Çayırhan Belediyesi
Başkanlığı
Büyükşehir Belediye
Başkanı

ATAŞEHİR İLÇE BELEDİYE BAŞKANLIĞI
PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ

PLANIN İSMİ	İSTANBUL İLİ, ATAŞEHİR İLÇESİ, "ÜMRANİYE İLÇESİ ÇAKMAK, İHLAMURKUYU, YUKARI DUDULLU ve YENİ ÇAMLICA MAHALLELERİNİN HAVZA DIŞINDA KALAN KISMINA AİT 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI" DEĞİŞİKLİĞİ
F/N NO: UP-34524979	ÖLÇEK:1/1000 — PAFTA ADI: LEJAND - PLAN NOTU
PLAN YAPIM VE ÇİZİMİ	ADI-SOYADI: METİN ÖNSAL A GRUBU ŞEHİR PLANCISI SİCİL NO: 1252 — İMZA
	KÜBRA ŞEN SOYTÜRK YŞ.ŞEHİR PLANCISI
ŞEF	DENİZ YAPICI ŞEHİR PLANCISI
MÜDÜR	TEMEL ÖNDER HARİTA VE KADASTRO MÜHENDİSİ

Ataşehir Belediye Başkanlığı Plan ve Proje Müdürlüğü'nün 20.09.2022 gün ve 2022-72/87 sayılı yazısı ekli olup plandır.

Ataşehir Belediye Meclisi'nin 06.10.2022 gün ve 973 sayılı kararı ekli olup plandır.

Ataşehir Belediye Meclisi'nin 06.10.2022 gün ve 972 sayılı kararı ekli olup plandır.

İstanbul Büyükşehir Belediyesi Şehircilik ve Kentsel Tasarım Müdürlüğü'nün 15.09.2022 gün ve 2022-72/87 sayılı yazısı ekli olup plandır.

İstanbul Büyükşehir Belediyesi Şehircilik ve Kentsel Tasarım Müdürlüğü'nün 15.09.2022 gün ve 2022-72/87 sayılı yazısı ekli olup plandır.

ÜMRANİYE ÇAKMAK, IHLAMURKUYU, YUKARI DUDULLU VE YENİ ÇAMLICA MAHALLELERİNİN HAVZA DIŞINDA KALAN KISMINA AİT 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

LEJAND :

SINIRLAR

YÖNETİMSEL SINIRLAR

İLÇE SINIRI

PLANLAMA SINIRLARI

UYGULAMA İMAR PLANI ONAMA SINIRI

GECEKONDU ÖNLEME BÖLGESİ SINIRI

ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ PLAN SINIRI

TOA SINIRI

YÜZEYSEL SU KAYNAKLARI KORUMA ALAN SINIRI

HAVZA SINIRI

KENTSEL ALAN KULLANIMI

CEPHE ÇİZGİLERİ

KARŞIDAN GELİNE ÇİZGİSİ

İKİDEN FAZLA CEPHE ÇİZGİSİ

ÖNERİLEN CEPHE ÇİZGİSİ

MAKSİMUM BİNA YAKLAŞMA SINIRI

YAPI YOĞUNLUKLARI

E= YAPI EMSALİ

KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

İDARİ TESİS ALANI

KENTSEL HİZMET ALANLARI

KONUT-TİCARET ALANLARI

T1 T1 LEJANDLI TİCARET ALANLARI

T3 T3 LEJANDLI TİCARET ALANLARI

YAPI YASAĞI GETİRİLEN ALANLAR

KARAYOLLARI YOL KENAR KORUMA ALANI

İSKELE HATTI VE KORUMA ALANI

TAŞKINA MARUZ ALANLAR

NATO BORU HATTI YAPI YAKLAŞMA SINIRI

ÖZEL KOŞULLU ALAN SINIRLARI

ÖA- YERLEŞME ÖNLEMİ UYGUN ALANLAR (ÖA2, ÖA3, ÖA4)

KENTSEL SOSYAL ALTYAPI ALANLARI

İLKÖĞRETİM TESİSLERİ ALANLARI

ORTAÖĞRETİM TESİSLERİ ALANLARI

MESLEKİ VE TEKNİK ÖĞRETİM ALANLARI

TEMEL EĞİTİM ÖNCESİ ÖĞRETİM ALANLARI (YARIŞ)

SAĞLIK TESİSLERİ ALANLARI

KÜLTÜREL TESİSLER ALANLARI

ÖZEL EĞİTİM TESİSLERİ ALANLARI

DİNİ TESİSLER ALANLARI

SPOR TESİSLERİ ALANI

K

ÖLÇEK:1/1 000

AÇIK VE YEŞİL ALANLAR

KENTSEL (AKTİF) YEŞİL ALANLAR

PARKLAR, DİNLENME ALANLARI, ÇOCUK BAHÇELERİ OYUN ALANLARI

KENTSEL TEKNİK ALTYAPI ALANLARI

ULAŞIM

KARAYOLLARI

30.00 1.DERECE KENTSEL VE BÖLGESEL YOLLAR

15.00 2.DERECE KENTİÇİ TOPLAYICI-DAĞITICI YOLLAR

10.00 3.DERECE YOLLAR

7.00 SERVİS YOLLARI

KOP KAT OTOPARKLARI

OP AÇIK OTOPARKLAR

A BAKIM VE AKARYAKIT İSTASYONU

RAYLI SİSTEM DEPOLAMA VE AKTARMA ALANI

ENERJİ ÜRETİM -DAĞITIM VE SULAMA

TRAFO MERKEZLERİ

ENERJİ NAKİL HATTI

KANAL GEÇİŞ HATTI

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

BU PLAN TADİLATININ ONAY TARİHİNDEN ÖNCE YAPI RUHSATI ALMIŞ OLAN PARSELLERDE YAPI RUHSATLARI YASAL SÜRESİ İÇERİSİNDE GEÇERLİ OLUP, EKLİN BELGESİ DÜZENLENMEDİĞİ SÜRECE YAPI YÜKSEKLİKLERİ MÜKTESİDİR. BU KAPSAMDA YAPILAN YAPILARIN YIKILIP YENİDEN YAPILMASI HALİNDE YAPI YÜKSEKLİKLERİNDE MEVCUT PLAN KOŞULLARINA UYGUN OLACAK ŞEKİLDE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

PLAN NOTLARI

TT. 18.1.1005

GENEL HÜKÜMLER

1. İNŞAAT ALANI HİSSELİ (EMSALİ, KAKS) NET PARSEL ÜZERİNDEN YAPILACAKTIR.

2. EĞİMDEN DOLAYI BİRDEN FAZLA İSKAN KATI KAZANILAMAZ.

3. AÇIK VE KAPALI ÇIKMALAR, EĞİMDEN DOLAYI ORTAYA ÇIKAN İSKAN KATI İLE ÇATI KATLARI EMSALE DAHİLDİR.

4. KONUT ALANLARINDA, MAKSİMUM YÜKSEKLİK VE E.LOK EBATLARI İLÇE BELEDİYESİNCE ONAYLANACAK AVAN PROJEYE GÖRE BELİRLENECEKTİR.

5. PLAN İLE BELİRLENEN SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ALANLARI İLE KENTSEL YEŞİL ALANLAR KAMU ELİNE GEÇMEDEN UYGULAMA YAPILAMAZ.

6. PLANLAMA ALANINDA AŞAĞ REVİZYONU YAPILARAK MEVCUT AĞAÇLAR KORUNACAKTIR.

7. PLANLAMA ALANINDA KALAN ALANLARDA İLGİLİ KAKS VE TAKS DEĞERLERİ NET PARSEL ÜZERİNDEN UYGULANACAKTIR.

8. PLANLAMA ALANINDA KALAN KONUT DIŞI KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARINDA VE KENTSEL SOSYAL ALTYAPI ALANLARINDA DAHİL OLDUĞU KONUT BÖLGESİNİN EMSAL DEĞERLERİNİ ALAMAZ.

9. PLANLAMA ALANI İMAR KANUNUNUN 20 MADDESİNE TABİDİR.

10. PLANDAKİ EĞİTİM, SAĞLIK, SPOR ALANLARI, KÜLTÜREL TESİSLER, İBA, DİNİ TESİSLER, İDARİ KAMU KURUM VE KURULUŞLARINA AİT YAPILARDA İLGİ BELEDİYE BAŞKANLIĞINCA ONAYLANACAK AVAN. PROJE İLE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

11. BELEDİYE UYGUN GÖRDÜĞÜ YERLERDE YAPILARIN ESTETİĞİ İLE İLGİLİ KURALLAR GETİRMEYE YETKİLİDİR.

12. İMMARİ VE STATİK PROJELER DEPREM YÖNETMELİĞİNE UYGUN OLACAKTIR.

13. PLANA ÜÇÜNCÜ YOL İLE FİİLİ YOLUN ÇAKIŞMADIĞI DURUMLARDA PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ZORUNLU OLMAYIP BELEDİYENİN UYGUN GÖRMESİ HALİNDE; YOL GENİŞLİĞİNİN BARAJTMADAN 2 METRE KADAR KAYMA YAPMAYA BELEDİYE BAŞKANLIĞI YETKİLİDİR.

14. AÇIK HESAPLARDA İSTANBUL İMAR YÖNETMELİĞİ UYGULANACAKTIR.

15. OTOPARK YERLERİ VE MİKTARLARININ SAPTANMASINDA OTOPARK YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

16. BU PLAN NOTLARINDA, İLGİLİ YASA VE YÖNETMELİKLERDE YER ALMAYAN HUSUSLARDA UZUNU VE İHTİYAÇLARIN, ÇEVRİN KARAKTERİNE GÖRE UYGULANACAK ŞİKAYETİNE BELEDİYE BAŞKANLIĞI YETKİLİDİR.

17. "A" İLE GÖSTERİLEN GÜZERGAH KANAL GEÇİŞ GÜZERGAHIDIR. SAĞINDAN VE SOLUNDAN 1.50 METRESİNE İNŞAAT YAPILAMAZ.

18. PARK VE BAHÇELER MÜDÜRLÜĞÜ, ULAŞIMA DAİRE BAŞKANLIĞI VB KURUMLARIN UYGUN GÖRÜŞÜ ALINMAK ŞARTIYLA, ALTYAPI ALANLARI, SPOR ALANLARI, ÇOCUK BAHÇELERİ, MEYDAN VB. PARK ALANLARI, AÇIK PAZAR ALANI GİBİ KAMUYA AÇIK ALANLARIN ZEMİN ALTLARI ASKERİ VE SİVİL BİTKİ YAŞAMININ SÜRDÜRÜLEBİLİRLİĞİNİ TOPRAK DERİNLİĞİ BİRAKILARAK VE DOĞAL ZEMİN KOTLARI DEĞİŞTİRİLMEYECEK BİÇİMDE OLAĞANÜSTÜ DURUMLARDA BİRİNCİ ALANI OLARAK DİĞER ZAMANLARDA İSE ULAŞIM VE TRAFİK BİLİRKİŞİ KOMİSYONU KİTİ KARARIYLA KAMUYA AİT ZEMİN ALTI KATLI OTOPARK OLARAK KULLANILMAK ÜZERE DÜZENLENEBİLİR.

19. PLANDA PARK, OYUN ALANI, ÇOCUK BAHÇESİ, MEYDAN GİBİ AÇIK VE YEŞİL ALAN OLARAK PLANLANAN YEŞİL ALANLARDA İDDİA, AYİBAŞA AİT ALTYAPI TESİSLERİ (TRAFO, YANA GİBİ TESİSLATLAR GİBİ) YAPILABİLİR.

20. İSKAS ALTYAPI HATLARINA MİNİMUM 60 CM. YAKLAŞMA SINIRI İLE İNŞAAT YAPIM VE SÜRE ALTYAPI HATLARINA İNŞAAT YAPILABİLİR.

21. DEVLET ORMANI ALANLARINA BİTİŞİK TÜM ALANLARDA ORMAN TAHRİBATINI VE YANGIN YAYILMASINI ÖNLEMEK AMACIYLA 10M. YAPI YAKLAŞMA SINIRI İLE YEŞİL KORUMA BANTI BIRAKILACAKTIR.

22. PLANLAMA ALANINDA 2565 SAYILI ASKERİ YASAK BÖLGELERİ VE GÜVENLİK BÖLGELERİ KANUNU HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR. PLAN KAPSAMINDA BULUNAN BÖLGEDE RADAR GÖRÜŞÜNÜN ALINDIĞI, YAPILMASININ OLUŞMASI İÇİN BÖLGEDE İNŞAAT RUHSATI VERİLMEDEN ÖNCE T.S.K.GENELKURMAY BAŞKANLIĞI HAVACILIK İKMAL BAŞKANLIĞINDAN (HİKB) VE 15 FUZE İŞ KOMUTANLIĞINDAN (ALEMDAĞ İSTASYONU) GÖRÜŞ ALINACAKTIR. ANCAK, HİKB'Yİ KURUMUN BU YÖNDE BİR TALEBİ BULUNMASI HALİNDE BU GÖRÜŞ ARANMAYACAKTIR.

23. İSKELE HATTI GÜZERGAHLARINDA HAFRİYAT YAPILAMAZ. BU ALANLARDA YAPILACAK ÇALIŞMALARDA İSKİ GÖRÜŞÜ ALINMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ.

24. PLAN KAPSAMINDA "İLKÖĞRETİM TESİS ALANI" LEJANTİNDA KALAN 7.DUDULLU MAHALLESİ, 17 PAFTA, 2889-2890-2891-2892-2893-2894 PARSELLER İLE 5105-5106-5107-5108 VE 5109 PARSELLER ARASINDA KALAN KADASTRAL YOL GÜZERGAHINDA BULUNAN İSKİ MEVCUT ATIKSU HATTI İÇİN İSKİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ GÖRÜŞÜ ALINMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ.

25. DAHA ÖNCE TEMSİLİ BAĞLANMIŞ VEYA AVAN PROJESİ ONAYLANMIŞ 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANINDA KONUT ALANINDA KALAN PARSELLERDE, RUHSAT VEYA ONAYLANAN AVAN. PROJE ÜZERİNDEN YAPILACAKTIR.

26. AÇIKLANMAYAN HUSUSLARDA İSTANBUL İMAR YÖNETMELİĞİ GEÇERLİDİR.

UYGULAMA HÜKÜMLERİ

1. E = 1.40 YAPILAŞMA ŞARTININ GEÇERLİ OLDUĞU PARSELLERDE:
PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 1000 M² VE ÜSTÜNDE İSE MAX. TAKS= 0.30 OLUR.

2. E= 1.65 VE E=2.10 YAPILAŞMA ŞARTININ GEÇERLİ OLDUĞU PARSELLERDE:
PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 600 M² VE ÜSTÜNDE İSE MAX. TAKS= 0.25 OLUR.

3. PLANLAMA ALANDA E=1.65 YAPILANMA KOŞULUNDAKİ PARSELLERDE PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ YA DA TEVHİTTEN SONRAKİ PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ ; 700 M² VE 700 M²-2500 M² ARASINDA İSE E= 2.25 , 2500 M²'Lİ VE ÜSTÜNDE İSE E= 2.50 OLARAK UYGULAMA YAPILACAKTIR.

4. PLANLAMA ALANINDA AYRIK NİZAM UYGULAMA YAPILACAKTIR. ANCAK, BİNA BAHÇENİN RIDRIMİN OLMASI VE TABAN ALANI ŞARTINI SAĞLAMAK KOŞULUYLA ;
BİR ADADA BİTİŞİK VEYA İKİZ NİZAMDA YAPILMIŞ BİNA VEYA 12.00 M.DEN DAHA DAR CEPHELİ VEYA 250 M² VE DAHA KÜÇÜK ALANLI PARSELİ VAR İSE İKİZ NİZAM UYGULAMA YAPILABİLİR. ADADA İKİZ NİZAM UYGULAMASININ DOLAYI TEK KALAN PARSEL VAR İSE İKİZLİ BLOK TESİS EDİLEBİLİR. BLOK BOYU SERBESTTİR.

5. PLANDA VERİLEN YAPILANMA KOŞULLARI İLE BİR PARSEL MİNİMUM 42 M² İNŞAAT TABANI ŞARTINI SAĞLAMIYORSA VEYA PARSEL YOLDAN CEPHE ALAMIYOR İSE PLAN KÖŞELİLARINA UYGUN YAN PARSELLE E.B. TEVHİD YAPILIR.

6. MUHAFAZASI GEREKLİ YAPI MİNİMUM 6.50 M. YÜKSEKLİĞİNDE OLAN, İNŞA EDİLDİĞİ TARİHTE YÜRÜRLÜKTE OLAN HÜKÜMLERE UYGUN OLARAK YAPILMIŞ VEYA HALEN O YERDE BULUNMASI GEREKEN PLAN VE YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE GÖRE AYNEN VEYA STATİK BİNİNCA GÖSTERMEKSİZİN EK VE DEĞİŞİKLİK YAPILMAK SURETİYLE KORUNMASI MÜMKÜN BİNADIR.

7. MEVCUT TESCİLLİ, İKİ YAPI ADASINDA, AYNI YOLDAN CEPHE ALAN PARSELLERDE ÇOĞUNLUĞUNDA KUMAFAZASI GEREKLİ YAPILARIN BULUNMASI İLE BELİRLENEN OLUŞMUŞDUR.

8. "Y" İLE ŞARETLİ ALANLARDA BAHÇE ÇEKME MESAFESİ SIFIRDIR

9. BİNA DERİNLİĞİ VE CEPHELERİ;

9.1- PLANLAMA ALANINDA, MİNİMUM BİNA DERİNLİĞİ 7M., MİNİMUM BİNA CEPHESİ İSE 8 MDİR.
9.2- ANCAK DÜZGÜN BİR ŞEKİLE SAHİP OLMAYAN VE BU İTİBARLA YAPILAŞMAYAN PARSELLERDE İYİMSEL CEPHE VE DERİNLİĞİNİN ORTALAMASI ALINARAK, ÇIKAN DEĞERİN MİNİMUM BİNA CEPHESİ VE DERİNLİĞİ OLARAK KABUL EDİLMESİNE ÇEVRESİYLE BİRLİKTE İNCELEYİP BELEDİYESİNCE KARAR VERİLECEKTİR.

10. JEOLOJİK VE JEOTEKNİK İNCELEME YAPILMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ. UYGULAMA AŞAMASINDA PARSEL BAZINDA, ZEMİNİN SONDAJA DAYALI JEOTEKNİK ARAŞTIRMASI YAPILACAK VE GEREKLİ ZEMİN MEKANİZİ İLE İLGİLİ ÖNLEMLER ALINACAKTIR.

11. MİNİMUM BAHÇE ÇEKME MESAFELERİ

ÖN BAHÇE: 6.00 M.
ARKA BAHÇE: 3.00 M.
YAN BAHÇE: 3.00 M. DİR.

11.1-5 KATTAN SONRAKİ HER İLAVE KAT İÇİN; YAN VE ARKA BAHÇE MESAFELERİNE 0.50 M. İLAVE EDİLECEKTİR.

11.2- ZEMİN KAT YÜKSEKLİĞİNİN 4.50 M. DEN NORMAL KAT YÜKSEKLİKLERİNİN 3.50 M.DEN FAZLA YAPILMASI HALİNDE; TOPLAMDA İLAVE HER 3.50 M. İÇİN YAN VE ARKA BAHÇE MESAFELERİNE 0.50 M. İLAVE EDİLECEKTİR.

11.3- PLANLAMA ALANINDA; CADDE VE SOKAKLARDA KORUNMASI GEREKEN BİNA VEYA DAHA ÖNCE RUHSAT ALIP RUHSATINA UYGUN YAPILMIŞ BİNA BULUNMASI HALİNDE, BAHÇE ÇEKME MESAFELERİNİ CADDE VEYA SOKAK BAZINDA MÜCELEME YAPARAK, BELİRLEMEYE BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

11.4- YAPILAŞMAYAN PARSELLERDE, ÖN BAHÇE MESAFESİNİ ÇEVRESİYLE BERABER İNCELEYİP BELİRLEMEYE, BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

12. TİCARET + KONUT ALANLARINDA;

BU ALANLARDA BİNALARIN ZEMİN KATLARI TİCARET OLARAK KULLANILACAKTIR. NORMAL KATLAR TİCARET VEYA KONUT OLARAK KULLANILABİLİR. BU ALANLARDA PERAKENDE TİCARET, BÜRO, MÜAYENEHANE, DERNEK, ÇEŞİTLİ KURUM BÜROLARI VB. HİZMET KULLANIŞLARI VE AÇIĞIN EDİNAF FAALİYETLERİ YER ALABİLİR.

12.1- ALEMDAĞ CADDESİ ÜZERİNDE; BİR PARSELİN BİR KISMI KONUT, BİR KISMI TİCARET+KONUT ALANINDA KALIYOR İSE BELEDİYESİNCE UYGUN GÖRÜLMESİ VE ÇEVRE PARSELLERİ İLE UYUMU (SOZ ÖNÜNE ALINARAK PARSEL TAMAMINDA TİCARET+KONUT UYGULAMASI YAPILABİLİR.

12.2- ALEMDAĞ CADDESİ ÜZERİNDE (SEPHEL) BİR PARSELİN, BİTİŞİĞİNDEKİ BİR PARSELLE TEVHİD OLMASI HALİNDE, OLUŞAN PARSELİN TAMAMINDA TİCARET+KONUT UYGULAMASI YAPILABİLİR.

12.3- BU ALANLARDA BAHÇE ÇEKME MESAFELERİNE BAĞLI KALMAK ŞARTIYLA BİTİŞİK, AKT YA DA AYRIK NİZAM UYGULAMA YAPILABİLİR.

12.4- BU ALANLARDA MAKSİMUM YÜKSEKLİK VE E.LOK EBATLARI İLÇE BELEDİYESİNCE ONAYLANACAK AVAN PROJEYE GÖRE BELİRLENECEKTİR.

13. TİCARET ALANLARINDA (T1 LEJANTLI)

13.1- BU ALANLARDA SADECE TİCARET YAPILARI YAPILABİLİR.

13.2- BODRUM KATLARDA ÖN BAHÇE MESAFELERİ HARİÇ; DAMK İÇİNE YAN VE ARKA BAHÇE MESAFELERİNDE KAPALI OTOPARK YAPILABİLİR. BU DURUMDA OTOPARK HER ALANDA TAB ZEMİNİN ALTINDA KALACAKTIR.

13.3- BU ALANLARDA BAHÇE ÇEKME MESAFELERİNE BAĞLI KALMAK ŞARTIYLA BİTİŞİK, AKT YA DA AYRIK NİZAM UYGULAMA YAPILABİLİR.

13.4- BU ALANLARDA MAKSİMUM YÜKSEKLİK VE BLOK EBATLARI İLÇE BELEDİYESİNCE ONAYLANACAK AVAN PROJEYE GÖRE BELİRLENECEKTİR.

14. TİCARET ALANLARI (T3 LEJANTLI)

14.1- BU ALANLARDA DEPOLAMA ALANI YA DA TİCARİYE ALANI YAPILABİLİR.
14.1.1-DEPOLAMA ALANI YAPILIŞINDA YAPILAMMA ŞARTLARI; MAX. TAKS=0.60, MAX. KAKS=1.00 VE HMAX= 9.50M.DİR. KAT YÜKSEKLİĞİ SERBESTTİR. BU ALANLARDA YANGI, PATLAYICI MADDELERLE VE ZİEN İLAÇLAR DIŞINDA DEPOLAMA YAPILABİLİR.
14.1.2-TİCARİ BİLİNİ YAPILIŞINDA YAPILAMMA ŞARTLARI; MAX. TAKS= 0.40, MAX. KAKS= 1.00. İLÇE BELEDİYE BAŞKANLIĞINCA ONAYLANACAK AVAN PROJEYE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR. YÜKSEKLİK AVAN. PROJEYE GÖRE BELİRLENECEKTİR. BU ALANLARDA İŞ HANLARI, BÜROLAR, MAĞAZALAR, LOKANTA, ÇARŞI, SANAL OFİS, VB. GİBİ FONKSİYONLAR YAPILABİLİR.

15. AKARYAKIT TESİS ALANLARI;

15.1- OAYRI SIHHİ MÜESSESELER YÖNETMELİĞİNE TABİ OLUP, UYGULAMA AŞAMASINDA İLGİLİ KURUM GÖRÜŞLERİ (İSKİ, İTFAİYE, İJKOME V.B.) ALINDIKTAN VE AVAN PROJESİ İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞINCA ONAYLANDIKTAN SONRA UYGULAMA YAPILACAKTIR.

15.2- BU PLANDA YER ALAN AKARYAKIT SATIŞ VE BAKIM ALANLARINDA BABECE GÜNLÜK VE HAFTALIK SATIŞ İHTİYACI İÇİN GEREKLİ AKARYAKIT DEPOLANABİLİR. BÜYÜK ÖLÇEKLİ VE SÜREKLİ OLARAK HİZMET VEREN AKARYAKIT LPG VB.DEPOLAMA ALANLARI KURULAMAZ. AKARYAKIT İSTASYONU OLARAK AYRILAN ALANLARDA YÜKSELİŞİ İSALE VE SERBEST BORULARININ ESKİSİNİ İLE AKARYAKIT TANKI ARASINDA EN AZ 7.00M. YAPI YAKLAŞMA MESAFESİ BIRAKILACAKTIR.

16. KENTSEL HİZMET ALANI

BU ALANLARDA; İSKİ, İTFAİYE, TEDAŞ, TELEKOM, İLÇE BELEDİYESİNİN KÜLTÜREL VE SOSYAL HİZMET ALANLARI YER ALABİLİR.AVAN PROJESİ İLÇE BELEDİYESİNCE ONAYLANDIKTAN SONRA UYGULAMA YAPILABİLİR. BU ALANLARDA MAX. TAKS= 0.35, HMAX= 12.50 M.DİR.

17. TEMEL EĞİTİM ÖNCESİ EĞİTİM ALANI

AVAN PROJESİ İLÇE BELEDİYE BAŞKANLIĞINCA ONAYLANDIKTAN SONRA UYGULAMA YAPILACAKTIR. BU ALANLARDA MAX TAKS= 0.35, HMAX= 6.50 M.DİR.

18. ÖZEL EĞİTİM ALANI

AVAN PROJESİ İLÇE BELEDİYE BAŞKANLIĞINCA ONAYLANDIKTAN SONRA UYGULAMA YAPILACAKTIR. BU ALANLARDA MAX TAKS= 0.35, HMAX= 12.50 M.DİR.

19. İLKÖĞRETİM TESİS ALANI

AVAN PROJESİ İLÇE BELEDİYE BAŞKANLIĞINCA ONAYLANDIKTAN SONRA UYGULAMA YAPILACAKTIR. BU ALANLARDA MAX TAKS= 0.35, HMAX= 12.50 M.DİR.

20. ORTA ÖĞRETİM TESİS ALANI

AVAN PROJESİ İLÇE BELEDİYE BAŞKANLIĞINCA ONAYLANDIKTAN SONRA UYGULAMA YAPILACAKTIR. BU ALANLARDA MAX TAKS= 0.35, HMAX= 15.50 M.DİR.

21. MESLEKİ VE TEKNİK ÖĞRETİM TESİSLERİ ALANI

AVAN PROJESİ İLÇE BELEDİYE BAŞKANLIĞINCA ONAYLANDIKTAN SONRA UYGULAMA YAPILACAKTIR. BU ALANLARDA MAX TAKS= 0.35, HMAX= 12.50 M.DİR.

22. DİNİ TESİSLERİ ALANI

AVAN PROJESİ İLÇE BELEDİYE BAŞKANLIĞINCA ONAYLANDIKTAN SONRA UYGULAMA YAPILACAKTIR. BU ALANLARDA MAX TAKS= 0.35 DİR.

23. SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİSLER ALANI

BU ALAN İÇİNDE HALK EĞİTİM MERKEZİ, TİYATRO SALONU, KÜTÜPHANE VB. TESİSLER YER ALABİLECEKTİR. AVAN PROJESİ İLÇE BELEDİYE BAŞKANLIĞINCA ONAYLANDIKTAN SONRA UYGULAMA YAPILACAKTIR. BU ALANLARDA MAX TAKS= 0.35 VE HMAX = 12.50 M.DİR.

24. İDARİ TESİS ALANLARI

AVAN PROJESİ İLÇE BELEDİYE BAŞKANLIĞINCA ONAYLANDIKTAN SONRA UYGULAMA YAPILACAKTIR. BU ALANLARDA MAX TAKS= 0.35 VE HMAX = 12.50 M.DİR.

25. SAĞLIK TESİSLERİ ALANI

AVAN PROJESİ İLÇE BELEDİYE BAŞKANLIĞINCA ONAYLANDIKTAN SONRA UYGULAMA YAPILACAKTIR. BU ALANLARDA MAX TAKS= 0.35 VE HMAX ÇEVRE KAT YÜKSEKLİĞİDİR

26. KAPALI VE AÇIK SEMT SPOR ALANLARI

26.1 - KAPALI VE AÇIK SPOR ALANLARI AKTİF YEŞİL ALAN OLARAK DÜZENLENECEKTİR. AVAN PROJESİ İLÇE BELEDİYE BAŞKANLIĞINCA ONAYLANDIKTAN SONRA UYGULAMA YAPILACAKTIR. AÇIK SPOR ALANLARINDA MAX. TAKS=0.05 VE HMAX= 2.50 M. OLMAK ÜZERE DUŞ KABİNLERİ, SOYUNMA ODALARI, BOKS SALONU GİBİ YAPILAR YAPILABİLİR.
26.2 - PLANDA AÇIK VE KAPALI SEMT SPOR ALANLARI OLARAK BELİRLENEN ALANLARDA TAMAMI ÖZEL MÜLKİYETE KALAN PARSELLERDE İLGİLİ KAMU KURUM VE KURULUŞLARININ UYGUN GÖRÜŞLERİ ALINMAK KOŞULUYLE MÜLKİYET SAHİPLERİNCE AÇIK VE KAPALI SEMT SPOR ALANLARI YAPILABİLİR.

27. NATO BORU HATTI

PLANDA ŞARETLENEN AKARYAKIT BORU HATTI GÜZERGAHININ ÜZERİNE AĞAÇ DİKİLMESİ, DUVAR ÖRÜLMESİ, BİNA YAPILMASI, GÜZERGÂH BOYUNCA YOL OLARAK KULLANILMASI, YASAKTIR. OLUŞABİLECEK HERHANGİ BİR YOLU İÇİN YOL AÇMA ÇALIŞMALARINA BAŞLAMADAN ÖNCE M.S.B.NATO ENFORMASYON DAİRE BAŞKANLIĞINDAN GÖRÜŞ ALINACAKTIR. BU ALANDA YAPI YAKLAŞMA SINIRI BORU HATTININ HER İKİ TARAFINDAN TOPLAM 10 M.DİR.
(MİLLİ SAVUNMA BAKANLIĞI'NIN 11/04/2007 TARİH VE 8121/47500-109-07/NS-EML-VE-NATO ENFTEML GİRİŞİMİ İSTEŞİ (MİN.BOL. (14463 SAYILI GÖRÜŞLERİ DOĞRULTUSUNDA YAPI YAKLAŞMA SINIRI 10 M. OLARAK BELİRLENMİŞTİR.)

28. RAYLI SİSTEM DEPOLAMA VE AKTARMA ALANI

BU ALANDA, UYGULAMA ULAŞIM SİSTEMİ VE TÜRLERİ ARASINDA EN UYGUN SİSTEMİN VE DİYAMLIĞIN SAĞLANMASI AMACIYLA, TOPLU TAŞIM İSTASYONLARI YER ALABİLİR. ŞEHİR OTOBÜSÜ DURAKLARI, RAYLI SİSTEM DURAKLARI VB.U AVAN PROJEYE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR. GEREKLİ GÖRÜLDÜĞÜ DURUMDA YUK ALTINDA BİSİKLİME AKTARMA GİBİ DÜZENLEMELER YAPILABİLİR. ÇEVRE YOLLARLA BAĞLANTISI VE TÜM BU DÜZENLEMELERİ İLGİLİ OLARAK İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ İLKSM DAİRE BAŞKANLIĞI GÖRÜŞÜ ALINACAKTIR. BU ALAN İÇERİSİNDE BU TÜR ALANLAR İÇİN GEREKLİ OLAN VE, BANKAMATİK, BUFE, BİLET SATIŞ OFİSLERİ PROJE DAİRİNDE DÜZENLENEREK YER ALABİLİR.

29. RAYLI SİSTEM HATTI

PLANLAMA ALANINDA; ALEMDAĞ CADDESİ ÜZERİNDE PLANLANAN "ALTUNİZADE - TEPEÜSTÜ (ÜMRANİYE) SAMANDIRA RAYLI SİSTEM HATTI PROJESİ" KAPSAMINDA; A.DUDULLU MAHALLESİ, 12 PAFTA, 282 ADA 12-13 PARSELLER, 283 ADA 1 PARSEL, 849 ADA 1 PARSEL, 852 ADA, 11-12-13 PARSEL, 356 ADA, 8-7-6 PARSELİ İLE 356 ADA 8 VE 9 PARSELLERDE UYGULAMADAN ÖNCE İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ İLKSM DAİRE BAŞKANLIĞINDAN ALINACAK GÖRÜŞ DOĞRULTUSUNDA, BUNA İLİŞKİN PLANIN ONAYLANMASI HALİNDE DE PLAN DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILACAKTIR.

30. KARAYOLLARI KAVŞAKLAŞTIRMA ALANI

KARAYOLLARI KAMULAŞTIRMA SINIRINA GİREN YOLLARIN UYGULAMA AŞAMASINDA KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ VEYA YETKİLERİNİ DEVRETMESİ HALİNDE, DEVİR) TTİO KURUMDAN GÖRÜŞÜ ALINACAKTIR.

31. AÇIK OTOPARK ALANI

İSTANBUL OTOPARK YÖNETMELİĞİ VE İSTANBUL İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR. BU ALANLARDA ZEMİNALTI OTOPARKLAR YAPILABİLİR.

32. KATLI OTOPARK ALANI

32.1 - İSTANBUL OTOPARK YÖNETMELİĞİ VE İSTANBUL İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR. BU ALANLARDA AVAN PROJESİ İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİNCE ONAYLANDIKTAN SONRA UYGULAMA YAPILACAKTIR. MAKSİMUM 12.50M.DİR.
32.2- KAMU KURUMLARINCA KATLI OTOPARK YAPILAMAYACAĞINA DAİR GÖRÜŞ BİLDİRİLDİĞİ TAKDİRDE MÜLKİYET SAHİPLERİNCE ÖZEL KATLI OTOPARK YAPILABİLİR.

33. YERLEŞİME ÖNLEMLİ UYGUN ALANLAR (ÖA2-ÖA3-ÖA4)

BU ALANLARDA YAPILACAK YAPILARDA, ÜMRANİYE BELEDİYESİ TARAFINDAN HAZIRLATTIRILIP 15/07/2004 TARİHİNDE AFET İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜNCE ONAYLANAN ÜMRANİYE İLÇESİNE AİT İMAR PLANLARINA ESAS JEOLOJİK VE JEOTEKNİK ETÜT RAPORUNDA BELİRTİLEN ŞARTLARA UYULACAKTIR. ANCAK, BAYINDIRLIK VE İSKAN BAKANLIĞINDAN UYGUN GÖRÜŞ ALINMIŞ HALİNDE, KAT YÜKSEKLİKLERİNDE, PLAN ŞARTLARINDA UYGULAMA YAPILACAKTIR.