

1. BÖLÜM: PLAN NOTLARI

1.1. GENEL HÜKÜMLER

- 1/5000 Ölçekli Sultangazi Nazım İmar Planı; plan paftaları, plan hükümleri ve plan raporu ile bir bütündür.
- Bu plana uygun olarak hazırlanacak olan 1/1000 ölçekli uygulama imar planları onanmadan uygulama yapılamaz.
- 1/5000 ölçekli Sultangazi Nazım İmar Planı'nda çizilen çeşitli arazi kullanım ve yerleşme alanlarına ait sınırlar şematik olarak gösterildiğinden bu plan üzerinden plan ölçeği ile ölçü alınamaz, yer tespiti yapılamaz.
- Planlama alanında, "1. Derece Deprem Bölgesi" parametrelerine uyulacaktır.
- Planlama alanında İSKİ Genel Müdürlüğü'nce hazırlanan İSKİ İçme Suyu Havzaları Yönetmeliği hükümleri geçerlidir.
- 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planına uygun olarak hazırlanacak 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda belirlenen sosyal ve teknik altyapı alanları ile yeşil alanlar (yol, yeşil alan, park, eğitim ve sağlık tesisleri, dini tesisler, resmi binalar, sosyal ve kültürel tesisler, açık ve kapalı otoparklar, teknik hizmet alanları vb.) kamu eline geçmeden uygulama yapılamaz.
- 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planından sonra hazırlanacak 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planları yapılıp yürürlüğe girinceye kadar, Sosyal ve Teknik altyapı donatı alanlarında (Eğitim, Sağlık, Kültür, Dini Tesis, Yönetim Merkezi, Yeşil Alan, Teknik Altyapı, Açık Otopark, Kapalı Otopark, Belediye Hizmet Alanı, Mezarlık Alanı, kamuya ait parseller vb. alanlarda) ilgili yönetmeliklere uymak kaydıyla bölgenin tarihi, mimari kimliğine ve doğal yapısına uygun, yapılacak tesisin özellikleri ve kapasitesine göre fiziksel mekân bütünlüğü dikkate alınarak ~~gerekli otopark ve açık alan ihtiyacı parsel içinde çözümlenecek şekilde~~ hazırlanacak ve İstanbul Büyükşehir Belediyesiince onaylanacak avan projeye göre uygulama yapılabilir. İlçe
- Plandaki kavşak noktaları şematik olup, Ulaşım Daire Başkanlığı tarafından hazırlanacak uygulama projeleri doğrultusunda 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına işlenecektir.
- Planlama alanında "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik" hükümlerine uyulması zorunludur. Ayrıca bu plan kapsamında kullanım kararı getirilen alanlarda ilgili idarelerce 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı yapım aşamasında yerleşime uygunluk amaçlı jeolojik ve jeoteknik etüt raporu hazırlatılarak onaylanmadan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı yapımına esas 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı yapılamaz.

10. 1/1000 Ölçekli Yerleşime Uygunluk Haritaları parsel bazında yapılaşmaya altlık olarak kullanılamaz ve planlama alanının tamamında inşaat uygulamasından önce zemine dayalı (parsel ölçeğinde) jeolojik araştırma ve jeoteknik etütler yapılmadan, raporları hazırlanmadan ve ilgili kurumlara onaylatılmadan uygulama yapılamaz.
11. Belediye hizmet alanları (BHA) ve kamu kullanımına ayrılan yapıların bodrum katları ve parsel alanlarının yapı yaklaşma ve bahçe mesafelerini korumak kaydıyla zemin altı kullanımları, afet ve olağanüstü hallerde kullanılmak üzere sığınak olarak düzenlenebilir.
12. Planlama alanının merkezi özellik gösteren alanlarında sağlık, itfaiye, haberleşme, iletişim gibi tesislerin bulunduğu alanlarda, ulaşım ağlarına yakın alanlardaki açık alan, meydan, park gibi yerlerin uygun noktalarında ilgili kuruluşların uygun görüşleri alınması, heliport yönetmeliğine uyulması şartı ile kamuya ait helikopter iniş-kalkış pisti (heliport alanı) yapılabilir.
13. Halihazır haritadaki mülkiyet sınırları ile kadastral haritalar arasında uyumsuzluk olması durumunda imar uygulaması, ilgili Kadastro Müdürlüğünden alınacak röperli krokiye göre yapılacaktır. *ilgili Kadastro Müdürlüğünden yada yetkili özel kurumdan alınacak röperli krokiye göre yapılacaktır.*
14. Bu planda aksi bir hüküm olmadığı takdirde otopark, deprem sığınak ve İSKİ yönetmelikleri hükümleri geçerlidir. 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ile 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında belirtilmeyen hususlarda İstanbul İmar Yönetmeliği Hükümleri geçerlidir.
15. Bu planda ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı yapımı aşamasında, İSKİ İçmesuyu Havzaları Yönetmeliği'nde belirlenen yoğunluk değerlerine göre hesaplanmış plan raporunda belirlenen nüfus değerini arttıracak ve kamu yararı içermeyen plan kararları alınamaz.

16. *Plan sınırları içinde imar kanununun 18.maddesi 2981-3290 sayılı kanunlarla birlikte uygulanır.*
 17. *Planlama alanında Ticaret, Konut, Konut+Ticaret alanında kalan 2000 m2 ve daha büyük imar parsellerinde emsal uygulaması zorunludur. Bu parsellerde simge uygulaması yapılamaz. Ancak çevresinde yapılaşma olan veya kamu tarafından kentsel yenileme amaçlı kullanılacak parsellerde 1/1000 ölçekli planlarda gerekli düzenlemeler yapılacaktır.**
- * Ticaret, Konut, Konut+Ticaret (T5) alanında kalan kentsel yenileme amaçlı kullanılacak parsellerde ilçe belediyesinin uygun görmesi halinde zemin katta ve iskan edilebilen bodrum katlarda konutta yapılabilir.*

1.2. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANLARININ YAPIMI AŞAMASINDA UYULACAK HÜKÜMLER

1. 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarının yapımı aşamasında bölgenin özelliğine göre ilgili kurum ve kuruluşlardan (İ.S.K.İ. , Tarım İl Müdürlüğü, Çevre ve Orman Müdürlüğü, TEDAŞ, TEİAŞ, Ulaşım Planlama Müdürlüğü, Afet İşleri Genel Müdürlüğü, K.T.V.K.K. vs.) görüş alınacak ve bu görüşlere uyulacaktır.
2. Planlama alanı içerisinde KVTVK Kurulu kararları ile tespit ve tescil edilmiş bulunan yapılar ve ağaçlar ile tescilli olmamakla beraber korunması gereken taşınmaz kültür varlığı niteliği taşıyan yapılar, varlıklar ve alanlar tespit edilerek korunacak ve 1/1000 ölçekli planlarda gösterilecektir. Bu varlıklara ilişkin her türlü karar, uygulama ve proje şartları yetkili Koruma Kurulunca belirlenecektir.

3. Planlama alanı içerisinde yer alan İstanbul 1 Numaralı KTVK Kurulunun kararları ile Koruma altına alınmış Tarihi Kırkçeşme, Kumrulu Kemer, Balıklı havuz, Güzelce kemeri, Moğlova kemeri ile birlikte tüm kemer, havuz, bent, galeri ve su sistemi ile ilgili her türlü yapı korunacak ve koruma bantları ile birlikte 1/1000 ölçekli planlarda gösterilecektir.
4. 1/5000 ölçekli planda gösterilen yollar ana ulaşım sistemini tanımlamaktadır. Ana ulaşım sistemi içinde gösterilmeyen yollar ile 2000m² altındaki sosyal donatı ve teknik altyapı alanları, 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarında ayrılabilir.
5. Planlama alanı sınırı içinde kalan raylı sistem güzergahları şematik olarak gösterilmiş olup 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı yapım aşamasında kesinleşecektir.
6. Ticari alanlarda ve kamu kullanımına ayrılan tüm alanlarda, proje ve uygulama aşamasında İstanbul İmar Yönetmeliği hükümleri doğrultusunda özüllüler için gerekli düzenlemeler yapılacaktır.
7. İmar durumu ve ruhsat alınmadan önce parselin topografyasını değiştirmek amacıyla dolgu veya hafriyat yapılamaz, setler tanzim edilemez.
8. Doğalgaz hatları, ENH, İsale hatları vb. tüm taşıyıcı ve iletken hatlar alt ölçekli planlarda dikkate alınacak, ilgili kurumları tarafından belirlenmiş olan kriterlere uyulacaktır. Bu hatlarda kalan parsellerde parsel ölçeğinde ilgili kurum ve kuruluşlardan görüş alınmadan uygulama yapılamaz.
9. Planlama alanından geçen 154 ve 380 KV'lik enerji nakil hatları planlara 1/5000 ölçek hassasiyetinde aktarılmış olup, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarında ilgili kurum görüşü alınarak kesinlik kazanacaktır. Ölçek nedeniyle gösterilemeyen trafo alanları planlama alanında uygun yerlerde gerekli görüşler alınarak 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında ayrılacaktır.
- ~~10. TEDAŞ'ın trafo yerleri talep etmesi halinde bu talebin plan bütünündeki park alanlarının +0.00 kotu üstünde karşılanması sağlanacaktır. Bu konuda trafo parseli ihdas etmeye belediyesi yetkilidir.~~
10. *Mülkiyeti kamuya geçmiş alanlarda Belediye Encümen Kararı ve ilgili kurum görüşleri doğrultusunda trafo, doğalgaz vb. tesisler için parsel ihdas edilebilir.*
11. Plan sınırları içinde, tüm imar uygulamalarında ~~ağaç revizyonu yapılarak,~~ korunması gereken ~~nitelikli ve tescilli~~ ağaç ve ağaç toplulukları korunacaktır.
12. Planda verilen yoğunluk ve yapılaşma değerleri maksimum değerlerdir. 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı yapım aşamasında hazırlanacak jeolojik ve jeoteknik raporlar doğrultusunda, gerekiyorsa bu yoğunluk ve yapılaşma değerleri azaltılacaktır.
13. Orman Alanları: 6831 sayılı Orman Yasası'nın hükümlerine tabi alanlardır. Orman kadastro netleşmeyen ve bu nedenle bu plan kapsamında

T.S

T.S.

gösterilemeyen alanlar, orman kadastro suna alınması durumunda ilgili yasa çerçevesinde yeniden değ erlendirmeye alınacaktır.

- 14.** Askeri Alanlar: Askeri alanlarda, 2565 Sayılı Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu hükümleri geçerlidir.
- 15.** Karayolları yol kenarı koruma kuş ağı 1/5000 ölçek hassasiyetinde planlara iş lenmiş olup 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarında kesinlik kazanacaktır.

16. HAVZA İÇİ PROJE ALANI

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarına altlık teşkil edecek yenileme ve vizyon kazandırma amaçlı planlarda yer alması, projelendirilerek uygulanması hedeflenen alanlardır. Bu alanlarda ilçenin gelişmesine yön verecek, kentle bütünleşecek ilçeye yeni bir vizyon kazandıracak, aynı zamanda ilçe halkının genel kamusal alan ihtiyacını karşılamaya yönelik sosyal yaşam mekanları oluşturulacaktır. İSKİ İçmesuyu Havzaları Yönetmeliğine aykırı olmamak kaydıyla planlanacak fonksiyonlar ve yapılaşma şartları İSKİ görüşü doğrultusunda 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında belirlenecektir.

- 16.1.** Havza içi proje alanında havza içinde kısa ve mutlak koruma kuş ağında kalan yapılaşmış alanların yine bu alanda tespit edilecek olan transfer alanlarında değ erlendirilmesi ve deprem, yangın ve sel baskını gibi doğ al afet anında açık alanlara erişim ve kullanım tedbirlerinin artırılması, Ekolojik dengenin korunması, sürdürülebilir ve afete duyarlı kentsel gelişmenin sağlanması esastır.
- 16.2.** Havza içi proje alanı sınırları şematik olarak gösterilmiş olup 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında kesinleşecektir.
- 16.3.** Havza içi proje alanında 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planından sonra hazırlanacak 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planları yapılip yürürlüğe girinceye kadar, zorunlu hallerde Büyükşehir Belediyesi Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü ile İSKİ Genel Müdürlüğünün ve ilgili kurumların uygun görüşü alınmak ilgili yönetmeliklere uymak kaydıyla Sosyal ve Teknik altyapı donatı alanlarında (Eğitim, Sağlık, Kültür, Dini Tesis, Yönetim Merkezi, Yeşil Alan, Teknik Altyapı, Açık Otopark, Kapalı Otopark, Belediye Hizmet Alanı, Mezarlık Alanı, kamuya ait parseller vb. alanlarda) bölgenin tarihi, mimari kimliğine ve doğ al yapısına uygun, yapılacak tesisin özellikleri ve kapasitesine göre fiziksel mekân bütünlüğü dikkate alınarak gerekli otopark ve açık alan ihtiyacı parsel içinde çözümlenecek şekilde hazırlanacak ve Büyükşehir Belediyesince onaylanacak avan projeye göre uygulama yapılabilir.
- 16.4.** Havza içi proje alanı içerisinde 18. madde uygulama sınırları 1/1000 ölçekli uygulama imar planında netleştirilecektir. Bu alanlarda 3194 sayılı imar kanunun 18. maddesi ve ilgili yönetmelikler doğrultusunda uygulama yapılacaktır.

- 16.5.** Havza içi proje alanı olarak belirtilen alanda; uygulamaya yönelik tasarım projelerine göre uygulama etaplar halinde yapılabilir.
- 16.6.** Havza içi proje alanında yer alan hayvanat bahçesi alanında İSKİ görüşü alınarak Büyükşehir Belediyesince onaylanacak avan projeye göre uygulama yapılacaktır.
- 16.7.** Planlama alanında İSKİ İçmesuyu havzaları koruma yönetmeliği şartları geçerli olup, havza içinde İSKİ İçmesuyu Havzaları Koruma Yönetmeliğinde belirtilen yoğunluk değerleri doğrultusunda hesaplanan toplam nüfus değeri aşılamaz.
- 16.8.** Havza içi proje alanında yapılacak meydanların altı otopark, ticaret ve hizmet alanları olarak düzenlenebilir. Ticaret ve hizmet alanlarında Emsal:0,25 değeri aşılamaz.
- 16.9.** Havza içi proje alanı içinde kalan Orman alanları hiçbir surette yapılaşmaya açılmayacak olup sürdürülebilir ekolojik dengenin korunmasını ve sağlıklı bir kentsel çevre oluşmasını sağlamak amacıyla olduğu gibi korunacak veya 6831 sayılı Orman kanununda belirtilen koşullara uymak kaydıyla Ekolojik Park Alanları düzenlenebilir. Ağaçlandırılacak alanlar ise ekolojik olarak ormanla bütünleştirilecek alanlardır.

~~**17.** Yeniden Düzenlenecek Alanlar: Planda meskun alan sınırı içinde yer alan kısmen yapılaşmış ve alt ölçekli planlarda Büyükşehir Belediyesi Kentsel Dönüşüm Müdürlüğünce fonksiyonlandırılarak imar uygulama sorunları çözümlenecek alanlardır. Bu alanlar konut, konut+ticaret, ticaret fonksiyonlarının yanında söz konusu alanın ihtiyacı olan donatıları da barındıracaktır. Nüfus yoğunlukları planda verilen çevre yapılanma şartlarını aşmamak ve havza içine giren kısımlarında İSKİ İçmesuyu Havzaları Yönetmeliğine aykırı olmamak koşulu ile arazi kullanım kararları 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı aşamasında belirlenecektir.~~

18. DONATI ALANLARI

- 18.1.** Planda İlköğretim, Ortaöğretim ve Meslek Lisesi lejantlarıyla okul fonksiyonu verilen alanlarda İl Milli Eğitim Müdürlüğü'nün ihtiyacı doğrultusunda İlköğretim, Ortaöğretim, Lise, Meslek Lisesi vb. lejantlar arasında İl Milli Eğitim Müdürlüğü'nün uygun görüşü alınmak koşulu ile değişim yapılabilir. Bu alanlarda çevre yapılanma koşulları dikkate alınarak, ilgili kurum ve kuruluşların uygun görüşleri alınarak avan projeye göre uygulama yapılacaktır.
- 18.2.** Kentsel Hizmet Alanları: Bu alanlarda enerji, iletişim, ulaşım, içme ve atık su vb. yerleşmenin teknik altyapısına hizmet eden kurum ve kuruluşların (İtfaiye, İSKİ, TEİAŞ, DSİ, BOTAŞ, İETT vb.) tesis ve sistemleri yer alabilir. Bu alanlarda çevre yapılanma koşulları dikkate alınarak, ilgili kurum ve kuruluşların olumlu görüşleri alınmak koşuluyla İstanbul Büyükşehir Belediyesi'nce onaylanacak avan projeye göre uygulama yapılacaktır.

- 18.3. Yönetim Merkezi:** Yönetim merkezi alanında planlama alanı büyüklüğü ölçeğinde gerekli olan ve ihtiyaç duyulan; merkezi ve yerel yönetim birimleri için karakol v.b. yönetim ve hizmet amaçlı birimler yer alabilir. Bu alanlarda çevre yapılanma koşulları dikkate alınarak, ilgili kurum ve kuruluşların olumlu görüşleri alınmak koşuluyla avan projeye göre uygulama yapılacaktır. ~~Hazırlanacak avan projelerde yapılacak tesisin özellikleri ve kapasitesine göre fiziksel mekân bütünlüğü dikkate alınarak gerekli otopark ve açık alan ihtiyacı parsel içinde çözümlenecektir.~~

emniyet, kaymakamlık, itfaiye, milli eğitim, muhtarlık, halk eğitim, sağlık tesisi, kültürel tesisler, kütüphane, bilgi-beceri-meslek edindirme kursları gibi eğitim ve kültür yapıları, belediye hizmet birimleri

- 18.4. Belediye Hizmet Alanları:** Bu alanlarda; mahalle yerleşmesine hizmet edebilecek nitelikte sosyal tesis, halk eğitim, belediyeye ait kültürel tesisler, kütüphane, bilgi-beceri-meslek edindirme kursları gibi eğitim ve kültür yapıları, belediyeye ait idari birim şubeleri, muhtarlık gibi yönetim yapıları, semt ölçeğinde küçük ölçekli sağlık tesisleri ve belediye hizmet birimleri, pazar alanları, kurban kesim yerleri ayrı ayrı ya da birlikte yer alabilir. Ayrıca; açık alan kullanımı gerektiren kullanımlar (garaj, şantiye, su deposu v.b.) yer alabilir. Bu alanlarda çevre yapılanma koşulları dikkate alınarak, ilgili kurum ve kuruluşların olumlu görüşleri alınmak koşuluyla onaylanacak avan projeye göre uygulama yapılacaktır. ~~Hazırlanacak avan projelerde yapılacak tesisin özellikleri ve kapasitesine göre fiziksel mekân bütünlüğü dikkate alınarak gerekli otopark ve açık alan ihtiyacı parsel içinde çözümlenecektir.~~

- 18.5. Dini Tesis Alanları:** İbadete açık dini tesislerin bulunduğu alanlardır. Bu alanlarda çevre yapılanma koşulları dikkate alınarak, ilgili kurum ve kuruluşların olumlu görüşleri alınmak koşuluyla onaylanacak avan projeye göre uygulama yapılacaktır. ~~Hazırlanacak avan projelerde yapılacak tesisin özellikleri ve kapasitesine göre fiziksel mekân bütünlüğü dikkate alınarak gerekli otopark ve açık alan ihtiyacı parsel içinde çözümlenecektir.~~

- 18.6. Sağlık Tesis Alanları:** Hastane, dispanser, sağlık ocağı, sağlık evi, sağlık merkezi ve doğumevi gibi tesislerin bulunduğu alanlardır. Bu alanlarda çevre yapılanma koşulları dikkate alınarak, ilgili kurum ve kuruluşların olumlu görüşleri alınmak koşuluyla onaylanacak avan projeye göre uygulama yapılacaktır. ~~Hazırlanacak avan projelerde yapılacak tesisin özellikleri ve kapasitesine göre fiziksel mekân bütünlüğü dikkate alınarak gerekli otopark ve açık alan ihtiyacı parsel içinde çözümlenecektir.~~

75.yıl Mahallesi F21C14D Pafta 700 ada 1 parsel ve parselin kuzeyinde kalan tescil harici alanda yaşlılar yurdu yapılabilir.

- 18.7. Kapalı ve Açık Spor Alanları:** Spor ve oyun ihtiyaçlarını karşılayan alanlardır. Bu alanda yerleşmenin büyüklüğüne uygun olarak futbol, basketbol, tenis, voleybol, yüzme havuzu gibi spor faaliyetlerini içeren kapalı veya açık tesisler yapılabilir. Kapalı tesisler için çevre yapılanma koşulları dikkate alınarak, bölgenin tarihi, mimari kimliğine ve doğal yapısına uygun ve ilgili kurum ve kuruluşların olumlu görüşleri alınmak koşuluyla onaylanacak avan projeye göre uygulama yapılacaktır. ~~Hazırlanacak avan projelerde yapılacak tesisin özellikleri ve kapasitesine~~

~~göre fiziksel mekân bütünlüğü dikkate alınarak gerekli otopark ve açık alan ihtiyacı parsel içinde çözümlenecektir.~~

- 18.8.** Park ve Dinlenme Alanları: Park ve dinlenme alanı olarak planlanan yeşil alanlarda yerleşmenin açık ve yeşil alan ihtiyacı başta olmak üzere kent içinde ve çevresinde günübirlik kullanıma yönelik, gezi alanları, yürüyüş; koşu, bisiklet, atıcılık gibi açık havada yapılabilen spor faaliyetleri, seyir terasları, rekreasyon alanları, piknik alanları, oyun eğlence parkları, çocuk bahçeleri ve oyun alanları, büfe ve çayhaneler gibi konut ve konaklama harici fonksiyonlar yer alabilir. Bu alanlarda Emsal 0,05'i, toplam inşaat alanı 250 m²'yi geçemez. Hmaksimum:4.50 metreyi geçmeyen sökülüp takılabilir elemanlardan oluşan demontabl (büfe, WC, çay bahçesi vb) yapılar ve açık otopark alanları yer alabilir.
- 18.9.** Şehir Parkı: Şehir parkı olarak planlanan alanda eğlenme, dinlenme ve spor faaliyetleri, sosyal ve kültürel tesisler botanik bahçesi vb. yeşil alanlar yer alabilir. Bu alanlarda bölgenin tarihi, mimari kimliğine ve doğal yapısına uygun ve ilgili kurum ve kuruluşların olumlu görüşleri alınmak koşuluyla belediyesi'nce onaylanacak avan projeye göre uygulama yapılacaktır. Bu alanda yapılaşma şartı E: 0.03'ü geçemez.
- 18.10.** Günübirlik Alanlar: Açık ve yeşil alan ihtiyacı başta olmak üzere, kent içinde ve çevresinde günübirlik kullanıma yönelik eğlenme, dinlenme, piknik ihtiyaçlarının karşılanabileceği alanlardır. Bu alanlarda İSKİ İçmesuyu Havzaları Yönetmeliğinin getirdiği koşullara uygun olmak şartıyla günübirlik turizm tesislerine izin verilebilir ve İSKİ İçmesuyu Havzaları Yönetmeliğinin getirdiği koşullara uygun olmak şartıyla bu alanlarda hayvanat bahçesi, doğal hayatı gözlem evleri yapılabilir. Emsal 0,05'i ve toplam inşaat alanı 1000 m²'yi geçemez. Maksimum yüksekliği tek katı geçmeyen sökülüp takılabilir elemanlardan oluşan demontabl (büfe, WC, çay bahçesi vb) yapılar ve açık otopark alanları yer alabilir. Bu alanlarda bölgenin tarihi, mimari kimliğine ve doğal yapısına uygun ve ilgili kurum ve kuruluşların olumlu görüşleri alınmak koşuluyla İstanbul Büyükşehir Belediyesi'nce onaylanacak avan projeye göre uygulama yapılacaktır.
- 18.11.** Meydan Düzenleme Alanı olarak planlanan alan; sosyal, kültürel, eğlenceye dönük faaliyetlerin ve tören alanı, açık konser alanı vb. aktivitelerin yapıldığı açık kamusal toplanma mekânı olup meydan olarak düzenlenecek alandır. Bu alanların altında bölge sığınakları, bölge otoparkı ve ticari amaçlı fonksiyonlar gibi kullanımlar yer alabilir.
- 18.12.** Çocuk Bahçeleri: Kentte yaşayanların yeşil alan, dinlenme ve oyun ihtiyaçlarına cevap veren alanlardır.
- 18.13.** Açık Pazar Alanları: Açık pazar alanı olarak gösterilen alan, çok amaçlı açık kamusal kullanım alanı olup, sosyal, kültürel, eğlence ve açık ticaret aktivitelerinin yapıldığı tören alanı, açık konser alanı ve yerel ürünlerin pazarlandığı alanlardır. Bunun dışında ilgili belediyenin uygun görmesi

halinde gerekli alt yapının hazırlanması şartıyla otopark, yılın belirli günlerinde ilgili idarelerin uygun görüşü alınmak kaydıyla kurban satış-kesim alanı olarak kullanılabilir.

- 18.14. Kültürel Tesis Alanları:** Kütüphane, konferans ve seminer salonları, konser, tiyatro, sinema, sergi salonları gibi kültürel tesislerin bulunduğu alanlardır. Bu alanlarda çevre yapılanma koşulları dikkate alınarak, ilgili kurum ve kuruluşların olumlu görüşleri alınmak koşuluyla onaylanacak avan projeye göre uygulama yapılacaktır. ~~Hazırlanacak avan projelerde yapılacak tesisin özellikleri ve kapasitesine göre fiziksel mekân bütünlüğü dikkate alınarak gerekli otopark ve açık alan ihtiyacı parsel içinde çözümlenecektir.~~

T.S

- 18.15. Sosyal Tesis Alanları:** Planda 'ST' rumuzu ile belirtilen sosyal tesis alanlarında kimsesiz sokak çocuklarının barınma, eğitim gibi temel ihtiyaçlarını karşılayacak ve bu amaca hizmet etmek üzere halk eğitim merkezleri, meslek edindirecek kurslar, el becerileri kazandıracak atölyeler, yönetim binaları, kafeteryalar, açık ve kapalı spor alanları kır bahçelerinin yer alabileceği çocuk bakım evi, ayrıca kimsesiz ve yaşlı vatandaşlara yönelik huzur ve bakım evi yada kimsesiz kadınların ~~sığınabileceği~~ barınma alanları, özürlü vatandaşlarımızın barınma ve ~~rehabilitasyon~~ ihtiyaçlarına cevap verecek şekilde düzenlenecek özürlüler yurdu, rehabilitasyon merkezi gibi fonksiyonlar yer alabilir. Bu kimselerin üretim yapabileceği atölyeler ve ürünlerini sergileyebilecekleri prefabrik satış noktaları da yer alabilecektir.

T.S

Sosyal tesis alanlarında yapılaşma şartları çevre yapılanma koşulları dikkate alınarak, ilgili kurum ve kuruluşların olumlu görüşleri alınmak koşuluyla ~~belediyesi'nce onaylanacak avan projeye göre uygulama yapılacaktır. Hazırlanacak avan projelerde yapılacak tesisin özellikleri ve kapasitesine göre fiziksel mekân bütünlüğü dikkate alınarak gerekli otopark ve açık alan ihtiyacı parsel içinde çözümlenecektir.~~

T.S

- 18.16. Özel Sosyal Tesis Alanları:** Planda 'Ö ST' rumuzu ile belirtilen sosyal tesis alanlarında meslek edindirecek kurslar, el becerileri kazandıracak atölyeler, ayrıca kimsesiz ve yaşlı vatandaşlara yönelik huzur ve bakım evi yada kimsesiz kadınların ~~sığınabileceği~~ barınma alanları, özürlü vatandaşlarımızın barınma ve rehabilitasyon ihtiyaçlarına cevap verecek şekilde düzenlenecek özürlüler yurdu, rehabilitasyon merkezi ve özel yurt alanı gibi fonksiyonlar yer alabilir.

Sosyal tesis alanlarında yapılaşma şartları çevre yapılanma koşulları dikkate alınarak, ilgili kurum ve kuruluşların olumlu görüşleri alınmak koşuluyla ~~belediyesi'nce onaylanacak avan projeye göre uygulama yapılacaktır. Hazırlanacak avan projelerde yapılacak tesisin özellikleri ve kapasitesine göre fiziksel mekân bütünlüğü dikkate alınarak gerekli otopark ve açık alan ihtiyacı parsel içinde çözümlenecektir.~~

- 18.17. Mezarlık Alanları:** İlgili mevzuata göre tespit ve tesis edilen defin alanlarıdır. Bu alanlar İSKİ İçmesuyu Havzaları Yönetmeliğinin ilgili hükümlerine tabii olup, aykırı şekilde yapılamaz.

18.18. Yüksek Öğretim Tesisleri Kampüs Alanı: Planda Yüksek Öğretim Tesisleri alanında Meslek Yüksek Okulu ve ihtiyacı olan revir, kütüphane, yemekhane, idare, çok maksatlı salon, anfi, atölye, spor salonu, yurt, tören alanı vb. fonksiyonlar yer alabilir. Çevre yapılanma koşullarını aşmamak kaydıyla, ilgili kurum ve kuruluşların olumlu görüşleri alınmak koşuluyla belediyesi'nce onaylanacak avan projeye göre uygulama yapılacaktır. Hazırlanacak avan projelerde yapılacak tesisin özellikleri ve kapasitesine göre fiziksel mekân bütünlüğü dikkate alınarak gerekli otopark ve açık alan ihtiyacı parsel içinde çözümlenecektir.

18.19. Ticaret ve konut+ticaret alanlarında Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmeliğin EK-1A, EK-1B, EK-1C tablolarında belirtilen asgari alan büyüklüklerini sağlayan parsellerde onaylanacak avan projeye göre çevre yapılanma koşullarını aşmamak kaydıyla yükseköğretim tesisi hariç özel katlı otopark, özel eğitim, özel sağlık, özel kültür tesisi ve özel sosyal tesis yapılabilir. Havza içinde İSKİ İçmesuyu Havzaları yönetmeliğinde belirlenen KAKS (emsal) değerleri aşılamaz.

18.20. Havza sınırları içerisinde yer alan Kamu hizmeti için ayrılan sosyal ve teknik donatı alanlarının özel teşebbüs eliyle yapılması durumunda yapılaşma koşulları İSKİ İçmesuyu Havzaları Yönetmeliğinde belirtilen konut dışı yapılaşma değerleri ile ilgili yapılanma şartlarına tabidir.

18.21. *Özel Spor Alanları: açık spor tesisleri yer alabilir. İlçe Belediyesince onaylanacak projeye göre uygulama yapılabilir.*

T.S

19. İÇME SUYU HAVZALARINDA YAPILAŞMA İLE İLGİLİ UYULMASI GEREKEN ESASLAR

Bir kısmı Alibey İçme Suyu Havzası Göl Mutlak, Kısa Mesafe, Orta Mesafe ve Uzun Mesafe Koruma Alanında kalmakta olan planlama alanında İSKİ Genel Müdürlüğü'nce hazırlanan İSKİ İçmesuyu Havzaları Yönetmeliği hükümleri geçerlidir.

19.1. Göl Mutlak Koruma Alanları (0-300 m):

Bu alanlarda; İdare tarafından yapılacak veya yaptırılacak arıtma tesisleri hariç hangi maksatla olursa olsun hiçbir şekilde yapı yapılamaz. Mezarlık kurulamaz. Sıvı ve katı atıklar dökülemez, depolanamaz. Ancak İSKİ'nin görüşü alınarak hazırlanacak peyzaj planları doğrultusunda, toprak geçirimsizliğini engelleyici betonlaştırma gibi faaliyetler yapılmamak ve doğal yapıyı bozmamak kaydıyla ağaçlandırma yapılarak gezi, seyir ve balık tutma cepleri teşkil edilebilir. Bu cepler su alma yapısına 300 m'den daha yakın olamaz. Zorunlu hallerde yolların bu alandan geçecek olan kısımlarında sadece ulaşım ile ilgili işlevlerine izin verilebilir. Dinlenme tesisi, akaryakıt istasyonu, açık otopark vb. tesisler yapılamaz. Mutlak koruma alanlarında mevcut olan yapıların tadilatına ve yıkılıp yeniden yapılmalarına izin verilmez.

19.2. Kısa Mesafeli Koruma Alanları (300-1000 m):

Bu alanlarda; İdare tarafından yapılacak veya yaptırılacak arıtma tesisleri hariç hangi maksatla olursa olsun hiçbir şekilde yapı yapılamaz. Mezarlık kurulamaz. Sıvı ve katı atıklar dökülemez, depolanamaz. Ancak İSKİ'nin görüşü alınarak hazırlanacak peyzaj planları doğrultusunda, toprak geçirimsizliğini engelleyici betonlaştırma gibi faaliyetler yapılmamak ve doğal yapıyı bozmamak kaydıyla ağaçlandırma yapılarak gezi, seyir, açık spor alanları teşkil edilebilir. Kısa mesafeli koruma alanında mevcut olan yapıların tadilatına ve yıkılıp yeniden yapılmalarına izin verilmez. Zorunlu hallerde yolların bu alandan geçecek olan kısımlarında sadece ulaşım ile ilgili işlevlerine izin verilebilir. Dinlenme tesisi, akaryakıt istasyonu, açık otopark vb. tesisler yapılamaz.

19.3. Orta Mesafeli Koruma Alanları (1000 m-2000 m):

Bu alanlarda, her türlü sanayi maksatlı yapılar, serbest bölgeler, tıp fakülteleri, akaryakıt istasyonu, laboratuvarlarında ve atölyelerinde kimyevi maddelerin işlendiği her türlü eğitim ve öğretim kurumları ile hastane, entegre hayvancılık tesisleri, mezbahalar, her türlü kimyevi madde, yakıt, zehirli zararlı ve tehlikeli madde depoları, katı atık depolama tesisleri, çöp toplama ve imha merkezleri, mezarlık vb. kirletici yapı ve faaliyetler gibi İSKİ İçmesuyu Havzaları Yönetmeliği'nde geçen ve ekolojik yapıyı ve su kalitesini tehdit eden tesisler yer alamaz.

19.4. Uzun Mesafeli Koruma Alanları (2000 m-İçmesuyu Havza Sınırı):

Bu alanlarda; Metal Sertleştirme (tuz ile) Metal Kaplama, Yüzey Temizleme (asitle), Tekstil Boyama ve emprime baskı, Hurda Plastik Yıkama, Liftli Yıkama-yağlamacılar, Kimyasal madde depoları, (Yanıcı, parlayıcı, patlayıcı), İmalatından sanayi atık suyu kaynaklanan kimyasal madde üretim tesisleri, Hurda kağıt işleme, Ham Deri İşleme, Asit imal ve dolum yerleri, Zirai mücadele ilacı imal ve dolum yerleri, Pil, batarya-akü imal yerleri, Gres yağ fabrikaları (Petrol Türevi), Domuz ve köpek çiftlikleri, Entegre hayvancılık tesisleri, İlaç Sentez fabrikaları, Ağır metal tuzu üretimi, Cam yıkama, Yün yıkama, Çöp ayırma, depolama ve imha merkezleri, Açık kömür depolama, Matbaa, Her türlü kimyevi madde ve yakıt depoları ile ilgili yapı ve faaliyet yapılamaz.

19.5. Su Kanalları Koruma Kuşağı Dere Mutlak Koruma Alanı:

İSKİ Kurum görüşü çerçevesinde, 25.05.2006 tarihinde yürürlüğe giren ve 16.07.2009 tarih ve 14 sayılı İSKİ Genel Kurul kararı ile değişiklik yapılan İSKİ İçmesuyu Havzaları Yönetmeliğine göre; planlama alanı içme suyu havzası içinde kaldığından, alanın içinden geçen, koruma altına alınan derenin sağından ve solundan 100'er metre olmak üzere toplam 200 metre genişliğinde bir bant, İSKİ Genel Müdürlüğü'nün ikinci bir görüşüne kadar Dere Mutlak Koruma Alanıdır. Dere Mutlak Koruma Alanlarında; İlgili idare tarafından yapılacak ya da yaptırılacak arıtma tesisleri hariç hiçbir yapı yapılamaz. Mezarlık kurulamaz. Sıvı ve katı atıklar dökülemez, depolanamaz. Ancak İSKİ'nin görüşü alınarak hazırlanacak peyzaj planları

doğrultusunda, toprak geçirimsizliğini engelleyici betonlaştırma gibi faaliyetler yapılmamak ve doğal yapıyı bozmamak kaydıyla ağaçlandırma yapılarak gezi, seyir ve balık tutma cepleri teşkil edilebilir. Bu cepler su alma yapısına 300 m' den daha yakın olamaz. Bu alanlar içinde, planda belirlenen yolların sadece ulaşım ile ilgili işlevlerine izin verilebilir. Dinlenme tesisi, akaryakıt istasyonu, açık otopark vb. tesisler yapılamaz. Ancak ilgili mevzuata uygun olmak ve İSKİ'nin görüşü alınmak kaydıyla bu alanlarda Tarım ve Köyişleri Bakanlığı'nın kontrol ve denetiminde organik tarım ve tarıma yönelik hobi bahçeleri yapılabilir. Bu alanlarda suni gübre ve zirai mücadele ilaçlarının kullanıldığı ziraata izin verilmez.

19.6. Su Kanalları Koruma Kuşağı (Kapalı ve Açık)

Dere Mutlak Koruma Dışındaki Dereler:

İSKİ Genel Müdürlüğü kurum görüşü çerçevesinde belirlenen derelere, dere kadastral sınırı bulunan yerlerde kadastral dere aksından, kadastral dere yatağı bulunmayan derelerde ise fiili (halihazır) derenin sağında ve solunda 25'er metre olmak üzere toplam 50metre genişliğinde koruma bandı ayrılmıştır. Bu bant; dere ıslahı, servis yolları olarak kullanılacak olup, afete maruz bu alan yapılaşmaya yasaklı alandır.

19.7. Planda dere koruma kuşakları şematik olarak gösterilmiştir. 1/1000 ölçekli uygulama imar planı yapımı aşamasında, İSKİ görüşü alınarak, dere koruma kuşakları kesinleştirilecek ve plana işlenecektir. Bu planda dere koruma kuşağında kalan park alanlarında 1/1000 ölçekli planların yapımı aşamasında, İSKİ görüşü ile dere koruma kuşağı alanı dışında kalan parseller olursa, bu parsellerde içinde bulundukları yapı adasının şartları geçerli olacak şekilde planlama yapılacaktır.

19.8. İSKİ'ye ait mevcut ve planlanan içmesuyu, atıksu-yağmursuyu hatlarının geçtiği güzergâhlar 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planlarında yol olarak korunacaktır.

19.9. İSKİ'ye ait her türlü mevcut ve planlanan tesisler ile İSKİ'de kaydı bulunmayan ancak ilgili Belediyesince veya kamu tarafından yapılmış altyapı tesisleri aynen korunacaktır. Ancak gerekli olan durumlarda İSKİ görüşü alınarak bu tesislerde değiştirme ve deplase yapılabilir.

19.10. İSKİ'ye ait veya DSİ tarafından İSKİ'ye devredilmiş isale hatlarının koruma bantlarındaki servis yolları imar yolu olarak kullanılmayacaktır. Ancak isale hatları üzerindeki enine geçişlerde İSKİ'den mutabakat alınacaktır.

20. YERLEŞİME UYGUNLUK

20.1.Yerleşime Uygun Alanlar(YU):

Bu alanlar Trakya Formasyonu'nun yüzeylendiği ortamlar olup eğimi genel olarak % 30'un altındadır. Yer altı suyu problemi görülmemektedir. Bu alanlar yerleşime uygunluk haritalarında (YU) simgesi ve birimin jeolojik sembolü (TRF) ile gösterilmiştir.

20.2. Yerleşime Önemli Uygun Alanlar (YÖ):

20.2.1. Yerleşime Önemli Uygun Alanlar (YÖİ): Bu ortamlar rapor eki haritalarda (TRF-YO1) sembolü ile belirtilmiştir. Bu alanlar genel olarak eğimin %30'dan yüksek olduğu kaya ortamlardır. Yeraltı suyu problemleri gözlenmemektedir. Bu alanlarda görülebilecek temel problemler, çatlak sistemlerine bağlı olarak çelişebilecek kama ya da blok tipi kaymalardır. Özellikle kalınlığı fazla olan ayrışmış kaya ve çok sık çatlaklı birimlerinde yoğun yağışlarda eğim boyunca birimler içinden su akışı sızıntılar halinde olmaktadır.

Eğimin arttığı yerlerde ve yanlış kazı ile tabaka eğim, çatlak yönleri, süreksizlik düzlemleri ve aşırı yüklemelere bağlı olarak stabilite sorunları meydana gelebilmektedir. Yapı temelleri homojen sertlikte kaya ortamına oturacak şekilde planlanması önerilmektedir.

Bina temellerinin bir kısmının ana kaya, bir kısmının ayrışmış kaya üzerinde kalması durumunda zemin iyileştirmesi veya uygun temel sistemi kullanılarak farklı oturumlar önlenmelidir.

Yapılacak parsel bazında ayrıntılı jeoteknik (jeoloji ve jeofizik) etütler de olası stabilite sorunlarına karşı gereğinde kinematik analizler yapılarak tüm alınacak önlemler ve yapılaşma kriterleri belirlenmelidir.

20.3. Yerleşime Önemli Uygun Alanlar (YÖ2): Bu ortamlar rapor eki haritalarda (ÇF-GNf-ÇF-QAL-YD) jeolojik sembolü ve (YÖ2) sembolü ile gösterilmiştir. Genel olarak %30'dan küçük topoğrafik eğime sahip alanlardır. Bu alanlarda birimlerin jeoteknik özelliklerine bağlı olarak şişme, oturma, yer altı suyu problemleri, sıvılaşma taşıma gücü kapasitesi problemleri ve stabilite sorunları beklenebilir.

20.4. Ayrıntılı Jeoteknik Etüt Gerektiren Alanlar (AJE)

20.4.1. Kalınlığı fazla olan dolgu alanları(YD-AJE): Bu alanlarda dolgu kalınlığı ve niteliği hakkında yeterli jeoteknik veri bulunmadığından ayrıntılı jeoteknik etüt gerektiren alanlar olarak ayıklanmıştır. Kalınlığı fazla olan bu dolgu alanları hali hazırda yerleşime uygun değildir. Bu alanlar planlama dışında bırakılmıştır. Planlaması düşünüldüğünde ayrıntılı jeoteknik etütler yapılarak planlama kriterleri belirlenmelidir. Söz konusu etütlerde dolgu kalınlığı, niteliği, doğal zeminle ilişkisi ve olası stabilite sorunları irdelenmelidir. İstanbul-F21C-19C nolu 1/5000 ölçekli halihazır paftanın 1A-1B-1C-1D nolu 1/1000 ölçekli paftalarında da görüldüğü gibi bu alanların bir kısmı park, rekreasyon alanları, sosyal tesis amaçlı tek katlı, prefabrik, günü birlik tesisler olarak düzenlendiği gözlenmiştir. Bu kısımlarda seyrek olarak gözlenen bir ve/veya iki katlı mevcut yapıların

zemin özellikleri ve yapı statikleri gözden geçirilerek gerektiğinde takviye projeleri yapılarak güçlendirilmesi önerilmektedir.

20.4.2. ÇF-AJE (Çukurçeşme) Simgesi ile Gösterilen Alanlar:

İstanbul-F2IC-19D-İB nolu 1/1000 ölçekli halihazır paftada, kontrolsüz ve yanlış kazı nedeni ile oluşturulan derin şevde stabilite sorunları meydana geldiği gözlenmiştir. Kontrolsüz açılan yaklaşık 85° civarına eğimli derin şevde önlem alınmadığı takdirde atmosferik etkilerle veya dinamik kuvvetlerin etkisiyle kütle hareketlerini tetikleyeceği gözlenmiştir. Bu nedenle, bu alanda gerileyen türde kütle hareketlerinin oluşumunu engellemek amacıyla ivedilikle yaptırılacak ve alan genelini kapsayan ayrıntılı jeoteknik etütlerde öncelikle mevcut dik şevlerin stabilitesini sağlamaya yönelik önlem projeleri belirlenmeli ve uygulamaya konulmalıdır. Alanın geri kalan kısımlarında planlamaya gidilmek istenmesi durumunda gerekli planlama kriterleri ayrıntılı jeoteknik etütler ile belirlenmelidir.

20.5. Yerleşime uygun olmayan alanlar

İnceleme alanındaki faaliyetleri devam eden özel işletmelere ait taşocağı alanları hali hazırda yerleşime uygun değildir, Bu alanlar, taş ocağı hafriyatıyla oluşmuş derin şevler ile 40 metrelere varan kalın dolgular içermektedir. Bu alanlar kaya düşmesi, heyelan ve su baskını gibi riskler taşımaktadır. Muhtemel kaya düşmesi, kama türü kütle hareketleri, göllenme gibi riskler taşımaktadır. Bu alanlar yerleşime uygunluk haritalarında TO (Taş Ocağı) ve YUO simgeleri ile gösterilmiştir. Halihazırda faaliyetleri devam eden özel işletmelere ait taşocağı alanları işletme süresinin sonunda maden, çevre ve diğer kanunların hükümlerine göre terk edilmelidir. İlgili kanun maddesine göre terk edilerek kontrollü bir şekilde doldurulduktan sonra bu alanlarda planlamaya gidilmesi durumunda yeşil alan, park, rekreasyon alanı, günübirlik sosyal tesisler olarak planlanmalıdır. Tek katlı prefabrik sosyal tesis amaçlı yapı yapılmasının dışında yapılaşmaya izin verilmemelidir. Her işletme alan bir bütün olarak ayrıntılı bir şekilde jeolojik jeofizik- jeoteknik çalışmalar yapılarak, oturma analizleri ve oluşabilecek kalın şevlerde şey analizi yapılarak yapılaşma kriterleri belirlenmelidir. Bu alanlar için alınacak tedbirler yapılacak ayrıntılı Jeolojik Jeoteknik Jeofizik etütler sonrasında belirlenerek, planlama için uygunluğuna karar verilmelidir. Hazırlanacak detaylı jeolojik-Jeofizik- jeoteknik etüt raporlarının Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Afet İşleri Genel Müdürlüğünün 04.04.2003 tarih ve 4256 sayılı genelgesi uyarınca Bayındırlık ve İskan İl Müdürlüğünce onaylanması gerekmektedir.

20.6. İnceleme Alanı Dışında Kalan Alanlar (AD):

İlçe sınırları içinde yer alan, bu çalışma kapsamı dışında tutulması istenen alandır. Hayvanat Bahçesine ait 2,58 km² yüzölçümlü bu alan Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Afet İşleri Genel Müdürlüğünce 07 Nisan 2003 tarihinde onaylanan İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik etüt raporları olan alanı

kapsamaktadır. Bu alanlarda onaylanan raporların içeriklerine bağılı olarak planlamaya gidilmelidir. Rapor eki haritalarda PA simgesi ile gösterilmiştir.

Jeolojik duruma ait ayrıntılar plan raporunda açıklanmıştır.

21. KONUT ALANLARI

Meskûn Yüksek Yoğunluklu Konut Alanları:

- Brüt Yoğunluk 800 Kİ/Ha
- Brüt Yoğunluk 700 Kİ/Ha

Meskûn Orta Yoğunluklu Konut Alanları:

- Brüt Yoğunluk 600 Kİ/Ha
- Brüt Yoğunluk 500 Kİ/Ha

Meskûn Az Yoğunluklu Konut Alanları:

- Brüt Yoğunluk 300 Kİ/Ha
- Brüt Yoğunluk 200 Kİ/Ha

Gelişme Yüksek Yoğunluklu Konut Alanları:

- Brüt Yoğunluk 800Kİ/Ha

21.1. Bu planda verilen yoğunluklar maksimum değerler olup, bu plan üzerinde gösterilmiş konut lekeleri baz alınarak hesaplanmıştır.

21.2. Konut alanlarındaki ayrıntılı yapılaşma koşulları 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarında belirlenecek olup, emsal değerleri net parsel üzerinden verilecektir.

21.3. Deprem risklerine karşı dayanıklı ve yaşam kalitesi yüksek çevre oluşturulmasına katkı sağlamak amacıyla konut alanlarında yapı stokunun yenilenmesi teşvik edilecektir. Havza alanı haricinde kalan konut ve konut+ticaret alanlarında mevcut yapılaşmış binalar yıkılıp yeniden yapılmak koşuluyla bu planda verilen yoğunluk değerlerine karşılık gelecek iskan edilebilir (bağımsız birime konu) toplam inşaat alanı arka ve yan cephelerden birbirine komşu en az 4 parselin tevhide ile 1000 m2'den büyük parsel oluşturulması halinde %10, 2000 m2'den büyük parsel oluşturulması halinde %15, 3000 m2'den büyük parsel oluşturulması halinde %25 oranında arttırılır. Ancak oluşan parselin toplam yüzölçümünün %25'i oranında uygun bir bölümünde özel mülkiyete konu olabilecek açık yeşil alanlar veya kentsel ve sosyal altyapı alanı ayırmak zorunludur.

Bu uygulamalar yapılaşmış parseller için geçerli olup boş parseller, yapılaşmış parsel veya parseller ile birleşmesi halinde bu haktan faydalanabilirler. TAKS 0,40'ı geçmemek kaydı ile avan projeye göre

uygulama yapılacak olup, yapılacak yapıların mimari tipolojisini ve cephe detaylarını belirlemeye ilçe belediyesi yetkilidir. Her bağımsız birime en az bir otopark yeri ayrılması kaydıyla otopark ihtiyacının parsel bünyesinde karşılanması zorunludur.

21.4. Eğimden dolayı açığa çıkan 1. ve 2. bodrum katlar iskan edilebilir. İskan edilen bodrum katlar emsale dahildir.

21.5. Planda açıklanmayan hususlarda İstanbul İmar Yönetmeliği geçerlidir.

22. TİCARET ALANLARI

22.1. T1 Ticaret Alanları

Kültür, ticaret ve alışveriş merkezi alanıdır. Avan projeye göre uygulama yapılacak ve avan proje İlçe Belediyesince onanacaktır. Bu alanda E=1.5 aşamaz.

22.2. T2 Ticaret Alanları

Ticaret ve hizmet alanlarıdır. Bu alanlarda ticari hizmet veren yapılar, bürolar, iş hanları, lokanta, çarşı, banka, vb. fonksiyonlar yer alacaktır. Bu alanda E: 0.25, yükseklik 2 katı geçemez.

*İhtiyaç olmasa da oto galeri fonksiyonunda tabi zemin kotu altına zemin altı otopark yapılabilir. **

22.3. T3 Ticaret Alanları

**otoparklar emsale dahil değildir.*

T.S
924

Ticaret ve hizmet alanlarıdır. Bu alanlarda ticari hizmet veren yapılar, bürolar, iş hanları, lokanta, çarşı, banka, vb. fonksiyonlar yer alacaktır. Bu alanda E: 1.00 yükseklik 9.50m geçemez.

22.4. T4 Ticaret Alanları

- Yaşayan nüfusun ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik ticaret ve hizmet alanlarıdır. Bu alanlarda çevre yapılanma şartlarını aşmamak kaydıyla tamamen ticari hizmet veren yapılar, bürolar, iş hanları, lokanta, III. sınıf fırın, düşün salonu, sauna, hamam, spor salonu, çarşı, çok katlı mağaza, banka, sinema, tiyatro vb. fonksiyonlar yer alabileceği gibi bu fonksiyonlarla birlikte bodrum ve zemin katlar ticaret olmak koşulu ile üst katlarda istenirse konut fonksiyonu da yer alabilir.

- ~~Bu alanlarda çevre yapılanma şartlarını aşmamak kaydıyla 500m² den büyük parsellerde maks KAKS:1.5'dir.~~

T4 alanlarında ekmek fırını yapılabilir.

T.S

22.5. T5 Ticaret Alanları

- Bu alanlar planda şematik olarak gösterilmiş olup yoldan cephe alan ilk sıra parseller konut+ticaret alanıdır.
- Eski Edirne Asfaltı Caddesine cepheli ilk sıra parsellere komşu parsellerde ilçe belediyesinin uygun görmesi halinde bu planda verilmiş yapılaşma şartlarını aşmamak koşulu ile konut+ticaret fonksiyonu verilebilir.

- Bodrum ve zemin katlar ticaret olmak koşulu ile üst katlar konut fonksiyonu yer alacaktır. Ancak İlçe Belediyesince uygun görülmesi koşulu ile üst katlarda ticaret ve hizmet alanları yer alabilir. Havza içindeki alanlarda üst katların tamamında ticaret ve hizmet yer alması durumunda Emsal:0,25 değeri aşılamaz.
 - T5 ticaret alanlarında 12m genişliğindeki yollarda bina yüksekliği 15.50m'den, kat adedi bodrum hariç 5 kattan fazla olamaz.
 - T5 ticaret alanlarında 15m genişliğindeki yollarda bina yüksekliği 18.50m'den, kat adedi bodrum hariç 6 kattan fazla olamaz.
- T4 alanlarında yapılabilecek fonksiyonların hepsinin T5 alanlarında da yapılabilir.
- 22.6. Havza içinde uzun ve orta mesafeli koruma kuşağında kalan T1, T2, T3, T4 ticaret alanlarında E: 0,25'i geçemez.

23. KONUT DIŞI KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

- Bu alanlarda küçük sanayi, ticaret+hizmet amaçlı yapı yapılabilir. maks TAKS:0,50 maks KAKS:1, yükseklik 2 katı geçemez. Havza içinde kalan Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanlarında Emsal:0,25 değeri aşılamaz.
 - Küçük sanayi alanı kullanımında; yanıcı parlayıcı maddeler ve zirai ilaçlar yapılamaz. Bu alanlarda çevreyi kirletmeyen tehlikeli atık üretmeyen gürültü ve görüntü kirliliğine neden olmayan nitelikte üretim ve depolama fonksiyonları yer alabilecektir.
 - Planlama alanı içerisinde yer alan küçük sanayi kuruluşlarının proje ve ruhsat aşamasında imalat içi ve imalat sonunda oluşacak pis su atıkları ile ilgili tedbirler yönünden İSKİ Genel Müdürlüğünün görüşüne göre uygulama yapılacaktır.
24. Planlama alanında yeşil alan, spor alanı, meydan ve yol gibi kamuya açık alanların zemin altları ilgili kurumların (İSKİ Genel Müdürlüğü, Ulaşım Daire Başkanlığı, Park ve Bahçeler Müdürlüğü, Zemin ve Deprem İnceleme Müdürlüğü, Emlak ve İstimlâk Daire Başkanlığı vb.) olumlu görüşleri alınarak uygulama aşamasında Ulaşım ve Trafik Düzenleme Komisyonu (UTK) kararı alınarak zeminaltı katlı otopark yapılabilir.
25. Akaryakıt istasyonu alanlarında, ilgili kuruluşların olumlu görüşleri alınmak ve avan projesi Büyükşehir Belediye Başkanlığınca onanmak şartıyla akaryakıt istasyonu tesis edilebilir. Akaryakıt istasyonları için kuruluş görüşleri olumsuz olursa, içinde bulundukları yapı adasının şartları geçerli olacaktır. Bu alanlarda, akaryakıt tankı depo ve pompasının yüz aldığı cephedeki yolda bulunan mevcut planlanan atıksu, içme suyu isale ve şebeke borularının zarar görmemesi için akaryakıt tankı ile eksen arasında en az 7.00 metre yapı yaklaşma sınırı bırakılması gerekmektedir. Bu alanlarda yapılaşma şartı havza sınırları içerisinde uzun mesafeli koruma kuşağında KAKS:0.25, havza sınırları dışında TAKS:0,25, KAKS:0,50, h:6,50m'yi aşamaz.

26. Bu plan üzerinde gösterilen yol genişlikleri 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarında daraltılamaz. Ancak 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarında, bu planla belirlenmiş yol genişliklerine ilave olacak şekilde refüj, yaya yolu, bisiklet yolu, yol kenarı otoparkları ve cepleri düzenlenebilir.

27. 868 ada 1 parselde ilgili KTVKKB kararı doğrultusunda uygulama yapılacaktır.

28. 83 ada 1 parselde yapılaşma koşulları İlçe Belediyesince onaylanacak avan projesinde belirlenecek şekilde parka hizmet edecek sosyal tesisler yapılabilir.

- Bir parselde ayrılan donatı alanlarının %40'ı geçmesi halinde tüm terkinin ilgili kurumlara bedelsiz olarak yapılması şartıyla emsal (KAKS) değerleri brüt parselin %60'ı üzerinden uygulanır. Bu tür parsellerde bedelsiz terk işlemi tamamlanmadan uygulama yapılamaz.

- Triyaj Alanı: Bu alanda; Raylı Sistem Triyaj Alanı, Toplu Taşıım Peron Yerleri, Taksi Durağı, Park&Ride amaçlı Otopark Alanı fonksiyonları yer alabilir, bu alan içerisinde yer alacak fonksiyonlar avan projede belirlenecek olup, avan projeye ilişkin İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı onayından sonra uygulama yapılacaktır.

17. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planlarının Yapımı Aşamasında Uyulacak Hükümleri 17. Maddesinde yer alan Yeniden Düzenlenecek Alanlar: "Bu alanlarda konut, konut+ticaret, ticaret fonksiyonları yer alabilir. 50.Yıl Mahallesi ile Cumhuriyet Mahallesi sınırlarında kalan Yeniden Düzenleme Alanı nüfus yoğunluğu:700ki/ha, Yunus Emre mahallesi sınırlarında kalan yeniden düzenleme alanı nüfus yoğunluğu 600ki/ha'dır. Arazi kullanım kararları ve planlama nüfusu oranında sosyal donatı alanları 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı aşamasında belirlenecektir.

- Sağlık tesisi alanında uygulama 1/5000 ölçekli plan doğrultusunda ilçe belediyesince onaylanacak avn projesine göre yapılacaktır.

* ~~Trijaj Alanı: Bu alanda; Raylı Sistem Triyaj Alanı, Toplu Taşıım Peron Yerleri, Taksi Durağı, Park&Ride amaçlı Otopark Alanı fonksiyonları yer alabilir, bu alan içerisinde yer alacak fonksiyonlar avan projede belirlenecek olup, avan projeye ilişkin İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı onayından sonra uygulama yapılacaktır.~~