

# 1/1000 ÖLÇEKLİ ŞİŞLİ-MASLAK UYGULAMA İMAR PLANI PLAN NOTLARI

## GENEL HÜKÜMLER

1- KENTSEL VE SOSYAL DONATI ALANLARI İLE TEKNİK ALTYAPI ALANLARI KAMU ELİNE GEÇMEDEN UYGULAMA YAPILAMAZ.

2- EĞİTİM VE SAĞLIK TESİSLERİ, SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİSLER, İDARİ TESİSLER, DİNİ TESİSLER, SPOR ALANLARI, KENTSEL HİZMET ALANLARI. İLE RESMİ/UMUMİ BİNALAR GİBİ SOSYAL DONATI VE TEKNİK ALTYAPI ALANLARINDA İLGİLİ KURUM VE KURULUŞLARIN UYGUN GÖRÜŞLERİNİ ALMAK ÇEVRE YAPILANMA KOŞULLARINI AŞMAMAK, VERİLEN İNŞAAT İSTİKAMETİNE UYMAK KAYDI İLE İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİNCE ONAYLANACAK AVAN PROJEYE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

3- PLANDA KENTSEL VE SOSYAL ALT YAPI ALANI OLARAK AYRILAN ALANLARDA (DİNİ TESİS, EĞİTİM, SAĞLIK, KÜLTÜREL TESİS, İDARİ TESİS, SPOR ALANI, BELEDİYE HİZMET ALANI VB.) İLGİLİ KURUM VE KURULUŞLARIN UYGUN GÖRÜŞLERİ ALINMAK VE TABİİ ZEMİN ALTINDA YOLDAN ÇEKME MESAFESİ KORUNMAK ŞARTI İLE PARSEL BÜTÜNÜNDE ZEMİN ALTI KATLI OTOPARK YAPILABİLİR.

4- PLANLAMA ALANININ TAMAMINDA PARSEL ÖLÇEĞİNDE JEOLJİK VE JEOTEKNİK ETÜD RAPORLARI HAZIRLANMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ.

5- DEPREM YÖNETMELİĞİNE TABİDİR.

6- 2. ETAP HALİNDE HAZIRLANAN 01.10.2001-22.10.2001 TARİHLERİNDE BAYINDIRLIK VE İSKAN BAKANLIĞI AFET İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN UYGUN BULUNARAK ONANAN JEOLJİK – JEOFİZİK – JEOTEKNİK ETÜTLER SONUCU YERLEŞİME UYGUNLUK DEĞERLENDİRİLMESİ VE HAKKINDAKİ RAPORA GÖRE:

-UA İLE GÖSTERİLEN ALANLAR YERLEŞİME UYGUN OLAN ALANLARDIR. PARSEL BAZINDA; PARSELİN BULUNDUĞU ALANI KAPSAYAN ZEMİN ETÜDLERİ İLGİLİ MÜHENDİSLERCE YAPILACAKTIR.

-ÖA1, ÖA2, ÖA3, ÖA4 İLE GÖSTERİLEN ÖNEMLİ ALANLARDA; YERİNDE VE/VEYA LABORATUARLARDA YAPILACAK AYRINTILI JEOLJİK-JEOFİZİK-JEOTEKNİK ARAŞTIRMALAR SONUCU ZEMİN ETÜTLERİNİN İLGİLİ MÜHENDİSLER TARAFINDAN HAZIRLANMASI GEREKLİDİR.

-UOA İLE GÖSTERİLEN YERLEŞİME UYGUN OLMAYAN ALANLARDA ZORUNLULUK HALİNDE ADA VE ADALAR BAZINDA HAZIRLANACAK JEOLJİK-JEOTEKNİK ARAŞTIRMALAR SONUCU ZEMİN ETÜTLERİNİN İLGİLİ TÜM KANUN, KARARNAME, GENELGE, HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

7- YAPILACAK TÜM YAPILARDA AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDAKİ YÖNETMELİK VE GAYRİ SIHHİ MÜESSESELER YÖNETMELİĞİ İLE 17 AĞUSTOS 1999 MARMARA DEPREMİ SONRASINDA PLANLAMA VE YAPILANMAYLA İLGİLİ TÜM KANUN, KARARNAME, GENELGE HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

8- TİCARET ALANLARINDA İLGİLİ KURUMLARDAN UYGUN GÖRÜŞ ALINMASI VE PLANDA VERİLEN YAPILAŞMA ŞARTLARINA UYULMASI KAYDI İLE ÖZEL EĞİTİM VE KATLI OTOPARKLAR YAPILABİLİR.

9- İSTANBUL II NUMARALI K.T.V.K. KURULU TARAFINDAN TESCİL EDİLMİŞ KORUNMASI GEREKLİ OLAN YAPILARDA K.T.V.K. KURULU KARARLARINA GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

10- AÇIK ALANLAR PARK VE YEŞİL ALANLAR GİBİ ALANLARIN ALTINDA İLGİLİ KURUM VE KURULUŞLARIN UYGUN GÖRÜŞLERİ ALINMAK KAYDIYLA, DOĞAL AFETLERDE VE SEFERBERLİK ANINDA SİĞİNAK ALANI OLARAK, DİĞER ZAMANLARDA KAMÜYA AİT KATLI OTOPARK OLARAK KULLANILMAK ÜZERE AVAN PROJESİNE GÖRE UYGULAMA YAPILABİLİR.

11- PLANLAMA ALANINDA EĞİMDEN DOLAYI ÇIKAN 1. BODRUM KAT İSKAN EDİLEBİLİR, EMSALE DAHİLDİR. 1. BODRUM KAT DIŞINDA KALAN BODRUM KATLAR DA İSKAN EDİLEBİLİR ALAN YER ALMAZ. DOĞAL ZEMİN KOTU ÜZERİNE ÇIKAN KISIMLARDA VE İSKAN EDİLEN BODRUM KATTA TAKS DEĞERİ AŞILAMAZ.

13- BLOK ÖNGÖRÜLEN YERLERDE; PLANDA İŞLENMİŞ OLAN BLOK NİZAM, BİTİŞİK NİZAM BİNA KİTLELERİ, KAT ADETLERİ VE BAHÇE MESAFELERİNE AİT ÖLÇÜLER PLAN ÜZERİNDEN ALINACAKTIR.

14- EMSAL VERİLEN ALANLARDA İSKAN EDİLEN BODRUM KATLAR EMSALE DAHİL EDİLECEKTİR.

15- KONUT VE TİCARET ALANLARINDA AÇIK VE KAPALI ÇIKIMLAR EMSALE DAHİLDİR.

16- ENERJİ NAKİL HATTI KORUMA KUŞAĞINDA KALAN PARSELLERDE TEİAŞ-TEDAŞ GÖRÜŞÜ ALINARAK UYGULAMA YAPILACAKTIR.

17- İSKİ GEN. MD.'NE AİT MEVCUT VE PLANLANAN İÇMESUYU, ATIKSU-YAĞMURSUYU HATLARININ GEÇTİĞİ GÜZERGAHLARIN İMAR PLAN VE UYGULAMALARINDA YOL OLARAK DÜZENLENEREK, İSKİ GEN. MD.'NE AİT HER TÜRLÜ MEVCUT VE PLANLANAN TESİSLER İLE İSKİ GEN. MD.'DE KAYDI BULUNMAYAN ANCAK İLGİLİ BELEDİYESİNCE VEYA KAMU KURUMLARI TARAFINDAN YAPILMIŞ ALTYAPI TESİSLERİ AYNEN KORUNACAKTIR.

18- YÜRÜRLÜKTEKİ MERİ İMAR, DEPREM, SİĞİNAK, OTOPARK VE DİĞER İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

19- SANAYİ VE TİCARET ALANLARI İLE AÇIK VE KAPALI TÜM KAMU KULLANIMINA AYRILAN ALANLARDA (YOL, YEŞİL ALAN, RESMİ ALAN VB.) PROJE VE UYGULAMA AŞAMASINDA MERİ İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ DOĞRULTUSUNDA ENGELLİLER İÇİN GEREKLİ DÜZENLEMELER YAPILACAKTIR.

20- PLANDA VERİLEN TAKS VE KAKS DEĞERLERİ NET PARSEL ÜZERİNDEN HESAPLANACAKTIR. HER BİR KİŞİ İÇİN İNŞAAT ALANI 25 M<sup>2</sup> ALINACAKTIR.

22- 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI BÜTÜNÜNDE YAPILACAK OLAN AVAN PROJELERİN YAPIM AŞAMASINDA İBB AVRUPA YAKASI PARK VE BAHÇELER MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN AĞAÇ TESPİTİ YAPILACAK VE VAR İSE NİTELİKLİ AĞAÇLARIN TÜMÜ KORUNACAKTIR.

23- KAMU ALANLARINDA (EĞİTİM TESİSLERİ HARİÇ) İLGİLİ İDARELERCE UYGUN GÖRÜLMESİ, ÖZEL TÜZEL NİTELİKLİ ALANLARDA İSE İLGİLİLERİN MUVAFAKATI VE İLGİLİ İDARELERİNCE DE UYGUN GÖRÜLMESİ HALİNDE; TRAFO, DOĞALGAZ BÖLGE REGÜLATÖRÜ VB. ALTYAPI YAPILARI YAPILABİLİR.

24- PLANLAMA ALANINDA KONUT ALANLARINDA HER BAĞIMSIZ BÖLÜM İÇİN EN AZ 1 ADET, TİCARET ALANLARINDA HER 30 M<sup>2</sup> İÇİN EN AZ 1 ADET OTOPARK YERİNİN BODRUM KATLARDA AYRILMASI ZORUNLUDUR.

25- BİNA KAT YÜKSEKLİKLERİNDE MERİ İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

26- FİZİKSEL ÇEVRENİN ÖZÜRLÜLER İÇİN ULAŞILABİLİR VE YAŞANILABİLİR KILINMASI İÇİN, İMAR PLANLAR İLE KENTSEL, SOSYAL, TEKNİK ALTYAPI ALANLARINDA VE YAPILARDA TÜRK STANDARTLARI ENSTİTÜSÜNÜN İLGİLİ STANDARTLARINA UYULMASI ZORUNLUDUR.

28- ÖN, YAN VE ARKA BAHÇE MESAFELERİ MIN. 5.00 METREDİR.

29- ŞİŞLİ BÜYÜKDERE CADDESİNDEN CEPHE ALAN PARSELLERDE ÖN BAHÇE MESAFESİ 10.00 M OLACAKTIR.

31-BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA 13.04.2013 TT'Lİ 1/5000ÖLÇEKLİ ŞİŞLİ-MASLAK NAZIM İMAR PLANI, PLAN NOTLARI İLE 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ İLE MER'İ İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

32- İMAR KANUNUNUN. 15. VE 16. MADDELERİNE İSTİNADEN YAPILAN UYGULAMALARDA KAMUYA AYRILAN TÜM ALANLAR (KOP ALANLARI DAHİL) KAMU ELİNE BEDELSİZ GEÇMEDEN PARSELİN İMARLI KISMINDA UYGULAMA YAPILAMAZ.

33- İSKİ TAKSİM VAKIF SUYU KORUMA HATTINDA YER ALAN PARSELLERDE İSKİ VE İLGİLİ KORUMA KURULUNDAN GÖRÜŞ ALINMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ. ANCAK VAKIF SUYU KORUMA HATTINDAN ETKİLENEN VE DAHA ÖNCEDEN İLGİLİ KURUL VE İSKİ'DEN GÖRÜŞ ALINARAK İNŞAAT RUHSATI VERİLMİŞ PARSELLERDE BU GÖRÜŞLER DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILACAKTIR.

37- PLANDA YER ALAN KONUT VE TİCARET ALANLARINDA ÇEKME MESAFELERİ VE TAKS DEĞERİNE UYULMASI KOŞULU İLE YAPI YÜKSEKLİĞİ SİLÜETLE İLGİLİ GETİRİLEN YÜKSEKLİK KARARLARINA VE HAVA MANİA HATTI KRİTERLERİNE GÖRE BELİRLENECEKTİR. (17.06.2016 onaylı tadilat ile eklendi)

- YAPI RUHSATLARI VEYA İSKANLARI VERİLMİŞ BİNALARIN KAT ADETLERİ MÜKTESİBİDİR. BİNALARIN YIKILIP YENİDEN YAPILMASI HALİNDE BULDUKLARI BÖLGENİN MER'İ PLAN KAT ADEDİ SINIRLAMASINA TABİDİR.

21.06.2022 tt'li UİPlanı Değişikliği

## UYGULAMA HÜKÜMLERİ

### A- KONUT YERLEŞME ALANLARI

KONUT ALANLARINDA YAPILAŞMA YOĞUNLUKLARI;

1- KONUT ALANLARINDA KAKS DEĞERİ E:2.00'DİR.

2- İRTİFA HMAX:30.50 M'DİR. (17.06.2016 onaylı tadilat ile iptal edildi)

2- Yençok=30.50M'DİR. YAPILAŞMIŞ PARSELLERDE İSE YAPI RUHSATINDAKİ YÜSKEKLİK ESAS ALINIR.

21.06.2022 tt'li UİPlanı Değişikliği

3- ÇEKME MESAFELERİ İÇİNDE KALMAK KAYDIYLA TAKS:0.30'DUR.

### B- KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

#### 1- KÜÇÜK SANAYİ SİTESİ ALANLARINDA;

KÜÇÜK ÖLÇEKTE SANAYİ İŞLETMELERİNİN YER ALDIĞI, DAHA ÇOK DOĞRUDAN KENTLİYE YÖNELİK HİZMET ÜRETEBEN BU ALANLARDA, EL SANATLARI TÜRÜNDEKİ İMALAT BİRİMLERİ, OTO TAMİR SERVİSLERİ V.B. KULLANIMLAR YER ALABİLİR.

- KÜÇÜK SANAYİ ALANLARINDA, TAKS:0.40, KAKS:0.80

- İRTİFA HMAX:2 KAT ŞARTLARINDA UYGULAMA YAPILABİLİR.

#### 2- TİCARET ALANLARINDA

İŞ MERKEZLERİ, OFİS-BÜRO, ALIŞ-VERİŞ MERKEZİ, YÖNETİM BİNALARI, BANKA VE FİNANS KURUMLARI GİBİ TİCARİ FONKSİYONLAR, OTEL, MOTEL, VB. TURİZM TESİS ALANLARI, SİNEMA, TİYATRO, MÜZE, KÜTÜPHANE, SERGİ SALONU GİBİ SOSYO-KÜLTÜREL VE YÖNETİMİLE İLGİLİ TESİSLER İLE LOKANTA, GAZİNO GİBİ EĞLENCEYE YÖNELİK İŞLEVLER YER ALABİLİR.

##### 2.1- T1 SEMBOLÜ İLE GÖSTERİLEN TİCARET ALANLARINDA

- KAKS DEĞERİ E:2.30 Yençok=20KAT 21.06.2022 tt'li UİPlanı Değişikliği

- ÇEKME MESAFELERİ İÇİNDE KALMAK KAYDIYLA MAKS TAKS:0.40'TIR.

##### 2.2- T2 SEMBOLÜ İLE GÖSTERİLEN TİCARET ALANLARINDA

- KAKS DEĞERİ E:2.00 Yençok=20KAT 21.06.2022 tt'li UİPlanı Değişikliği

- ÇEKME MESAFELERİ İÇİNDE KALMAK KAYDIYLA MAKS TAKS: 0.40'TIR.

##### 2.3- T3 SEMBOLÜ İLE GÖSTERİLEN TİCARET ALANLARINDA

0-900 M<sup>2</sup> ARASI PARSELLER İÇİN;

- KAKS DEĞERİ E:0.75 **Yençok=20KAT** **21.06.2022 tt'li UİPlanı Değişikliği**

- ÇEKME MESAFELERİ İÇİNDE KALMAK KAYDIYLA TAKS:0.30

901-1500 M<sup>2</sup> ARASI PARSELLER İÇİN;

- KAKS DEĞERİ E:1.50 **Yençok=20KAT** **21.06.2022 tt'li UİPlanı Değişikliği**

- ÇEKME MESAFELERİ İÇİNDE KALMAK KAYDIYLA TAKS:0.40

1501M<sup>2</sup> VE ÜZERİ PARSELLER İÇİN;

- KAKS DEĞERİ E:2.30 **Yençok=20KAT** **21.06.2022 tt'li UİPlanı Değişikliği**

- ÇEKME MESAFELERİ İÇİNDE KALMAK KAYDIYLA TAKS:0.40

- T3 SİMGELİ ALANLARDA PARSEL BİRLEŞMELERİYLE OLUŞAN PARSELLER SONRADAN HİÇBİR ŞEKİLDE İFRAZ EDİLEMEZ.

- T3 ALANLARINDA 1500M<sup>2</sup>'DEN BÜYÜK PARSELLERDE UYGULAMA YAPILAN ALANIN %20'Sİ "KREŞ, ÇOCUK OYUN ALANI, YEŞİL ALAN, SAĞLIK TESİSİ, OTOPARK, YOL" OLARAK KAMUYA BEDELSİZ TERK EDİLMEK ŞARTIYLA EMSALİ BRÜT PARSEL ÜZERİNDEN KULLANILACAKTIR.

- TİCARET ALANLARINDA KONUT VE REZİDANS BİRİMLERİ YER ALAMAZ.

### 3- BAKIM VE AKARYAKIT İSTASYONU ALANLARINDA;

- BAKIM VE AKARYAKIT İSTASYONU ALANLARINDA TAKS:0.15 KAKS:0.25 H=2KAT(7.50m)OLUP BU ALANLARDA İBB TARAFINDAN ONAYLANACAK AVAN PROJESİNE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

### 4- YÖNETİM MERKEZİ ALANLARINDA;

YÖNETİM MERKEZİ ALANLARINDA ÇEKME MESAFELERİ DAHİLİNDE AVAN PROJESİNE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR. VERGİ DAİRELERİ, BÜYÜKŞEHİR VE İLÇE BELEDİYELERİ VE İLGİLİ İDARİ BİRİMLERİ, KARAKOL, MUHTARLIK VB. KAMU KURUM VE KURULUŞLARINA AİT YÖNETİMSEL İDARİ BİRİMLER YER ALABİLECEKTİR. BU ALANLARDA HMAKS:5KAT OLUP KAMU KULLANIMI DIŞINDA KULLANIM GETİRİLEMEZ.

### 5- BELEDİYE HİZMET ALANLARINDA (İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ);

BELEDİYE HİZMET ALANLARINDA ÇEKME MESAFELERİ DAHİLİNDE AVAN PROJESİNE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR. YERLEŞMENİN BÜYÜKLÜĞÜNE GÖRE HİZMET EDEBİLECEK NİTELİKTE İÇİNDE BELEDİYEYE AİT HİZMET BİNALARI, HALK EĞİTİM MERKEZİ, BELEDİYEYE AİT KÜLTÜREL TESİSLER, KÜTÜPHANE, BİLGİ-BECERİ-MESLEK EDİNDİRME KURSLARI, AİLE SAĞLIK MERKEZİ KAPALI VE AÇIK SEMT PAZAR ALANI, İTFAİYE YER ALABİLİR. AYRICA AÇIK ALAN KULLANIMI GEREKTİREN KULLANIMLAR (GARAJ, ŞANTIYE, SU DEPOSU VB.) YER ALABİLİR. BU ALANLARDA HMAKS:5KAT OLUP KAMU KULLANIMI DIŞINDA KULLANIM GETİRİLEMEZ.

## **C-AÇIK VE YEŞİL ALANLAR**

### 1- PARKLAR VE DİNLENME ALANLARINDA;

BÖLGENİN YEŞİL ALAN VE PARK GEREKSİNİMİNİ KARŞILAYACAK ALANLARDIR. BU ALANLARDA KAKS: 0.04 VE HMAX:4.50 M'Yİ GEÇMEMEK KAYDIYLA KAFETERYA, AÇIK HAVA SPOR ALANLARI' (GEZİ ALANLARI, YÜRÜYÜŞ, KOŞU, BİSİKLET PARKURU VB.), ÇOCUK OYUN ALANLARI VB. BİRİMLER YER ALABİLİR.

BU ALANLARDAKİ MEVCUT AĞAÇLAR KORUNACAK OLUP, UYGULAMA AVAN PROJEYE GÖRE YAPILACAKTIR.

## 2- MEZARLIK ALANLARINDA;

MEVCUT YEŞİL DOKU KORUNACAK, GEREKLİ İSE PEYZAJ KALİTESİ ARTTIRILACAK, YEŞİL DOKUSU YOK OLMUŞ MEZAR ALANLARI AĞAÇLANDIRILACAKTIR.

## **D-KENTSEL SOSYAL ALTYAPI ALANLARI**

KENTSEL SOSYAL ALTYAPI ALANLARINDA;

-ÇEKME MESAFELERİ DAHİLİNDE AVAN PROJESİNE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR

### 1- İLKÖĞRETİM ÖNCESİ EĞİTİM ALANINDA;

İLKÖĞRETİM ÖNCESİ EĞİTİM TESİSLERİ (KREŞ) YAPILABİLİR. BU ALANLARDA HMAKS:5KAT OLUP KAMU KULLANIMI DIŞINDA KULLANIM GETİRİLEMEZ.

### 2- YÜKSEKÖĞRETİM TESİSLERİ VE KAMPÜS ALANLARINDA;

ÜNİVERSİTE, YÜKSEK OKUL, ENSTİTÜ GİBİ YÜKSEK ÖĞRETİM TESİSLERİ İLE REKTÖRLÜK, KÜTÜPHANE, SOSYAL-KÜLTÜREL TESİSLER, ÖĞRENCİ YURDU YER ALABİLİR.

### 3- KÜLTÜREL TESİSLER ALANINDA;

İLGİLİ MEVZUATA GÖRE YAPILACAK ÖĞRENCİ YURDU, HUZUREVİ, YETİŞTİRME YURDU SİĞİNMA EVLERİ, BAKİMEVİ, REHABİLİTASYON MERKEZİ, ENGELLİLERE YÖNELİK EĞİTİM TESİSLERİ, KÜTÜPHANE, KONFERANS VE SEMİNER SALONLARI, KONSER, TİYATRO, SİNEMA SERGİ SALONLARI GİBİ KÜLTÜREL TESİSLER YER ALABİLİR. BU ALANLARDA HMAKS:5KAT OLUP KAMU KULLANIMI DIŞINDA KULLANIM GETİRİLEMEZ.

### 4- SAĞLIK TESİSLERİ ALANINDA;

HASTANE, DISPANSER, SAĞLIK OCAĞI, SAĞLIK EVİ, SAĞLIK MERKEZİ, DOĞUMEVİ AİLE SAĞLIĞI MERKEZİ, POLİKLİNİK VB. TESİSLER YAPILABİLİR. BU ALANLARDA HMAKS:5KAT OLUP KAMU KULLANIMI DIŞINDA KULLANIM GETİRİLEMEZ.

### 5- DİNİ TESİSLER ALANINDA;

DİNİ TESİSLER, LOJMAN VE MÜŞTEMİLATLAR YER ALABİLİR. BU ALANLARDA UYGULAMA AVAN PROJEYE GÖRE YAPILACAKTIR.

### 6- SPOR ALANLARINDA;

KAPALI VE AÇIK ALAN GEREKTİREN SPOR FAALİYETLERİ YER ALABİLİR. BU ALANLARDA İBB TARAFINDAN ONAYLANACAK AVAN PROJESİNE GÖRE UYGULAMA YAPILACAK OLUP KAMU KULLANIMI DIŞINDA KULLANIM GETİRİLEMEZ.

#### **E-KENTSEL TEKNİK ALTYAPI ALANLARI**

##### **1- ZEMİNALTI OTOPARK ALANLARINDA;**

PARK VE BAHÇELER DAİRE BAŞKANLIĞI VE ULAŞIM DAİRE BAŞKANLIĞI'NIN UYGUN GÖRÜŞÜ ALINMAK KOŞULU İLE AÇIK YEŞİL VE PARK ALANLARI, ZEMİNALTILARI AĞAÇ VE BİTKİ YAŞAMININ SÜRDÜRÜLEBİLECEĞİ YETERLİ PARK DERİNLİĞİ BIRAKILARAK VE DOĞAL ZEMİN KOTLARI DEĞİŞTİRİLMEMEYECİK BİÇİMDE, OLAĞANÜSTÜ DURUMLARDA SİĞİNAK ALANI OLARAK, DİĞER ZAMANLARDA İSE ULAŞIM VE TRAFİK DÜZENLEME KOMİSYONU (UTK) KARARIYLA KAMUYA AİT "ZEMİNALTI KATLI OTOPARK" OLARAK KULLANILMAK ÜZERE AVAN PROJESİNE GÖRE UYGULAMA YAPILABİLİR.

##### **2- KAPALI OTOPARK ALANLARINDA;**

PLANDA GÖSTERİLEN KAT OTOPARKLARINDA, İLGİLİ İDARECE TAŞINMAZIN DEVRİ, KAMULAŞTIRMASI YAPILMAYACAĞININ BEYANI İLGİLİ KURUM GÖRÜŞ VE MUVAFAKATİ ALINMASI HALİNDE PLANDA ÖNGÖRÜLEN KAT OTOPARKI ÖZEL KAT OTOPARKI OLARAK İLGİLİSİNCE KULLANILABİLİR.

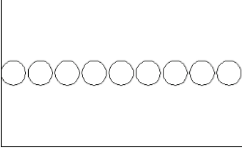
KAT OTOPARKLARI İÇİNDE YER ALDIĞI ADANIN VE YAKIN ÇEVRE YAPILANMA ŞARTLARINI AŞMAMAK VE CEPHE UYUMUNU SAĞLAMAK KAYDIYLA İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞINCA ONAYLANACAK AVAN PROJEYE GÖRE UYGULAMA YAPILABİLİR.

## LEJANT

### SINIRLAR



İLÇE BELEDİYE SINIRI

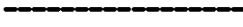


TASDİK SINIRI



YAPI YAKLAŞMA SINIRI

### İMAR İSTİKAMET ÇİZGİLERİ



KORUNAN İSTİKAMET ÇİZGİSİ

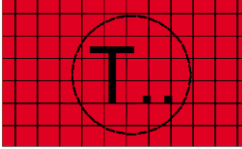


DÜZELTİLEN İSTİKAMET ÇİZGİSİ

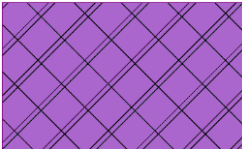


ÖNERİLEN İSTİKAMET ÇİZGİSİ

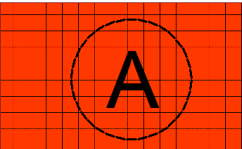
### KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI



TİCARET ALANLARI (T1 – T2 – T3)



KÜÇÜK SANAYİ ALANLARI



BAKIM VE AKARYAKIT İSTASYONLARI





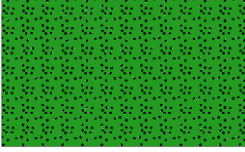
BELEDİYE HİZMET ALANI  
(kültürel, sosyal teknik altyapı alanları ve belediye hizmetleri ile ilgili idari birimler)

#### KONUT ALANLARI

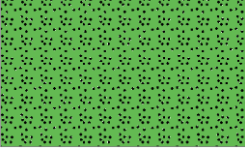


KONUT ALANLARI

#### YEŞİL ALANLAR

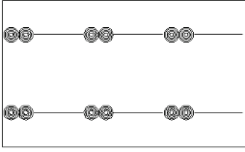


PARKLAR, DİNLENME ALANLARI,  
ÇOCUK BAHÇELERİ, OYUN ALANLARI

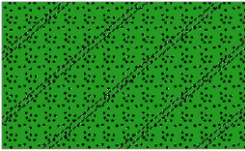


MEZARLIK ALANLARI

#### KORUMA ALANLARI



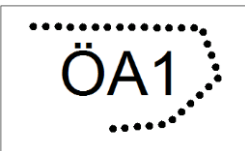
İSKİ TARİHİ TAKSİM SUYU GALERİSİ



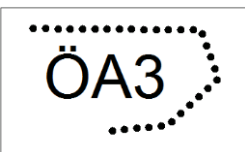
KARAYOLLARI KORUMA KUŞAĞI



YERLEŞİME UYGUN ALANLAR



ÖNLEMLİ ALANLAR



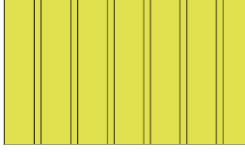
ÖNLEMLİ ALANLAR



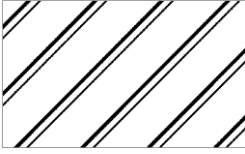
YERLEŞİME UYGUN OLMAYAN ALANLAR



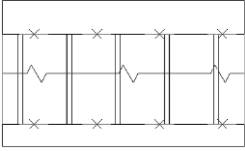
ASKERİ ALANLAR (Milli Savunma Bak.)



ASKERİ ALANLAR (Jandarma Kom.)



İSKİ TAKSİM VAKIF SUYU KORUMA HATTI



ENERJİ NAKİL HATTI KORUMA KUŞAĞI

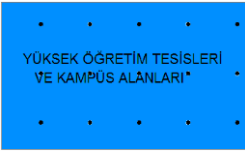


DERE İSLAH GÜZERGAHI

#### KENTSEL SOSYAL ALTYAPI ALANLARI



ORTAÖĞRETİM TESİSLERİ ALANI



YÜKSEK ÖĞRETİM TESİSLERİ VE KAMPÜS ALANLARI



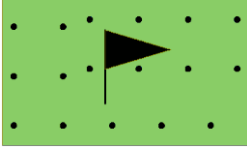
KÜLTÜREL TESİS ALANI



SAĞLIK TESİSLERİ ALANI  
(Sağlık Ocağı, Dispanser, Hastane v.s.)



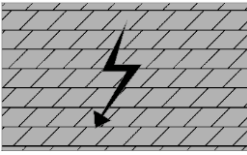
DİNİ TESİS ALANI



KAPALI SPOR ALANLARI



İSKİ HİZMET ALANI

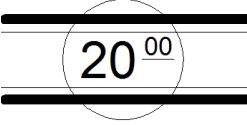


TRAFO MERKEZİ

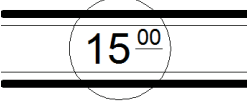
#### KENTSEL SOSYAL ALTYAPI ALANLARI



1. DERECE KENTSEL VE BÖLGESEL YOLLAR  
(25,00 VE 50,00 M ARASI)



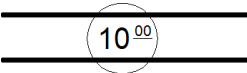
2. DERECE KENTSEL VE BÖLGESEL YOLLAR



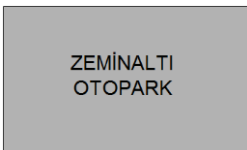
3. VE 4. DERECE KENTİÇİ YOLLAR



3. VE 4. DERECE KENTİÇİ YOLLAR



5. DERECE KENTİÇİ YOLLAR



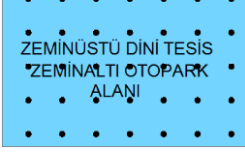
ZEMİNALTI OTOPARK ALANLARI



AÇIK OTO PARK ALANLARI



KATLI OTO PARK ALANI



ZEMİNÜSTÜ DİNİ TESİS  
ZEMİN ALTI OTO PARK ALANI



ZEMİNÜSTÜ YEŞİL ALAN  
ZEMİN ALTI OTO PARK ALANI

**İSTANBUL İLİ SARIYER İLÇESİ AYAZAĞA MAHALLESİ F22D-11D-2C PAFTA 7347 ADA  
11, 15, 16 VE 17 SAYILI PARSELLERİ İÇEREN KISMİ ALANDA YOL İSTİKAMET  
DÜZENLEMESİNE İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

**[26/09/2017 tt.li Uygulama İmar Planı Değişikliği]**

1. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI; SARIYER İLÇESİ, AYAZAĞA MAHALLESİ, F22D-11D-2C PAFTA, 7347 ADA, 11, 15, 16 VE 17 SAYILI PARSELLER OLUP, 06.11.1996 ONANLI AYAZAĞA 9. ETAP UYGULAMA İMAR PLANINA GÖRE YOL İSTİKAMET DÜZENLEMESİNİ İÇERMEKTEDİR.
2. PLAN KAPSAMINDA KAMU ELİNE GEÇMESİ GEREKEN ALANLAR KAMU ELİNE GEÇMEDEN UYGULAMA YAPILAMAZ.
3. İBB RAYLI SİSTEM DAİRE BAŞKANLIĞI 'NIN 07.11.2016 TARİH, 194126 SAYILI GÖRÜŞÜNE UYULACAK OLUP, İNŞAİ UYGULAMA AŞAMASINDA BU KURUM GÖRÜŞÜ ALINMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ.
4. UYGULAMA AŞAMASINDA JEOLJİK VE JEOTEKNİK ETÜT RAPORLARINDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.
5. DEPREM VE OTOPARK YÖNETMELİĞİNE UYULACAKTIR.
6. AÇIKLANMAYAN HUSUSLARDA MER'İ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI ŞARTLARI VE MER'İ İMAR YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
7. İBB RAYLI SİSTEMLER DAİRE BAŞKANLIĞI VE İSKİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ GÖRÜŞLERİ ALINMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ.

**SARIYER (İSTANBUL), AYAZAĞA MAHALLESİ, 1 ADA 23 NOLU PARSELE İLİŞKİN  
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

**[22/06/2018 tt.li Uygulama İmar Planı Değişikliği]**

1. PLAN ONAMA SINIRI İÇERİSİNDEKİ TİCARET ALANINDA ÖZEL SAĞLIK TESİSLERİ, İŞ MERKEZLERİ, OFİS-BÜRO, ÇARŞI, ÇOK KATLI MAĞAZALAR, KAMU VEYA ÖZEL KATLI OTOPARKLAR, ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ, OTEL VE DİĞER KONAKLAMA TESİSLERİ, SİNEMA, TİYATRO, MÜZE, KÜTÜPHANE, SERGİ SALONU GİBİ SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİSLER, LOKANTA, RESTORAN, GAZİNO, DÜĞÜN SALONU GİBİ EĞLENCEYE YÖNELİK BİRİMLER, YÖNETİM BİNALARI, KATLI OTOPARK, BANKA, FİNANS KURUMLARI, YURT, KURS, DERSHANE GİBİ TİCARET VE HİZMETLER SEKTÖRÜNE İLİŞKİN YAPILAR YER ALABİLİR.

2. TİCARET ALANINDA BRÜT PARSEL (6840 m<sup>2</sup>) ÜZERİNDEN EMSAL=2.80 'DİR. Yençok= +-0.00 KOTUNDAN 120 METRE'DİR. AÇIĞA ÇIKAN BODRUM KATLAR İSKAN EDİLEBİLİR. +-0.00 KOTU ALTINDA YALNIZCA BİNA GİRİŞİ OLARAK TASARLANAN KATIN GİRİŞ HOLLERİ VE AÇIĞA ÇIKAN BÖLÜMLERİ EMSAL HARİCİDİR.

3. TİCARET ALANINDA ÇEKME MESAFELERİ DOĞU VE BATI CEPHELERİNDEKİ PARK ALANLARINDAN 3 METRE, DİĞER CEPHELERDEN 5 METREDİR. YANGIN MERDİVENİ, GÜVENLİK HOLLERİ VE KAT HOLLERİ EMSAL HESABINA KONU EDİLEMEZ. BODRUM KATLARDA ÇEKME MESAFESİ VE TAKS ARANMAZ.

4. TİCARET ALANINDA +-0.00 KOTU 15 METRELİK YOLDAN VERİLECEKTİR. KOT FARKINDAN DOLAYI KADEMELENDİRME YAPILMAZ.

5. PLAN SINIRI İÇERİSİNDE OLUŞTURULAN PARKLARDAN YAYA VE ARAÇ GİRİŞ-ÇIKIŞI YAPILABİLİR.

6. TİCARET ALANI İÇERİSİNDE ZEMİN KAT YÜKSEKLİĞİ ASMA KAT YAPILMAMAK KAYDIYLA, GÖRSEL ZENGİNLİK SAĞLANMASI AMACIYLA 10 METREYE KADAR TESİS EDİLEBİLİR.

7. UYGULAMA AŞAMASINDA YOL AKSLARI VE GENİŞLİKLERİ KORUNMAK KAYDIYLA APLİKASYON HATALARINDAN KAYNAKLI OLARAK PARSEL HATLARINDA 2 METREYE KADAR KAYDIRMA YAPILABİLİR.

8. ARAZİNİN HERHANGİ BİR NOKTASINA GÖRE TABİİ ZEMİNDE KAZI, DOLGU VE TESVİYE YAPILABİLİR.

9. BU PLANDA BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

**SARIYER İLÇESİ, AYAZAĞA MAHALLESİ, 1 ADA 110 PARSELİN BİR KISMI İLE 1 ADA 33, 80, 112, 118, 119, 120 VE 148 PARSELLERİN BİR KISMINA İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

**[12/01/2018 tt.li Uygulama İmar Planı Değişikliği]**

1. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI İÇERİSİNDEKİ ALAN SARIYER İLÇESİ, AYAZAĞA MAHALLESİ, 1 ADA, 110 PARSELİN BİR KISMI İLE 1 ADA 33, 80, 112, 118, 119, 120 VE 148 PARSELLERİN BİR KISMİNİ İÇERMEKTEDİR.
2. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI İÇERİSİNDEKİ ALAN MESLEKİ VE TEKNİK ÖĞRETİM TESİSİ ALANI, DİNİ TESİS ALANI, YEŞİL ALAN VE YOL ALANIDIR.
3. MESLEKİ VE TEKNİK ÖĞRETİM TESİSİ ALANINDA EĞİTİM TESİSLERİ KULLANIMINA HİZMET EDECEK UYGULAMA MESCİDİ, YURT, KÜTÜPHANE, SPOR TESİSİ, SERGİ-KONFERANS SALONLARI VB. FONKSİYONLAR YER ALABİLİR.
4. MESLEKİ VE TEKNİK ÖĞRETİM TESİSLERİ ALANI İLE DİNİ TESİS ALANI'NDA BLOK YERLEŞİMLERİ, BLOK BOYUT VE ŞEKİLLERİ, KAT ADEDİ İLE KAT YÜKSEKLİKLERİ SERBEST OLUP ÇEVRE YAPILANMA ŞARTLARI DİKKATE ALINARAK İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞINCA ONAYLANACAK AVAN PROJESİNDE BELİRLENECEKTİR.
5. UYGULAMA AŞAMASINDA İLGİLİ KAMU KURUM VE KURULUŞ GÖRÜŞLERİ ALINACAK OLUP ÖNERİLEN TEDBİRLERE UYULACAKTIR.
6. AÇIKLANMAYAN HUSUSLARDA MERİ İMAR PLANI, MEKANSAL PLANLAR YAPIM YÖNETMELİĞİ İLE MERİ İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

**İSTANBUL İLİ, SARIYER İLÇESİ, İ. AYAZAĞA MAHALLESİ, 1 ADA 113 VE 120  
PARSELLERİN BİR KISMINA İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI  
DEĞİŞİKLİĞİ**

**[29/01/2021 tt.li Uygulama İmar Planı Değişikliği]**

1. Plan değişikliği onama sınırı içerisindeki alan, 1 ada 113 ve 120 parsellerin bir kısmını kapsamaktadır.
2. Plan değişikliği onama sınırı içerisindeki alan "Yurt Alanı (Özel)" ve "Yol Alanı"dır.
3. Yurt Alanında yapılaşma şartları; Emsal: 2.75 ve Yençok: Z+8 Kat'tır.
4. Yurt alanında 2000 m<sup>2</sup>'yi geçmeyecek ve günlük ihtiyaçları karşılayacak ticaret birimleri yer alabilir.
5. Yurt alanının cephe aldığı yoldan 5 m gerisinde ve tabii zemin altında kalmak koşulu ile parsel tamamında otopark, sığınak, tesisat alanı, yüzme havuzu, spor salonu, teknik hacim amaçlı olarak bodrum katlar yapılabilir. Çekme mesafeleri ile parsel sınırı arasında kalan alanda, otopark rampası ile giriş çıkışa yönelik imalatlar yapılabilir.
6. Yurt alanında, çok amaçlı salon (tiyatro, sergi, gösteri, sinema vb.) yapılabilir.
7. Planlama alanında yapılacak her türlü uygulamada 18.03.2018 tarihli resmi gazetede yayımlanan "Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği", 14.07.2007 tarihli resmi gazetede yayımlanan "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik", "Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik", "Yükseköğrenim Özel Barınma Hizmetleri Yönetmeliği", "İstanbul Otopark Yönetmeliği", "Sığınak Yönetmeliği" vb. ilgili mevzuat hükümlerine uyulacaktır.
8. Uygulama aşamasında, İSKİ Genel Müdürlüğü'nün 14.10.2020 tarihli ve E.20200416001 sayılı yazısında belirtilen hususlara uyulacaktır.
9. Uygulama aşamasında 10.12.2020 tarihli "Sarıyer İlçesi 1 Ada 113-120 Parsellerin Bir Kismına İlişkin İmar Planına Esas Jeolojik - Jeoteknik Raporu"na uyulacaktır.
- 10.2863 sayılı kanunun 4. maddesi gereği inşai ve fiziki uygulamalar sırasında korunması gerekli herhangi bir kültür/tabiiat varlığına rastlanması halinde çalışmaların durdurularak ivedilikle ilgili Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğüne haber verilmesi gerekmektedir.
11. Açıklanmayan hususlarda meri uygulama imar planı hükümleri ve İstanbul imar yönetmeliği hükümleri geçerlidir.