

PLAN NOTLARI

KONUT ALANLARINDA

- 1) Konut alanlarında max TAKS=0.35 olarak uygulandığında yapılacak binada açık ve kapalı çıkma yapılamaz. Bina zemin oturumu 0.35 altında yapıldığında çıkma yapılabilir. Ancak bu gibi durumda çıkmalar dahil normal kat alanı 0.35'i geçemez.
- 2) Konut alanlarında ilgisinin talebi halinde yönetmelikteki şartları sağlamak koşuluyla İlçe Milli Eğitim Müdürlüğü'nün, İlçe Belediye Başkanlığı'nın ve İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı Ulaşım Planlama Müdürlüğü'nün görüşleri alınarak özel ilköğretim ve özel ortaöğretim tesisleri yapılabilir. Bu fonksiyonlar yapılırsa lejantta bu fonksiyonlara verilen yapılanma koşulları uygulanır.
- 3) Eğimden dolayı açığa çıkan bodrum ~~kat yüz aldığı yolun kotunun altına~~ katlar mer'i yönetmelik şartlarına göre ~~(T.T.:16.03.2023)~~ düşmeden dükkan olarak yapılabilir.

PLAN LEJANDI

B- KENTSEL ALAN KULLANIMI

B.1. KONUT YERLEŞME ALANLARI

Konut alanları yüksek yoğunluklu ve az yoğunluklu olmak üzere iki bölümde tanımlanmıştır.

B.1.1. YÜKSEK YOĞUNLUKLU KONUT ALANI

Yüksek yoğunluklu konut alanlarında max.TAKS:0.35, max.KAKS:2.07, ~~(Yencok=15 Kat)~~ ^{21.02.2017} olarak uygulama yapılacaktır. TAKS:0.25 in üzerinde kullanılması halinde kullanılan TAKS değeri ile max. TAKS:0.35 değeri arasında kalan fark kadar açık ve kapalı çıkma yapılabilir. Max. kat alanı kullanımı 0.35 tir.

B.1.2. AZ YOĞUNLUKLU KONUT ALANI

Az yoğunluklu konut alanlarında max.TAKS:0.25, ~~(h=14.50 m)~~ ^{18.02.2012} 'yi geçemez .Ancak; sahil adalarında ; denizden yüz alan parsellerin 40 metre derinliğine kadar yapılan yapılarda max.TAKS:0.25, ~~(h=11.00 m)~~ ^{18.02.2012} 'yi geçemez. Sahil parselinin arka cephesinde yol var ise bu yola cepheli son bina sahil adası yapılanma şartına dahil olur.

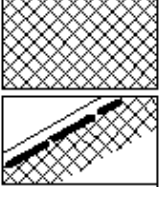
B.2. KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

B.2.6. TİCARET VE KONUT ALANLARI

Maksimum TAKS:0.35 olmak üzere dahil olduğu yapı adasının KAKS ve hmaksimum değerlerine göre uygulama yapılacaktır. ~~TAKS:0.25'in üzerinde kullanılması halinde kullanılan TAKS değeri ile maksimum TAKS:0.35 değeri arasında kalan fark kadar açık ve kapalı çıkma yapılabilir.~~ ^(T.T.:16.03.2023) Max. kat alanı kullanımı 0.35 tir. Bağdat Caddesi, Recep

Peker Caddesi (Tahtaköprü Caddesi) ve E-5'ten yüz alan ilk binalarda ~~(h=18.00 m)~~ ^{18.02.2012} 'yi geçemez.

Diğer konut alanlarında ise parsel ilgisinin tercihine bağlı olarak zemin katların tamamı veya yoldan cephe alan bölümleri ticaret olarak kullanılabilir. Ticaret olarak kullanılacak zemin katlarda maksimum yükseklik ~~(4.50 metre)~~ ^{18.02.2012} 'yi geçemez.



TİCARET + KONUT ALANLARI

(max. TAKS:0.35 olup çıkmalar dahil normal kat alanı 0.35'i geçemez.)

Bu alanlarda yola cephe veren ilk binalarda zemin katlar

ve diğer yollardan yüz alan ve yol üstünde kalan ile eğimden dolayı açığa

20.05.2024

20.05.2024

16.03.2023

çıkan bodrum katlar mer'i yönetmelik şartlarına göre ticaret olarak kullanılabilir kullanılacaktır, yoldan yüz alan ilk

16.03.2023

16.03.2023

20.05.2024

binaların tamamı ticaret (otel-motel hariç) olarak kullanılabilir. Bu alanlarla ilgili kurum görüşleri alınmak kaydıyla özel sağlık tesisleri yapılabilir.

B.4.6. BANT VE PASİF YEŞİL ALANLAR

Bu yeşil alanlardan yol kenarında yer alanlar pasif yeşil alanlar olup bu alanlardan parsellere yaya ve taşıt girişleri yapılır. Gösterimleri şematik olup İlçe Belediye Başkanlığı'nca gerektiği şekilde düzenlenir.

C.5. TRAFİ MERKEZLERİ

Uygulama İlçe Belediye Başkanlığı'nca onaylanacak avan projeye göre yapılır. Ayrıca bu planda gösterilmeyen trafo yerleri mülkiyet sahiplerinin izin vermesi (tapuya şerh düşülmesi kaydıyla) ve AYEDAŞ'ın teklif ettiği şahıs parsellerinde geçici süre ile yapılır. Trafo yerleri mimari projenin vaziyet planında belirtilir.