

İÇMELER MAHALLESİ UYGULAMA İMAR PLANI NOTLAR:

Onay Tarihi: 03.12.2004

1. GENEL HÜKÜMLER

- 1.1. İçmeler Mahallesi 1/1000 ölçekli uygulama imar planı; plan paftaları, plan raporu ve plan uygulama hükümleri ile bir bütündür.
- 1.2. Avan proje uygulamaları sırasında ilgili kurum görüşleri alınacaktır.
- 1.3. Deprem yönetmeliği esaslarına uyulacaktır.
- 1.4. Sosyal ve teknik altyapı alanları ile kentsel yeşil alanlar kamu eline geçmeden uygulama yapılamaz.
- 1.5. İmar Kanununun 18. maddesine göre uygulama yapılacaktır.
- 1.6. 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarında aksine bir açıklama bulunmadığı takdirde İstanbul İmar Yönetmeliği hükümleri uygulanır.

(14.03.2013 T.T.)

Daha önce uygulama görmüş veya rızaen terk yapılmış imar parsellerinde, bu plana göre ilave terkler çıkması ve toplam terk miktarının %40'ı 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.

17.01.2014 T.T.

1.8. Plan onama sınırı içerisinde kalan sıhhileştirilecek konut, konut+ticaret, ticaret+hizmet ve hizmet dönüşüm alanlarında 1000m²'den küçük parsellerin tevhid edilmesiyle oluşan 1000m²'den büyük parsellerde planda verilen emsal değeri %10 arttırılarak, 2000m²'den büyük parsellerde %20 arttırılarak uygulama yapılır. Tevhid edilerek imar artışından faydalanan parseller ifraz edilemezler. Bu parsellerde otopark ihtiyacının parsel bünyesinde karşılanması zorunludur.

20.04.2015 T.T.

Plan onama sınırları içerisinde kalan Sıhhileştirilecek konut alanları ve hizmet dönüşüm alanlarında bina üst kotu yürürlükte bulunan Sabiha Gökçen Havalimanı Mania Planları kapsamında belirtilen limitleri geçmemek koşulu ile;

PARSEL ALANI	KAT YÜKSEKLİĞİ
300 m ² 'ye kadar	4 Kat (14.50m)
301-999 m ²	6 Kat (21.50m)
1000 m ² ve üzeri	H_{max}:36.50m uygulanacaktır. Yençok: 12 Kat (42 m.)tır. (12.11.2021 T.T.)

03.12.2004-20.04.2015 T.T. TUZLA İLÇESİ İÇMELER MAH. UYGULAMA İMAR PLANI “HMAX” İBARESİNE İLİŞKİN PLAN NOTU DEĞİŞİKLİĞİ (12.11.2021 T.T.)

Yapı ruhsatları ve iskanları verilmiş binaların kat adetleri, müktesep hakkıdır. Binaların yıkılıp yeniden yapılması halinde buldukları bölgenin kat adedi sınırlaması uygulamasına tabii olurlar.

2.ÖZEL HÜKÜMLER

2.1. Planda belirtilen karayolu istimlak alanı içinde kalan boş alanlar T.C. Karayolları tarafından yeşillendirmek gayesiyle kamulaştırıldığından adı geçen kamu kuruluşunca bu saha dahilinde yapı yapılmaksızın ağaçlandırma yapılacaktır.

2.2. Okul, hastane, kat otoparkı gibi kamu yapıları ve tüm yapılarda parsel bazında jeolojik ve jeoteknik etütler yapılmadan yapı ruhsatı verilmez.

2.3. Eğitim tesisleri, kültür merkezi, sağlık tesisleri, dini tesisler, kentsel hizmet alanı vb. alanlarda uygulama avan projeye göre yapılacaktır.

~~2.4. Bu plan kapsamında öngörülen tüm yapılanma alanlarında iki katı geçen tüm binalarda en az bir bodrum kat yapılacak olup yapıların temel derinliğinin yapı yüksekliğine oranı 1/6'dan az olmayacaktır.~~

2.4 Mikrobölgeleme Çalışmaları, Meri İmar Yönetmeliği ve mülga Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Yapı İşleri Genel Müdürlüğü'nün 18.02.2005 tarihli genelgesinde belirtilen etüt raporu esaslarına göre yapılacak zemin etüt raporları doğrultusunda uygulama yapılacaktır. (21.02.2017 T.T.)

2.5. Özellikle eğitim yönünde ve kuzey-güney doğrultusunda bitişik nizam öngörülmesi durumunda; kat döşeme seviyelerinin aynı seviyede yapılması ve yapı aralarına diletasyon yerleştirilmesi için ilçe belediyesince gerekli tedbirler alınacaktır.

2.6. Bu planda sınırları belirlenmiş olan ayrıntılı jeolojik etüd gerektiren alanlarda özellikle zemin özellikleri ve depremsellik durumu ile birlikte ayrıntılı jeoteknik etüdler yapılacaktır. Bu etüdler neticesi öngörülen tedbirlere göre yapılanma gerçekleştirilecektir.

2.7. Herbir parsel için jeolojik-jeoteknik ve deprem yönetmeliğine uygun zemin etüdü yapılmadan ve ilgili kuruluş tarafından tasdik edilmeden, proje tasdiki ve inşaat uygulaması yapılamaz.

2.8. Plan genelinde yapılaşma değerleri net parsel alanları üzerinden hesaplanacaktır.

2.11. Ticaret-Hizmet Alanları

2.11.1. Bu alanlarda günlük ve haftalık ihtiyaçlara cevap verebilecek ticaret ve hizmet fonksiyonları yer alacaktır.

2.11.2. Bu alanlarda yapılanma koşulları aşağıdaki gibidir.

TAKS=0.40 KAKS=1.75 hmax.=15.50

2.11.3. Yapı yaklaşma sınırı, yollara ve komşu parsel 5 metre olacaktır.

2.11.4. Uygulama avan projeye göre yapılacaktır.

2.11.5. Ticaret hizmet alanlarında planın getirdiği yapılanma şartlarını geçmemek kaydıyla özel sağlık ve eğitim tesisleri (yüksek öğrenim hariç) yapılabilir.

2.11.6. Ticaret-hizmet alanlarında, perakende ticaret, lokanta kafeterya, ticari, mali kurumlar, teknik vb. hizmet birimlerinin yer alacağı bölümler ile bilgi-iletişim ve koordinasyon birimleri, bakım ve servis hizmetleri vb. kullanımlar yer alabilir.

2.11.7. Ticaret ve hizmet alanlarında gerekli olan otopark ihtiyacını karşılayabilmek için parsel sınırını 5 metreden daha fazla yaklaşmamak şartıyla yer altı otopark ve emsal değerine dahil olmadan 2 bodrum katı otopark alanı olarak ayrılabilir.

2.11.8. Her 30 m2 kapalı ticaret ve hizmet alanı için 1 adet otopark alanı ayrılacaktır.

2.11.9. Yönetim merkezleri, Ticaret Meslek Lisesi, Kültür Merkezi, Sağlık Tesisleri, Dini Tesisler, PTT alanı, Kamu Hizmet Alanları, Açık Spor alanları Vb. uygulama avan projeye göre yapılacaktır.

2.11.10. Ticaret-Hizmet 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 10 yılı aşmayan dönüşüm süreci içinde geçici olarak yer alabilirler. Geçici ruhsat aşamasında, 10 yıllık süreç sonunda dönüşümün gerçekleştirileceğine dair taahhütname düzenlenecektir.

15.11.2014 T.T.

2.11.11. Ticaret+Hizmet Alanlarındaki 1000m2 ve üzerindeki imar parsellerinde bina üst kotu yürürlükte bulunan Sabiha Gökçen Havalimanı Mania Planları kapsamında belirtilen limitleri geçmemek koşulu ile TAKS:0.40 Emsal: 1.75, ~~Hmax:36,50m'dir.~~ **Yençok: 12 Kat (42 m.)tir.** (12.11.2021 T.T.)

03.12.2004-15.11.2014 T.T. TUZLA İLÇESİ İÇMELER MAH. UYGULAMA İMAR PLANI "HMAX" İBARESİNE İLİŞKİN PLAN NOTU DEĞİŞİKLİĞİ (12.11.2021 T.T.)

Yapı ruhsatları ve iskanları verilmiş binaların kat adetleri, müktesep haktır. Binaların yıkılıp yeniden yapılmaları halinde buldukları bölgenin kat adedi sınırlaması uygulamasına tabii olurlar.

17.01.2015 T.T.

Konut alanlarında 1000 m² ve üzerindeki imar parsellerinde, bina üst kotu yürürlükte bulunan Sabiha Gökçen Havalimanı Mania Planları kapsamında belirtilen limitleri geçmemek koşulu ile Emsal: 1.75, Hmax: 36.50m'dir. **Yençok: 12 Kat (42 m.)'tır.** (12.11.2021 T.T.)

02.01.2006 T.T. Plan Notu Tadili

2.12. Hizmet Dönüşüm Alanları

2.12.1. Bu alanlar ıslah imar planları ile hisseli mülkiyet dokusu üzerinde sağlıklı olarak yapılaşmış alanlardır. Bu alanlardaki yapılaşmanın yoğunluk değerlerinin, donatıların zemin yapısı ve şehircilik kriterlerine uyumlu hale dönüştürülmesi esastır. Bu alanlar ticaret ve hizmet işlevlerine ayrılmış olup; en az 2000m² imar parseli oluşturulması veya yapı adasının tek bir parsel haline getirilmesi durumunda mevcut yapılar yenilenmek ve avan proje üzerinde kat irtifakı kurulması şarttır. Bu dönüşüm süreci içinde gerekli tevhid şartlarının sağlanamayıp mevcut daha küçük parsellerde müstakil uygulamalar yapılmak istendiğinde aşağıdaki yapılanma koşulları doğrultusunda ticaret ve konut işlevlerine ayrılmak kaydıyla uygulama yapılabilir. Ayrıca bu alanlarda varolan yapılarda zemin özellikleri ve yapı statikleri gözden geçirilerek gerektiğinde yapılar güçlendirilecektir.

Bu alanlardaki yapılanma koşulları aşağıdaki gibidir.
2000 m²'ye kadar olan imar parsellerinde;

18.12.2009 T.T. Plan Notu Tadili

Hizmet Dönüşüm Alanlarında uygulama aşağıda belirtilenlere göre yapılacaktır;

- Korunabilir yapı min. Bodrum kat+zemin kat+1NK yapıdır.
- Ada bazında belirlenecek ön-arka-yan istikametler doğrultusunda uygulama yapılacaktır. Korunabilir yapıların istikameti hakim istikamet olarak kabul edilir.
- Yapı nizamı ayrıntı nizam olup imar adalarındaki yapılaşmaya göre bitişik, ikiz, yada sıralı uygulama yapılabilir.
- Avan projeye göre uygulama yapılacaktır.

~~KAKS : 1.50 17.01.2015 T.T.~~

~~MaxH : 12.50 (4 kat) 20.04.2015 T.T.~~

~~2000 m²'den büyük olan imar parsellerinde; 17.01.2015 T.T.~~

~~KAKS=2.00 17.01.2015 T.T.~~

~~Hmax=12.50m 20.04.2015 T.T.~~

~~Yapı yaklaşma sınırı, yollara ve komşu parsel 5 metre olacaktır.~~

~~Uygulama avan projeye göre yapılacaktır.,~~

17.01.2015 T.T.

~~Hizmet Dönüşüm Alanlarında 1000 m² altındaki parsellerde Emsal: 1,50 Hmax: 12,50m; 1000-2000 m² arasındaki imar parsellerinde E:1,75 bina üst kotu yürürlükte bulunan Sabiha Gökçen Havalimanı Mania Planları kapsamında belirtilen limitleri geçmemek koşulu ile Hmax: 36.50m'dir ve 2000 m² üzerindeki imar parsellerinde ise Emsal: 2 bina üst kotu yürürlükte bulunan Sabiha Gökçen Havalimanı Mania Planları kapsamında belirtilen limitleri geçmemek koşulu ile Hmax: 36.50m'dir.~~

12.11.2021 T.T.

Hizmet Dönüşüm Alanlarında 1000 m² altındaki parsellerde Emsal:1.50, Yençok: 300 m²'ye kadar olan parsellerde 4 kat (14.50 m.), 301-999 m² arası parsellerde 6 kat (21.50 m.), 1000-2000 m² arasındaki imar parsellerinde Emsal:1.75, bina üst kotu yürürlükte bulunan Sabiha Gökçen Havalimanı Mania Planları kapsamında belirtilen limitleri geçmemek koşulu ile Yençok:12 Kat (42 m.) ve 2000 m² üzerindeki imar parsellerinde ise Emsal: 2, bina üst kotu yürürlükte bulunan Sabiha Gökçen Havalimanı Mania Planları kapsamında belirtilen limitleri geçmemek koşulu ile Yençok: 12 Kat (42 m.)'tır.

03.12.2004-17.01.2015 T.T. TUZLA İLÇESİ İÇMELER MAH. UYGULAMA İMAR PLANI “HMAX” İBARESİNE İLİŞKİN PLAN NOTU DEĞİŞİKLİĞİ (12.11.2021 T.T.)

Yapı ruhsatları ve iskanları verilmiş binaların kat adetleri, müktesep hakkıdır. Binaların yıkılıp yeniden yapılmaları halinde buldukları bölgenin kat adedi sınırlaması uygulamasına tabii olurlar.

2.12.2.Hizmet dönüşüm alanlarında, perakende ticaret, lokanta, kafeterya, ticari, mali kurumlar, teknik vb. hizmet birimlerinin yer alacağı bölümler ile bilgi-iletişim ve koordinasyon birimleri bakım ve servis hizmetleri vb. kullanımlar yer alabilir.

2.12.3.Hizmet dönüşüm alanlarında gerekli olan otopark ihtiyacını karşılayabilmek için parsel sınırını 5 metreden fazla yaklaşmamak şartı ile yeraltı otoparkı ve emsal değerine dahil olmadan 2 bodrum katı otopark alanı olarak ayrılabilir.

2.12.4.Her 30 m2 kapalı ticaret alanı için 1 adet otopark alanı ayrılacaktır.

2.12.5. Yönetim merkezleri, Ticaret Meslek Lisesi, Kültür Merkezi, Sağlık Tesisleri, Dini Tesisler, PTT alanı,Kamu Hizmet Alanları, Açık Spor alanları vb. alanlarda uygulama avan projeye göre yapılacaktır.

2.13. Donatı Alanları

2.13.1. Belediye Hizmet Alanı

Belediye hizmet alanı olarak ayrılan alanda belediye hizmetleriyle ilgili tesislerin yanı sıra teknik ve sosyal tesisler, kültürel tesisler, sinema, tiyatro, çok amaçlı salonlar ile ticaret ve hizmete yönelik üniteler yer alabilir. Bu alanda uygulama avan projeye göre yapılacaktır.

2.13.2. Ulaşım Arterleri

Genişletilen ve yeniden planlanan ana arterlerde uygulama yapılırken ilgili kamu kurumlarından görüş alınmadan uygulama yapılamaz.

2.13.3 Spor Alanı

Bu alanlardaki yapılanma koşulları aşağıdaki gibidir.

KAKS:0.15, Hmax : 6.50

Yapı yaklaşma sınırı, yollara ve komşu parsel 5 metre olacaktır.

Uygulama avan projeye göre yapılacaktır.

6067 ADA 2 PARSELE İLİŞKİN UIP DEĞİŞİKLİĞİ

23.09.2005 T.T.

- Aydınli 236 EF 3b pafta 6067 ada 2 parsel sayılı yer kısmen yeşil alan kısmen de Akaryakıt Satış Servis İstasyonu ile LPG Otogaz İstasyonu alanıdır.

- Akaryakıt Satış Servis İstasyonu ile LPG Otogaz İstasyonu Alanında yapılaşma koşulları :

TAKS:0.30, KAKS:0.60, HMAX:6.50m'dir.

-Yapı yaklaşma mesafeleri, cephe alınan yollardan 5m., komşu parsel 3m'den az olamaz.

-Avan projeye göre uygulama yapılacaktır.

-Jeolojik ve Jeoteknik raporlar doğrultusunda yürürlükteki deprem Yönetmeliğine uyulacaktır.

-Bahsedilmeyen hususlarda İstanbul Belediyesi İmar Yönetmeliği Hükümleri geçerlidir.

06.12.2007 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli plan notu ilavesi;

2.13.4. Kentsel Hizmet Alanları

- Bölgesel ve kentsel ölçekteki kentsel hizmet alanlarıdır.

- Bu alanlar içerisinde İSKİ, İTFAİYE, TEDAŞ, PTT, KAMU HİZMET ALANLARI ve BELEDİYE HİZMET BİRİMLERİ yer alabilir.

- İçinde bulunduğu yapı adasının yapılanma koşullarını geçmemek koşulu ile uygulama İstanbul Büyükşehir Belediyesi ve İlçe Belediyesi tarafından onaylanacak avan projeye göre yapılacaktır.

- Yapı yaklaşma sınırı minimum 5 metredir.

2.14. 23.05.2008 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli Meri Nazım İmar Plan hükümleri

doğrultusunda uygulama yapılacaktır. **21.06.2009 T.T.**

23.05.2008 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli plan notu ilavesi

2.9. Aydınlı, İçmeler, Mimarsinan ve Şifa Mahallelerinde yapılanma değerleri aşağıdaki şekilde belirlenmiştir.

2.9.1. Aydınlı, Şifa ve Mimarsinan Mahalleleri

PARSEL ALANI	EMSAL
500 m2'ye kadar	1.50
501-999 m2	1.60
1000-4999 m2	1.75

İçmeler Mahallesi

PARSEL ALANI	EMSAL
-	1.75

2.9.2. Kat yüksekliği;

Parsel bazında MaxH =12.50 metre (4 kat)

2.9.3. Ada bazında belirlenecek ön-arka-yan istikametler doğrultusunda uygulama yapılacaktır. Korunabilir yapıların istikameti hakim istikamet olarak kabul edilir.

2.9.4. Yapı nizamı ayrık nizam olup istenildiği takdirde bitişik, ikiz ya da sıralı uygulama yapılabilir.

2.9.5. Avan projeye göre uygulama yapılacaktır.

İÇMELER 6070 ADA 1 PARSELE İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ 21.07.2014 T.T.

1- İÇMELER 6070 ADA 1 PARSEL 1/1000 ÖLÇEKLİ PLAN DEĞİŞİKLİĞİ PLAN PAFTALARI VE PLAN HÜKÜMLERİ İLE BİR BÜTÜNDÜR.

24.07.2017 T.T.

~~2- İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI ULAŞIM DAİRE BAŞKANLIĞI ULAŞIM PLANLAMA MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 18.11.2013 GÜN VE 1149252 3938 SAYILI GÖRÜŞÜNE GÖRE; 6070 ADA 1 PARSELİN KUZEYİNDEKİ 35.00 METRELİK YOLDAN 15 METRE, DİĞER TARAFLARINDAKİ YOLLARDAN 5'ER METRE ÇEKME MESAFESİ BIRAKILACAKTIR. İLÇE BELEDİYESİNCE ONAYLANACAK AVAN PROJEYE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.~~

3- AÇIKLANMAYAN HUSUSLARDA MERİ İMAR PLAN HÜKÜMLERİ VE PLANLI ALANLAR TİP İMAR YÖNETMELİĞİ GEÇERLİDİR.

İÇMELER MAHALLESİ UYGULAMA İMAR PLANI 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 kullanabilir. 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.

İSTANBUL İLİ TUZLA İLÇESİ İÇMELER MAHALLESİ E-5 İÇMELER KÖPRÜLÜ KAVŞAĞI AFET RİSKİ ALTINDAKİ ALANLARIN KENTSEL DÖNÜŞÜMÜ AMAÇLI 1. ETAP UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
29.03.2017 T.T.

PLAN NOTLARI:

GENEL HÜKÜMLER:

1. 1/1000 ÖLÇEKLİ İSTANBUL İLİ TUZLA İLÇESİ E-5 İÇMELER KÖPRÜLÜ KAVŞAĞI İÇMELER MAHALLESİ AFET RİSKİ ALTINDAKİ ALANLARIN KENTSEL DÖNÜŞÜMÜ AMAÇLI 1. ETAP UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ; PLAN PAFTALARI, HÜKÜMLERİ VE PLAN RAPORU İLE BİR BÜTÜNDÜR.
2. PROJELERDE MÂNİA PLANINA, OTO PARK, YANGIN VE DEPREM BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDAKİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
3. BAŞBAKANLIK AFET VE ACİL DURUM YÖNETİMİ BAŞKANLIĞI'NCA 19/01/2010 TARİHİNDE ONAYLANAN ANADOLU YAKASI MİKRO BÖLGELEME PROJESİ KAPSAMINDA HAZIRLANAN VE İMAR PLANLARINA ESAS OLAN 1/2000 ÖLÇEKLİ YERLEŞİME UYGUNLUK HARİTALARINA GÖRE YAPILAN YERLEŞİME UYGUNLUK DEĞERLENDİRMESİ KAPSAMINDA "ÖNLEMLİ ALANLAR 5a" İÇİN BELİRLENEN ŞARTLARIN İNŞAAT AŞAMASINDA YERİNE GETİRİLMEYEN UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ. ŞARTLARI SAĞLAMAYAN YAPILAR İÇİN RUHSAT VERİLEMEZ.
4. YAPILACAK TÜM YAPILARA AİT LABORATUVAR DENEYİNE DAYALI ZEMİN ETÜT RAPORU UYGUN GÖRÜLMEDEN PROJE ONAYI YAPILAMAZ.
5. İMAR PLANINDA BELİRLENEN SOSYAL DONATI ALANLARI VE TEKNİK ALTYAPI ALANLARI İLE KENTSEL YEŞİL ALANLAR KAMU ELİNE GEÇMEDEN UYGULAMA YAPILAMAZ.
6. HALİHAZIR HARİTADAKİ MÜLKİYET SINIRLARI İLE KADASTRAL HARİTALAR ARASINDA UYUMSUZLUK OLMASI DURUMUNDA İMAR UYGULAMASI, İLGİLİ KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜNDEN ALINACAK RÖPERLİ KROKİYE GÖRE YAPILACAKTIR.
7. PARKLAR VE OYUN ALANLARI, ÇOCUK BAHÇELERİ, KAVŞAK VE YOL ALANLARININ TABİİ ZEMİN KOTU ALTINDA KALAN KISIMLARINDA İLGİLİ KURUM VE KURULUŞLARIN (PLANLAMA VE İMAR DAİRE BAŞKANLIĞI, İSKİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ, KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KURULU BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ, UKOME, PARK VE BAHÇELER MÜDÜRLÜĞÜ, ZEMİN DEPREM İNCELEME MÜDÜRLÜĞÜ GİBİ VB.) UYGUN GÖRÜŞÜ ALINMAK KOŞULU İLE VERİLEN GÖRÜŞLER DOĞRULTUSUNDA, AĞAÇ VE BİTKİ YAŞAMININ SÜRDÜRÜLEBİLECEĞİ TOPRAK DERİNLİĞİ BIRAKILARAK VE TABİİ ZEMİN KOTLARI DEĞİŞTİRİLMEMEYELİ ŞEKİLDE OLAĞANÜSTÜ DURUMLARDA DA SİĞINAK OLARAK KULLANILMAK ÜZERE ZEMİN ALTI OTO PARK YAPILABİLİR

8. KAMU ALANLARINDA İLGİLİ İDARELERCE UYGUN GÖRÜLMESİ, ÖZEL VE TÜZEL NİTELİKLİ ALANLARDA İSE İLGİLİLERİN MUVAFAKATI VE İLGİLİ İDARELERİNCE DE UYGUN GÖRÜLMESİ HALİNDE; TRAFİK, DOĞALGAZ BÖLGE REGÜLATÖRÜ VB. ALTYAPI YAPILARI YAPILABİLİR.

9. PLANLAMA ALANINDA MERKEZİ ÖZELLİK GÖSTEREN VE ULAŞIM ALANLARI YAKININDAKİ AÇIK ALAN, MEYDAN VE YEŞİL ALANLARIN UYGUN NOKTALARINDA KAMU BİNALARININ BAHÇE VE ÇATILARINDA İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ ULAŞIM DAİRE BAŞKANLIĞI'NIN UYGUN GÖRÜŞÜ ALINARAK, HELİPORT YÖNETMELİĞİNE UYULMAK KOŞULU İLE KAMUYA AİT "HELİKOPTER İNİŞ- KALKIŞ PİSTLERİ" DÜZENLENEBİLİR.

10. KAMU KULLANIMINA AYRILAN VE TÜM AÇIK /KAPALI ALANLARDA (YOL, YEŞİL ALAN, RESMİ ALAN VB.), PROJE VE UYGULAMA AŞAMASINDA ENGELLİLER İÇİN GEREKLİ DÜZENLEMELER YAPILACAKTIR.

11. OTO PARK YÖNETMELİĞİ, BİNALARIN YANGINDAN KORUNMASI HAKKINDA YÖNETMELİK, DEPREM YÖNETMELİĞİ, SİĞİNAK YÖNETMELİĞİ, İSKİ YÖNETMELİĞİ, ENERJİ KUVVETLİ AKIM TESİSLERİ YÖNETMELİĞİ VE İLGİLİ DİĞER YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

12. İSKİ'NİN 10.01.2017 TARİH VE E.20170017433 SAYILI GÖRÜŞÜNDE BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR. YAPILACAK ALTYAPI TESİSLERİ İÇİN İSKİ'DEN GÖRÜŞ ALINMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ.

13. PLANLAMA ALANINDA BULUNAN DOĞALGAZ HATTININ İPTALİ VEYA DEPLASESİ İÇİN İGDAŞ'TAN GÖRÜŞ ALINMADAN UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ.

14. METRO GÜZERGAHI VE İSTASYON ALANLARINDA İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ RAYLI SİSTEMLER DAİRESİ BAŞKANLIĞI'NDAN GÖRÜŞ ALINMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ.

15. BU PLANDA BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU, YÜRÜRLÜKTEKİ BÖLGE PLANI PLAN HÜKÜMLERİ VE İMAR İLE İLGİLİ DİĞER MEVZUAT HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

ÖZEL HÜKÜMLER

TİCARET + KONUT ALANLARI:

1. TİCARET + KONUT ALANLARINDA PLANLI ALANLAR TİP İMAR YÖNETMELİĞİNİN İLGİLİ HÜKÜMLERİNCE BELİRLENEN KULLANIMLAR YER ALABİLİR.

2. PLANLAMA ALANINDA TOPLAM İNŞAAT ALANI ÜZERİNDEN KONUT KULLANIM ORANI %75, TİCARET KULLANIM ORANI %25'TİR. BU ORANLARA UYMAK KOŞULU İLE TİCARET VE KONUT KULLANIMLARINDAN SADECE BİRİ VEYA TAMAMI BİRLİKTE YER ALABİLİR.

3. TİCARET+KONUT ALANINDA E=2.00 OLUP KAMUYA TERK EDİLMESİ GEREKEN ALANLARIN BEDELSİZ TERK EDİLMESİ KAYDIYLA EMSAL PLANLAMA ALANI ÜZERİNDEN HESAPLANABİLİR.

4. İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ TARAFINDAN ALINAN SİLÜET KARARLARI VE MANİA PLANLARINA UYULMASI KAYDIYLA $Y_{ençok} = Z + 14$ KATTIR.

5. TİCARET+KONUT ALANLARINDA OTO PARK İHTİYACI PARSEL İÇİNDE KARŞILANACAKTIR. BU OTO PARKLAR BİNALARIN ALTINDA YER ALABİLECEĞİ GİBİ ÜZERİNDE BİTKİLENDİRME YAPILABİLECEK KALINLIKTA TOPRAK ÖRTÜSÜ BIRAKILMASI VE İLGİLİ KURUM/KURULUŞLARIN OLUMLU GÖRÜŞLERİNİN ALINMASI KAYDIYLA ZEMİN ALTINDA OTO PARK OLARAK DÜZENLENEBİLİR.

6. BU ALANLARDA YAPI DÜZENİ, YAPI CEPHE VE DERİNLİĞİ, YAPI EBATLARI, YAPILAR ARASI ÇEKME MESAFELERİ ONAYLANACAK KENTSEL TASARIM PROJESİNDE BELİRLENECEKTİR.

İSTANBUL İLİ, TUZLA, D-100 KARAYOLU - AYDINLI YOLU BAĞLANTISI YOL, KAVŞAK ÖN PROJESİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ (17.03.2017 T.T)

1. UYGULAMA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞINCA ONANACAK UYGULAMA PROJESİNE GÖRE YAPILACAKTIR.

2. JEOLÖJİK VE JEOTEKNİK ETÜT RAPORLARI DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILACAKTIR.

3. BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞINCA ONANACAK OLAN UYGULAMA PROJESİ AŞAMASINDA YOL GÜZERGAHLARINA İLİŞKİN KAMU KURUM VE KURULUŞ GÖRÜŞLERİ ALINACAKTIR.

4. AÇIKLANMAYAN HUSUSLARDA MERİ UYGULAMA İMAR PLANI VE MERİ İMAR YÖNETMELİĞİ ŞARTLARI GEÇERLİDİR.

İÇMELER MAHALLESİ 6027 ADA 1, 2, 17 VE 18 PARSELLERİN BİR KISMI İLE BİR KISIM TESCİL DIŞI ALANA İLİŞKİN UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ (24.01.2019 T.T)

PLAN NOTU

1. Belirtilemeyen hususlarda 03.12.2004 tasdik tarihli İçmeler Mahallesi Uygulama İmar Planı plan hükümleri ve mer'i imar yönetmeliği hükümleri geçerlidir.

İSTANBUL-TUZLA 154 KV KARTAL-İÇMELER-TUZLA-BRŞ.N UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ (22.02.2020 T.T)

PLAN NOTLARI

1. PLAN VE PLAN NOTLARINDA BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

2. ENERJİ İLETİM HATTININ BULUNDUĞU ALANLARDA 30.11.20000 TARİH VE 24246 SAYILI RESMİ GAZATEDE YAYIMLANAN KUVVETLİ AKIM YÖNETMELİĞİNE UYULACAKTIR.

3. ENERJİ İLETİM HATTININ GEÇTİĞİ ALANLARDA TEİAŞ IN GÖRÜŞÜ ALINMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ.

4. UYGULAMA AŞAMASINDA İLGİLİ KAMU KURUM VE KURULUŞLARININ GÖRÜŞLERİ ALINACAK OLUP BU GÖRÜŞLERE UYULACAKTIR.

AYDINLI VE İÇMELER MAHALLERİ 818, 824, 828, 829, 830, 831, 832, 911, 3717, 4163, 4493, 4604 PARSELLERİN BİR KISMI VE 3718, 3719, , 4494, 8097/1, 6068/1, 6068/5 PARSELLER İLE BİR KISIM KADASTRAL BOŞLUĞA İLİŞKİN UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ (08.03.2021 T.T)

PLAN NOTLARI

GENEL HÜKÜMLER

1. Plan değişikliği sınırı, 30.10.2020 tarih ve 229767 sayılı Bakan Olur' u ile Rezerv Yapı Alanı ilan edilen; 'İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Aydınli Mahallesi 818, 824, 828, 829, 830, 831, 832, 911, 3717, 4163, 4493, 4604 parsellerin bir kısmı ve 3718, 3719, 4494, 8097/1, 6068/1, 6068/5 parseller ile bir kısım kadastral boşluğu kapsamaktadır.

2. 'İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Aydınli Mahallesi 818, 824, 828, 829, 830, 831, 832, 911, 3717, 4163, 4493, 4604 parsellerin bir kısmı ve 3718, 3719, 4494, 8097/1, 6068/1,

6068/5 parseller ile bir kısım kadastral boşluğa ilişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği' plan paftaları, plan notları ve plan raporu ile bir bütündür.

3. Plan bütünlüğü içerisinde belirtilmeyen hususlarda yürürlükteki; İmar Kanunu, İmar Yönetmeliği, Otopark Yönetmeliği, Deprem Yönetmeliği, Sığınak Yönetmeliği, Enerji Performansı Yönetmeliği, Çevre Kanunu ve buna bağlı yayınlanan Hafriyat Toprağı, İnşaat ve Yıkıntı Atıklarının Kontrolü Yönetmeliği ve Çevresel Gürültünün Değerlendirilmesi ve Yönetimi Yönetmeliği; İSKİ Yönetmeliği, Su Ürünleri Kanunu ile Su Ürünleri Yönetmeliği, Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği, Atıksuların Kanalizasyona Deşarj Yönetmeliği, Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik, 5378 sayılı Engelliler Hakkında Kanun, Karayolları Kenarında Yapılacak Tesisler Hakkındaki Yönetmelik, Sabiha Gökçen Havaalanı Mania Planı ile diğer ilgili yasa ve yönetmelik hükümleri geçerlidir.

4. Planlama alanında yapılacak her türlü yapılaşmada 18.03.2018 tarihli resmi gazetede yayımlanan “Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği” ile 14.07.2007 tarihli resmi gazetede yayımlanan “Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik” esaslarına uyulmalıdır.

5. Başbakanlık Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığı'nca 19.01.2010 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”, “Önlemlenmiş Alanlar” ile “Yerleşime Uygun Olmayan Alanlar” ın açıklamaları ve yapılaşma kriterleri plan raporunda açıklanmış olup, “Yerleşime Uygun Olmayan Alanlar” da yapı yapılamaz. Ancak, “Önlemlenmiş Alanlar” için belirlenen şartların inşaat aşamasında yerine getirilmesi koşulu ile uygulama yapılabilir. Şartları yerine getirmeyen yapılar için ruhsat verilemez.

6. Sivil Havacılık Genel Müdürlüğü'nün 24.07.2012 tarih ve 1421 sayılı genelgesinde belirtilen hususlar doğrultusunda uygulama yapılabilecektir.

7. Planlama alanında bulunan "Taşkın Önlemlenmiş Alanlarında" İstanbul Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü'nün 22.12.2020 tarih ve E.20200554638 sayılı görüşü doğrultusunda uygulama yapılacaktır.

8. Planlama alanında yapılacak çalışmalarda Balıkçılık ve Su Ürünleri Şube Müdürlüğü'nün 09.02.2021 tarih ve 15154 sayılı görüşü doğrultusunda uygulama yapılacaktır.

9. Doğalgaz Hatları, ENH, Botaş Hatları vb. tüm taşıyıcı ve iletken hatların belirlenmiş mutlak koruma, kamulaştırma ve salınım alanlarında ve bitişik parsellerdeki uygulamalarda, ilgili kurumları tarafından belirlenmiş olan kriterlere uyulacaktır. Bu parsellerde ilgili kurumdan görüş alınmadan uygulama yapılamaz.

10. Planlama alanında yapılacak yapılara ilişkin proje ve uygulama aşamasında Meri İmar Yönetmeliği hükümleri doğrultusunda engelliler için gerekli düzenlemeler yapılacaktır.

11.1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında; Konut ve Ticaret-Turizm-Konut Alanları ile açık ve kapalı tüm kamu kullanımına ayrılan alanlara (yol, yeşil alan, resmi alan vb.) ilişkin proje ve uygulama aşamasında Meri İmar Yönetmeliği hükümleri doğrultusunda engelliler için gerekli düzenlemeler yapılacaktır. Fiziksel çevrenin engelliler için ulaşılabilir ve yaşanabilir kılınması için, imar planları ile sosyal altyapı alanlarında ve yapılarda Türk Standartları Enstitüsünün ilgili standartlarına uyulması zorunludur.

12. Tüm yapılarda parsel bazında jeolojik ve jeoteknik etüdler yapılmadan uygulama yapılamaz.

13. Halihazır haritadaki mülkiyet sınırları ile kadastral haritalar arasında uyumsuzluk olması durumunda imar uygulaması ilgili kadastro müdürlüğünden alınacak röperli krokiye göre yapılacaktır.

14. Arazi kazı ve dolgu yapılarak düzenlenebilir. Düzenlenmiş tabii zemin olarak kabul edilecektir. Binaların giriş kotları vaziyet planında belirlenir. Topografya özelliklerinden dolayı yol ve parsel zemini arasında daha uyumlu ilişki kurmak amacıyla binalar yoldan kotlandırılacağı gibi adalarda tabii zemin korumasına özen gösterecek şekilde bir ölçü sınırlamasına bağlı kalmadan tesviyeler yapılabilecek ve binalar bu tesviye edilmiş zemin üzerinden kot alabilecektir. Açığa çıkan bodrum katlar parselin ihtiyacı olan teknik ve altyapı tesislerinin (su deposu, sığınak, enerji odaları, kazan ve merkezi ısıtma daireleri, kapıcı daireleri vb.) parsel bünyesinde sağlanması kaydıyla emsale dâhil değildir.

15. Konut ve Ticaret-Turizm-Konut Alanlarında; Yapılarda yaşam standardı ve hizmet kalitesinin, işletmelerde üretim kalitesi ve miktarının düşüşüne yol açmadan enerjinin etkin kullanılması, enerji maliyetlerinin ekonomi üzerindeki yükünün hafifletilmesi amacı ile yer seçimi, tasarım, inşaat, işletme, bakım, tadilat, yıkım ve atıkların bertarafını kapsayan yaşam döngüsü boyunca sürdürülebilir, enerji verimli, doğayla uyumlu ve çevresel etkilerini azaltarak Sürdürülebilir yerleşmeler oluşturmak amaçlanmıştır. Bu doğrultuda “Sürdürülebilir Yerleşmelerin Belgelendirilmesine Dair Yönetmelik” kapsamında en yüksek sertifika sınıfı/seviyede “Sürdürülebilir Yeşil Bina Belgesi” veya ilgili yönetmelik kapsamında denkliği kabul edilen Sürdürülebilir Yeşil Bina Belgesi alan yeni yapılacak yapılarda; dahil olduğu Emsal değerini 1/5 oranında arttırabilecektir.

16. Belirtilmeyen hususlarda 3194 sayılı İmar Kanunu, 6306 sayılı Kanun ve ilgili yönetmeliği, İstanbul İmar Yönetmeliği, meri İçmeler Mahallesi Uygulama İmar Planı plan hükümleri ve mer'i imar yönetmeliği hükümleri geçerlidir.

ÖZEL HÜKÜMLER

1. KONUT ALANLARI

Bu alanlarda Emsal: 1.75 Yençok: Z+5 kat olup nihai yükseklik koşulları Sabiha Gökçen Havaalanı Mânia Planı doğrultusunda belirlenecektir.

Konut alanlarında yan bahçe mesafesi 3 metre olup, ön bahçe mesafesi genişliği 15 metreye kadar olan yollardan mahreç alan parsellerde 3 metre, 15 metreden geniş yollardan mahreç alan parsellerde ise 5 metredir.

Yapı nizamı ayrık olup, istenildiği takdirde planın getirdiği yapılaşma şartlarını geçmemek koşulu ile parsellerin muvafakatları aranmaksızın bitişik, ikiz, üçüz ya da sıralı çözümlere gidilebilir.

2. KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

2.1. TİCTK Rumuzlu Ticaret-Turizm-Konut Alanı

Bu alanlar konut, yüksek nitelikli konut, iş merkezleri, ofis-büro, çarşı, çok katlı mağazalar, kamu veya özel katlı otoparklar, alışveriş merkezleri, otel ve diğer konaklama tesisleri, sinema, tiyatro, müze, kütüphane, sergi salonu gibi sosyal ve kültürel tesisler, lokanta, restoran, düğün salonu gibi eğlenceye yönelik birimler, yönetim binaları, katlı otopark, banka, finans kurumları, yurt, kurs, özel eğitim ve özel sağlık tesisleri gibi ticaret ve hizmetler sektörüne ilişkin yapılar yapılabilen alanlardır.

Turizm+Ticaret+Konut kullanımlarından sadece birinin veya ikisinin veyahut tamamının birlikte aldığı alanlardır. Konut kullanımları, alandaki parsel veya parsellerin toplam emsalinin %30'ını aşamaz.

Turizm+Ticaret+Konut Alanlarında Emsal:2.00, bina üst kotu yürürlükte bulunan Sabiha Gökçen Havalimanı Mania Planları kapsamında belirtilen limitleri geçmemek koşulu ile Yençok: Z+7 kat' tır.

Turizm+Ticaret+Konut alanlarında yan bahçe mesafesi 3 metre olup, ön bahçe mesafesi genişliği 15 metreye kadar olan yollardan mahreç alan parsellerde 3 metre, 15 metreden geniş yollardan mahreç alan parsellerde ise 5 metredir. Uygulama avan projeye göre yapılacaktır.

Turizm+Ticaret+Konut alanlarında gerekli olan otopark ihtiyacını karşılayabilmek için parsel sınırına 5 metreden fazla yaklaşmamak şartı ile yeraltı otoparkı ve emsal değerine dahil olmadan 2 bodrum katı otopark alanı olarak ayrılabilir.

2.2. Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı

Bu alanlar, Gayri Sıhhi Müesseseler Yönetmeliğine tabi alanlar olup, ilgili kurumların uygun görüşleri (UKOME, İtfaiye Daire Başkanlığı, İSKİ v.b.) 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 v.b. depolama alanları kurulamaz.

Bu alanlarda E: 0.60 Yençok=2 kattır.

3. SOSYAL ALTYAPI ALANLARI

3.1. İlkokul Alanı

Bu alanlarda uygulama avan projeye göre yapılacak olup, bu alanlar içerisinde emsal harici kapalı/açık spor alanı ve emsal dahili kamuya ait öğrenci yurtları yapılabilir. Bu alanlarda bütün cephelerden minimum 5m. çekme mesafesinin sağlanması kaydıyla blok ebatları ve taban alanı serbesttir. Bu alanlarda İlçe Belediyesi tarafından onaylanacak avan projesine göre uygulama yapılacak olup kamu kullanımı dışında kullanım getirilemez.

3.2. Ortaokul Alanı

Bu alanlarda uygulama avan projeye göre yapılacak olup, bu alanlar içerisinde emsal harici kapalı/açık spor alanı ve emsal dahili kamuya ait öğrenci yurtları yapılabilir. Bu alanlarda bütün cephelerden minimum 5m. çekme mesafesinin sağlanması kaydıyla blok ebatları ve taban alanı serbesttir. Bu alanlarda Belediyesince onaylanacak avan projeye göre uygulama yapılacak olup kamu kullanımı dışında kullanım getirilemez.

3.3. Cami Alanı

Bu alanlarda bütün cephelerden minimum 5m. çekme mesafesinin sağlanması kaydıyla blok ebatları ve taban alanı serbest olup ilçe belediyesi tarafından onaylanacak avan projesine göre uygulama yapılacaktır.

4. AÇIK VE YEŞİL ALANLAR

4.1. Rekreasyon Alanı

İstanbul İmar Yönetmeliği hükümleri geçerlidir.

11.08.2021 T.T

4.2. Park Alanı

Bölgenin park ve yeşil alan gereksinimini karşılayacak alanlardır. Bu alanlarda çevreyle uyumlu, doğal değerleri ortaya çıkaracak uygun peyzaj düzenleme projelerine göre uygulama yapılacaktır. Bu alanlardaki nitelikli mevcut ağaçlar korunacak olup, açık alan gerektiren spor faaliyetleri, çocuk oyun alanları vb. birimler yer alabilir.

5. ENERJİ NAKİL HATTI VE KORUMA KUŞAĞI

Enerji iletim hatlarının geçtiği alanlarda Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği hükümleri geçerlidir. Bu alanlardaki irtifak koridoru boyunca ilgili kuruluştan (TEİAŞ) görüş alınarak uygulama yapılacaktır.

6. DEVLET ORMANI | 11.08.2021 T.T

6831 Sayılı Orman Kanunu hükümlerine tabi alanlardır. Orman alanlarındaki sosyal ve teknik alt yapı tesislerinin 6831 sayılı Orman Kanununun ilgili hükümlerince tahsisi yapılmadan uygulama yapılamaz.

7. MERA ALANI

4342 sayılı yasa kapsamında bulunan alanlar olup, çevresel sürdürülebilirlik açısından kritik öneme sahip olan bu alanların doğal haliyle korunması esastır. İlgili kurumlardan uygun görüş alınmadan herhangi bir işlem, uygulama veya düzenleme yapılamaz.

İÇMELER MAHALLESİ 6059 ADA 2, 3, 4, 5 PARSELLER VE 6060 ADA 6, 7, 8, 9, 11 PARSELLER ARASINDA BULUNAN İMAR YOLUNA İLİŞKİN UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ (24.03.2022 T.T)

PLAN NOTLARI

1. Açıklanmayan hususlarda 03.12.2004 tasdik tarihli İçmeler Mahallesi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı hükümleri ile Mer'i İmar Yönetmeliği hükümleri ve diğer ilgili mevzuat hükümleri geçerlidir.

- İptal edilerek Hizmet-Dönüşüm Alanı olarak planlanan yol alanı emsale konu edilemez.

TUZLA İLÇESİ, İÇMELER MAHALLESİ 6045 ADA 11 PARSEL VE BİR KISIM TESCİL DIŞI ALANA İLİŞKİN UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ (13.01.2023 T.T)

PLAN NOTLARI

1. Plan değişikliği onama sınırı içerisinde kalan alan; Tuzla İlçesi, İçmeler Mahallesi 6045 ada 11 parsel ve bir kısım tescil dışı alanı kapsamaktadır.
2. İçmeler Mahallesi 6045 Ada 11 Parsel Sağlık Tesisi Alanında kalmaktadır.
3. Açıklanmayan hususlarda meri plan hükümleri ve meri imar yönetmeliği hükümleri geçerlidir.

İSTANBUL İLİ, TUZLA İLÇESİ, İÇMELER MAHALLESİ 6059/1, 6059/2, 6059/3, 6059/4, 6059/5, 6059/6, 6059/7, 6059/8, 6060/1, 6060/2, 6060/3, 6060/4, 6060/6, 6060/7, 6060/8, 6060/9, 6060/11 PARSELLER İLE BİR KISIM TERKİNLİ ALANA İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ (18.05.2023 T.T)

GENEL HÜKÜMLER

1. PLAN ONAMA SINIRI 11.05.2023 TARİH VE 6403539 SAYILI MAKAM OLUR'U İLE REZERV YAPI İLAN EDİLEN; İSTANBUL İLİ, TUZLA İLÇESİ, İÇMELER MAHALLESİ 6059/1, 6059/2, 6059/3, 6059/4, 6059/5, 6059/6, 6059/7, 6059/8, 6060/1, 6060/2, 6060/3, 6060/4, 6060/6, 6060/7, 6060/8, 6060/9, 6060/11 PARSELLER İLE BİR KISIM TERKİNLİ ALANI KAPSAMAKTADIR.
2. 1/1000 ÖLÇEKLİ İSTANBUL İLİ, TUZLA İLÇESİ, İÇMELER MAHALLESİ 6059/1, 6059/2, 6059/3, 6059/4, 6059/5, 6059/6, 6059/7, 6059/8, 6060/1, 6060/2, 6060/3, 6060/4, 6060/6, 6060/7, 6060/8, 6060/9, 6060/11 PARSELLER 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 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. BELİRTİLMEYEN HUSUSLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU, 6306 SAYILI KANUN, İSTANBUL İMAR YÖNETMELİĞİ İLE İLGİLİ DİĞER MEVZUAT HÜKÜMLERİNE UYULACAK OLUP 2022 YILINA KADAR OLAN MERİ PLAN HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
6. 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.
7. YAPILACAK ALTYAPI TESİSLERİ İÇİN İSKİ'DEN GÖRÜŞ ALINMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ.
8. 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.
9. 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.

10. 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.

11. 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.

ÖZEL HÜKÜMLER

TİCARET-KONUT ALANLARI

1. TİCARET-KONUT ALANLARINDA PLANLI ALANLAR TİP İMAR YÖNETMELİĞİNİN İLGİLİ HÜKÜMLERİNCE BELİRLENEN KULLANIMLAR YER ALABİLİR.

2. TİCARET-KONUT ALANINDA E:1.75 OLUP, BİNA ÜST KOTU YÜRÜRLÜKTE BULUNAN SABİHA GÖKÇEN HAVALİMANI MANİA PLANLARI KAPSAMINDA BELİRTİLEN LİMİTLERİ GEÇMEMEK KOŞULU İLE YENÇOK:12 KATTIR (42 M.). BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA 03.12.2004 TASDİK TARİHLİ 1/1000 ÖLÇEKLİ PLANDAKİ HİZMET DÖNÜŞÜM ALANI PLAN HÜKÜMLERİ DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILABİLİR.

3. 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.

TUZLA İLÇESİ, D100-KARAYOLU İLE ANKARA CADDESİ KESİŞİMİNDE BULUNAN ARAÇ ÜST GEÇİDİ VE ÇEVRESİNE İLİŞKİN UİP- 341040902-UİP-341040895 PLAN İŞLEM NUMARALI 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ (1/1000 ÖLÇEKLİ TUZLA İLÇESİ İÇMELER MAHALLESİ UYGULAMA İMAR PLANI KISMI) (18.12.2023 T.T.)

PLAN NOTLARI

1. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ İSTANBUL İLİ, TUZLA İLÇESİ SINIRLARI İÇERİSİNDE YER ALAN 21.09.2023 TARİHLİ VE UTK 2023/37-14 SAYILI ULAŞIM VE TRAFİK DÜZENLEME KOMİSYONU KARARI İLE UYGUN GÖRÜLEN "KADIKÖY VE TUZLA İLÇELERİ ARASI, KADIKÖY İLÇESİ, GÖZTEPE KAVŞAĞI İLE TUZLA İLÇESİ, ÇAYIROVA KAVŞAĞI ARASI D-100 KARAYOLU KUZEY-GÜNEY YANYOLLAR REVİZE PROJESİ" KAPSAMINDA YAPILAN TUZLA İLÇESİ D-100 KARAYOLU İLE ANKARA

CADDESİ KESİŞİMİNDE BULUNAN ARAÇ ÜST GEÇİDİ REVİZYONU ESAS ALINARAK HAZIRLANMIŞTIR.

2. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRINDAN ETKİLENEN VE DAHA ÖNCE İMAR UYGULAMASI GÖRMÜŞ PARSELLERDE, BU PLAN DEĞİŞİKLİĞİ İLE KAMU (YOL) ALANINA AYRILAN KISIMLARIN KAMUYA BEDELSİZ TERK EDİLMESİ DURUMUNDA TERKİN EDİLEN ALANIN EMSAL HESABI PARSELİN İMARLI KISMINDA KULLANILABİLİR.

3. AÇIKLANMAYAN HUSUSLARDA MERİ İMAR PLANI VE ÜZERİNE GELEN PLAN DEĞİŞİKLİKLERİ İLE MERİ İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

İSTANBUL İLİ, TUZLA İLÇESİ, AYDINTEPE VE AYDINLI MAHALLELERİ ENERJİ NAKİL HATTI KORUMA KUŞAĞI'NA İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ (30.11.2023 T.T.)

PLAN NOTU:

1. ENERJİ İLETİM HATLARININ GEÇTİĞİ ALANLARDA ELEKTRİK KUVVETLİ AKIM TESİSLERİ YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR. BU ALANLARDAKİ İRTİFAK KORİDORU BOYUNCA İLGİLİ KURULUŞTAN (TEİAŞ) GÖRÜŞ ALINARAK UYGULAMA YAPILACAKTIR.

2. BELİRTİLMEMEYEN HUSUSLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİĞİ, İSTANBUL İMAR YÖNETMELİĞİ, MERİ İMAR PLANI HÜKÜMLERİ İLE MER'İ İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

İÇMELER MAHALLESİ UİP 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.

İSTANBUL İLİ, TUZLA İLÇESİ, İÇMELER MAHALLESİ, İÇMELER KÖPRÜLÜ KAVŞAĞI ÇEVRESİ ADAKENARI DÜZENLEMESİNE İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ (14.06.2024)

1. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ İSTANBUL İLİ, TUZLA İLÇESİ, İÇMELER MAHALLESİ, 5998 ADA 4,5,6,8 PARSELLER, 5984 ADA 1,2,3,15 PARSELLER, 5982 ADA 1,2 PARSELLER, 5983 ADA 1,3,4,5,6,7,18 PARSELLER, 5985 ADA 1,11 PARSELLER VE 5988 ADA 10,11 PARSELLERİN CEPHELERİNDE YER ALAN YOL AKSLARINA İLİŞKİN HAZIRLANMIŞTIR.

2. AÇIKLANMAYAN HUSUSLARDA MERİ 03.12.2004 ONANLI TUZLA İÇMELER MAHALLESİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI VE MERİ İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

İSTANBUL İLİ, TUZLA İLÇESİ, İÇMELER MAHALLESİ UYGULAMA İMAR PLANI PLAN NOTU İLAVESİ (15.03.2025 T.T.)

Park 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, UKOME, Park ve Bahçeler Müdürlüğü, Zemin Deprem İnceleme Müdürlüğü 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.

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

İmar planlarına göre konut yapılabilen parsellerde, varsa saçaklar dâhil son kat tavan döşemesi 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 döşemesinin bittiği noktadan (Saçak genişliği 0.50 m'yi geçemez.) 1.50 m içeri çekilip, 2.20 m yükseklik verilerek ulaşılan noktanın birleştirilmesiyle birinci çatı yüzeyi oluşturulur.

c) İkinci çatı yüzeyi %20 eğimle oluşturulacak 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.