

TUZLA EVLİYA ÇELEBİ, YAYLA, İSTASYON VE CAMİ MAHALLELERİ

II. ETAP UYGULAMA İMAR PLANI (15.10.2012 T.T.)

PLAN HÜKÜMLERİ

GENEL HÜKÜMLER

1.1/1000 ölçekli Evliya Çelebi, Yayla, İstasyon ve Cami Mahalleleri II. Etap Uygulama İmar Planı; plan paftaları, hükümleri ve plan raporu ile bir bütündür.

2.Avan proje uygulamaları sırasında ilgili kurum görüşleri alınacaktır.

3.1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda aksine bir açıklama bulunmadığı takdirde İstanbul İmar Yönetmeliği, Otopark Yönetmeliği, Deprem Yönetmeliği, Sığınak Yönetmeliği, İSKİ Yönetmeliği, Enerji Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği ve ilgili diğer yönetmelik hükümleri geçerlidir.

4.1/1000 ölçekli Evliya Çelebi, Yayla, İstasyon ve Cami Mahalleleri I.Etap Uygulama İmar Planında 3194 sayılı İmar Kanununun 23. maddesi hükümleri uygulanacaktır.

5.Halihazır haritadaki mülkiyet sınırları ile kadastral haritalar arasında uyumsuzluk olması durumunda imar uygulaması, ilgili Kadastro Müdürlüğünden alınacak röperli krokiye göre yapılacaktır

6.1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında belirlenen sosyal donatı alanları ve teknik altyapı alanları (yol, spor alanı, eğitim ve sağlık tesisleri, dini tesis, sosyal ve kültürel tesisler vb.) ile kentsel yeşil alanlar kamu eline geçmeden uygulama yapılamaz.

7.Tüm kamu ve özel mülkiyete konu yapılarda parsel bazında jeolojik ve jeoteknik etüdler yapılmadan uygulama yapılamaz.

8.Ticari alanlarda ve kamu kullanımına ayrılan tüm açık ve kapalı alanlarda (yol, yeşil alan, resmi alan vb.), proje ve uygulama aşamasında İstanbul İmar Yönetmeliği hükümleri doğrultusunda engelliler için gerekli düzenlemeler yapılacaktır.

9.Uygulama aşamasında (sığınak, ısıtma-soğutma, otopark vb. bina ortak alanları hariç) eğitimden dolayı kazanılan ve iskan edilen katlar ile kapalı ve açık çıkmalar emsale dâhildir.

10.Kamu alanlarında ilgili idarelerce uygun görülmesi, özel ve tüzel nitelikli alanlarda ise ilgililerin muvafakatı ve ilgili idarelerince de uygun görülmesi halinde; Trafo, Doğalgaz Bölge Regülatörü vb. altyapı yapıları yapılabilir.

11.Planlama alanında kalan alanlarda ilgili KAKS ve TAKS değerleri net parsel üzerinden uygulanacaktır.

12.Planlama alanında merkezi özellik gösteren ve ulaşım alanları yakınındaki açık alan, meydan ve yeşil alanların uygun noktalarında kamu binalarının bahçe ve çatılarında İstanbul Büyükşehir Belediyesi Ulaşım Daire Başkanlığı'nın uygun görüşü alınarak, Heliport yönetmeliğine uyulmak koşulu ile kamuya ait "Helikopter iniş- kalkış pistleri" düzenlenebilir.

13.Başbakanlık Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığı'nca 19/01/2010 tarihinde onaylanan Anadolu yakası mikro bölgeleme projesi kapsamında hazırlanan ve İmar Planlarına esas olan 1/2000 ölçekli yerleşime uygunluk haritalarına göre zemin durumu ile ilgili Planda belirlenen yerleşime uygun alan, "Yerleşime Önlemler Alanlar" ile "Yerleşime Uygun Olmayan Alanlar"ın açıklamaları ve yapılaşma kriterleri plan raporunda açıklanmış olup, "Yerleşime Uygun Olmayan Alanlar" da yapı yapılamaz. Ancak, "Önlemler Alanlar" için belirlenen şartların inşaat aşamasında yerine getirilmesi koşulu ile uygulama yapılabilir. Şartları yerine getirmeyen yapılar için ruhsat verilemez.

14.Kamu alanlarında; İstanbul İmar Yönetmeliği ve Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Yapı İşleri Genel Müdürlüğü'nün 18/08/2005 tarih ve 847 sayılı genelgesinde belirtilen etüt raporu esaslarına istinaden yapılacak zemin etüt raporlarına göre hazırlanmış olan avan projeye göre uygulama yapılacaktır

15.Bu planda gösterilen eğitim, spor, sosyal ve kültürel tesis, sağlık, yönetim, kentsel hizmet alanı, belediye hizmet alanı, dini tesis, resmi ve umumi binalar gibi sosyal ve teknik altyapı (donatı) alanlarında yapılacak avan projelerinde ağaç tespit çalışması yapılacak ve bu tespite göre tüm nitelikli ağaçlar korunacaktır.

16.1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarında ilgili kurumlarca belirlenen "Havaalanı Mania Planı Kriterlerine" uyulacaktır.

17.Meydan, Parklar ve Dinlenme Alanları, Oyun Alanları, Çocuk Bahçeleri, Kavşak ve Yol Alanlarının tabii zemin kotu altında kalan kısımlarında ilgili kurum ve kuruluşların (Planlama ve İmar Daire Başkanlığı, İSKİ Genel Müdürlüğü, Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu Bölge Müdürlüğü, UKOME, Park ve Bahçeler Müdürlüğü, Zemin Deprem İnceleme Müdürlüğü gibi vb.) uygun görüşü alınmak koşulu ile verilen görüşler doğrultusunda, 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 otopark yapılabilir.

18.Bu Planda Kentsel ve Sosyal Altyapı Alanı olarak ayrılan alanlarda (Dini Tesis, Eğitim, Sağlık, Sosyal ve Kültürel Tesis, Spor Alanı, Belediye Hizmet Alanı) ilgili kurum ve kuruluşların uygun görüşleri alınmak ve tabii zemin altında yoldan çekme mesafesi korunmak şartı ile parsel bütününde zemin altı katlı otopark yapılabilir.

19.Planda genişliği yazılmayan yollarda plan üzerinden ölçü alınarak uygulama yapılacaktır. Planda verilen yol ölçüleri minimum olup, bu ölçülerin altına düşmemek kaydı ile istikametler arasındaki mesafe plan üzerinden ölçülerek alınacaktır.

20.Planda verilen emsal değerleri net parsel üzerinden hesaplanacaktır. Ancak daha önce uygulama görmüş veya rızaen terk yapılmış parsellerde bu plana göre ilave terkler çıkması ve toplam terk miktarının %40 aşması halinde terklerin rızaen yapılması kaydıyla emsal hesabı parselin kadastral alanının %60'ı üzerinden yapılır. Bu hüküm bu plana göre terk miktarı %40'ı aşan parsellerde de terklerin rızaen yapılması koşuluyla uygulanır.

21.Bu planın onay tarihinden önce yapı ruhsatı olarak ruhsatına uygun olarak yapılaşmasını tamamlayan parsellerde tadilat ruhsatı, ruhsat yenileme ve yapı kullanma izin belgesi

işlemleri yapı ruhsatında yer alan iskan edilebilir inşaat alanının aşılması ve 4708 sayılı kanun hükümlerine göre gereken işlemlerin yapılması kaydıyla ruhsat aldıkları plan hükümlerine göre yürütülür. Binaların yıkılıp yeniden yapılması halinde bu plan hükümlerine göre uygulama yapılacaktır.

22.Plan tasdik sınırları içerisinde kalan İBB Meclisi'nin 18.06.2010 gün ve 1557 sayılı ve 14.04.2011 gün 773 sayılı kararlarında belirtilen ve bu planın onay tarihinden önce yapılaşmış parsellerin yapılaşma değerleri ile ilgili olarak söz konusu meclis kararlarında belirtilen hükümlere uyulacaktır.

23.Donatı alanlarında ilçe belediyesince onaylanacak avan projesine göre uygulama yapılacaktır.

17.06.2016 T.T.

- 24.** Planda emsal değeri verilen parsellerde planda belirlenen yan ve arka bahçe mesafelerine uyulacaktır. Yan ve arka bahçe mesafesi belirlenmemiş parsellerde minimum yan ve arka bahçe mesafesi 3 metredir. ~~Ancak bina derinliğinin 7 metrenin altına düşmesi veya bina cephesinin 6 metrenin altına düşmesi halinde bina derinliği hiçbir noktada 7 metreyi bina cephesi ise 6 metreyi geçmemek kaydıyla yan ve arka bahçe mesafeleri 2 metreye kadar azaltılabilir.~~
- 25.** Planda verilen ön bahçe mesafelerine uyulacaktır. Ön bahçe mesafesi verilmeyen yerlerde minimum ön bahçe mesafesi genişliği 15 metreye kadar olan yollardan mahreç alan parsellerde 3 metre, 15 metreden geniş yollardan mahreç alan parsellerde ise 5 metredir. ~~10 metre ve daha dar yollardan mahreç alan parsellerde arka bahçe mesafesi 2 metreye kadar azaltıldığı halde 7 metre bina derinliğinin sağlanmaması halinde ön bahçe mesafesi 2 metreye kadar azaltılabilir.~~

20.03.2014 T.T.

26. Plan onama sınırları içerisinde kitle nizamı olan yapılaşmalarda meri plana göre hesaplanacak zemin kat ve üzerindeki katların inşaat alanları toplamının ve planda verilen kat adedinin aşılması kaydıyla kitlelerde ilçe belediyesince onaylanacak avan projeye göre çözümler getirilebilir.

16.05.2014 T.T.

27. Aynı yapı adasında bulunan konut, konut+ticaret fonksiyonunda kalan parsellerin yapılanma şartlarında farklılık olmadığı durumlarda parseller tevhid edilebilir. Uygulama konut fonksiyonuna göre yapılacaktır.

ÖZEL HÜKÜMLER

1. KONUT YERLEŞME ALANLARI

1.60 Emsal Değerine Sahip Konut Alanlarında belirlenmiş olan yapılaşma şartları aşağıda belirtilmiştir;

KAKS: 1.60 olup

Parsel Büyüklüğü	MaxH Değeri
0 – 999 m ²	5 Kat
1000 m ² - üzeri	6 Kat

1.2. 5000 m2 den büyük parsellerde uygulama avan projeye göre yapılacaktır.

1.3. Kütlesi belirli yapı adalarında inşaat alanı ve kat adedi değişmemek koşuluyla asgari bir imar adası bazında parsel sahiplerinin de muvafakatı ve ilgisinin talebi ile plan bütünlüğünü bozmayacak şekilde İmar Müdürlüğü'nün onayı ile imar içinde kütle konumları yan bahçe mesafeleri 3.00 metrenin altına düşmemek şartıyla yer değiştirebilir.

12.06.2015 T.T.

~~1.4. Ada üzerinde verilen çekme mesafelerine göre yapılamayan parsellerde zeminde yapılacak tespitte göre—Planın getirdiği yapılaşma şartlarını geçmemek koşulu ile parsellerin~~ muvafakatlari aranmaksızın ikiz, üçüz ya da sıralı çözümlere gidilebilir.

Cephe ve derinliği 6 metrenin altına düşen parsellerde TAKS değeri dikkate alınmaksızın KAKS değerini aşmamak kaydıyla uygulama yapılabilir. Uygulamaya ilçe belediyesi yetkilidir.

1.6. Planda gösterilen ölçütler maksimum olup kütleler imar durumunu belirtmektedir. Bu imar durumu ilkelerinin ve kütle boyutları ile verilmiş yapılanma hakkının dışına çıkmamak koşulu ile parselasyon ya da mimari projelere göre kütle şekillendirmesi yapılabilir. Ayrıca belirlenen inşaat alanı değişmemek koşulu ile bina taban boyutları mimari proje üretiminin gereği olarak Max. 2.00 metreye kadar değiştirilebilir. Ancak bu uygulamadan dolayı yan bahçe mesafeleri 3.00 metrenin altına düşürülemez.

16.05.2014 T.T.

1.6 . Plan tasdik sınırlarında kalan İstanbul Büyükşehir Belediyesinin 18.06.2010 tarihli ve 1557 sayılı meclis kararı ve 14.04.2011 tarihli ve 773 sayılı meclis kararı ile belirtilen emsale dair hükümler sabit kalmak kaydıyla Emsal değeri 1.60'dan fazla, parsel büyüklüğü 1000m² ve üzeri olan konut alanlarında Hmax değerine bakılmaksızın, Max.H: 6 kat olarak da uygulama yapılabilir.

2. KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

2.1. Ticaret+Konut Alanları

Ticaret+Konut alanlarında zemin ve/veya zemin üstü 1 kat olacak şekilde ticaret fonksiyonu yer alabilir.

Bu alanlarda perakende ticaret, ticaret ağırlıklı olmak üzere büro hizmetleri, lokanta, kafeterya, teknik bürolar, ticari ve mali kurumlar, avukatlık hizmetleri ve yazıhaneler yer alabilir.

Bu alanlarda planın getirdiği yoğunluğu aşmamak ve ilgili yönetmeliklerdeki standartlara uygun olmak koşulu ile özel sağlık tesisleri yapılabilir.

15.11.2013 T.T.

1.60 Emsal Değerine Sahip Ticaret-Konut Alanlarında belirlenmiş olan yapılaşma şartları aşağıda belirtilmiştir; KAKS: 1.60 olup,

Parsel Büyüklüğü	MaxH Değeri
0 – 999 m2	5 Kat
1000 m2 ve üzeri	6 Kat

5000 m2'den büyük parsellerde uygulama avan projeye göre yapılacaktır.

Kütlesi belirli yapı adalarında inşaat alanı ve kat adedi değişmemek koşuluyla asgari bir imar adası bazında parsel sahiplerinin de muvafakatı ve ilgisinin talebi ile plan bütünlüğünü bozmayacak şekilde İmar Müdürlüğü'nün onayı ile imar içinde kütle konumları yan bahçe mesafeleri 3.00 metrenin altına düşmemek şartıyla yer değiştirebilir.

12.06.2015 T.T.

~~Ada üzerinde verilen çekme mesafelerine göre yapılanamayan parsellerde zeminde yapılacak tespite göre Planın getirdiği yapılaşma şartlarını geçmemek koşulu ile parsellerin muvafakatları aranmaksızın ikiz, üçüz ya da sıralı çözümlere gidilebilir.~~

Cephe ve derinliği 6 metrenin altına düşen parsellerde TAKS değeri dikkate alınmaksızın KAKS değerini aşmamak kaydıyla uygulama yapılabilir. Uygulamaya ilçe belediyesi yetkilidir.

Planda gösterilen ölçütler maksimum olup kütleler imar durumunu belirtmektedir. Bu imar durumu ilkelerinin ve kütle boyutları ile verilmiş yapılanma hakkının dışına çıkmamak koşulu ile parselasyon ya da mimari projelere göre kütle şekillendirmesi yapılabilir. Ayrıca belirlenen inşaat alanı değişmemek koşulu ile bina taban boyutları mimari proje üretiminin gereği olarak Max. 2.00 metreye kadar değiştirilebilir. Ancak bu uygulamadan dolayı yan bahçe mesafeleri 3.00 metrenin altına düşürülemez. (15.11.2013 T.T.)

16.05.2014 T.T.

Plan tasdik sınırlarında kalan İstanbul Büyükşehir Belediyesinin 18.06.2010 tarihli ve 1557 sayılı meclis kararı ve 14.04.2011 tarihli ve 773 sayılı meclis kararı ile belirtilen emsale dair hükümler sabit kalmak kaydıyla Emsal değeri 1.60'dan fazla, parsel büyüklüğü 1000m² ve üzeri olan ticaret+konut alanlarında Hmax değerine bakılmaksızın, Max.H: 6 kat olarak da uygulama yapılabilir.

13.05.2016 T.T.

2.1.1 Bu planın onay tarihinden itibaren yapılan tevhid işlemlerinde geçerli olmamak kaydıyla ticaret+konut alanlarında tanımlanan ifraz hattı şematik olup, ana yoldan cephe alan ilk parseller için geçerlidir.

2.2. Ticaret ve Hizmet Alanları

Yola cepheli ilk parsellerin tek başına yapılaşmaması durumunda arka ya da yan parsel ile tevhit halinde Ticaret ve Hizmet olarak kullanılabilir. Ticaret ve Hizmet fonksiyonu verilen aksa cepheli binalar dışında kalan binalar konut olarak kullanılacaktır.

Bu bölgedeki Ticaret ve Hizmet alanlarında perakende ticaret ağırlıklı olmak üzere büro hizmetleri, lokanta, kafeterya, teknik bürolar, ticari ve mali kurumlar, avukatlık hizmetleri, yazıhaneler, bilgi iletişim ve koordinasyon birimleri yer alabilir.

Bu alanlardaki yapılaşma koşulları aşağıdaki gibidir.

1000 m² ye kadar olan imar parsellerinde Maks KAKS:1.50 ve 5 Kat'tır.

1000 m² den büyük olan imar parsellerinde (Mevcut yapıların yenilenmesi şartı ile) Maks KAKS:1.75 ve 6 Kat'tır.

Ticaret ve Hizmet alanlarında planın getirdiği yapılaşma şartlarını geçmemek ve yönetmelikteki asgari alan şartını sağlamak kaydıyla özel sağlık, özel sosyal tesis ve özel eğitim tesisleri (yüksek öğrenim hariç) yapılabilir.

Bu alanlarda planın getirdiği yapılaşma şartlarını aşmamak şartı ile ticaret fonksiyonu yer alabileceği gibi konut fonksiyonu da yer alabilir.

Bu alanlarda tiyatro, sinema, sergi salonu gibi kültürel etkinliklere yönelik fonksiyonlar yer alabilir. Bu alanlarda planın getirdiği yapılaşma koşullarını geçmemek koşulu ile "Katlı Otopark" yapılabilir.

15.11.2013 T.T.

~~Bu alanlarda kalan parsellerde ön ve yan çekme mesafesi 3 m'den az olmamak kaydıyla ikiz, üçüz çözümlere gidilebilir.~~

~~Planın getirdiği yapılaşma koşullarını aşmamak koşulu ile~~

~~ada üzerinde verilen çekme mesafelerine göre yapılanamayan parsellerde zeminde yapılacak tespite göre parsellerin muvafakatlari aranmaksızın ikiz, üçüz, yada sıralı çözümlere gidilebilir. (12.06.2015 T.T.)~~

~~5000m² den büyük parsellerde uygulama avan projeye göre yapılacaktır. (15.11.2013 T.T.)~~

16.05.2014 T.T.

~~Plan tasdik sınırlarında kalan İstanbul Büyükşehir Belediyesinin 18.06.2010 tarihli ve 1557 sayılı meclis kararı ve 14.04.2011 tarihli ve 773 sayılı meclis kararı ile belirtilen emsale dair hükümler sabit kalmak kaydıyla Emsal değeri 1.75'den fazla, parsel büyüklüğü 1000m² ve üzeri olan ticaret hizmet alanlarında Hmax değerine bakılmaksızın, Max.H: 6 kat olarak da uygulama yapılabilir.~~

2.3. Hizmet Dönüşüm Alanları

Bu alan içersinde perakende ticaret, lokanta, kafeterya, ticari-mali kurumlar, alışveriş ve eğlence merkezleri, teknik vb. hizmet birimlerinin yer alacağı bölümler ile bilgi iletişim ve koordinasyon birimleri vb. kullanımlar yer alabilir.

Bu alanlarda planın getirdiği yapılanma şartlarını aşmamak koşulu ile ticaret ve hizmet fonksiyonu yer alabileceği gibi konut fonksiyonu da yer alabilir

Bu alanlarda günlük ve haftalık ihtiyaçlara cevap verebilecek ticaret ve hizmet fonksiyonları yer alacak olup Maks: KAKS:1.50 ve 5 Kat olacaktır. Bu alanlarda yapı adası bazında en az 10.000m² imar parseli oluşturulması durumunda; mevcut yapılar yenilenmek şartıyla yapılaşma şartları Maks KAKS:1.75 ve 6 Kat olarak uygulama yapılacaktır.

Hizmet Dönüşüm alanlarında planın getirdiği yapılaşma şartlarını geçmemek ve yönetmelikteki asgari alan şartını sağlamak kaydı ile özel sağlık ve özel eğitim tesisleri (yüksek öğrenim hariç) yapılabilir.

Hizmet Dönüşüm alanları mevcut kullanımların ticaret-hizmet kullanımına dönüşümünün öngörüldüğü alanlardır. Bu alanlarda yer alan işlevler dönüşüm plan ve programlarını en geç bu planın onay tarihinden bir yıl sonra ilgili belediyesine sunmak ve onaylatmak koşulu ile 5 yılı aşmayan dönüşüm süreci içinde faaliyetlerini sürdürebilirler.

2.4. Belediye Hizmet Alanı

Bölgesel ve kentsel ölçekteki Belediye Hizmet Alanlarıdır. Bu alanlarda yerel yönetimlerce Belediye hizmet binası, belediye hizmet birimlerinin yer aldığı yapılar, İtfaiye alanı, semt pazarı, otopark, spor tesisi, sosyal ve kültürel tesis, aile sağlığı merkezi, halk eğitim merkezi, gençlik merkezi, meslek edindirme kursları, çay bahçesi v.b. fonksiyonlar yer alabilir.

Bu alanlarda uygulama avan projeye göre yapılacaktır.

3. YAPI YASAğI YA DA KISITLAMA GETİRİLEN ALANLAR

3.1. Dere Koruma Alanı

Dere Koruma Bandı; İSKİ Genel Müdürlüğü'nün 06.12.2011 gün ve 504833 sayılı görüşü doğrultusunda düzenlenmiştir. Bu alanlarda yapılaşmaya gidilmemesi esastır. Bu alanlarda yer alan ilgili parsellerde bina yapılmak istendiğinde, dere koruma bandı bina çekme mesafesi olarak kabul edilecek olup, parselin dere koruma bandında kalan kısmının emsal değerı diğer kısmında kullanılabilir. Bu alanlar açık alan ve otopark alanı olarak kullanılabilir. Ayrıca bu alanlarda ilgisinin muvafakatı ile yeşil alan ve otopark olarak kullanılmak kaydı ile kamulaştırma yapılabilir. İlgili mevzuat uyarınca Büyükşehir Belediye Başkanlığı, İSKİ ve İlçe Belediyesince tasfiye ile ilgili işlem ve düzenlemeler yapılacaktır

4. KENTSEL SOSYAL ALTYAPI ALANLARI

4.1. İlk ğretim Tesis Alanı (Temel Eğitim)

Bu alanlarda uygulama avan projeye göre yapılacak olup, bu alanlar içerisinde anaokulu ve kreş de yapılabilir. Tesis bünyesi içerisinde emsal harici kapalı/açık spor tesisleri de yer alabilir.

4.2. Ortaöğretim Tesis Alanı

Bu alanlarda uygulama avan projeye göre yapılacak olup, tesis bünyesi içerisinde emsal harici kapalı/açık spor tesisleri de yer alabilir.

4.3. Mesleki ve Teknik Öğretim Tesis Alanı

Bu alanlarda uygulama avan projeye göre yapılacak olup, bu alanlarda kamuya ait öğrenci yurtları da yapılabilir.

4.4. Özel Eğitim Alanı

Denizcilik Meslek Okulu Eğitim Alanıdır. Bu alanda uygulama, Emsal:3.00'ü geçmemek koşulu ile avan projeye göre yapılacaktır.

4.5. Dini Tesis Alanı

Bu alanlarda uygulama avan projeye göre yapılacak olup, dini hizmet yerleri ve müstematlarına ayrılan alanlar olup, kamuya ait kurslar, lojman ve yurtlar yapılabilir.

4.6. Sağlık Tesis Alanı

Bu alanlarda uygulama avan projeye göre yapılacak olup, hastahane, aile sağlığı merkezi, doğumevi, dispanser, poliklinik vb. fonksiyonlar yer alabilir.

4.7. Özel Sosyal-Kültürel Tesis Alanı

Bu alanlardaki uygulama Emsal:2.00 Hmax:18.50m'yi geçmemek koşulu ile avan projeye göre yapılacak olup, bu alanlarda öğrenci yurtları, kreş, huzurevi vb. yer alabilir. (15.11.2013 T.T.)

4.8. Spor Tesisleri Alanı

Bu alanlarda uygulama avan projeye göre yapılacak olup, bölge ihtiyacına göre kapalı ve açık alan gerektiren spor faaliyetleri yer alabilir.

5. AÇIK ve YEŞİL ALANLAR

5.1. Park ve Dinlenme Alanları

Aktif yeşil alan olarak düzenlenecek alanlardır. Bölgenin yeşil alan ve park gereksinimini karşılayacak bu alanlarda çevreyle uyumlu doğal değerleri ortaya çıkaracak uygun peyzaj düzenleme projelerine göre uygulama yapılacaktır. Mevcut ağaçlar korunacaktır.

Bu alanlarda sabit olmamak ve Maks. Kaks: 0.04 ve Maks. H: 4.50 m.'yi geçmemek kaydıyla kafeterya, açık hava spor alanları (gezi alanları, yürüyüş, koşu, bisiklet parkuru vb.), çocuk oyun alanları vb. birimler yer alabilir.

7. ULAŞIM

7.1. Otopark Alanları

İstanbul Otopark Yönetmeliği ve İstanbul İmar yönetmeliği hükümleri geçerlidir. İlgili kurumların uygun görüşüne göre katlı otopark yapılabilir.

Bu alanlarda avan projeye göre uygulama yapılacaktır.

YAYLA MAHALLESİ 3151 PARSELE İLİŞKİN UIP DEĞİŞİKLİĞİ

(20.04.2015 T.T.)

PLAN NOTU

1-Açıklanmayan hususlar da meri imar yönetmeliği ve 15.10.2012 tasdik tarihli Evliya Çelebi, Yayla, İstasyon Ve Cami Mahalleleri II. Etap Uygulama İmar Plan hükümleri geçerlidir.

MERKEZ 5605, 5606 PARSELLERİN BİR KISMI, 7591 PARSEL VE BİR KISIM KADASTRAL BOŞLUK ALANLARINA İLİŞKİN MAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ 16.02.2016 T.T.

1- MERKEZ 5605, 5606 PARSELLERİN BİR KISMI VE KADASTRAL BOŞLUĞA, 7591 PARSEL VE BATISINDAKİ KADASTRAL BOŞLUĞA İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ PLAN DEĞİŞİKLİĞİ PLAN

PAFTALARI VE PLAN HÜKÜMLERİ İLE BİR BÜTÜNDÜR.

2- BELEDİYE HİZMET ALANINDA BELEDİYEYE AİT HİZMET BİRİMLERİ, SOSYAL KÜLTÜREL TESİSLER, BAĞIMSIZ BÖLÜM OLUŞTURMAMAK ŞARTI İLE BU ALANLARA HİZMET EDECEK

YEME, İÇME, DİNLENME ALANLARI, REKREATİF AMAÇLI PARK ALANLARI, SEYİR

TERASLARI YAPILABİLİR.

3- SABİHA GÖKÇEN HAVALİMANI MANİA PLANLARI KAPSAMINDA BELİRTİLEN LİMİTLERİ

AŞMAMAK KOŞULU İLE İLÇE BELEDİYESİNCE ONAYLANACAK AVAN PROJEYE GÖRE

UYGULAMA YAPILACAKTIR.

4- BAHSEDİLMİYEN HUSUSLARDA MERİ İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ VE

15.10.2012 - 02.02.2013 TASDİK TARİHLİ EVLİYA ÇELEBİ, YAYLA, İSTASYON VE CAMİ

MAHALLELERİ 2. VE 4. ETAP UYGULAMA İMAR PLANI PLAN NOTLARI GEÇERLİDİR.

5- 3621 SAYILI KIYI KANUNU'NUN UYGULANMASINA DAİR YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE

UYULACAKTIR. ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLINDAN UYGUN GÖRÜŞ ALINMADAN

UYGULAMA YAPILAMAZ.

TUZLA İLÇESİ YAYLA 7491 PARSELE İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ UIP DEĞİŞİKLİĞİ

(17.06.2016 T.T.)

PLAN NOTU

1. Plan değişiklik sınırı; İstanbul ili, Tuzla İlçesi, Yayla Mahallesi, 7491 parsel sınırıdır.
2. Plan değişiklik sınırı içinde kalan alan "Resmi Kurum Alanı"dır.
3. Bu alanlarda kamu birimleri ile altyapı hizmetlerine yönelik tesisler yer alabilir. Bu alanda bütün cephelerden 5 m. çekme mesafesi uygulanarak hmaks:4 katı geçmemek üzere avan projesine göre uygulama yapılacaktır.
4. Açıklanmayan hususlarda meri plan hükümleri ve meri imar yönetmeliği geçerlidir.

TUZLA EVLİYA ÇELEBİ YAYLA İSTASYON VE CAMİ MAHALLELERİ II. ETAP UIP PLAN NOTU İLAVESİ 18.10.2016 T.T.

Kentsel ve Sosyal Altyapı Alanlarında (Park, Yeşil Alan vb, Okul Alanı, Eğitim Tesis Alanı, Spor Alanı, Sosyal ve Kültürel Tesis Alanı, Sağlık Tesis Alanı, Kentsel Hizmet Alanı, Belediye Hizmet Alanı, İdari Tesis Alanı, Yönetim Tesis Alanı) kalan parsellerin bulunduğu bölgede çevre yapılanma koşullarındaki imar hakları, parselin donatı alanında kalan kısmını İlçe Belediyesi lehine bedelsiz terk etmeleri şartı ile Plan onama sınırı içindeki başka parsel ya da parsellerde kullanılabilir. Terkin edilen bu alanlar planda belirtilen amacı dışında kullanılamaz. İmar hakkı transfer edilen parselde o bölgedeki yapılanma şartına göre hesaplanan emsal değeri en fazla %50 artırılabilir. Varsa kullanılmayan imar hakları başka parsel veya parsellerde kullanılabilir. Uygulama görmemiş parsellerde imar hakkı transfer edilirken parsel alanının donatı alanında kalan kısmının %60'ı üzerinden hesaplanır. İmar uygulaması görmüş parsellerde ise imar uygulaması öncesi parsel alanının %60'ı üzerinden hesaplanır.

Taşınmazın, Kentsel ve Sosyal Altyapı Alanlarında (Park, Yeşil Alan vb, Okul Alanı, Eğitim Tesis Alanı, Spor Alanı, Sosyal ve Kültürel Tesis Alanı, Sağlık Tesis Alanı, Kentsel Hizmet Alanı, Belediye Hizmet Alanı, İdari Tesis Alanı, Yönetim Tesis Alanı) dışında kalan kısmının planda verilen hükümlere göre yapılaşmaya uygun olması halinde Kentsel ve Sosyal Altyapı içerisinde kalan kısımlarının imar hakları bu kısımların İlçe Belediyesi lehine bedelsiz terk edilmesi koşulu ile taşınmazın Kentsel Ve Sosyal Altyapı alanları dışında kalan kısımlarında kullanılabilir veya başkaca parsel ya da parsellere yukarıda belirtilen koşullar çerçevesinde transfer edilebilir.

Taşınmazın, Kentsel ve Sosyal Altyapı Alanlarında (Park, Yeşil Alan vb, Okul Alanı, Eğitim Tesis Alanı, Spor Alanı, Sosyal ve Kültürel Tesis Alanı, Sağlık Tesis Alanı, Kentsel Hizmet Alanı, Belediye Hizmet Alanı, İdari Tesis Alanı, Yönetim Tesis Alanı) dışında kalan kısmın yapılaşmaya uygun olmaması halinde bu kısmın da ilçe belediyesine bedelsiz terk edilmesi halinde imar hakları yukarıda belirtilen çerçevede başka parsel ya da parsellerde kullanılabilir transfer edilebilir.

EVLİYA ÇELEBİ YAYLA İSTASYON VE CAMİ MAHALLERİ 1., 2., 3. VE 4. ETAP 1/1000 ÖLÇEKLİ PLAN NOTU İLAVESİ (21.04.2017 T.T)

Ticaret+Hizmet, Konut ve Ticaret+Konut alanlarında bu planın verdiği yapılaşma haklarını kullanamayan parsellerde planda verilen çekme mesafesi ve emsal değerleri aşılmamak kaydı ile kat adedi 2 kat arttırılabilir.

**YAYLA MAHALLESİ 6087, 6090, 6091 PARSELLERİN BİR KISMI İLE
KADASTRAL BOŞLUĞA İLİŞKİN UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
(24.09.2017 T.T)**

1. AÇIKLANMAYAN HUSUSLARDA 15.10.2012 TASDİK TARİHLİ TUZLA EVLİYA ÇELEBİ YAYLA İSTASYON VE CAMİ MAHALLERİ 2. ETAP UYGULAMA İMAR PLANI NOTLARI VE MERİ İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
2. KONUT ALANI BÜYÜKLÜĞÜ 6087, 6090 PARSELLERİN VE İHDAS EDİLECEK KADASTRAL YOL ALANINI GEÇEMEZ.
3. 6087, 6090, 6091 PARSELLERDE KAMU ELİNE GEÇMESİ GEREKEN ALANLAR KAMU ELİNE GEÇMEDEN UYGULAMA YAPILAMAZ VE MİLLİ EĞİTİM BAKANLIĞININ 16.06.2017 TARİH VE 9189532 SAYILI OLURUNDA BELİRTİLEN HUSUSLAR YERİNE GETİRİLECEKTİR.

**EVLİYA ÇELEBİ YAYLA İSTASYON VE CAMİ MAHALLERİ 1., 2., 3. VE 4. ETAP
1/1000 ÖLÇEKLİ PLAN NOTU İLAVESİ (26.02.2018 T.T.)**

“İmar planında turizm tesisi, özel sağlık tesis alanı, özel eğitim alanı, özel sosyal kültürel tesis alanı fonksiyonlarına ayrılan bölgelerde ve imar planı notlarına göre bu fonksiyonların yapılabildiği alanlarda yapılacak olan turizm tesisi, özel sağlık tesisi, özel eğitim tesisi, özel sosyal kültürel tesisi binalarında, binanın tek bağımsız bölüm olarak yapılması, bağımsız bölüm olarak ticaret ve konut birimlerinin bulunmaması ve otopark ihtiyacının parsel bünyesinde karşılanması kaydıyla 1. ve 2. bodrum katlarda bu fonksiyonlara hizmet edecek şekilde yapılan konferans salonu, toplantı salonu, tiyatro, müze, sanat galerisi, teknik odalar, personel soyunma-giyinme odaları, personel yemekhanesi tesis yöntemi ile ilgili idari bilimler, spor merkezi, spa, yüzme havuzu, kütüphane, mescit, yemek salonu, balo salonu, ameliyathane, morg, laboratuvar, görüntüleme merkezi, yoğun bakım ünitesi, temizlik odaları vb. birimler yapılabilir, emsale dahil değildir. Bu alanlarda doğal zemin kotu üzerine çıkan kısımlarda TAKS değeri aşılamaz. Turizm tesislerinde bağımsız bölüm oluşturmamak kaydı ile tesise hizmet edecek şekilde ticari birimler yer alabilir, zemin kat yüksekliği 7 m.’ye kadar yapılabilir. İmar planında donatı alanı olarak ayrılan alanlar (yol, yeşil alan, park alanı, çocuk bahçesi alanı, okul alanları, sağlık alanları, belediye hizmet alanı, idari tesis alanı, yönetim merkezi alanı, teknik altyapı alanı, sosyal kültürel tesis alanı, spor tesis alanı, otopark alanı, toplu taşıma ve triyaj alanları vb. kamu kullanımına ayrılmış tüm alanlar) kamu eline bedelsiz geçmeden parselin imarlı kısımlarında uygulama yapılamaz. Bu plan notu ile meri plan notları arasında çelişki olması halinde plan tasdik tarihinden önce iskan (yapı kullanma izin belgesi) sürecini tamamlamamış yapılarda geçerli olacaktır. Yapı kullanma izin belgesi almış yapıların 1. ve 2. bodrum katlarında uygulanır.”

**“UİP-1025,27” TUZLA İLÇESİ, MERKEZ MAHALLESİ, 7949 PARSELİN
DOĞUSUNDAKİ TERKİNLİ ALANA İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA
İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ (19.06.2018 T.T)**

1. Plan değişikliği onama sınırı içerisindeki alan; Tuzla İlçesi, Merkez Mahallesi 7949 parselin doğusundaki terkinli alanı kapsamaktadır.

2. Plan değişikliğine konu alan Belediye Hizmet Alanı olarak düzenlenmiştir.

3. Açıklanmayan hususlarda meri 15.10.2012 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Evliya Çelebi, Yayla, İstasyon ve Cami Mahalleri II. Etap Uygulama İmar Planı, plan notları, Meri İmar Yönetmeliği ve diğer ilgili mevzuat hükümleri geçerlidir.

İSTANBUL İLİ TUZLA İLÇESİ E-5 ALTI BÖLGESİ TAKS DEĞERLERİNİN KALDIRILMASINA İLİŞKİN PLAN DEĞİŞİKLİĞİ (21.06.2022 T.T.)

PLAN NOTLARI

1. TAKS değeri iptal edilen KAKS verilmiş alanlarda uygulama Meri İmar Yönetmeliği hükümlerine göre belirlenecektir.

- Meri plan yapılaşma emsali arttırılmamak kaydıyla emsalin kullanılmaması durumunda 1 kat arttırılarak uygulama yapılabilir.

İSTANBUL İLİ, TUZLA İLÇESİ, YAYLA MAHALLESİ 6022 PARSEL (TOROS SİTESİ) İLE BİR KISIM TERKİNLİ ALANA İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ (12.05.2023 T.T.)

PLAN NOTLARI:

GENEL HÜKÜMLER

1. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI 18.04.2023 TARİH VE 6254724 SAYILI MAKAM OLUR'U İLE REZERV YAPI İLAN EDİLEN; İSTANBUL İLİ, TUZLA İLÇESİ, YAYLA MAHALLESİ 6022 PARSEL (TOROS SİTESİ) İLE BİR KISIM TERKİNLİ ALANI KAPSAMAKTADIR.

2. 1/1000 ÖLÇEKLİ İSTANBUL İLİ, TUZLA İLÇESİ, YAYLA MAHALLESİ 6022 PARSEL İLE BİR KISIM TERKİNLİ ALANA İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ; PLAN PAFTALARI, PLAN HÜKÜMLERİ VE PLAN RAPORU İLE BİR BÜTÜNDÜR.

3. 2863 SAYILI KANUNUN 4.MADDESİ GEREĞİ İNŞAI VE FİZİKİ UYGULAMALAR SIRASINDA KORUNMASI GEREKLİ HERHANGİ BİR KÜLTÜR/TABİAT VARLIĞINA RASTLANILMASI HALİNDE ÇALIŞMALARIN DURDURULARAK İVEDİLİKLE İLGİLİ KOMİSYON/KURUL VE EN YAKIN MÜLKİ İDARE AMİRLİĞİNE VEYA MÜZESİNE VEYA ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜRLÜĞÜNE HABER VERİLMESİ GEREKMEKTEDİR.

4. PLANLAMA ALANINDA YAPILACAK HER TÜRLÜ YAPILAŞMADA 18.03.2018 TARİHLİ RESMİ GAZETEDE YAYIMLANAN "TÜRKİYE BİNA DEPREM YÖNETMELİĞİ" İLE 14.07.2007 TARİHLİ RESMİ GAZETEDE YAYIMLANAN "AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDAKİ YÖNETMELİK" ESASLARINA UYULMALIDIR.

5. BAŞBAKANLIK AFET VE ACİL DURUM YÖNETİMİ BAŞKANLIĞI'NCA 19.01.2010 TARİHİNDE ONAYLI İSTANBUL ANADOLU YAKASI MİKROBÖLGELEME PROJESİ VE EKİ "YERLEŞİME UYGUNLUK PAFTALARINDA" BELİRTİLEN TÜM HUSUSLARA UYULACAKTIR.

6. YAPILACAK ALTYAPI TESİSLERİ İÇİN İSKİ'DEN GÖRÜŞ ALINMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ.

7. BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU, 6306 SAYILI KANUN VE İLGİLİ YÖNETMELİĞİ, MERİ İMAR PLAN HÜKÜMLERİ VE İLGİLİ DİĞER MEVZUAT HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

ÖZEL HÜKÜMLER

1. KONUT ALANLARINDA EMSAL: 2.10, YENÇOK: Z+6 KATTIR.

2. KONUT ALANLARINDA OTOPARK İHTİYACI PARSEL İÇİNDE KARŞILANACAKTIR. BU OTOPARKLAR BİNALARIN ALTINDA YER ALABİLECEĞİ GİBİ ÜZERİNDE BİTKİLENDİRME YAPILABİLECEK KALINLIKTA TOPRAK ÖRTÜSÜ BIRAKILMASI VE İLGİLİ KURUM/KURULUŞLARIN OLUMLU GÖRÜŞLERİNİN ALINMASI KAYDIYLA ZEMİN ALTINDA OTOPARK OLARAK DÜZENLENEBİLİR.

İSTANBUL İLİ, TUZLA İLÇESİ, İSTASYON MAHALLESİ, BORSAKENT SİTESİ VE YAKIN ÇEVRESİNE İLİŞKİN UIP DEĞİŞİKLİĞİ (12.05.2023 T.T.)

PLAN NOTLARI:

GENEL HÜKÜMLER

1. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI 18.04.2023 TARİH VE 6234481 SAYILI MAKAM OLUR'U İLE REZERV YAPI İLAN EDİLEN; İSTANBUL İLİ, TUZLA İLÇESİ, İSTASYON MAHALLESİ BORSAKENT SİTESİ VE YAKIN ÇEVRESİNİ KAPSAMAKTADIR.

2. 1/1000 ÖLÇEKLİ İSTANBUL İLİ, TUZLA İLÇESİ, İSTASYON MAHALLESİ BORSAKENT SİTESİ VE YAKIN ÇEVRESİNE İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ; PLAN PAFTALARI, PLAN HÜKÜMLERİ VE PLAN RAPORU İLE BİR BÜTÜNDÜR.

3. 2863 SAYILI KANUNUN 4.MADDESİ GEREĞİ İNŞAİ VE FİZİKİ UYGULAMALAR SIRASINDA KORUNMASI GEREKLİ HERHANGİ BİR KÜLTÜR/TABİAT VARLIĞINA RASTLANILMASI HALİNDE ÇALIŞMALARIN DURDURULARAK İVEDİLİKLE İLGİLİ KOMİSYON/KURUL VE EN YAKIN MÜLKİ İDARE AMİRLİĞİNE VEYA MÜZESİNE VEYA ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜRLÜĞÜNE HABER VERİLMESİ GEREKMEKTEDİR.

4. PLANLAMA ALANINDA YAPILACAK HER TÜRLÜ YAPILAŞMADA 18.03.2018 TARİHLİ RESMİ GAZETEDE YAYIMLANAN “TÜRKİYE BİNA DEPREM YÖNETMELİĞİ” İLE 14.07.2007 TARİHLİ RESMİ GAZETEDE YAYIMLANAN “AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDAKİ YÖNETMELİK” ESASLARINA UYULMALIDIR.

5. BAŞBAKANLIK AFET VE ACİL DURUM YÖNETİMİ BAŞKANLIĞI'NCA 19.01.2010 TARİHİNDE ONAYLI İSTANBUL ANADOLU YAKASI MİKROBÖLGELEME PROJESİ VE EKİ “YERLEŞİME UYGUNLUK PAFTALARINDA” BELİRTİLEN TÜM HUSUSLARA UYULACAKTIR.

6. YAPILACAK ALTYAPI TESİSLERİ İÇİN İSKİ'DEN GÖRÜŞ ALINMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ.

7. BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU, 6306 SAYILI KANUN VE İLGİLİ YÖNETMELİĞİ, MERİ İMAR PLAN HÜKÜMLERİ VE İLGİLİ DİĞER MEVZUAT HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

ÖZEL HÜKÜMLER

1. KONUT ALANLARINDA EMSAL: 2.27, YENÇOK: Z+5 KATTIR.

2. KONUT ALANLARINDA OTOPARK İHTİYACI PARSEL İÇİNDE KARŞILANACAKTIR. BU OTOPARKLAR BİNALARIN ALTINDA YER ALABİLECEĞİ GİBİ ÜZERİNDE BİTKİLENDİRME YAPILABİLECEK KALINLIKTA TOPRAK ÖRTÜSÜ BIRAKILMASI VE İLGİLİ KURUM/KURULUŞLARIN OLUMLU GÖRÜŞLERİNİN ALINMASI KAYDIYLA ZEMİN ALTINDA OTOPARK OLARAK DÜZENLENEBİLİR.

İSTANBUL İLİ, TUZLA İLÇESİ, İSTASYON MAHALLESİ 1797, 6687, 5832 ADA 1, 146 ADA 1, 2, 3, 4, 5, 6, 9, 10, 11, 12 ve 147 ADA 1, 2, 3, 4, 5, 7, 8, 9, 10 PARSELLER VE BİR KISIM TERKİNLİ ALANA İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ (12.05.2023 T.T.)

PLAN NOTLARI:

GENEL HÜKÜMLER

1. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI 18.04.2023 TARİH VE 6254674 SAYILI MAKAM OLUR'U İLE REZERV YAPI İLAN EDİLEN; İSTANBUL İLİ, TUZLA İLÇESİ, İSTASYON MAHALLESİ 1797, 6687, 5832 ADA 1, 146 ADA 1, 2, 3, 4, 5, 6, 9, 10, 11, 12 VE 147 ADA 1, 2, 3, 4, 5, 7, 8, 9, 10 PARSELLER VE BİR KISIM TERKİNLİ ALANI KAPSAMAKTADIR.

2. 1/1000 ÖLÇEKLİ İSTANBUL İLİ, TUZLA İLÇESİ, İSTASYON MAHALLESİ 1797, 6687, 5832 ADA 1, 146 ADA 1, 2, 3, 4, 5, 6, 9, 10, 11, 12 VE 147 ADA 1, 2, 3, 4, 5, 7,

8, 9, 10 PARSELLER VE BİR KISIM TERKİNLİ ALANA İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ; PLAN PAFTALARI, PLAN HÜKÜMLERİ VE PLAN RAPORU İLE BİR BÜTÜNDÜR.

3. 2863 SAYILI KANUNUN 4.MADDESİ GEREĞİ İNŞAİ VE FİZİKİ UYGULAMALAR SIRASINDA KORUNMASI GEREKLİ HERHANGİ BİR KÜLTÜR/TABİAT VARLIĞINA RASTLANILMASI HALİNDE ÇALIŞMALARIN DURDURULARAK İVEDİLİKLE İLGİLİ KOMİSYON/KURUL VE EN YAKIN MÜLKİ İDARE AMİRLİĞİNE VEYA MÜZESİNE VEYA ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜRLÜĞÜNE HABER VERİLMESİ GEREKMEKTEDİR.

4. PLANLAMA ALANINDA YAPILACAK HER TÜRLÜ YAPILAŞMADA 18.03.2018 TARİHLİ RESMİ GAZETEDE YAYIMLANAN “TÜRKİYE BİNA DEPREM YÖNETMELİĞİ” İLE 14.07.2007 TARİHLİ RESMİ GAZETEDE YAYIMLANAN “AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDAKİ YÖNETMELİK” ESASLARINA UYULMALIDIR.

5. BAŞBAKANLIK AFET VE ACİL DURUM YÖNETİMİ BAŞKANLIĞI’NCA 19.01.2010 TARİHİNDE ONAYLI İSTANBUL ANADOLU YAKASI MİKROBÖLGELEME PROJESİ VE EKİ “YERLEŞİME UYGUNLUK PAFTALARINDA” BELİRTİLEN TÛM HUSUSLARA UYULACAKTIR.

6. YAPILACAK ALTYAPI TESİSLERİ İÇİN İSKİ’DEN GÖRÜŞ ALINMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ.

7. BELİRTİLMEYEN HUSUSLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU, 6306 SAYILI KANUN VE İLGİLİ YÖNETMELİĞİ, MERİ İMAR PLAN HÜKÜMLERİ VE İLGİLİ DİĞER MEVZUAT HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

ÖZEL HÜKÜMLER

1. KONUT ALANLARINDA EMSAL: 2.20, YENÇOK: Z+7 KATTIR.

2. KONUT ALANLARINDA OTOPARK İHTİYACI PARSEL İÇİNDE KARŞILANACAKTIR. BU OTOPARKLAR BİNALARIN ALTINDA YER ALABİLECEĞİ GİBİ ÜZERİNDE BİTKİLENDİRME YAPILABİLECEK KALINLIKTA TOPRAK ÖRTÜSÜ BIRAKILMASI VE İLGİLİ KURUM/KURULUŞLARIN OLUMLU GÖRÜŞLERİNİN ALINMASI KAYDIYLA ZEMİN ALTINDA OTOPARK OLARAK DÜZENLENEBİLİR.

İSTANBUL İLİ, TUZLA İLÇESİ, İSTASYON MAHALLESİ 7580,7581,7582 VE 7713 PARSELLER (ÇAMLIKENT SİTESİ VE YAKIN ÇEVRESİ) İLE BİR KISIM

TERKİNLİ ALANA İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ (18.05.2023)

1. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI İÇERİSİNDEKİ ALAN; 11.05.2023 TARİH VE 6403226 SAYILI MAKAM OLUR' U İLE REZERV YAPI ALANI İLAN EDİLEN İSTANBUL İLİ, TUZLA İLÇESİ, İSTASYON MAHALLESİ 7580, 7581, 7582 VE 7713 PARSELLER (ÇAMLIKENT SİTESİ VE YAKIN ÇEVRESİ) İLE BİR KISIM TERKİNLİ ALANI KAPSAMAKTADIR.
2. İSTANBUL İLİ, TUZLA İLÇESİ, İSTASYON MAHALLESİ 7580, 7581, 7582 VE 7713 PARSELLER (ÇAMLIKENT SİTESİ VE YAKIN ÇEVRESİ) İLE BİR KISIM TERKİNLİ ALANA İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ; PLAN PAFTALARI, PLAN HÜKÜMLERİ VE PLAN RAPORU İLE BİR BÜTÜNDÜR.
3. HALİHAZIR HARİTADAKİ MÜLKİYET SINIRLARI İLE KADASTRAL HARİTALAR ARASINDA UYUMSUZLUK OLMASI DURUMUNDA İMAR UYGULAMASI, İLGİLİ KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜNDEN ALINACAK RÖPERLİ KROKİYE GÖRE YAPILACAKTIR.
4. 2863 SAYILI KANUNUN 4.MADDESİ GEREĞİ İNŞAİ VE FİZİKİ UYGULAMALAR SIRASINDA KORUNMASI GEREKLİ HERHANGİ BİR KÜLTÜR/TABIAT VARLIĞINA RASTLANILMASI HALİNDE ÇALIŞMALARIN DURDURULARAK İVEDİLİKLE İLGİLİ KOMİSYON/KURUL VE EN YAKIN MÜLKİ İDARE AMİRLİĞİNE VEYA MÜZESİNE VEYA ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜRLÜĞÜNE HABER VERİLMESİ GEREKMEKTEDİR.
5. BAŞBAKANLIK AFET VE ACİL DURUM YÖNETİMİ BAŞKANLIĞI'NCA 19.01.2010 TARİHİNDE ONAYLI İSTANBUL ANADOLU YAKASI MİKROBÖLGELEME PROJESİ VE EKİ “YERLEŞİME UYGUNLUK PAFTALARINDA” BELİRTİLEN TÜM HUSUSLARA UYULACAKTIR.
6. PARSEL BAZINDA HAZIRLANACAK TEMEL VE ZEMİN ETÜT RAPORLARI ONAYLANMADAN VE BU RAPORLARDA BELİRTİLEN MÜHENDİSLİK ÖNLEMLERİ ALINMADAN UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ.
7. BU PLAN KAPSAMINDA BİNALARIN YANGINDAN KORUNMASI HAKKINDA YÖNETMELİK, 5378 SAYILI ENGELLİLER HAKKINDA KANUN, DEPREM YÖNETMELİĞİ, SİĞİNAK YÖNETMELİĞİ, OTOPARK YÖNETMELİĞİ, ENERJİ PERFORMANSI YÖNETMELİĞİ, ÇEVRE KANUNU VE BUNA BAĞLI YAYINLANAN HAFRİYAT TOPRAĞI, İNŞAAT VE YIKINTI ATIKLARININ KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ VE ÇEVRESEL GÜRÜLTÜNÜN DEĞERLENDİRİLMESİ VE YÖNETİMİ YÖNETMELİĞİ, İSKİ YÖNETMELİĞİ, KARAYOLLARI KENARINDA YAPILACAK TESİSLER HAKKINDAKİ

YÖNETMELİK, ATIKSULARIN KANALİZASYONA DEŞARJ YÖNETMELİĞİ, SU KİRLİLİĞİ KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ VB. İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

8. PLANLAMA ALANINDA YAPILACAK HER TÜRLÜ YAPILAŞMADA 18.03.2018 TARİHLİ RESMİ GAZETEDE YAYIMLANAN “TÜRKİYE BİNA DEPREM YÖNETMELİĞİ” İLE 14.07.2007 TARİHLİ RESMİ GAZETEDE YAYIMLANAN “AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDAKİ YÖNETMELİK” ESASLARINA UYULMALIDIR.
9. YAPILACAK ALTYAPI TESİSLERİ İÇİN İSKİ’DEN GÖRÜŞ ALINMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ.
10. KONUT YAPILARI ALTINDA YAPILABİLECEK TİCARİ FONKSİYONLU YAPILARDA; TİCARİ FONKSİYON KATININ EN FAZLA 4,50M YÜKSEKLİĞİNDE OLMAK KAYDI İLE TÜM KATLARDA; TÜRKİYE BİNA DEPREM YÖNETMELİĞİ EKİ “DEPREM ETKİSİ ALTINDA BİNALARIN TASARIMI İÇİN ESASLAR”IN “TABLO 4.1. BİNA TAŞIYICI SİSTEMLERİ” TABLOSUNDA VERİLEN A14 VE A15 TİPİ TAŞIYICI SİSTEMLERİN KULLANILMASI, ASMA KAT VE KAPALI ÇIKMA YAPILMAMASI, PERDE KALINLIĞININ 30 CM.’DEN AZ OLMAMASI, KISA KOLON OLUŞTURULMAMASI, KOLONLARIN EN KÜÇÜK ENKESİT BOYUTUNUN 400 MM’DEN KÜÇÜK OLMAMASI ŞARTLARININ SAĞLANMASI ZORUNLUDUR.
11. BU PLANDA BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU, 6306 SAYILI KANUN VE İLGİLİ YÖNETMELİĞİ, MERİ İMAR PLANI VE DEĞİŞİKLİKLERİNE AİT PLAN HÜKÜMLERİ İLE İSTANBUL İMAR YÖNETMELİĞİ VE İLGİLİ DİĞER MEVZUAT HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

ÖZEL HÜKÜMLER

1. TİCARET- KONUT ALANLARINDA; EMSAL 2.20, YENÇOK: Z+5 KATTIR.
- ~~2. TİCARET KONUT ALANLARINDA OTOPARK İHTİYACI PARSEL İÇİNDE KARŞILANACAKTIR. BU OTOPARKLAR BİNALARIN ALTINDA YER ALABİLECEĞİ GİBİ ÜZERİNDE BİTKİLENDİRME YAPILABİLECEK KALINLIKTA TOPRAK ÖRTÜSÜ BIRAKILMASI VE İLGİLİ KURUM/KURULUŞLARIN OLUMLU GÖRÜŞLERİNİN ALINMASI KAYDIYLA ZEMİN ALTINDA OTOPARK OLARAK DÜZENLENEBİLİR.~~
3. PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE YAPILACAK YAPILARIN YAPI DÜZENİ, YAPI CEPHE VE DERİNLİĞİ, YAPI EBATLARI, YAPILAR ARASI MESAFELER İLE ÇEKME MESAFELERİ BELEDİYESİNCE ONAYLANACAK AVAN PROJEYE GÖRE BELİRLENECEKTİR.

08.11.2023

08.11.2023

2. PARSELİN OTOYOL İHTİYACI BODRUM KATLARDA, TAMAMEN TABİİ VEYA TESVİYE EDİLMİŞ ZEMİN ALTINDA KALMAK VE ÜZERİ İLGİLİ ULUSAL YA DA ULUSLARARASI STANDARTLARA GÖRE VE ASGARİ 30 CM TOPRAK ÖRTÜSÜYLE YEŞİLLENDİRİLEREK BAHÇE VASFININ ORTADAN KALDIRILMAMASI ŞARTIYLA BİNALARIN ARKA VE YAN BAHÇE ALTLARININ TAMAMINDA, AYRICA GEREKEN DURUMLARDA İDARENİN UYGUN GÖRMESİ HALİNDE PARSEL SINIRINA 3 METREDEN FAZLA YAKLAŞMAMAK ÜZERE ÖN BAHÇE ZEMİNİ ALTINDA VEYA YEŞİL DOKUYA UYGUN VE SU GEÇİRİMLİ MALZEME KULLANILMAK VE BAHÇE VASFI ORTADAN KALDIRILMAMAK KAYDI İLE BİNA ARKA VE YAN BAHÇELERİNDE KARŞILANABİLİR.

İSTANBUL İLİ, TUZLA İLÇESİ, İSTASYON MAHALLESİ HAYAT, ELİT VE ZİRVEKENT SİTELERİ VE YAKIN ÇEVRESİNE İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ (12.05.2023 T.T.)

PLAN NOTLARI:

27.03.2024 T.T

GENEL HÜKÜMLER

04.12.2023 TARİH VE 8111011 SAYILI MAKAM OLUR'U

1. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI 11.05.2023 TARİH VE 6403816 SAYILI MAKAM OLUR'U İLE REZERV YAPI İLAN EDİLEN; İSTANBUL İLİ, TUZLA İLÇESİ, İSTASYON MAHALLESİ HAYAT, ELİT VE ZİRVEKENT SİTELERİ VE YAKIN ÇEVRESİNİ KAPSAMAKTADIR.
2. 1/1000 ÖLÇEKLİ İSTANBUL İLİ, TUZLA İLÇESİ, İSTASYON MAHALLESİ HAYAT, ELİT VE ZİRVEKENT SİTELERİ VE YAKIN ÇEVRESİNE İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ; PLAN PAFTALARI, PLAN HÜKÜMLERİ VE PLAN RAPORU İLE BİR BÜTÜNDÜR.
3. 2863 SAYILI KANUNUN 4.MADDESİ GEREĞİ İNŞAİ VE FİZİKİ UYGULAMALAR SIRASINDA KORUNMASI GEREKLİ HERHANGİ BİR KÜLTÜR/TABIAT VARLIĞINA RASTLANILMASI HALİNDE ÇALIŞMALARIN DURDURULARAK İVEDİLİKLE İLGİLİ KOMİSYON/KURUL VE EN YAKIN MÜLKİ İDARE AMİRLİĞİNE VEYA MÜZESİNE VEYA ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜRLÜĞÜNE HABER VERİLMESİ GEREKMEKTEDİR.
4. PLANLAMA ALANINDA YAPILACAK HER TÜRLÜ YAPILAŞMADA 18.03.2018 TARİHLİ RESMİ GAZETEDEN YAYIMLANAN “TÜRKİYE BİNA DEPREM YÖNETMELİĞİ” İLE 14.07.2007 TARİHLİ RESMİ GAZETEDEN YAYIMLANAN “AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDAKİ YÖNETMELİK” ESASLARINA UYULMALIDIR.
5. BAŞBAKANLIK AFET VE ACİL DURUM YÖNETİMİ BAŞKANLIĞI’NCA 19.01.2010 TARİHİNDE ONAYLI İSTANBUL ANADOLU YAKASI

MİKROBÖLGELEME PROJESİ VE EKİ “YERLEŞİME UYGUNLUK PAFTALARINDA” BELİRTİLEN TÜM HUSUSLARA UYULACAKTIR.

6. YAPILACAK ALTYAPI TESİSLERİ İÇİN İSKİ'DEN GÖRÜŞ ALINMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ.
7. ARAZİ KAZI VE DOLGU YAPILARAK DÜZENLENEBİLİR. DÜZENLENMİŞ ZEMİN TABİİ ZEMİN OLARAK KABUL EDİLECEKTİR. BİNALARIN GİRİŞ KOTLARI VAZİYET PLANINDA BELİRLENİR. BİNALAR GENELLİKLE TABİİ ZEMİNDEN KOT ALACAKTIR. ANCAK TOPOĞRAFYA ÖZELLİKLERİNDEN DOLAYI YOL VE PARSEL ZEMİNİ ARASINDA DAHA UYUMLU İLİŞKİ KURMAK AMACIYLA BİNALAR YOLUN EN DÜŞÜK VE/VEYA EN YÜKSEK KOTUNDAN KOTLANDIRILABİLECEĞİ GİBİ ADALARDA TABİİ ZEMİNİN KORUNMASINA ÖZEN GÖSTERECEK ŞEKİLDE BİR ÖLÇÜ SINIRLAMASINA BAĞLI KALMADAN TESVİYELER YAPILABİLECEK VE BİNALAR BU TESVİYE EDİLMİŞ ZEMİN ÜZERİNDEN KOT ALABİLECEKLERDİR. AÇIĞA ÇIKAN BODRUM KATLAR PARSELİN İHTİYACI OLAN TEKNİK VE ALTYAPI TESİSLERİNİN (SU DEPOSU, SİĞİNAK, ENERJİ ODALARI, KAZAN VE MERKEZİ ISITMA DAİRELERİ, KAPICI DAİRELERİ VB.) PARSEL BÜNYESİNDE SAĞLANMASI KAYDIYLA EMSALE DÂHİL DEĞİLDİR.
8. BİNANIN KATLARINDAKİ AÇIK ALANLAR ÜSTÜ KAPATILMAMAK KAYDI İLE TERAS VEYA ÇATI BAHÇESİ, HOBİ BAHÇESİ VE YEŞİL ALAN VB. OLARAK KULLANILABİLİR. BU ALANLAR EMSALE DÂHİL DEĞİLDİR. PLANLAMA ALANININ BÜTÜNÜNDE İKLİM KOŞULLARI VE RÜZGÂR YÜKLERİ SEBEBİYLE, BALKON VE KAT BAHÇELERİNİN CEPHELERİNDE SABİT KANATLI VE AÇILABİLİR DOĞRAMA YAPILABİLİR.
9. MİMARİ TASARIMIN ZENGİNLEŞTİRİLMESİNE OLANAK TANIMAK AMACIYLA ÇATI, SAÇAK FORM VE GENİŞLİKLERİ SERBESTTİR. PLANDA BELİRTİLEN EMSAL HESABINA DÂHİL OLMAK ÜZERE TERAS KATI, ÇEKME KAT VE ÇATI KATI YAPILABİLİR.
10. KONUT YAPILARI ALTINDA YAPILABİLECEK TİCARİ FONKSİYONLU YAPILARDA; TİCARİ FONKSİYON KATININ EN FAZLA 4,50M YÜKSEKLİĞİNDE OLMAK KAYDI İLE TÜM KATLARDA; TÜRKİYE BİNA DEPREM YÖNETMELİĞİ EKİ “DEPREM ETKİSİ ALTINDA BİNALARIN TASARIMI İÇİN ESASLAR”IN “TABLO 4.1. BİNA TAŞIYICI SİSTEMLERİ” TABLOSUNDA VERİLEN A14 VE A15 TİPİ TAŞIYICI SİSTEMLERİN KULLANILMASI, ASMA KAT VE KAPALI ÇIKMA YAPILMAMASI, PERDE KALINLIĞININ 30 CM.'DEN AZ OLMAMASI, KISA KOLON OLUŞTURULMAMASI, KOLONLARIN EN KÜÇÜK ENKESİT BOYUTUNUN 400 MM'DEN KÜÇÜK OLMAMASI ŞARTLARININ SAĞLANMASI ZORUNLUDUR.
11. BELİRTİLMEYEN HUSUSLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU, 6306 SAYILI KANUN VE İLGİLİ YÖNETMELİĞİ, MERİ İMAR PLAN HÜKÜMLERİ VE İLGİLİ DİĞER MEVZUAT HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

ÖZEL HÜKÜMLER

1. KONUT ALANLARINDA EMSAL: ~~2.20~~, YENÇOK: Z+5 KATTIR.

1.60

27.03.2024 T.T.

2. TİCARET-KONUT ALANLARINDA EMSAL:2.20, YENÇOK: Z+5 KATTIR.
3. TİCARET+KONUT KULLANIMINDA, EMSALE ESAS ALANIN MAKSİMUM %98'İ KONUT ALANI OLARAK AYRILACAKTIR.

- ~~4. KONUT VE TİCARET-KONUT ALANLARINDA OTOPARK İHTİYACI PARSEL İÇİNDE KARŞILANACAKTIR. BU OTOPARKLAR BİNALARIN ALTINDA YER ALABİLECEĞİ GİBİ ÜZERİNDE BİTKİLENDİRME YAPILABİLECEK KALINLIKTA TOPRAK ÖRTÜSÜ BIRAKILMASI VE İLGİLİ KURUM/KURULUŞLARIN OLUMLU GÖRÜŞLERİNİN ALINMASI KAYDIYLA ZEMİN ALTINDA OTOPARK OLARAK DÜZENLENEBİLİR.~~
- ~~5. EĞİTİM TESİSLERİ ALANINDA ANAOKULU, İLKOKUL, ORTAOKUL VE LİSE FONKSİYONLARI HER BİRİ AYRI AYRI YA DA BİRLİKTE YAPILABİLMEKTEDİR.~~
- ~~6. EĞİTİM TESİSLERİ ALANINDA EMSAL:1.50, YENÇOK: Z+5 KATTIR.~~

27.03.2024 T.T.

4. PARSELİN OTOPARK İHTİYACI BODRUM KATLARDA, TAMAMEN TABİİ VEYA TESVİYE EDİLMİŞ ZEMİN ALTINDA KALMAK VE ÜZERİ İLGİLİ ULUSAL YA DA ULUSLARARASI STANDARTLARA GÖRE VE ASGARİ 30 CM TOPRAK ÖRTÜSÜYLE YEŞİLLENDİRİLEREK BAHÇE VASFININ ORTADAN KALDIRILMAMASI ŞARTIYLA BİNALARIN ARKA VE YAN BAHÇE ALTLARININ TAMAMINDA, AYRICA GEREKEN DURUMLARDA İDARENİN UYGUN GÖRMESİ HALİNDE PARSEL SINIRINA 3 METREDEN FAZLA YAKLAŞMAMAK ÜZERE ÖN BAHÇE ZEMİNİ ALTINDA VEYA YEŞİL DOKUYA UYGUN VE SU GEÇİRİMLİ MALZEME KULLANILMAK VE BAHÇE VASFI ORTADAN KALDIRILMAMAK KAYDI İLE BİNA ARKA VE YAN BAHÇELERİNDE KARŞILANABİLİR.
5. İLKOKUL ALANI VE ANAOKULU ALANINDA EMSAL: 1.50 YENÇOK Z+5 KATTIR.

27.03.2024 T.T.

TUZLA EVLİYA ÇELEBİ, YAYLA, İSTASYON VE CAMİ MAHALLELERİ 2. ETAP UYGULAMA İMAR PLANI RİSKLİ YAPILARA İLİŞKİN PLAN NOTU İLAVESİ 17.01.2024 T.T.

İlgili İdare tarafından, tehlike arz etmesi sebebi ile tedbir amaçlı boşaltılan ve sonrasında ilgisince veya İdarece 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;

1-Meri 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planları'ndan önce, yapıldığı dönemdeki imar planına, ilgili yasa ve yönetmelik hükümlerine göre ruhsat veya 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 imarlı alanına göre yapılaşabilecek parsellerde; yıkılıp yeniden yapılması

halinde; talep edilmesi durumunda meri imar planındaki fonksiyonunu 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.

1-a) Binanın kot aldığı noktanın altındaki bodrum katlarda yapılacak olan otoparklar, sığınak vb. ortak alanlar toplam inşaat alanına dâhil değildir.

1-b) 3194 Sayılı İmar Kanununun Geçici 16. Maddesine göre uygulama yapmış binalar için bu plan notu geçerli değildir.

1-c) Zemin ve Temel Etüdü Uygulama Esasları ve Rapor Formatı esaslarına göre yapılacak Zemin Etüt Raporları doğrultusunda, uygulama yapılacaktır. Bina yüküne göre zemin iyileştirmesi gerektiren alanlarda, zemin iyileştirmesi yapılmadan uygulama yapılamaz.

1-d) Uygulama aşamasında ilgili kurum görüşleri alınmadan uygulama yapılamaz.

1-e) Açıklanmayan hususlarda meri yönetmelik hükümleri ile meri plan notları geçerlidir.

İSTASYON MAHALLESİNDE BULUNAN DERE KORUMA BANTLARININ BİR KISMINA İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ (20.05.2024 T.T.)

PLAN NOTLARI

Belirtilmeyen hususlarda 1/1000 ölçekli meri plan hükümleri, meri imar yönetmeliği hükümleri ve diğer ilgi yönetmelik hükümleri geçerlidir.

TUZLA İLÇESİ, E-5 ALTI BÖLGESİ KENTSEL DÖNÜŞÜM AMAÇLI PLAN NOTU İLAVESİ (21.10.2024 T.T.)

- TUZLA E-5 ALTI BÖLGESİNDE KALAN 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZİM İMAR PLANI SINIRLARI İÇERİSİNDE BELİRLENEN FONKSİYONLARA GÖRE KÜTLE BOYUTLARI VE YÜKSEKLİK DEĞERLERİ İLE UYGULAMA YAPILABİLECEĞİ GİBİ İLGİLİSİNİN TALEBİNE İSTİNADEN 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZİM İMAR PLANI KARARLARI DOĞRULTUSUNDA;

- AZ YOĞUNLUKLU (160 K/HA) KONUT ALANLARINDA E:0.50, Yençok: 2 KAT
- ORTA YOĞUNLUKLU (450 K/HA) KONUT ALANLARINDA E:1.25, Yençok: 4 KAT,
- YÜKSEK YOĞUNLUKLU (570 K/HA) KONUT ALANLARINDA E:1.60, Yençok: 5 KAT (0-999 M²), 6 KAT (1000 M² VE ÜZERİ) YAPILANMA KOŞULLARI GEÇERLİ OLUP AÇIKLANMAYAN HUSUSLARDA ÇEVRE YAPILANMA

KOŞULLARI VE MERİ İMAR PLANI NOTLARI DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILABİLİR.

- 6306 SAYILI KANUN KAPSAMINDA DÖNÜŞÜMÜN SAĞLANABİLMESİ AMACIYLA;
 - YOL VE PARSEL ZEMİNİ ARASINDA DAHA UYUMLU İLİŞKİ KURMAK AMACIYLA 0.00 KOTU VE BAHÇE TESVİYELERİNDE İLÇE BELEDİYESİ YETKİLİDİR.
 - PARSELİN İHTİYACI OLAN TEKNİK VE ALTYAPI TESİSLERİNİN (SU DEPOSU, SIĞINAK, ENERJİ ODALARI, KAZAN VE MERKEZİ ISITMA DAİRELERİ, KAPICI DAİRELERİ VB.) PARSEL BÜNYESİNDE SAĞLANMASI KAYDIYLA AÇIĞA ÇIKAN BODRUM KATLARDAN EN FAZLA 2'Sİ EMSALE DÂHİL DEĞİLDİR.
- TEŞEKKÜLÜ SAĞLAMAK KAYDIYLA ÖN, ARKA VE YAN İSTİKAMETLER DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPMAYA İLÇE BELEDİYESİ YETKİLİ OLUP, ÖN BAHÇE MESAFESİ HİÇBİR KOŞULDA 15 m'DEN DAR YOLLARDA 1 METREDEN, 15 m VE 15 m'DEN GENİŞ YOLLARDA İSE 2 METREDEN AZ OLAMAZ.
- PLAN ONAMA SINIRI İÇERİSİNDE BULUNAN KONUT, TİCARET, KONUT+TİCARET, TİCARET+HİZMET, HİZMET DÖNÜŞÜM FONKSİYONLARINDA 6306 SAYILI KANUN KAPSAMINDA DÖNÜŞÜMÜN SAĞLANABİLMESİ AMACIYLA;
 - BİRDEN FAZLA PARSELİN TEVHİT EDİLMESİYLE OLUŞACAK 1000 M2 VE ÜZERİ PARSELLERDE PLANDA VERİLEN EMSAL DEĞERİ %10 ARTTIRILARAK,
 - BİRDEN FAZLA PARSELİN TEVHİT EDİLMESİYLE OLUŞACAK 2000 M2 VE ÜZERİ PARSELLERDE EMSAL DEĞERİ %20 ARTTIRILARAK,
 - 2000 M2'DEN BÜYÜK TEK BİR YAPI ADASINDA VE/VEYA BİRDEN FAZLA PARSELİN TEVHİT EDİLMESİYLE OLUŞACAK 3000 M2 VE ÜZERİ PARSELLERDE %25 ARTTIRILARAK UYGULAMA YAPILIR.
 - ÜZERİNDE YAPI BULUNMAYAN PARSELLER BU PLAN NOTUNDAN YARARLANMAK İSTENDİĞİ TAKDİRDE İSE ARTIŞ ORANLARININ %50'SİNDEN FAYDALANABİLİR.

- TOPLULAŐTIRMAYI SAĞLAMAK AMACIYLA, TEVHİT EDİLECEK PARSELLERDE PLANDA VERİLEN YAPILAŞMA ŞARTINI AŞMAMAK KAYDIYLA İFRAZ HATTI DİKKATE ALINMADAN UYGULAMA YAPILABİLİR.

- TEVHİT EDİLEREK İMAR ARTIŐINDAN FAYDALANAN PARSELLER İFRAZ EDİLEMEZLER. ADA BAZINDA TOPLULAŐTIRMA PLAN NOTUNDAN FAYDALANAN PARSELLER, AYRICA PARSEL BAZLI TEVHİT PLAN NOTUNDAN FAYDALANAMAZLAR. BU ADALARDA OTO PARK İHTİYACI PARSEL BÜNYESİNDE KARŞILANMASI ZORUNLUDUR.

TUZLA İLÇESİ, MERKEZ MAHALLESİ, 7992 PARSEL SAYILI TAŐINMAZA İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ (15.03.2025 T.T.)

1. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI İSTANBUL İLİ, TUZLA İLÇESİ, MERKEZ MAHALLESİ, 7992 PARSEL SAYILI TAŐINMAZ SINIRIDIR.
2. PLAN ONAMA SINIRI İÇERİSİNDE KALAN ALAN BLOK NİZAM 5 KAT YAPILAŞMA ŞARTLARINDA “KONUT+TİCARET” ALANIDIR.
3. AÇIKLANMAYAN HUSUSLARDA MER’İ İMAR PLANI VE PLAN NOTLARI İLE MER’İ TİP İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

TUZLA GENELİ ÇATI ALANLARINA İLİŞKİN PLAN NOTU İLAVESİ (I. Etap) 17.01.2026 T.T.

İmar planlarına göre konut yapılabilen parsellerde, varsa saçaklar dâhil son kat tavan dōşemesi sınırları ve çatı eğimi içinde kalmak ve ilgili yönetmelikte belirlenen en az yapı piyesleri ve ölçülerini sağlamak Şartıyla bağımsız bölüm olarak iskân edilebilen konut olarak kullanılan çatı dairesi yapılabilir. Çatı dairesi yapılması durumunda aşağıda belirtilen hükümler doğrultusunda uygulama yapılacaktır.

a) Yapılmak istenmesi halinde çatı aralarında daha aydınlık ve ferah mekânlar ortaya çıkması amacıyla çatının ait olduğu cephedeki yüzeylerinde iki ayrı meyilli çatı uygulaması yapılabilir.

b) Bu uygulamada binanın son normal kat tavan dōşemesinin bittiği noktadan (Saçak genişliği 0.50 m’yi geçemez.) 1.50 m içeri çekilip, 2.20 m yükseklik verilerek ulaŐılan noktanın birleŐtirilmesiyle birinci çatı yüzeyi oluŐturulur.

c) İkinci çatı yüzeyi %20 eğimle oluŐturulacak olup mahya yüksekliği 4.50 m’yi geçemez.

- ç) Terasa açılan kapılar, pencereler ve güvercinlikler birbirine eklenerek bant haline getirilemez ve toplam uzunlukları ait olduğu cephenin 3/5'ini geçemez.
- d) İkinci çatı yüzeyinde, çatı kontürünü değiştirmeyecek şekilde yüzeye paralel olarak pencere yapılabilir. Çatı dairelerinde ikinci çatı yüzeyine taşmayacak şekilde genişliği 2.00 m'yi geçmeyen güvercinlikler yapılabilir.
- e) Bu uygulamalarda teras dışındaki pencere boşluklarından arta kalan alanlarda çatı örtüsünün çatı başlangıç noktasına kadar devam ettirilmesi gerekmektedir.
- f) Kademe uygulaması sonucunda oluşan teraslarda bu iki meyilli çatı uygulaması yapılamaz.
- g) Çatı dairesi uygulaması yapılarak oluşturulan bağımsız bölümlerde asgari piyes ölçüleri en az 2.20 m yüksekliğin sağlandığı alan üzerinde hesap edilecektir.
- ğ) Çatı daireleri, imar planlarında belirtilen bina yüksekliği sınırlamalarına dâhil edilmez.
- h) Çatı daireleri, Binaların Yangından Korunması Hakkındaki Yönetmelik çerçevesinde yapı yükseldiği mahya kotundan hesaplanır.
- ı) Çatı daireleri içerisinde herhangi bir malzeme ile ara döşeme oluşturulamaz, çatı arası piyesi oluşturulamaz.
- i) Çatı dairelerine asansörün hizmet etmesi zorunludur.
- j) Yapılarda, yağmur suyu drenaj ve çatı su giderleri kesinlikle atık su parsel bacası ve hatlarına bağlanmayacaktır.