

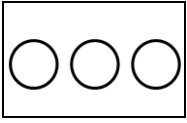
**HASANPAŞA MAHALLESİ, 3453 ADA, 1 PARSEL VE KISMEN 595 ADA 1 PARSEL,
ZÜHTÜPAŞA MAHALLESİ 3454 ADA 1, 2 VE 3 PARSELLER, TUĞLACIBAŞI MAHALLESİ 580
ADA 11, 13 VE 14 PARSELLERE İLİŞKİN UYGULAMA İMAR PLANI**

T.T. 03.12.2021

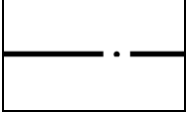
ÖLÇEK: 1/1000

GÖSTERİM

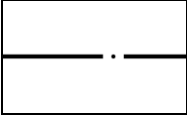
SINIRLAR



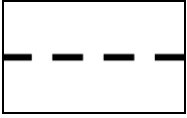
23.12.2011 T.T.Lİ PLAN ONAMA SINIRI



PLAN ONAMA SINIRI



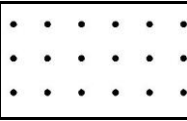
YAPI YAKLAŞMA SINIRI



PLANLAMA ALANI

KENTSEL ALAN KULLANIMI

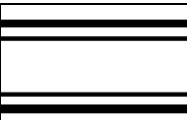
KENTSEL ÇALIŞMA ALANI



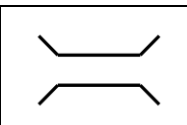
YOLCU TRANSFER-OTO TERMİNAL
VE YÖNETİCİ MERKEZ SAHASI (BELEDİYE)

KENTSEL TEKNİK ALTYAPI

ULAŞIM

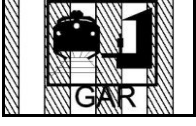


TAŞIT YOLU

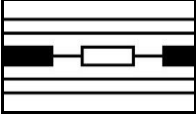


ALT VE ÜST GEÇİTLER

DEMİRYOLLARI

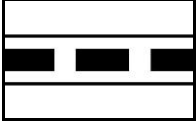


ANA İSTASYON (GAR) ALANI

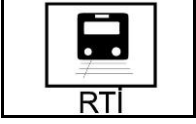


HIZLI TREN HATTI

KENTSEL TOPLU TAŞIMA GÜZARGAHLARI



RAYLI TOPLU TAŞIMA HATTI (MARMARAY HATTI)

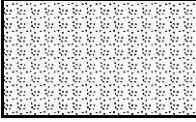


RAYLI TOPLU TAŞIMA İSTASYONU (MARMARAY İSTASYONU)

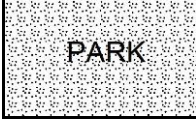


METROBÜS GÜZERGAHI

AÇIK VE YEŞİL ALANLAR



PASİF YEŞİL ALAN

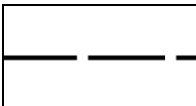


PARK



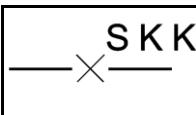
ZEMİN ALTI OTOPARK VE YEŞİL ALAN

SU-ATIKSU VE ATIK SİSTEMLERİ



SU YÜZEYİ(DERE)

KORUNACAK ALANLAR



SU KANALLARI KORUMA KUŞAĞI (DERE İŞLETME BANDI)

PLAN NOTLARI

GENEL HÜKÜMLER

1. BU PLAN; PLAN PAFTALARI, PLAN NOTLARI, PLAN RAPORU İLE BİR BÜTÜNDÜR. PLAN RAPORUNDA, PLAN NOTLARINDA VE PLAN PAFTALARINDA BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA, MERİ İMAR PLANI HÜKÜMLERİ, 3194 SAYILI İMAR KANUNU, 2863 SAYILI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU VE İLGİLİ DİĞER MEVZUAT HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
2. PLAN KAPSAMINDA; DEPREM BÖLGELERİNDE YAPILACAK BİNALAR HAKKINDA YÖNETMELİK, OTOYOL YÖNETMELİĞİ, SİĞİNAK YÖNETMELİĞİ, İSKİ YÖNETMELİĞİ, SU KİRLİLİĞİ KONTROL YÖNETMELİĞİ, BİNALARIN YANGINDAN KORUNMASI HAKKINDA YÖNETMELİK VE İLGİLİ DİĞER YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
3. PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE YAPILACAK BÜTÜN YAPILARDA PLAN, FEN, SAĞLIK, GÜVENLİ YAPILAŞMA, ESTETİK VE ÇEVRE ŞARTLARI İLE İLGİLİ MEVZUAT HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
4. 5378 SAYILI "ENGELLİLER VE BAZI KANUN VE KANUN HÜKMÜNDE KARARNAMELERDE DEĞİŞİKLİK YAPILMASI HAKKINDA KANUN" VE BU KANUN KAPSAMINDA, PLANLAMA ALANINDA YER ALACAK KENTSEL, SOSYAL, TEKNİK ALTYAPI ALANLARINDA VE YAPILARINDA, TÜRK STANDARTLARI ENSTİTÜSÜNÜN İLGİLİ STANDARDINA UYULACAKTIR.
5. YAPILARDA VE AÇIK ALANLARDA ETKİN SIVI VE KATI ATIK YÖNETİMİ VB. YÖNTEMLERİN PROJE GENELİNE ENTEGRASYONU SAĞLANACAKTIR.
6. SÜRDÜRÜLEBİLİR ENERJİ KAYNAKLARININ ETKİN VE VERİMLİ OLARAK KULLANILMASINA YÖNELİK TEDBİRLER ALINACAKTIR.
7. PLANLAMA ALANINDA AÇIĞA ÇIKAN 1. BODRUM KAT İSKÂN EDİLEBİLİR. İSKÂN EDİLEN 1. BODRUM KAT KAKS HESABINA DÂHİL OLUP TAKS DEĞERİNİ AŞMAZ.
8. PLANLAMA ALANINDA, YAPI NİZAMI, BLOK BOYLARI, KADEMELENDİRME VE YAPILAR ARASI MESAFE SERBEST OLUP, YAPILAR AYRIK, İKİZ, BLOK ŞEKLİNDE YAPILABİLİR. BU YAPI NİZAMLARI AYNI ALAN İÇERİSİNDE AYRI AYRI VE BİRLİKTE KULLANILABİLİR. BUNLAR VAZİYET PLANI VE/VEYA MİMARİ AVAN PROJESİ İLE BELİRLENİR. AYNI ADA/PARSEL İÇERİSİNDE BİRDEN FAZLA YAPI YAPILABİLİR. PLAN VE PLAN NOTLARI İLE BELİRLENEN YENÇOK DEĞERİ AŞILMAMAK KAYDIYLA FARKLI KAT UYGULAMASINA GİDİLEBİLİR. BU HUSUSLAR ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞINCA ONANACAK MİMARİ PROJESİNDE BELİRLENECEKTİR.
9. PLANLAMA ALANINDA, TOPLAM EMSAL İNŞAAT ALANI DEĞİŞMEMEK KOŞULU İLE, HESAPLANACAK OLAN EMSAL İNŞAAT ALANI, 3453 ADA 1 PARSELDE %70-%85 ARALIĞI ORANINDA, 3454 ADA 1, 2, 3 PARSELLERİN TOPLAMINDA %15-%30 ARALIĞI ORANINDA KULLANILACAKTIR.
10. İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞININ (İSTANBUL SU VE KANALİZASYON İDARESİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ) 24.09.2018 TARİH VE E.20180475145 SAYILI YAZISINDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR. AYRICA, SÖZ KONUSU YAZI GEREĞİ, PLANLAMA ALANINDAKİ SU KANALLARI KORUMA KUŞAĞINA (DERE İŞLETME BANDI) KOMŞU PARSELLER TAŞKIN ÖNLEMLİ YAPILAŞMA ALANINDA KALMASI SEBEBİ İLE PLANLAMA ALANININ HERHANGİ BİR NOKTASINDA BELİRLENECEK SU BASMAN KOTU İLGİLİ İDARESİNCE YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYGUN OLARAK BELİRLENECEKTİR.
11. İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞININ (DEPREM RİSK YÖNETİMİ VE KENTSEL İYİLEŞTİRME DAİRE BAŞKANLIĞI DEPREM VE ZEMİN İNCELEME MÜDÜRLÜĞÜ) 17.09.2018 TARİH VE 1407-200240 SAYILI YAZISINDA DA BELİRTİLDİĞİ ÜZERE; MİKROBÖLGELEME PROJELERİ KAPSAMINDA YAPILAN İMAR PLANINA ESAS 1/2000 ÖLÇEKLİ YERLEŞİME UYGUNLUK HARİTALARI EKİ RAPORDA BELİRTİLEN TÜM HUSUSLARA UYULARAK GEREKLİ ÖNLEMLER ALINACAKTIR.
12. PLANDA YOL VE KAVŞAK NOKTALARINDA UTK KARARLARI DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILACAKTIR.
13. PLANLAMA ALANINDA ZEMİN ETÜD RAPORLARI İLGİLİ İDARESİNCE ONAYLANACAKTIR.
14. PLANLAMA ALANINDA PARSELLER ARASINDA İFRAZ VE TEVHİD İŞLEMİ YAPILABİLİR. YENİ PARSELLER VE YAPI ADALARI OLUŞTURULABİLİR. 3194 SAYILI İMAR KANUNUNUN 18.MADDESİNE GÖRE UYGULAMA YAPILABİLİR. UYGULAMA BİR BÜTÜN OLARAK YAPILABİLECEĞİ GİBİ MÜLKİYET SINIRLARINA UYGUN OLARAK ETAPLAR HALİNDE DE YAPILABİLİR.

15. HÂLİHAZIR HARİTADAKİ MÜLKİYET SINIRLARI İLE İMAR PLANI FONKSİYON SINIRLARI ARASINDA UYUMSUZLUK OLMASI DURUMUNDA İMAR UYGULAMASI KADASTRODAN ALINACAK RÖPERLİ KROKİYE GÖRE YAPILACAKTIR. İMAR PLANLARINDAKİ YOLUN DOĞRULTUSU VE GENİŞLİĞİNİ DEĞİŞTİRMEMEK KOŞULU İLE 2M'YE KADAR KAYDIRILARAK DÜZENLEME YAPILABİLİR.
16. 2863 SAYILI KANUNUN 4. MADDESİ UYARINCA; ALANDA YAPILACAK FAALİYETLER ESNASINDA HERHANGİ BİR KÜLTÜR VARLIĞINA RASTLANILMASI DURUMUNDA EN YAKIN MÜLKİ AMİRLİĞE VEYA MÜZE MÜDÜRLÜĞÜNE BİLDİRİLMESİ GEREKMEKTEDİR.
17. T.C. ULAŞTIRMA VE ALTYAPI BAKANLIĞININ (ALTYAPI YATIRIMLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ, DLH MARMARAY (İSTANBUL) BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ) 16.08.2018 TARİH VE E.2339 SAYILI YAZISI GEREĞİ; MARMARAY PROJESİ İLE PLANLAMA ALANINDA YAPILACAK İMALATLARIN İLİŞKİSİNİN DEĞERLENDİRMESİ AMACI İLE DLH MARMARAY (İSTANBUL) BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜNDEN ALINACAK GÖRÜŞ DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILACAKTIR.
18. İSTANBUL V NUMARALI KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULUNUN 22.11.2018 TARİH VE 5822 SAYILI KARARINA UYULACAKTIR.
19. PLANLAMA ALANINDA YAPILACAK TESİSİN GİRİŞ-ÇIKIŞI İLE İLGİLİ, İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI ULAŞIM VE TRAFİK DÜZENLEME KOMİSYONU KARARLARINA UYULACAKTIR.
20. PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE GEÇEN KAZLIÇEŞME SÖĞÜTLÜÇEŞME VE İNCİRLİ SÖĞÜTLÜÇEŞME METRO HATLARINA İLİŞKİN UYGULAMA AŞAMASINDA ANADOLU YAKASI RAYLI SİSTEMLER MÜDÜRLÜĞÜNDEN GÖRÜŞ ALINACAKTIR.
21. PLANLAMA ALANINDA BULUNAN HAZİNENİN VEYA DEVLETİN HÜKÜM VE TASARRUFU ALTINDA BULUNAN TAŞINMAZLARDA FİİLİ UYGULAMA ÖNCESİ MİLLİ EMLAK GENEL MÜDÜRLÜĞÜNDEN İZİN ALINACAKTIR.

UYGULAMA HÜKÜMLERİ

22. ANA İSTASYON (GAR) ALANINDA KAKS:0.60 YENÇOK=2 KATTIR. ANA İSTASYON (GAR) ALANINDA EMSALE ESAS İNŞAAT ALANI HESABI; PLAN PAFTASI ÜZERİNDE GÖSTERİLEN VE ANA İSTASYON (GAR) ALANI TARAMASI YAPILAN ALANLARIN TOPLAMI ÜZERİNDEN YAPILACAKTIR.
23. ANA İSTASYON (GAR) ALANINDAKİ KULLANIMLAR TREN YOLU VİYADÜK İZDÜŞÜMÜ ALTINDA YER ALABİLİR.
24. PLANLAMA ALANINDA HIZLI TREN HATTI PERON ALANININ TEKNİK GEREKLİLİKLERİ İLE TEKNİK, İDARİ VE SOSYAL BİRİMLER, SATIŞ, HİZMET VB. KULLANIMLARIN GEREKLİLİKLERİNDEN DOLAYI VE GÖRSEL ZENGİNLİK SAĞLANMASI AMACIYLA İSKÂN EDİLEN KATLARDA KAT YÜKSEKLİKLERİ 6.00 M'YE KADAR, TEK KAT YAPILMASI HALİNDE 8.00 M'YE KADAR YAPILABİLİR. PLANLAMA ALANINDA YER ALAN KULLANIMLAR YENÇOK DEĞERİ AŞILMAMAK KAYDIYLA MARMARAY PERON SAÇAK KOTUNA KADAR FARKLI YÜKSEKLİKLERDE YER ALABİLİR. PLAN VE PLAN NOTLARI İLE BELİRLENEN YENÇOK DEĞERİ AŞILMAMAK KAYDIYLA FARKLI KAT YÜKSEKLİKLERİ UYGULANABİLİR. BU HUSUSLAR ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞINCA ONANACAK MİMARİ PROJESİNDE BELİRLENECEK OLUP PLAN PAFTALARI ÜZERİNDE GÖSTERİLEN YAPI YAKLAŞMA SINIRINA UYULACAKTIR.
25. ANA İSTASYON (GAR) ALANINDA YAPILACAK RAY HATLARI DIŞINDA, TREN SETLERİ İÇİN BAKIM, ONARIM, SERVİS VE HAT İLETİMLERİNE YÖNELİK YAPILAR YER ALABİLİR. BU YENİ YAPILACAK TESİSLERİN NİTELİK, YÜKSEKLİK, KONUM VE EBATLARI PROJELERİNDE BELİRLENECEK OLUP YAPILAŞMA HÜKÜMLERİ ANA İSTASYON (GAR) ALANI YAPILAŞMA ŞARTLARINA TABİ OLUP EMSALE DÂHİLDİR.