

1/1000 ÖLÇEKLİ ATAŞEHİR İLÇESİ İÇERENKÖY MAHALLESİ

1. ETAP UYGULAMA İMAR PLANI PLAN NOTLARI

A. GENEL HÜKÜMLER

- 1/1000 Ölçekli İçerenköy Mahallesi 1. Etap Uygulama İmar Planı plan paftaları, plan açıklama raporu ve plan notları ile bir bütündür.
- Plan onama sınırı, Ataşehir İlçesi, İçerenköy Mahalle sınırının bir kısmını kapsamaktadır.
- 1/1000 Ölçekli İçerenköy Mahallesi 1. Etap Uygulama İmar Planı; şehirlik ilkeleri ve planlama esasları doğrultusunda, meri 1/5000 ölçekli nazım imar planında belirlenen ana fonksiyonların alt kademe fonksiyonlarına uygun olarak tasarlanan, bu fonksiyonların uygulaması ve yapılaşma koşullarına ilişkin kararlar üreten, uygulamaya ait sınırların ve detayların net olarak belirlendiği, üzerinden ölçü alınabilen ve uygulama yapılabilen plandır.
- Plan kapsamında umumi hizmetler ve kamu hizmetlerine ayrılan alanlarda; kamu kullanımı dışında kullanım getirilemez, ticari birimler yer alamaz, kamu eline geçmeden uygulama yapılamaz.
- Umumi hizmetler ve kamu hizmetlerine ayrılan alanlarda ulaşım ve trafik düzenleme komisyonu (UTK) kararı alınacaktır. Ayrıca avan projede mahrecinde veya içerisinde araçlardan personel-öğrenci indirme-bindirme için gerekli tedbirler alınacaktır.
- Hali hazır haritadaki mülkiyet sınırları ile kadastral haritalar arasında uyumsuzluk olması durumunda imar uygulaması alınacak onaylı aplikasyon krokisine göre yapılacaktır.
- Başbakanlık Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığı'nca 19.01.2009 tarihinde onaylanan Anadolu Yakası Mikro Bölgeleme Projesi kapsamında hazırlanan ve imar planlarına esas olan 1/2000 ölçekli yerleşime uygunluk haritalarına göre zemin durumu ile ilgili planda belirlenen yerleşime uygun alan, yerleşime önemli alanlar ile yerleşime uygun olmayan alanların açıklanması ve yapılaşma kriterleri plan raporunda açıklanmış olup, uygulama aşamasında bu kriterlere uyulacaktır. Yerleşime uygun olmayan alanlarda ise yapı yapılamaz.
- Planlama alanında, meri kanun ve yönetmelikler doğrultusunda engelliler için gerekli düzenlemeler yapılacaktır.
- Planlama alanında, sağlık, itfaiye, haberleşme, iletişim vb. gibi tesislerin bulunduğu alanlarda, ulaşım ağlarına yakın meydana, park vb. açık alanların uygun noktalarında ilgili kurum ve kuruluşların uygun görüşleri alınması, Heliport Yönetmeliği ne uyulması şartı ile kamuya ait "Helikopter İniş-Kalkış Pisti" (heliport alanı) düzenlenebilir.
- Umumi hizmetler ve kamu hizmetlerine ayrılan alanlarda (eğitim tesisleri hariç); ilgili idarelerce uygun görülmesi, özel ve tüzel nitelikli alanlarda ise ilgililerin muvafakatı ve ilgili idarelerince de uygun görülmesi halinde; trafo, doğalgaz bölge regülatörü vb. teknik altyapı yapıları yapılabilir.
- İlgili kurum ve kuruluşların uygun görüşleri alınarak; umumi hizmetler ve kamu hizmetlerine ayrılan alanlarda, tabii zemin kotu altında yapı yaklaşma mesafelerinin korunması şartı ile yol ve kavşak alanlarında ise tabii zemin altında kalan kısımlarında ağaç ve bitki yaşamının sürdürülebileceği toprak derinliği bırakılarak ve tabii zemin kotları değiştirilmeyecek şekilde olağanüstü durumlarda da sığınak olarak kullanılmak üzere kamuya ait zemin altı katlı otopark yapılabilir. Toplu taşıma türleri arası değişim ve aktarma alanı (toplu taşıma durak ve istasyonları ile park et-davam et sistemleri), taksit durak, bisiklet park ve yaya yolları ile açık ve yeşil alan düzenlemeleri haricinde kullanım kararı getirilemez.
- Plan kararlarında açıklanmayan hususlarda, meri yasa, yönetmelik hükümlerine uyulacak olup, ilgili kurum ve kuruluşlardan görüş alınacaktır.
- Bu plan onay tarihinden önce yapı ruhsatı, bulunan parsel/parSELLERIN yapı ruhsatının düzenlendiği plan koşullarındaki emsal değeri toplam inşaat alanı/ yapı yüksekliği/ bağımsız bölüm kullanım kararları müktesebidir. Tadilat ve temdit ruhsatı düzenlenebilir.
- İlgili idare tarafından, tehlike arz etmesi sebebi ile tedbir amaçlı boşaltılan ve sonrasında ilgisizince veya idaresince 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;
a- Meri 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarından önce, yapıldığı dönemdeki imar planına, ilgili yasa ve yönetmelik hükümlerine göre ruhsat ve 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 imar planına göre yapılaşabilecek parsellerde; yıkılıp yeniden yapılması halinde; talep edilmesi durumunda meri plandaki fonksiyonu korumak şartıyla; yapı ruhsatında veya yapı kullanma izin belgesinde yer alan iskâna konu toplam inşaat alanına ve yol kotunun üzerindeki kat adedine göre uygulama yapılır.
a.1. Binaın kot aldığı noktanın altındaki bodrum katlarda yapılacak olan otoparklar, sığınak vb. ortak alanlar toplam inşaat alanına dahil değildir.
a.2. 3194 Sayılı İmar Kanununun Geçici 16. maddesine göre uygulama yapılmış binalar için bu plan notu geçerli değildir.
a.3. Zemin ve Temel Etüdü Uygulama Esasları ve Rapor Formatı esaslarına göre yapılacak Zemin Etüt Raporları doğrultusunda, uygulama yapılacaktır. Bina yüküne göre zemin iyileştirilmesi gerektiren alanlarda, zemin iyileştirilmesi yapılmadan uygulama yapılamaz.
a.4. Uygulama aşamasında ilgili kurum görüşleri alınmadan uygulama yapılamaz.
a.5. Açıklanmayan hususlarda meri yönetmelik hükümleri ile meri plan notları geçerlidir.

B. ÖZEL HÜKÜMLER

1. KONUT ALANLARI

1.1. Yerleşik Konut Alanları

- E:2,10, Yençok: 15 kat, Taks:0.40, ayrıncı nizam yapılaşma koşulları geçerlidir.

- Emsal ve TAKS net parsel üzerinden hesaplanacaktır.

2. KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

2.1. Merkezi İş Alanı(MİA)

- Merkezi İş Alanlarında; iş hanı, çarşı, çok katlı mağaza, banka gibi ticaret ve finans tesis alanları, turizm tesis alanları, konut, rezidans, sosyal kültürel tesis alanları, ibadet yerleri, park ve benzeri yeşil alanlar, depo, lojistik, spor alanları kamuya ve özel sektöre ait eğitim ve sağlık tesisleri alanları, kamuya ve özel sektöre ait teknik altyapı tesis alanları ile bu alanlara hizmet verecek benzeri kullanımlar yer alabilir. Merkezi İş Alanlarında emsale konu alanın en az %40'ının konut hariç kullanımlara ayrılması zorunludur.
- Merkezi İş Alanlarında E:15, Yençok: 20 Kat, TAKS: 0.60 olup, ön yan arka bahçe mesafesi 5m'dir. Birden fazla yapı yapılacak parsellerde mevcut veya yeni yapılar birlikte ayrıncı, bitişik veya blok nizam yapılabilir. Yapılarda farklı fonksiyonların karışık kullanımları yer alabilir. Yapılar arası ilişkiler/mesafeler, parseldeki bloklar arasında aranmaz. Parsel sınırları içerisinde; taşıt, yaya hareketleri, toplu taşıma, bisiklet, otoparklar, otopark girişleri/rampaları, yükleme-boşaltma, servis alanları, yangın geçiş yolu, servis yolu, arazi/zemin tesviyesi yapıları birbirleri veya yol yapı itibarı, kotlandırma, çekme/bahçe mesafeleri, yapı yaklaşma sınırları, ~~veya diğer teknik şartlar~~ işlevlerin yatay ve düşey dağılımları, peyzaj vb. konular İççe Belediyesiince onaylanacak kentsel tasarım projesinde belirlenecektir.

- Merkezi İş Alanlarında parseller ifraz edilebilir. İfraz sonrası oluşan parseller arasında imar hakkı aktarımı/paylaşımı yapılabilir. Emsale esas toplam inşaat alanı ve çoklu kullanım karar ve oranları ifraz öncesi parsel alanı üzerinden hesaplanacaktır.

- Merkezi İş Alanlarında; Bu plan onay tarihinden önce yapı ruhsatı bulunan parsel/parSELLERIN yapı ruhsatının düzenlendiği plan koşullarındaki emsal değeri toplam inşaat alanı/ yapı yüksekliği/ bağımsız bölüm kullanım kararları müktesebidir. Tadilat ve temdit ruhsatı düzenlenebilir. Binaların yıkılıp yeniden yapılması halinde yeni plan hükümleri geçerlidir.

2.2. Ticaret-Konut Alanı

Bu alanlarda perakende ticaret, büro, muayenehane, dernek, çeşitli kurum şubeleri vb. hizmet kullanışları, özel sağlık tesisleri, özel sosyal tesisleri, özel eğitim tesisleri (üniversite hariç) vb. faaliyetler yer alabilir. Ticaret-Konut Alanlarında zemin katların ticaret olması kaydıyla üst katlarda konut veya ticaret alanları için verilen işlevler yer alabilir.

- E:2,10, Yençok: 15 kat, Taks:0.40, ayrıncı nizam yapılaşma koşulları geçerlidir.

- Emsale esas toplam inşaat alanı ve TAKS net parsel üzerinden hesaplanacaktır.

2.3. Belediye Hizmet Alanı

- Yapı yaklaşma mesafeleri İçinde Yençok:5 kat olup, İBB ve İlçe belediyesince onaylanacak avan projeye göre uygulama yapılacaktır.

- Belediye görev ve sorumlulukları kapsamındaki hizmetlerinin yürütülebilmesi için gerekli itfaiye, acil yardım ve kurtarma, ulaşım taşıma transfer istasyonu, araç ve makine parkı, bakım ve ikmal istasyonu, peron, garaj ve triyaj alanları, belediye depoları, asfalt tesisi, atık işleme tesisi, zabıta birimleri, halk eğitim merkezi, belediyeye ait kültürel tesisler, kütüphane, bilgi-beceri-meslek edindirme kursları, aile sağlık merkezi, kreş alanları, kapalı ve açık semt pazar alanı, meydan, zemin altı ve üstü katlı otopark gibi mahalli müşterek nitelikteki ihtiyaçları karşılamak üzere kurulan tesisler ile sermayesinin yarından fazlası belediyeye ait olan şirketlerin sahip olduğu tesisler yapılabilir.

- Ulaşım ve Trafik Düzenleme Komisyonu (UTK) kararı aranacaktır.

2.4. Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı

- Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanlarında, Gayri Sınıh Müesseseler Yönetmeliğine tabi alanlar olup, ilgili kurumların uygun görüşleri (UKOME, İtfaiye Daire Başkanlığı, İSKİ vb.) alındıktan ve avan projesi İstanbul Büyükşehir Belediyesi tarafından onaylandıktan sonra uygulama yapılacaktır. Planda yer alan akaryakıt + LPG satış ve bakım alanlarında sadece günlük ve haftalık satış ihtiyacı için gerekli akaryakıt depolanabilir. Büyük ölçekli ve bölgesel olarak hizmet veren akaryakıt, LPG vb. depolama alanları kurulamaz ve bu alanlarda yapılaşma koşulları; TAKS:0.10, E:0.20, Yençok:6.50m'dir.

- Akaryakıt istasyonu olarak ayrılan alanlarda içme suyu isale ve şebeke borularının eksenine akaryakıt tankı arasında en az 7m yapı yaklaşma sınırı bırakılacaktır.

- Mevcut ruhsatlı/iskânlı istasyonlarda ruhsatın düzenlendiği plan hükümlerine göre tadilat ruhsatı düzenlenebilir, sında yapılacaktır.

3. YAPI SINIRLAMASI GETİRİLEREK KORUNACAK ALANLAR

3.1. Karayolları Yol Kenarı Koruma Kuşağı

Karayolları Yol Kenarı Kamulaştırma sınırı içinde kalan alanlarda hiçbir yapı yapılamaz. Uygulama aşamasında kurum görüşü alınacaktır.

4. SOSYAL ALTYAPI ALANLARI

4.1. EĞİTİM TESİSLERİ ALANI

Eğitim tesisleri alanında; okul öncesi, ilk ve orta öğretim ile yükseköğretime hizmet vermek üzere kamuya veya gerçek veya tüzel kişilere ait; eğitim kampüsü, genel, mesleki ve teknik eğitim fonksiyonlarına ilişkin okul ve okula hizmet veren yurt, yemekhane ve spor salonu gibi tesisler için uygulama imar planında özel veya kamu tesisi alanı olduğu belirtilmek suretiyle ayrılan alanları kapsamaktadır.

4.1.1. Mesleki ve Teknik Öğretim Tesisi Alanı

- Yapı yaklaşma mesafeleri içerisinde Yençok:5 kat yapılaşma koşulunda ilçe belediyesince onaylanacak avan projeye göre uygulama yapılacaktır.

- Ulaşım ve Trafik Düzenleme Komisyonu(UTK) kararı aranacaktır.

- Ayrıca trafik yoğunluğuna ek yük getirmemek amacıyla, avan projede, parsel mahrecinde veya içerisinde araçlardan personel-öğrenci indirme-bindirme için gerekli tedbirler alınması şartı aranacaktır.

4.2. SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİS ALANI

4.2.1. Kültürel Tesis Alanı

- Bu alanlarda yapı yaklaşma mesafeleri içerisinde Yençok:5 katı geçmemek şartıyla ilçe belediyesince onaylanacak avan projeye göre bir ya da birden fazla yapı yapılabilecek şekilde uygulama yapılacaktır.

- Toplumun kültürel faaliyetlerine hizmet vermek üzere kütüphane, halk eğitim merkezi, sergi salonu, aile sağlığı merkezi, sanat galerisi müze, konser, konferans, kongre salonları, sinema, tiyatro ve opera gibi fonksiyonların yer aldığı alanlardır.

- Ulaşım ve Trafik Düzenleme Komisyonu(UTK) kararı aranacaktır.

4.3. İBADET ALANLARI

4.3.1. Cami

- Cami alanında, İBB ve İlçe belediyesince onaylanacak avan projeye göre uygulama yapılacak olup, bu alanlarda dini tesisler, lojman, zemin altı katlı otopark ve müştemilatlar yer alabilir.

- Uygulama aşamasında en az 50m², en fazla 150m² taziye evi yapılabilir. Bu alan içerisinde ticari birimler yapılamaz.

- Ulaşım ve Trafik Düzenleme Komisyonu(UTK) kararı aranacaktır.

5. AÇIK VE YEŞİL ALANLAR

5.1. PARK

- Bölgenin park ve yeşil alan gereksinimini karşılayacak alanlardır. Bu alanlarda çevreyle uyumlu, doğal değerleri ortaya çıkaracak uygun peyzaj düzenleme projelerine göre uygulama yapılacaktır.

- Bu alanlarda (dere yapı yaklaşma sınırları içerisindeki park alanları hariç) maksimum E:0.03 ve Yençok:4.50m²'yi geçmemek kaydıyla kafeterya, açık hava spor alanları(gezi alanları, yürüyüş koşu, bisiklet parkuru vb.), açık alan gerektiren spor faaliyetleri, çocuk oyun alanları vb. birimler yer alabilir.

- Ancak 5000m²'den büyük alanlarda E:0.05 ve Yençok:4.50 m² olarak uygulama yapılır. Bu alanlardaki mevcut ağaçlar korunacak olup, uygulama avan projeye göre yapılacaktır.

5.2. PASİF YEŞİL ALAN

- Bu alanlardaki mevcut ağaçlar korunacak olup, meri yönetmelik hükümleri geçerlidir.

5.3. MEYDAN

Meydan alanlarında; rekreatif kullanımlar, merasim alanları, açık hava sergi alanları, konser/gösteri alanları, toplu taşıma durakları, bisiklet parkları, kafeterya ve büfe vb. kullanımlar yer alabilir. Bu alanlarda yapılaşma alanının %50'sine Yençok:4.50 m²'yi geçmeyecek şekilde sökülebilen malzemelerden olacak şekilde olacaktır.

Meydan Alanlarında, ilgili kurum ve kuruluşların uygun görüşü doğrultusunda yeraltı otopark alanları yapılabilecek olup uygulama avan projeye göre yapılacaktır.

6. TEKNİK ALTYAPI

6.1. ULAŞIM

Planda gösterilen kavşaklar ve refüjler şematik olup, yol kesiti değiştirilmemek koşuluyla uygulama Ulaşım ve Trafik Düzenleme Komisyonu (UTK)'ya göre yapılacaktır. Ayrıca planda yer alan bisiklet güzergâhları ve raylı sistemler ile bunlara ilişkin istasyon alanlarına ait kesin güzergâhlar, istasyon düzenleme alanları ve kamulaştırma sınırları ilgili kurum (Ulaşım Daire Başkanlığı, Raylı Sistemler Daire Başkanlığı vb.) görüşleri doğrultusunda projelendirilerek uygulama yapılacaktır.

6.2. KARAYOLLARI

6.2.1. Erişim Kontrollü Karayolu

- Bu alanlarda uygulama ilgili kurum/kuruluşlardan alınacak görüş doğrultusunda yapılacaktır.

6.2.2. Bölünmüş Taşıt Yolu

- Bu alanlarda uygulama ilgili kurum/kuruluşlardan alınacak görüş doğrultusunda yapılacaktır.

6.2.3. Taşıt Yolu

- Bu alanlarda uygulama ilgili kurum/kuruluşlardan alınacak görüş doğrultusunda yapılacaktır.

6.2.4. Yaya Yolu ve Bölgesi

- Bu alanlarda uygulama ilgili kurum/kuruluşlardan alınacak görüş doğrultusunda yapılacaktır.

6.3. KENTSEL TOPLU TAŞIMA GÜZERGAHLARI

6.3.1. Raylı Toplu Taşıma Hattı

- Bu alanlarda uygulama ilgili kurum/kuruluşlardan alınacak görüş doğrultusunda yapılacaktır.

6.3.2. Raylı Toplu Taşıma İstasyonu

- Bu alanlarda uygulama ilgili kurum/kuruluşlardan alınacak görüş doğrultusunda yapılacaktır.