDE YAPILACAK TESİSİN ÖZELLİKLERİ VE KAPASİTESİNE GÖRE FİZİKSEL MEKÂN BÜTÜNLÜĞÜ DİKKATE ALINARAK GEREKLİ OTOPARK VE AÇIK ALAN İHTİYACI PARSEL İÇİNDE ÇÖZÜMLENECEKTİR.

31. BELEDİYE HİZMET ALANLARI'NDA; KÖY YERLEŞMESİNE HİZMET EDEBİLECEK NİTELİKTE SOSYAL TESİS, HALK EĞİTİM, BELEDİYEYE AİT KÜLTÜREL TESİSLER, KÜTÜPHANE, BİLGİ-BECERİ-MESLEK EDİNDİRME KURSLARI GİBİ EĞİTİM VE KÜLTÜR YAPILARI, BELEDİYEYE AİT İDARİ BİRİM ŞUBELERİ, MUHTARLIK GİBİ YÖNETİM YAPILARI, SEMT ÖLÇEĞİNDE KÜÇÜK ÖLÇEKLİ SAĞLIK TESİSLERİ VE BELEDİYE HİZMET BİRİMLERİ, KÖY KONAKLARI YER ALABİLİR. AYRICA; AÇIK ALAN KULLANIMI GEREKTİREN KULLANIMLAR (GARAJ, SANTİYE, SU DEPOSU V.B.) YER ALABİLİR. BU ALANLARDA İSKİ İÇMESUYU HAVZALARI YÖNETMELİĞİ ŞARTLARINA UYGUN OLARAK, ÇEVRE YAPILANMA KOŞULLARI DİKKATE ALINARAK, BÖLGENİN TARİHİ, MİMARİ KİMLİĞİNE VE DOĞAL YAPISINA UYGUN VE İLGİLİ KURUM VE KURULUŞLARIN OLUMLU GÖRÜŞLERİ ALINMAK KOŞULUYLA ONAYLANACAK AVAN PROJEYE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR. HAZIRLANACAK AVAN PROJELERDE YAPILACAK TESİSİN ÖZELLİKLERİ VE KAPASİTESİNE GÖRE FİZİKSEL MEKÂN BÜTÜNLÜĞÜ DİKKATE ALINARAK GEREKLİ OTOPARK VE AÇIK ALAN İHTİYACI PARSEL İÇİNDE KARŞILANACAKTIR. BELEDİYE HİZMET ALANINDA EMSAL: 1.50, MAKSİMUM KAT ADEDİ 3 VE İLÇE BELEDİYESİ TARAFINDAN ONAYLANACAK AVAN PROJEYE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

32. PLANDA 'BHA-1' RUMUZUYLA TANIMLANAN BELEDİYE HİZMET ALANI İÇERİSİNDE YÖREYE ÖZGÜ TARIM, HAYVANCILIK VE ORMAN ÜRÜNLERİNİN İŞLENDİĞİ, KURUTULDUĞU, PAKETLENDİĞİ, DEPOLANDIĞI VE BU GİBİ İŞLEMLERİN YAPILABİLDİĞİ ALANLAR İLE TESİSİN KORUNMASI VE TESİS GÖREVLİSİNİN BARINMA İHTİYACININ KARŞILANMASI AMACIYLA İNŞAAT ALANI 100 M²'Yİ GEÇMEYEN, YAPI YÜKSEKLİĞİ H=3.50 M'Yİ AŞMAYAN, WC, BÜRO+YATMA MEKÂNI OLARAK DÜZENLENDİĞİ VE ZİRAİ AMAÇLA KULLANILMAK ÜZERE BİR AKARYAKIT POMPASI İLE YERALTINDA BİR AKARYAKIT DEPOSUNDAN OLUŞAN TESİSLERİN YAPILABİLDİĞİ ALANLARDIR. BU ALANDA UZUN MESAFELİ KORUMA ALANLARINDA BELİRTİLEN YAPILAR YAPILAMAZ. BU ALANDA EMSAL DEĞERİ 0.25'İ GEÇEMEZ.

33. SAĞLIK TESİSİ ALANLARI'NDA ÇEVRE YAPILANMA KOŞULLARINI GEÇMEMEK VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERDEKİ STANDARTLARA UYGUN OLMAK KOŞULU İLE SAĞLIK TESİSİ YAPILACAKTIR. SAĞLIK TESİSİ ALANINDA EMSAL:1.50, MAKSİMUM KAT ADEDİ 3 VE İLÇE BELEDİYESİ TARAFINDAN ONAYLANACAK AVAN PROJEYE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

34. DONATI ALANLARI İÇİN HAZIRLANACAK OLAN AVAN PROJELER BÖLGENİN TARİHİ, MİMARİ KİMLİĞİNE VE DOĞAL YAPISINA UYGUN OLARAK HAZIRLANACAKTIR. HAZIRLANACAK OLAN AVAN PROJELERDE YAPILACAK OLAN TESİSİN ÖZELLİKLERİ VE KAPASİTESİNE GÖRE GEREKLİ OTOPARK, AÇIK ALAN VE FİZİKSEL MEKAN BÜTÜNLÜĞÜ GİBİ KONULARA DİKKAT EDİLECEKTİR.

35. PARK VE DİNLENME ALANI OLARAK PLANLANAN YEŞİL ALANLAR, PARK, ÇOCUK BAHÇELERİ VE DİĞER YEŞİL ALANLAR OLUP, BU ALANLAR, NÜFUSUN YEŞİL BİTKİ ÖRTÜSÜNDE DİNLENME İHTİYACINA CEVAP VERMEK İÇİN DÜZENLENECEKTİR. BU ALANLARDA; (DERE KORUMA ALANLARINDA KALAN YEŞİL ALANLAR HARİÇ) EMSAL:0.01'İ VE H:1 KATI GEÇMEMEK KOŞULUYLA KÜÇÜK BÜFELER, HAVUZLAR, PERGOLALAR, AÇIK CAYHANE VE GENEL WC GİBİ TESİSLER YAPILABİLİR. LUZUMU HALİNDE AÇIK SPOR TESİSLERİ YAPILABİLİR.

36. KENTSEL MEYDAN OLARAK PLANLANAN ALAN; MEYDAN DÜZENLEME ALANI OLARAK TANIMLANACAK, MEYDANIN İÇİNDE VE YAKIN ÇEVRESİNDE ÖZELLİĞİ OLAN AĞAÇ, ÇEŞME V.B YAPI VE ÖĞELERLE BİRLİKTE DEĞERLENDİRİLECEK GELENEKSEL KÖY DOKU VE SOKAKLARININ KORUNDUĞU UYGULAMALAR YAPILACAKTIR. MEYDAN DÜZENLEME ALANINDA KALAN MEVCUT YAPILARIN KULLANIMI VE YAPILANMA ŞARTLARININ BELİRLENMESİNDE İLÇE BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

37. AÇIK PAZAR ALANI OLARAK GÖSTERİLEN ALAN, ÇOK AMAÇLI AÇIK KAMUSAL KULLANIM ALANI OLUP, SOSYAL, KÜLTÜREL, EĞLENCE VE AÇIK TİCARET AKTİVİTELERİNİN YAPILDIĞI İÇREN ALANI, AÇIK KONSER ALANI VE YEREL VE ORGANİK ÜRÜNLERİN PAZARLANDIĞI ALANLARDIR. BUNUN DIŞINDA İLGİLİ BELEDİYENİN UYGUN GÖRMESİ HALİNDE GEREKLİ ALT YAPININ HAZIRLANMASI ŞARTIYLA OTOPARK, YILIN BELİRLİ GÜNLERİNDE İLGİLİ İDARELERİN UYGUN GÖRÜŞÜ ALINMAK KAYDIYLA KURBAN SATIŞ ALANI OLARAK KULLANILABİLİR. BU ALANLARDA ZABITA KARAKOLU, UMUMİ HELA V.B AMAÇLA KULLANILMAK ÜZERE KAKS: 0.05, TOPLAM İNŞAAT ALANI 50 M²'Yİ, YÜKSEKLİĞİ 3.50 M'Yİ AŞMAYAN YAPILAR YAPILABİLİR.

38. AÇIK PAZAR ALANLARINDA GÜNEŞTEN VE YAĞMURDAN KORUNMAK AMAÇLI, HAFİF MALZEMEDEN YAPILAN YANLARI AÇIK ÖRTÜLER EMSAL HARİCİDİR.

39. DİNİ TESİS ALANI; BU ALANLARDA İMAM VE MÜEZZİN ODALARI VEYA DİNİ TESİSE AİT LOJMANLAR YER ALABİLİR. DİNİ TESİS ALANINDA EMSAL:1.50, MAKSİMUM KAT ADEDİ:2 KAT VE İLÇE BELEDİYESİ TARAFINDAN ONAYLANACAK AVAN PROJEYE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

40. İLKÖĞRETİM VE ORTAÖĞRETİM TESİSİ ALANLARI'NDA, ÇEVRE YAPILAŞMA KOŞULLARINI GEÇMEMEK VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERDEKİ STANDARTLARA UYGUN OLMAK KOŞULUYLA İLKÖĞRETİM VE ORTAÖĞRETİM TESİSİ YAPILACAKTIR. İLKÖĞRETİM VE ORTAÖĞRETİM TESİSİ ALANLARI'NDA EMSAL:1.50, MAKSİMUM KAT ADEDİ 3 VE İLÇE BELEDİYESİ TARAFINDAN ONAYLANACAK AVAN PROJEYE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

41. SPOR ALANLARI SPOR VE OYUN İHTİYAÇLARINI KARŞILAYAN ALANLARDIR. BU ALANLARDA FUTBOL, BASKETBOL, VOLEYBOL, TENİS, YÜZME V.B GİBİ SPOR FAALİYETLERİNİ İÇİNDE EDEN AÇIK VE KAPALI TESİS ALANLARI YAPILABİLİR. KAPALI SPOR ALANLARI'NDA ALANINDA İLÇE BELEDİYESİ TARAFINDAN ONAYLANACAK AVAN PROJEYE GÖRE UYGULAMA YAPILACAK OLUP EMSAL:0.50 VE MAKSİMUM KAT ADEDİ 2'DİR.

42. TEKNİK ALTYAPI ALANLARIN'DA ENERJİ, İLETİŞİM, ULAŞIM, İÇME VE ATIK SU V.B KENTSEL YERLEŞMELERİN TEKNİK ALTYAPISINA HİZMET EDEN KURUM VE KURULUŞLARIN (İSKİ, TEİAŞ, DSİ, BOTAŞ, İETT, V.B) TESİSLER YER ALABİLİR. İLGİLİ KURUM VE KURULUŞLARIN UYGUN GÖRÜŞÜ ALINMAK KOŞULU İLE İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ TARAFINDAN ONAYLANACAK AVAN PROJEYE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

43. GÜNÜBİRLİK TESİS ALANLARI AÇIK VE YEŞİL İHTİYACI BAŞTA OLMAK ÜZERE, KENT İÇİNDE VE ÇEVRESİNDE GÜNÜBİRLİK KULLANIMA YÖNELİK EĞLENME, DİNLENME PİKNİK İHTİYAÇLARININ KARŞILANABİLECEĞİ ALANLARDIR. BU ALANLARDA GÜNÜBİRLİK TURİZM TESİSLERİNE, LOKANTA, KAFE, ÇAY BAHÇESİ, BÜFE, OTOPARK GİBİ KULLANIMLAR İLE TENİS, YÜZME, MİNİ GOLF GİBİ HER TÜRLÜ SPORTİF FAALİYETLERE İZİN VERİLEBİLİR. BU ALANLAR DA EMSAL: 0.05, TOPLAM İNŞAAT ALANI 250 M² Yİ GEÇEMEZ. HMAX: 4.50 M'Yİ GEÇMEYEN SÖKÜLÜP TAKILABİLİR ELEMANLARDAN OLUŞAN DEMONTABİ (BÜFE, WC, ÇAY BAHÇESİ V.B) YAPILAR YAPILABİLİR.

44. MEZARLIK ALANLARI İLGİLİ MEVZUATA GÖRE TESPİT VE TESİS EDİLEN DEFİN ALANLARIDIR. TARİHİ MEZARLIK VE DİĞER MEZARLIK ALANLARında, MEVCUT YEŞİL DOKU KORUNACAK VE YEŞİL KALİTESİ

PLAN DEĞİŞİKLİK TASDİK SINIRI

45. AĞAÇLANDIRILACAK ALANLAR; AĞAÇLANDIRILACAK ALAN OLARAK AYRILAN ALANLARDA, MEYVECİLİK BAŞTA OLMAK ÜZERE, MÜLKİYET SAHİBİ TARAFINDAN AĞAÇLANDIRILMASI KAYDIYLA, GEZİ, DİNLENME, SEYİR, PİKNİK ALANI, OTURMA YERLERİ, YÜRÜME PARKURLARI, BELEDİYEDEN UYGUN GÖRÜŞ ALINMASI ŞARTIYLA İZİN VERİLEBİLİR ALANLARDIR.

46. BU PLANLARDA DÜZENLENEN YOLLAR 2918 SAYILI KARAYOLLARI TRAFİK KANUNU, 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ DİĞER YASA VE YÖNETMELİKLER GÖZ ÖNÜNDE BULUNDURULARAK DÜZENLENECEKTİR. KÖYDEKİ YOL AKSLARININ KAPLAMALARI YAPILIRKEN ÖNCELİKLE KÖY DOKUSUNUN VE GELENEKSEL YOL DOKUSUNUN KORUNMASINA DİKKAT EDİLECEKTİR.

47. KONUT ALANLARI

47.1. MESKUN KONUT ALANLARI;

EMSAL:0.23, HMAKSİMUM: 2 KAT, MİNİMUM İFRAZ BÜYÜKLÜĞÜ 2000 M²'DİR.

EMSAL:0.14, HMAKSİMUM: 2 KAT, MİNİMUM İFRAZ BÜYÜKLÜĞÜ 1000 M²'DİR.

EMSAL:0.08, HMAKSİMUM: 2 KAT, MİNİMUM İFRAZ BÜYÜKLÜĞÜ 2000 M²'DİR.

47.2. GELİŞME KONUT ALANLARI;

EMSAL:0.08, HMAKSİMUM: 2 KAT, MİNİMUM İFRAZ BÜYÜKLÜĞÜ 2000 M²'DİR.

48. PLANDA GETİRİLEN EMSAL ŞARTLARI VE HÜKÜMLERİNE UYULMASI KAYDIYLA, AYRIK NİZAM YAPILAŞMA ŞARTLARI GEÇERLİDİR. ÖN BAHÇE MESAFESİ MİNİMUM 5.00 M, YAN BAHÇE MESAFESİ MİNİMUM 4.00 M VE ARKA BAHÇE MESAFESİ MİNİMUM 4.00 M.DİR. PLANDA VERİLEN YAKLAŞMA MESAFELERİNE GÖRE YAPILANAMAYAN PARSELLERDE, PARSEL MALİKLERİNİN MUVAFAKATI ARANMAKSIZIN İKİZ YADA BLOK NİZAM UYGULAMA YAPMAYA VE ÖN-YAN-ARKA BAHÇE MESAFESİNİ BELİRLEMEYE İLÇE BELEDİYESİ YETKİLİDİR. BUNA KAŞMEN YAPILANAMAYAN PARSELLERDE UYGULAMA TEVHİDEN YAPILIR. ANCAK HİÇBİR DURUMDA BAHÇE MESAFELERİ 3 M'DEN AZ OLAMAZ.

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

49. PARSEL ALANI İÇİNDE, KONUTLA BİRLİKTE, TARIM AYRI, KÜMES, AHIR, AĞIL, SU VE YEM DEPOLARI, HUBUBAT DEPOLARI, GÜBRE VE GÜBRU ÇUKURLARI, ARILIKLER GİBİ MÜŞTEMİLAT YAPILARI İNŞA EDİLİR. MÜŞTEMİLAT AMAÇLI YAPILAR EMSAL: 0.25'İ VE 500 M² Yİ AŞAMAZ.

50. PLAN KAPSAMINDA VERİLEN EMSAL VE KAT ADETLERİ MAKSİMUMDUR.

51. KAPALI VE AÇIK ÇIKMALAR İNŞAAT EMSALİNE DÂHİLDİR.

52. KOT ALINACAK NOKTA İSTANBUL İMAR YÖNETMELİĞİNE TABİDİR.

53. KONUT ALANLARINDA NORMAL KATLARDA NET İÇ YÜKSEKLİK MAKSİMUM: 3.5 METRE'DİR.

54. PLAN ONAMA TARİHİNDEN SONRA PLAN ALANI İÇERİSİNDE ENERJİ NAKİL HATTI GEÇİRİLMESİ HALİNDE HATTIN ALTINDA KALAN VE KÖMŞULUĞUNDA BULUNAN PARSELLERDE İLGİLİ İŞLETMENİN GÖRÜŞÜ ALINMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ.

55. KONUT ALANLARINDA PLANDA VERİLEN EMSAL DEĞERLERİNİN AŞILMAMASI KAYDIYLA ÖN, ARKA VE YAN BAHÇE MESAFELERİ 3 M'YE KADAR DÜŞÜRÜLEBİLİR VE BU ADALARDA AYRIK, İKİZ VE BLOK ŞEKLİNDE UYGULAMA YAPILABİLİR.

56. KONUT + TİCARET ALANLARI: PLANDA KÖY YERLEŞME MERKEZLERİNDE KONUT+TİCARET ALANI OLARAK AYRILAN ALANLARDA, ÇEVRE YAPILANMA ŞARTLARINA UYGUN OLARAK ZEMİN KATLARDA TİCARET KULLANIMI YER ALABİLİR. BU ALANLARDA EMSAL: 0.20,HMAKS: 2 KAT'DIR.

57. PLANLAMA ALANINDA KONUT, KONUT+TİCARET, ALANINA AYRILAN ALANLARDA İÇİNDE BULUNDUĞU YAPI ADASININ YAPILAŞMA DEĞERİNDE ARTIŞ OLMAMASI KAYDIYLA ÖZEL EĞİTİM, ÖZEL SAĞLIK, ÖZEL SOSYAL KÜLTÜREL TESİS ALANLARI YAPILABİLİR. BU ALANLARDA KAKS DEĞERİ 0.25'İ AŞAMAZ.

58. KAMU HİZMETİ İÇİN AYRILAN SOSYAL VE TEKNİK DONATI YAPILARI HARİÇ KONUT DIŞI YAPILAŞMALARDA KAKS DEĞERİ 0.25 DEĞERİNİ AŞAMAZ.

59. İÇME SUYU HAVZALARINDA YAPILAŞMA İLE İLGİLİ UYULMASI GEREKEN ESASLAR: BÜYÜKÇEKMECE İÇME SUYU HAVZASI UZUN MESAFELİ KORUMA KUŞAĞINDA KALMAKTA OLAN PLANLAMA ALANINDA İSKİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NCE HAZIRLANAN İSKİ İÇMESUYU HAVZALARI KORUMA YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

60. UZUN MESAFELİ KORUMA ALANLARI (2000 M. İÇMESUYU HAVZA SINIRI): BÜYÜKÇEKMECE İÇME SUYU HAVZASI UZUN MESAFE KORUMA KUŞAĞI BULUNAN PLANLAMA ALANINDA; 14.01.2011 TARİH 2 SAYILI GENEL KURUL KARARI İLE KABUL EDİLEREK 23.01.2011 TARİHLİ GÜNBOYU GAZETESİNDE YAYINLANARAK YÜRÜRLÜĞE GİREN İSTANBUL SU VE KANALİZASYON İDARESİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ İÇME SUYU HAVZALARI YÖNETMELİĞİ'NİN, 6. MADDESİNİN 9-F BENDİNDE, UZUN MESAFELİ KORUMA ALANLARINDA YASAKLANAN FONKSİYONLAR, HER TÜRLÜ SANAYİ MAKSATLI YAPILAR, SERBEST BÖLGE, TIP FAKÜLTELERİ, LABORATUARLARINDA VE ATÖLYELERİNDE KİMYEVİ MADDELERİN İŞLENDİĞİ HER TÜRLÜ EĞİTİM VE ÖĞRETİM KURUMLARI, HASTANE, AKARYAKIT İSTASYONU, ENTEGRE HAYVANCILIK TESİSLERİ, MEZBAHA, KİMYEVİ MADDE, YAKIT, ZEHİRLİ ZARARLI VE TEHLİKELİ MADDE DEPOLARI, EDÜSTRİYEL VE EVSEL KATI ATIK DEPOLAMA VE İMHA MERKEZLERİ VE BU FONKSİYONLARA AİT YAPILARA İZİN VERİLMEZ HÜKMÜ GEÇERLİDİR.

61. İSKİ'YE AİT HER TÜRLÜ MEVCUT VE PLANLANAN TESİSLER İLE İSKİ'DE KAYDI BULUNMAYAN ANCAK İLGİLİ BELEDİYESİNCE VEYA KAMU TARAFINDAN YAPILMIŞ ALTYAPI TES