24.07.2026 tarihinde Büyükşehir Belediye Başkanınca onaylanmıştır.
Gökhan GÜMÜŞDAĞ

T.C. BAKIRKÖY BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

PLANIN İSMİ	BAKIRKÖY MERKEZ DEMİRYOLU KUZEYİ VE GÜNEYİNE İLİŞKİN REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI	
PAFTA NO:	PLAN NOTU	ÖLÇEK:1/1000
PLANLAMA EKİBİ	Esin YÜKSEL Şehir Plancısı	
	Azru ALİOĞLU Şehir Plancısı	
	Efnan HABERAL Şehir Plancısı	
	Banu ÖZEL Şehir Plancısı	
ŞEF	İsmail Engin ÇAKIROĞLU Şehir Plancısı	
MÜDÜR	Abdülkadir AKAY İnşaat Mühendisi	
BAŞKAN YARDIMCISI	Abdülhamit PEHLİVAN Çevre Mühendisi	

PLAN İŞLEM NUMARASI: UİP-341126800

Bakırköy Belediye Meclisi'nin 06.03./2026 gün ve 21 sayılı kararı ile kabul edilen plan paftasıdır.

Doç. Dr. Ayşegül ÖZDEMİR OVALIOĞLU
BAKIRKÖY BELEDİYE BAŞKANI

Mimar Mustafa FAZLIOĞLU
İmar ve Bayındırlık Komisyonu Başkanı

İBB PLANLAMA MÜDÜRLÜĞÜNÜN 01.06.2026 tarih 14139.60 sayılı yazısı eki paftadır.

Gözde ATEŞALP
Şehir Plancısı

İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisinin 17/07/2026 tarihinde ve 237 sayılı ile aynen/tadilen tasdik edilen kararın eki plandır.
Mahmut Sedat ÖZGÜN

BAKIRKÖY MERKEZ DEMİRYOLU KUZEYİ VE GÜNEYİNE İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI
PLAN NOTLARI

1. GENEL HÜKÜMLER

1.1. 1/1000 ölçekli Bakırköy Merkez Demiryolu Kuzeyi ve Güneyi Revizyon Uygulama İmar Planı; plan paftaları, plan raporu ve plan notları ile bir bütündür.
1.2. Hâlihazır haritadaki mülkiyet sınırları ile kadastral haritalar arasında uyumsuzluk olması durumunda imar uygulaması ilgili kadastro müdürlüğünden alınacak röperli krokiye göre yapılacaktır.
1.3. Bu planda belirlenen sosyal ve teknik altyapı alanları ile açık ve yeşil alanlar gibi kamu kullanımına ayrılmış donatı alanları kamu eline geçmeden uygulama yapılamaz.
1.4. Planlama alanının merkezi özellik gösteren alanlarında sağlık, itfaiye, haberleşme, iletişim vb. gibi tesislerin bulunduğu alanlarda, ulaşım ağlarına yakın meydan, park vb. açık alanların uygun noktalarında ilgili kuruluşların uygun görüşleri alınması, ilgili yönetmeliklere uyulması şartı ile "Helikopter İniş-Kalkış Pisti (heliport alanı)" düzenlenebilir.
1.5. Eğitim Tesisleri, Kültürel Tesisler, Sağlık Tesisleri, Spor Tesisleri vb. alanlarda kalan 5737 sayılı Vakıflar Kanunun 6. Maddesi gereği Vakıflar Genel Müdürlüğünün sorumluluğunda olan vakıf taşınmazları Vakıflar Genel Müdürlüğü tarafından özel donatı alanı olarak değerlendirilebilir.

5737 sayılı Vakıflar Kanunu'nun 6. Maddesi gereği Vakıflar Genel Müdürlüğünün sorumluluğunda olan vakıf kültür varlıkları (medrese, sıbyan mektebi, darülkurra, darülşişhane, tabhane, tekke, mektep, sebil, çeşme vb.) ilgili mevzuat gereğince özgün kullanımlara kavuşturulacaktır. Güncelliğini yitirmiş veya yok olmuş kullanımlara ait eski eser vasıflı taşınmazlarda ise; öncelikli olarak planda günümüz çağdaş kullanımına göre fonksiyonlandırılacak veya Vakıflar Genel Müdürlüğü ve ilgili Kültür Varlıkları Koruma Bölge Kurulunun uygun görüşü alınarak yeniden işlevlendirilecektir.

1.6. Doğalgaz Hatları, Enerji Nakil Hatları, Botaş Hatları vb. tüm taşıyıcı ve iletken hatların belirlenmiş mutlak koruma, kamulaştırma ve salınım alanlarında ve bitişik parsellerdeki uygulamalarda, ilgili kurumlar tarafından belirlenmiş olan kriterlere uyulacaktır. Bu parsellerde ilgili kurumdan görüş alınmadan uygulama yapılamaz.
1.7. Kamuya ait sosyal ve teknik donatı alanlarında (eğitim tesisleri hariç) ilgili kurumların uygun görmesi; gerçek veya özel hukuk tüzel kişiliğine ait fonksiyonlarda ise ilgililerin muvafakatı ve ilgili kurumlarında uygun görmesi halinde; ilgili idare encümen kararı ile gerekli tedbirler alınarak ve yeri karar ekinde koordinatlı olarak belirlenmek şartıyla trafo, doğalgaz gibi altyapı yapıları yapılabilir.
1.8. İlgili kurum ve kuruluşların (İSKİ Genel Müdürlüğü, İBB Ulaşım Planlama Müdürlüğü, İBB Deprem ve Zemin İnceleme Müdürlüğü vb.) uygun görüşleri doğrultusunda yatırımcı idare tarafından gerekli olan teknik ve güvenlik önlemleri ve kamu yararı kararı alınması kaydıyla, Kentsel Çalışma Alanları ve Sosyal Altyapı Alanı olarak ayrılan alanlarda (belediye hizmet alanı, eğitim alanı, spor alanı, sosyal tesis alanı, kültürel tesis alanı, sağlık alanı, kamu hizmet alanı, pazar alanı, ibadet alanı) tabii zemin altında yoldan çekme mesafesi korunarak; karayolları yol kenar koruma kuşağı, kavşak, yol, meydan alanlarında ve bu planda Z.O.P. simgesi bulunan park alanlarında ise tabii zemin altında kalan kısımlarında ağaç ve bitki yaşamının sürdürülebileceği toprak derinliği bırakılarak, tabii zemin kotları değiştirilmeyecek şekilde UKOME kararıyla olağanüstü durumlarda da sığınak olarak kullanılması amacıyla kamuya ait zemin altı katlı otopark yapılabilir. Bu tür alanlardaki düzenleme "Belediye" tarafından yapılır ve bu alanlar kamuya açık kullanılır. Bu otoparklarda mevcut ağaç rölövesi çıkartılacak ve korunması gerekli ağaç ve bitkilerin mevcut konumları korunacaktır. Toprak derinliğinin belirlenmesi konusunda belediye ilgili birimlerinin görüşünün alınması zorunludur.
1.9. Planlama alanında yapılacak yapılarda ve kamu kullanımına ayrılan tüm alanlarda, proje ve uygulama aşamasında mer'i İmar Yönetmeliği hükümleri doğrultusunda engelliler için gerekli düzenlemeler yapılacaktır.
1.10. Mevcut elektriksel şebekenin deplase edilme gereksiniminin açığa çıkması durumunda Boğaziçi Elektrik Dağıtım A.Ş.'ne bilgi verilecektir.
1.11. İGDAŞ Vana Odası ve Bölge Regülatörü (Basınç Düşürme ve Ölçüm İstasyonu) tesisleri için Yeşil Alan, Otopark Alanı, Teknik Altyapı Alanı, Belediye Hizmet Alanı fonksiyonlarında (5,50 mx5,00 m) yer ayrılması gerekmektedir. Çelik doğal gaz hatlarına min. 2,50 m boru orta aksından (boru sağı ve solu ayrı ayrı olarak), polietilen doğal gaz hatlarına min. 1,25 m boru orta aksından (boru sağı ve solu ayrı ayrı olarak) yapı yaklaşma sınırı ile bina ve diğer altyapı inşaatı yapılabilir.
1.12. Planlama alanındaki sosyal tesis, spor merkezi, okul, kreş, cami vb. donatı alanları, afet anında geçici barınma merkezine dönüştürülecek şekilde (ısınma, yeterli havalandırma, ıslak hacimler, engelli girişleri vb.) tasarlanmalıdır. A1-H5-E1 nolu eylem doğrultusunda yeşil alanlar, sivil ve askeri bina haricindeki açık alanlar, altlarına yapılabilecek afet kolaylık tesisleri (temiz su depoları, seyyar çadır altı hazır wc altyapıları, çadır-battaniye-gıda depolama dağıtım alanları, sığınak) düşünülerek planlanmalıdır.
1.13. Planlama alanı içinde Genel Otopark Alanı (AOP alanı) olarak ayrılan alanlarda parsel malikinin talebi ve İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı, Ulaşım Dairesi Başkanlığı'nın uygun görüşü alınmak koşulu ile ön cephe hattının gerisinde kalmak şartıyla imar parseli bütününde zemin altı otopark yapılabilir. Otopark giriş çıkış rampaları, tüm sirkülasyon alanları vb. birimlerin çözümlerinin imar parseli sınırları içinde kalması zorunludur. Bu alanlarda uygulama İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı, Ulaşım Dairesi Başkanlığı'nın uygun görüşü alınmak koşulu ile parsel malikince yapılabilir.
1.14. Parsel maliklerinin muvaffakatı alınmak ve o parseller tarafından kullanılmak kaydıyla ada içlerindeki arka bahçeler birleştirilerek zemin altında otopark ve sığınak, zemin üstünde park ve dinlenme alanı olarak kullanılmak üzere ilgili kurumların görüşü alınmak şartıyla düzenleme yapılabilir.
1.15. Atıksu Tünel aksının sağında ve solunda 10'ar metre olmak üzere toplam 20 m.'lik alan ile düşeyde tünel boru üst kotunun 2xØ=4.40 metre (YK694213A-YK694136A şaftları arası +9.53 m ile 6.71 m. arasında) mesafesinde herhangi bir kazı, sondaj, forekazık, jetgrout v.b. çalışma yapılmamalıdır.
1.16. Mer'i planlara göre yapılaşma izni bulunan alanlarda kalan, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından tespiti yapılmış, 1999 depreminde hasar almış veya yıkılmış yapıların bulunduğu parsellerde, 6306 sayılı Kanuna göre riskli yapı olarak tespit edilmiş, 3194 sayılı İmar Kanunu ve Yönetmeliklere uygun olarak ruhsat ve/veya yapı kullanma izin belgesi almış, bu plana göre kat adedi ve/veya bina taban alanında hak kaybı oluşan parsellerde, talep edilmesi durumunda;

1.16.1. Ruhsat onayı yapıldığı tarihten sonra yapının bulunduğu parselin ifraz edilmesi halinde bu plan notuna göre uygulama yapılamaz.
1.16.2. Bu uygulamalarda; 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16. Maddesine (ek:11/5/2018-7143/16 md.) göre Yapı Kayıt Belgesine konu edilen alanlar bu kapsamda değerlendirilmez ve kazanılmış hak oluşturmaz.
1.16.3. Bu plan notundan yapı yasaklı alan, heyelan alanı, taşkına maruz alan, kıyı alanı, tarımsal nitelikli alan, orman alanı, sit ve diğer koruma alanları, hassas alanlar, doğal karakteri korunacak alanlar, dünya mirası alanları, 5366 sayılı Kanun gereği Bakanlar Kurulu kararıyla ilan edilen yenileme alanları ve diğer özel kanunlar ile belirlenen alanlarda kalan taşınmazlar faydalanamaz.
1.16.a. Mer'i planda Ayrık, blok ve bitişik nizam yapılaşma şartı olan alanlardaki yapıların yıkılıp yeniden yapılması durumunda; meri imar planına göre terklerin yapılması ve fonksiyonun korunması şartıyla,
1.16.a.1. Ruhsat ve/veya yapı kullanma izin belgesine esas onaylı projesindeki kat adedi ve/veya bina taban alanı mer'i imar planında düşürülmüş yapılarda, ruhsat ve/veya yapı kullanma izin belgesindeki kat adedinin ve bina taban alanının aşılmaması koşuluyla, talep edilmesi durumunda, mer'i imar planındaki kat adedine ve bina taban alanına ilave yapılabilecektir. Ancak ruhsat ve/veya yapı kullanma izin belgesindeki kat adedi ve/veya taban alanı, bu planda belirlenen kat adedinin ve/veya taban alanının altında olması halinde bu planda belirlenen kat adedi ve/veya taban alanı esas alınacaktır.

1.16.a.2. İlgili yasa ve yönetmelik hükümlerine göre ruhsat ve/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, ruhsat ve/veya yapı kullanma izin belgesine esas toplam iskan edilen inşaat alanına göre uygulama yapılabilecektir. Ancak ruhsat ve/veya yapı kullanma izin belgesine esas toplam iskan edilen inşaat alanı, bu plana göre hesaplanan toplam iskan edilen inşaat alanının altında olması halinde, bu planda belirtilen toplam iskan edilen inşaat alanı esas alınacaktır.

1.16.a.3. Ruhsat ve/veya yapı kullanma izin belgesine esas onaylı projesindeki taban alanının meri planındaki yapı yaklaşma mesafeleri içerisinde sağlanamaması durumunda, öncelikle yoldan çekme mesafesi max. 3 m.'ye kadar indirilebilir ya da bitişik ve blok nizamlarda mevcut teşekküle göre inşa edilebilir; ön bahçe mesafesi 3 m.'ye kadar indirilmesine ya da mevcut teşekküle göre belirlenmesine rağmen mevcut binaya ait taban alanının sağlanamaması halinde arka bahçe mesafesi max. 2 m.'ye kadar indirilebilir. Bu hususlar dahilinde çıkmalar parsel sınırına arka ve yan bahçede max. 2 m'ye kadar yaklaşabilir. Ruhsat ve/veya yapı kullanma izin belgesine esas onaylı projesinde ayrık nizam olan parsellerde, yan ve arka bahçe mesafeleri, 5 katın üzerindeki katlar için arttırılmadan uygulama yapılabilir.
1.16.a.3.1. Ruhsat ve/veya yapı kullanma izin belgesine esas onaylı projesindeki taban alanını aşmayacak şekilde, taban oturumu ilgilisinin talebi doğrultusunda yeniden düzenlenebilir.
1.16.a.4. Yol genişlemesi veya yol ve donatı alanı olarak ayrılan alanların bedelsiz terk edilmesi halinde, terk edilen alanlar çekme mesafeleri içerisinde TAKS hesabına dahil edilecektir.
1.16.a.5. Ruhsat ve/veya yapı kullanma izin belgesine esas onaylı projesinde, yapı nizamı bitişik veya blok nizam olup, meri planda ayrık nizam olarak belirtilen yapıların yıkılıp yeniden yapılması halinde, talep edilmesi durumunda; ruhsat ve/veya yapı kullanma izin belgesinde toplam iskan edilen inşaat alanının aşılmaması koşuluyla yapı nizamı ruhsat ve/veya yapı kullanma izin belgesine esas onaylı projesine uygun olacak şekilde 1.16.a.3.1. maddesi kapsamında belirlenecektir.
1.16.a.6. Tamamı gömülü olmak kaydıyla Meri İmar mevzuatına göre yapılması zorunlu otopark ve sığınak alanları, toplam iskan edilen inşaat alanı hesabına dahil değildir.
1.16.a.7. Mer'i imar planlarına göre kat adedi ve/veya bina taban alanında hak kaybı oluşan parsellerde, ruhsat ve/veya yapı kullanma izin belgesine esas onaylı projesindeki duruma istinaden talep edilmesi halinde, 1.16. maddesi kapsamındaki plan notlarından biri veya birden fazlası aynı anda kullanılabilir.
1.16.a.8. Plan notlarının 1.16. maddesine istinaden uygulama yapacak olan parseller 1.16. maddesi kapsamındaki plan notlarının onaylandığı tarihten sonra yürürlüğe giren, meri imar kanunu, yönetmelikleri ve meri imar planlarının lehte olan maddelerinden faydalanabilir.
-Ruhsat ve/veya yapı kullanma izin belgesine esas onaylı projesinde bitişik ve blok nizam olan parsellerde, Mer'i İmar Planı ve Yönetmeliğine göre bahçe yaklaşma mesafelerini aşmamak koşuluyla arka veya yan bahçede "Binaların Yangından Korunması Hakkındaki Yönetmeliğe" uygun yapılan yangın merdiveni, parsel sınırına 1 metreye kadar yaklaşabilir.
-Ayrık nizam parsellerde, "Binaların Yangından Korunması Hakkındaki Yönetmeliğe" uygun yapılabilecek yangın merdiveni, parsel sınırına 1 metreye kadar yaklaşabilir.

1.17. Bu planda, tamamı veya bir kısmı kamuya ait yol ve/veya donatı alanında kalıp, yolda ve/veya donatı alanında kalmayan kısımlarında meri yönetmelik hükümleri doğrultusunda yapı yapılması mümkün olmayan özel mülkiyete konu parseller imar hakkı transferine konu edilebilir, Bu alanlarda;
1.17.1. İmar hakkı transferine konu edilecek alanlar, kamu eline geçmeden uygulama yapılamaz.
1.17.2. İmar hakkı transferi ile kamuya terk edilen alanlar kamu kullanımı haricinde (donatı alanı) başka amaçla kullanılamaz.
1.17.3. Transfer emsali (TE): 1.50 olup kademeli imar artışı uygulanamaz. Transfer edilecek inşaat alanı parselin imar uygulaması öncesi alanının % 60'ı üzerinden hesaplanacaktır.
1.17.4. İmar hakkı, Demiryolu güneyi hariç, bu plan sınırları içerisindeki Konut, Ticaret, Ticaret+Konut, kullanımı içeren alanlar içinde kullanılabilir.
1.17.5. İmar hakkı transfer edilen parselde planda verilen yükseklik değeri en fazla iki kat arttırılabilir, yapılaşma hakkı da en fazla % 50 arttırabilir, kullanılmayan imar hakları başka parsel veya parsellerde kullanılabilir. Aktarılan alanda uygulama imar planıyla gelen toplam inşaat alanı hakkı üzerinden (bodrum, çıkma çatı arası piyesi hariç) %10 artış yapılır.
1.17.6. İmar hakkı transferi edilerek yapı ruhsatı alan parsellerin ruhsattaki yapılaşma hakları müktesebtir.
1.18. Korunması gerekli kültür varlığı olarak tescil edilmiş olan yapıların bulunduğu parsel ile bu parsele bitişik ve komşuluğundaki ilgili parsellere ilişkin gerçekleştirilecek her türlü uygulamalarda Kültür Varlıkları Koruma Kurulunun 05.11.1999 gün 660 ve 664 sayılı ilke kararları doğrultusunda ilgili koruma kurulundan izin alınması gerekmektedir.

1.19. Plan onama sınırları içinde kalan 2863 sayılı yasa kapsamına giren korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı niteliği taşıyan yapılar, varlıklar, parseller ve bunların koruma alanları ile Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından tescil edilmiş korunması gerekli tabiat varlıkları korunarak, planlama alanı bütününde alınmış ilgili Kültür Varlıkları Koruma Bölge Kurulu ve Tabiat Varlıkları Koruma Bölge Komisyonu kararlarına uyulacaktır.
1.20. Plan onama sınırları içinde kalan 2863 sayılı yasa kapsamına giren taşınmaz kültür varlığı niteliği taşıyan yapılar, varlıklar ve bunların koruma alanlarına ilişkin her türlü karar, uygulama ve proje şartları ilgili Kültür Varlıkları Koruma Bölge Kurulunca belirlenecektir.
1.21. Planlama alanında yer alan tescilli yapılarda, bu planda öngörülen fonksiyon kararları ile Koruma Bölge Kurulunca onaylı projesinde belirlenen fonksiyon kararları arasında çelişki olması durumunda, Kurulca onaylı projesindeki fonksiyon kararlarına uyulacaktır.
1.22. İmar planında çizili tescilli yapılar ve anıtlar şematik olup; tescilli yapıların kütle oturumları ve imar istikametleri, koruma bölge kurulu kararları doğrultusunda rölöve ve vaziyet planındaki yapı oturumuna göre ilgili koruma kurulunca belirlenecektir.
1.23. Planlama alanında yer alan tescilli yapılar öncelikle asli fonksiyonu ile kullanılacaktır. Bu yapıların özgün işlevinin güncelliğini yitirmesi veya yok olması sebebi ile özgün işlevi ile kullanılamaması durumunda ise içinde yer aldığı bölgenin ihtiyacı doğrultusunda asli fonksiyonuna en yakın çağdaş eğitim-sağlık-kültür-idari-hizmet vb. tesis gibi kamuya açık yeni işlevler verilebilecektir. Ancak tescilli eserin orijinal kullanımda fonksiyonu ibadethane olarak kullanılan yapı ve yapı öğeleri, asli fonksiyonu dışında kullanılamaz.
Tescilli hamamlarda ise; asli fonksiyonuna en yakın çağdaş işlev olan hamam, sauna, vb. gibi sağlık–spor çeşitli sosyal ve kültürel amaçlı kullanımlar ile ilgili kurum görüşleri ve Koruma Bölge Kurulu kararı doğrultusunda mevcut işlevi devam ettirilebilir.
1.24. Planlama alanı içinde Kartaltepe Mahallesi, 132 ada, 2 parseldeki ağaçların tamamı; Yenimahalle Mahallesi, 39 ada, 31 parseldeki 1 adet çitlembik ağacı; Zuhuratbaba Mahallesi, 251 ada, 17 parseldeki 12 adet selvi ve çınar ağacı korunması gerekli tescilli ağaç olup; tescilli ağaçlar, ağaç revizyonuna tabi tutulacak, tescilli ağaçlar ve korunma alanları korunacaktır.
1.25. Plan sınırı içindeki her türlü kavşak ve geçit uygulamaları, İstanbul Büyükşehir Belediyesince onaylanacak projelere göre yapılacaktır.
1.26. Planda verilen emsal değerleri, net parsel üzerinden hesaplanacak olup, kişi başına düşen inşaat alanı 25 m²'dir.
1.27. İmar planı ile mülkiyet arasında 2 metreye kadar olan uyuşmazlıklarda yol istikametini ~~ve genişliğini~~ değiştirmemek koşulu ile, plan değişikliği yapılmaksızın ~~düzeltme yapmaya İlçe Belediyesi yetkilidir.~~ düzeltme yapılabilir.
1.28. Devletin, belediye ve diğer kamu tüzel kişilikleri tarafından önceki imar planları uyarınca kamulaştırılan ve tapu sicilinde ilgili idareler adına tescil veya tapu kayıtları terkin olunan sosyal ve teknik altyapı alanları ile aktif yeşil alanların kamulaştırma hakları saklıdır.
1.29. 24.07.2012 tarihli Havaalanları Çevresindeki Yapılaşma Kriterlerine İlişkin Genelge, 23.09.1993 tarihli Havaalanları Çevresindeki Doğal Manialar Üzerinde Yapılaşma Kriterler Talimatı ve mer'i mania planı hükümlerine uyulacaktır. Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı Sivil Havacılık Genel Müdürlüğü Havaalanları Daire Başkanlığı'nın 17.05.2023 tarih ve E:16715750-105.03(034)-54350 sayılı kurum görüş yazısında belirtilen hususlara uyulacaktır.
1.30. Karayoluna cepheli parsellerde ve Karayolu sınırını ilgilendiren tüm uygulamalarda Karayolları Genel Müdürlüğü veya ilgili Bölge Müdürlüğünden görüş alınmadan uygulama yapılamaz. Parsellere yan yol üzerinden giriş talep edilmesi halinde ilgili Bölge Müdürlüğüne başvurulması gerekmektedir.
1.31. Karayolları kenarında yapılacak ve açılacak tesislerde (Eğitim sağlık Akaryakıt İstasyonu vb. alanlarda) yapı yaklaşma mesafesi hususunda İstanbul Büyükşehir Belediyesi, Ulaşım Daire Başkanlığı görüşü doğrultusunda uygulama yapılacaktır.
1.32. Mevcut Enerji İletim Hatları için "Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri (EKAT) Yönetmeliği"nde belirtilen mesafelere uyulması gerekmektedir. Ayrıca Enerji İletim Hattının geçtiği irtifak koridoru boyunca TEİAŞ görüşü alınmadan uygulama yapılamaz.
1.33. 5378 sayılı engelliler hakkındaki kanun ve bu kanunun kapsamında planlama alanında yer alacak kentsel, sosyal teknik altyapı alanlarında ve yapılarda Türk Standartları Enstitüsünün ilgili standartlarına uyulacaktır.
1.34. Planlama alanında yapılacak yapılara ilişkin proje ve uygulama aşamasında meri İmar Yönetmeliği hükümleri doğrultusunda engelliler için gerekli düzenlemeler yapılacaktır.
1.35. Bisiklet kullanımın yaygınlaştırılması ve bu amaçla planlama alanı bütününde düzenlenecek bisiklet yollarına ilişkin Bisiklet Yolları Yönetmeliği ve Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından yayımlanan "Bisiklet Yolu Kılavuzu"nda belirtilen hususlara uyulacaktır.
1.36. Tüm plan alanında yapılacak yapılar için alınacak önlemlerin türü, şekli ve taşıma değerleri uygulama aşamasında parsel bazında yapılacak olan, mer'i imar yönetmeliğinin ilgili maddesinde belirlenen esaslara uygun hazırlanan sondaja dayalı jeolojik/jeoteknik etüdler doğrultusunda belirlenecek olup, bu çalışmalar hazırlatılıp, onaylatılmadan uygulama yapılamaz. Bu raporlarda gerekli görülen önlemler alınarak Deprem Yönetmeliği şartlarına göre uygulama yapılacaktır.
1.37. Plan Tasdik sınırı içinde 18. Madde uygulama sınırı belirlemeye ve uygulama yapmaya İlçe Belediyesi yetkilidir.
1.38. Planlama alanı içerisinde Kent Estetik Komisyonu tarafından alınacak kararlara uyulacaktır.
1.39. İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı, İstanbul Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü'nün 15.06.2023 tarih E-11255029-045-20230663006 sayılı görüş yazısında belirtilen hususlara uyulacaktır.
- Atıksu Tünel aksının sağında ve solunda 10'ar metre olmak üzere toplam 20 m.'lik alan ile düşeyde tünel boru üst kotunun 2xØ=4.40 metre (YK694213A-YK694136A şaftları arası +9.53 m ile 6.71 m. arasında) mesafesinde herhangi bir kazı, sondaj, forekazık, jetgrout v.b. çalışma yapılmamalıdır.
- Plan kapsamında yer alan dere ıslah ve işletme bantları ile taşkın risk alanlarında İSKİ görüşüne uyulacaktır.
- Kavşak, yol, altgeçit gibi sanat yapılarına ait uygulama projeleri hazırlanırken mevcut ve planlanan altyapı projeleri dikkate alınarak İSKİ görüşü alınmalıdır.
- Derelere ait dere ıslah kesitleri kesinlikle daraltılmamalı, dere ıslah yapısı ile atıksu kolektör güzergahları boyunca devam eden servis yolları içerisinde herhangi bir yapı inşa edilmemeli, dolgu yapılmamalı, köprü vb. gibi geçişlerde dere ıslah yapısına ve kolektörlere zarar verilmemelidir.
1.40. 6306 sayılı Kanun kapsamında işlem yapılması durumunda; Demiryolunun kuzeyinde kalan 118, 119, 120, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 134, 135, 136, 165 adalar ve Demiryolunun güneyinde en az 2 parselin tevhit olup 500 ~~[illegible]~~ 500 m²'yi sağlaması durumunda +1 kat ilave edilerek uygulama yapılabilir. Ancak "silüet alanında kalan parseller" ile Demiryolunun güneyindeki 938 ada, 50, 51, 53 parseller; 942 ada, 60 parsel; 940 ada, 61 parsel ve 3 ada, 26, 27, 28, 29, 30 ve 31 parseller bu hükümden faydalanamaz. Ancak parsel önce ifraz edilip sonra tevhid edilemez. Bu plan notuna göre tevhit edilerek +1 kat ilave hak kazanan yapılarda iskan edilebilen bağımsız bölüm çatı dairesi yapılabilir. Çatı dairesi 2.3.2 numaralı maddede belirtilen yapılaşma şartlarına göre yapılacaktır.
1.41. Plan üzerinde yol genişliklerinin belirtilmediği durumlarda plan üzerinden ölçüm yapılarak uygulama yapılacaktır.
1.42. Planlama alanındaki fonksiyonların otopark ihtiyacı meri otopark yönetmeliğine göre belirlenecektir.
1.43. Bu plan kapsamında, Kıyı Yasası'na ait yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.
1.44. Açıklanmayan hususlarda mer'i İmar ve Otopark Yönetmeliği ile konuyla ilgili tüm kanun ve yönetmelik hükümleri geçerlidir.
1.45. Yürürlükteki ilgili (deprem, sığınak, otopark, yangın… vb.) tüm yönetmelik hükümlerine, ilgili koruma yüksek kurulu ilke kararlarına, ilgili koruma kurulu kararlarına ve ilgili kurum ve kuruluşların görüşlerine göre uygulama yapılacaktır.
Üzerinde ruhsat ve/veya iskanlı yapı bulunan, parsel mahreci 3 metreden az olan parsellerde, kadastral yoldan mahreç sağlanmak şartıyla uygulama yapılabilir.
1.46. 6306 sayılı yasa kapsamında yapılacak uygulamalarda yapılar, yeni oluşacak parsel ve imar istikameti dışına taşamaz.
1.47. Donatı Alanlarında yangın merdiveni parsel sınırına 1 metreye kadar yaklaşabilir.
1.48. Plan üzerinde işli olan tevhit şartları doğrultusunda uygulama yapılması sonrasında tevhit işareti hükümsüz hale gelecektir.
1.49. 6306 sayılı Kanun doğrultusunda işlem yapılacak parsellerde;
- Riskli yapının ruhsat ve/veya iskan belgesine esas onaylı projesinde kademe bulunmaması halinde, meri mevzuata göre inşa edilecek binalarda kademe şartı aranmaz.
- Konut ile ticari birimlerin yer alacağı yapılarda büro/ofis kullanımları için ayrı merdiven evi yapılmayabilir.
- Ruhsat ve/veya yapı kullanma izin belgesi eki mimari projelerinde zemin ve/veya bodrum katlarında ticari birimlerin bulunması halinde yeni yapılacak binalarda; zemin ve/veya bodrum katlarında ticari birimler yer alabilir.

1.50. Bu planın onama sınırı içerisinde yer alan, önceki imar planları doğrultusunda ruhsat alarak uygulamaya başlanan yerlerde; bu plan ile kamuya terk/ihdas alanları oluşturulması, fonksiyon değişikliği olması durumunda, ruhsat aldığı imar planı hakları ve ilave olarak 2.3.2 nolu plan notları doğrultusunda uygulama yapılabilir.

2. UYGULAMA HÜKÜMLERİ

2.1. KONUT ALANLARI

Konut alanları içerisinde mer'i kanun ve yönetmeliklerle tanımlanmış kullanımlar yer alacaktır.
Bu alanlarda İstanbul Caddesi'nden cephe alan ilk sıra parsellerde yer alan caddeye cepheli ilk sıra bloklarda Yençok:7 kat olup, plan üzerinde belirtilen yapılaşma şartlarına göre uygulama yapılacaktır.
200 ki/ha orta yoğunlukta bitişik nizam, Yençok:2 kat (B-2) olarak tanımlanmış konut alanlarında max. bina derinliği 12m.'yi aşamaz, köşe parsellerde bina cephesi 8m.'yi geçemez (plan onama tarihindeki parselasyon durumuna göre). Bu alanlar prestij alanları olup buradaki yapılanma özgün olacaktır. Ön bahçe mesafesi planda belirtilmemiş ise mevcut teşekküldür. Mevcut teşekkülün farklılıklar göstermesi durumunda, cephenin genel istikamet çizgisine uyulacaktır.

2.2. KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

2.2.1. TİCARET ALANI

2.2.1.1. T1 Ticaret Alanı
Planda "T1" ile belirtilen geleneksel ticaret alanları; yerel, metropoliten, ulusal ve uluslararası ölçekte tarihi ve kültürel dokuya bağlı ticaret-pazarlama, hizmet alanlarıdır. Bu alanda kirletici olmayan geleneksel el sanatları, perakende pazarlama-onarımı-sergileme ve eğitim birimleri, turizme yönelik perakende ticaret alanları, lokanta, kafeterya gibi yeme içme faaliyetlerine dönük birimler, büro, çarşı, işhanı, geleneksel sosyal ve kültürel tesisler, otel-motel vb. konaklama tesisi, özel eğitim, özel sağlık, yönetim binaları, banka, finans kurumu ve benzeri fonksiyonlar ile kütüphane, nikâh salonu, halk eğitim merkezi, huzurevi, çocuk bakımevi, müze, sinema, tiyatro, sergi salonu vb. gibi kütüphane, dernek, sosyal ve kültürel tesisler ve misafirhaneleri vb. yer alabilir.
T1 lejantında kalan tescilli kültür varlıklarında, orijinal kontur ve gabarileri korunmak, niteliksiz eklentilerinden arındırılmak şartıyla yukarıda geçen kullanımlar yer alabilecektir.
Bu alanlarda planda belirtilmemiş ise TAKS:0.40, Yençok: 5 kat, plan üzerinde belirtilen yapılaşma şartlarına göre uygulama yapılacaktır.

2.2.1.2. T2 Ticaret Alanı
Planda "T2" ile belirtilen alanda kirletici olmayan geleneksel el sanatları, perakende pazarlama-onarımı-sergileme ve eğitim birimleri, turizme yönelik perakende ticaret alanları, lokanta, kafeterya gibi yeme içme faaliyetlerine dönük birimler, büro, çarşı, işhanı, geleneksel sosyal ve kültürel tesisler, otel-motel vb. konaklama tesisi, özel eğitim, özel sağlık, yönetim binaları, banka, finans kurumu ve benzeri fonksiyonlar ile kütüphane, nikâh salonu, halk eğitim merkezi, huzurevi, çocuk bakımevi, müze, sinema, tiyatro, sergi salonu vb. gibi kütüphane, dernek, sosyal ve kültürel tesisler ve misafirhaneleri vb. yer alabilir. Bu alanlarda Yençok: 5 kat'tır.

2.2.1.3. T3 Ticaret Alanı
Planda "T3" ile belirtilen ticaret alanlarında; büro, çarşı, iş merkezleri, konaklama, bankalar, çok katlı mağazalar, toptan ve perakende ticarete yönelik birimler, lokantalar, işhanları, sergileme alanları, sosyal- kültürel (sinema, tiyatro vb.) yapılar, yönetim yapıları vb. yer alabilir.
1223 ada 6 parselde 11.04.2019 tarih 61 sayılı tadilat ruhsat eki mimari projedeki kullanım fonksiyonlarına (T3 Ticaret, BHA ve Otopark) ilişkin kullanım alanı ve bağımsız bölüm toplam brüt metrekareleri muhafaza edilmek üzere tüm hakları müktesebidir. Yıkılıp yeniden yapılması halinde E:2.00 ve Yençok: 10 kat'tır. Mevcut yapının 0,00 kotu ve yapı yaklaşma mesafeleri korunacak olup avan projeye göre uygulama yapılacaktır. İhtiyacı olan otopark ve sığınak alanları için ortak kullanım kararları UTK kararı almak şartı ile avan projede belirlenecektir.

2.2.2. TİCARET+ KONUT ALANLARI

2.2.2.1. TİCK-1 Rumuzlu Ticaret - Konut Alanları
Yapı tek başına konut olarak kullanılmamak koşuluyla, sadece ticaret veya yapının zemin ve/veya bodrum katları ticaret, normal katları ise konut olarak kullanılabilir. Bu alanlarda T1 Ticaret alanında yer alan kullanımlar yer alabilir.
Bu alanlarda planda belirtilmemiş ise Yençok 5 kat; İstanbul Caddesi'nden cephe alan ilk sıra parsellerde yer alan caddeye cepheli ilk sıra bloklarda Yençok:6 kat olup, plan üzerinde belirtilen yapılaşma şartlarına göre uygulama yapılacaktır.
Bu alanlarda konut kullanım oranı en fazla %90'dır.
939 ada, 58 parsel, TAKS:0.40, E:2.00, Yençok:10 kattır.

2.2.2.2. TİCK-2 Rumuzlu Ticaret - Konut Alanları
Yapı tek başına konut olarak kullanılmamak koşuluyla, sadece ticaret veya yapının zemin ve/veya bodrum katları ticaret, normal katları ise konut olarak kullanılabilir. Bu alanlarda perakende ticaret, büro, muayenehane, dernek, çeşitli kurum şubeleri vb. hizmet kullanışları, özel sağlık tesisleri, özel sosyal tesisler, özel eğitim tesisleri (üniversite hariç) vb. faaliyetler yer alabilecektir.
Bu alanlarda planda belirtilmemiş ise Yençok: 6 kattır.
Bu alanlarda konut kullanım oranı en fazla % 90'dır.
Bakırköy-Kartaltepe Mahallesi 144 ada, eski 24-25-241-242 yeni 278 parsel, TİCK-2 Rumuzlu Ticaret - Konut Alanı olup, A-6, TAKS:0,40, 10m. yoldan çekme şartına uyulmak kaydı ile ± 0.00 kotu altındaki kısımlar teşekkül etmiş istikamete kadar çekilerek inşaat yapılabilir.
Bu alanda kalan 936 ada, 281, 282 ve 283 parsellerin büyük kısmı yol alanında kalıp, TİCK-2 alanında kalan kısımları yapılaşmaya müsait olmadığından; mülkiyet haklarının korunması adına, söz konusu parseller tevhid edilerek, parsellerin bir kısmına ve kadastral boşluk alana tekabül eden TİCK-2 alanına trampa yolu taşınabilir.

2.2.2.3. TİCK-3 Rumuzlu Ticaret - Konut Alanları
Bu alanlarda; ofis-büro, çarşı, çok katlı mağaza, alışveriş merkezi, banka, finans kurumu ve benzeri fonksiyonlar lokanta katlı iş merkezi, otopark, otel-motel vb. konaklama tesisi, özel eğitim, özel sağlık, yönetim binaları ile kütüphane, nikâh salonu, halk eğitim merkezi, huzurevi, çocuk bakımevi, müze, sinema, tiyatro, sergi salonu vb. gibi sosyal tesisler yapılabilir.
Bu alanlarda, zemin ve/veya bodrum katların ticaret olması koşuluyla, üst katlarda konut, ticaret ya da ticaret-hizmet fonksiyonu yer alabilir.
Bu alanlarda planda belirtilmemiş ise Yençok:6 kattır.
Bu alanlarda konut kullanım oranı en fazla %90'dır.

2.2.2.4. TİCK-4 Rumuzlu Ticaret - Konut Alanları
Bu alanlarda; ofis-büro, çarşı, çok katlı mağaza, alışveriş merkezi, banka, finans kurumu ve benzeri fonksiyonlar lokanta katlı iş merkezi, otopark, otel-motel vb. konaklama tesisi, özel eğitim, özel sağlık, yönetim binaları ile kütüphane, nikâh salonu, halk eğitim merkezi, huzurevi, çocuk bakımevi, müze, sinema, tiyatro, sergi salonu vb. gibi sosyal tesisler ile konut yapılabilir.
Bu alanlarda TAKS: 0,40, KAKS:2.00, Yençok: 10 kat'tır. Emsal hesabı net parsel alanı üzerinde yapılacaktır.
Bu alanlarda konut kullanım oranı en fazla % 80'dir.

2.2.2.5. İdari Hizmet Alanları
İdari hizmet alanlarında kamu kurumlarının görev ve sorumlulukları kapsamındaki hizmetlerinin yürütülebilmesi için gerekli merkezi ve mahalli idare teşkilatlarının birimi, kaymakamlık, hükümet konağı ve benzeri yönetim binaları ile bu birimlere ait lojmanlar yer alabilir.
Bu alanlarda planda verilen yükseklik değerlerini aşmamak kaydıyla Belediyesince onaylanacak avan projeye göre uygulama yapılacaktır. Bu alanlarda kamu kullanımı dışında kullanım getirilemez.

2.2.2.6. Resmi Kurum Alanları
Resmi kurum alanlarında kamu kurumlarının görev ve sorumlulukları kapsamındaki hizmetlerinin yürütülebilmesi için gerekli idari, sosyal ve kültürel merkez, jandarma, karakol, emniyet müdürlüğü ve lojman yapıları, yerel hizmet binaları, adliye, müftülük, sivil toplum kuruluşları ve benzeri resmi kurum binaları ile bu birimlere ait lojmanlar yer alabilir.
Bu alanlarda planda verilen yükseklik değerlerini aşmamak kaydıyla Belediyesince onaylanacak avan projeye göre uygulama yapılacaktır. Bu alanlarda kamu kullanımı dışında kullanım getirilemez.
117 ada 1 parselde çekme mesafeleri 2 metreye kadar düzenlenebilir.

2.2.2.7. Belediye Hizmet Alanları
Belediye hizmet alanlarında; ilgili yönetmelikte belirtilen kullanımlara ilave olarak belediyeye ait kültürel tesisler, kütüphane, itfaiye, bilgi-beceri-meslek edindirme kursları vb. eğitim, sosyal ve kültür yapıları, belediyeye ait idari birim şubeleri, muhtarlık gibi yönetim yapıları, semt ölçeğinde küçük ölçekli sağlık tesisleri, yurt, zemin altı ve üstü katlı otopark, acil yardım ve kurtarma, ulaşıma yönelik transfer istasyonu, araç ve makine parkı, bakım ve ikmal istasyonu, garaj ve triyaj alanları, belediye depoları, zabıta birimleri, ekmek üretim tesisi, pazar yeri gibi sermayesinin yarıdan fazlası belediyeye ait olan şirketlerin sahip olduğu tesisler ile mahalli müşterek nitelikteki ihtiyaçları karşılamak üzere kurulan tesisler vb. yapılabilecektir.
- 1223 ada 6 parselde 11.04.2019 tarih 61 sayılı tadilat ruhsat eki mimari projedeki kullanım fonksiyonlarına (T3 Ticaret, BHA ve Otopark) ilişkin kullanım alanı ve bağımsız bölüm toplam brüt metrekareleri muhafaza edilmek üzere tüm hakları müktesebidir. İhtiyacı olan otopark ve sığınak alanları için ortak kullanım kararları UTK kararı almak şartı ile avan projede belirlenecektir.
- 192 ada, 9, 20, 21 parsellerde restore edilecek mevcut yapıların gabarileri fiili yerinde korunacaktır. Ancak zorunlu olması halinde mevcut yapıların gabarilerinde meri Yangın Yönetmeliği hükümlerine göre eklenen (yangın merdiveni, asansör vb.) ilave imalatlara göre değişiklikler yapılabilir. Bu alanlarda planda verilen yükseklik değerlerini aşmamak kaydıyla çekme mesafeleri serbest olup Büyükşehir Belediyesince onaylanacak avan projeye göre uygulama yapılacaktır. Bu alanda kamu kullanımı dışında kullanım getirilemez.

2.2.2.8. Askeri Alan
Askeri alanlar, 2565 sayılı Askeri Yasak Bölgeler, Güvenlik Bölgeleri Yasası ve Yönetmeliklerine uyulması gerekli alanlardır. Bu alanlarda, Türk Silahlı Kuvvetlerini oluşturan Kara, Deniz ve Hava Kuvvetleri Komutanlıklarının savunma, harekât, hudut ve milli güvenliğe yönelik yapıları, kışla, ordugâh, karargâh, birlik, karakol, askerlik şubesi, askeri havaalanları, sosyal, teknik ve lojistik gibi askeri veya güvenlik amaçlı ihtiyaçlara yönelik tesisler ile Türk Silahlı Kuvvetlerinin ihtiyacına yönelik idari, eğitim, sağlık, lojman, orduevi gibi diğer sosyal tesisler yer alabilir. Bu alanların Milli Savunma Bakanlığı'nın programı dahilinde askeri alan dışına çıkarılması halinde, boşalan alanlarda öncelikle sosyal donatı alanı teklif edilecektir.

2.2.2.9. Akaryakıt ve Servis İstasyonu
Bu alanlar, Gayri Sıhhi Müesseseler Yönetmeliğine tabi alanlar olup, ilgili kurumların uygun görüşleri (UKOME, İtfaiye Daire Başkanlığı, İSKİ vb.) alındıktan ve avan projesi İstanbul Büyükşehir Belediyesi tarafından onaylandıktan sonra uygulama yapılacaktır.
Bu alanlarda yapılaşma koşulları; TAKS=0.25, KAKS= 0.50, Yençok= 2 kat'tır.
a. Akaryakıt tankı depo ve pompasının yüz aldığı cephedeki yolda bulunan mevcut ve planlanan atık su borularının zarar görmemesi için akaryakıt tankı ile borular ekseni arasında en az 7 m. yapı yaklaşma sınırı bırakılması gerekmektedir.
b. Atıksu bağlantı projesi, İstanbul Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü'nün ilgili Daire Başkanlığı'na onaylatılmalı, GSM görüşü aşamasında yine İdare'nin Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığı'nın görüşü alınmalıdır.
c. Atıksu deşarjında "Atıksuların Kanalizasyon Şebekesine Deşarj Yönetmeliği" gereğince, Akaryakıt İstasyonu için arıtma tesisi ihtiyacının ilgili Birimce bildirilmesi halinde topoğrafik yapıya uygun yeterli boş alan bırakılmalıdır.

2.3. KONUT, TİCARET VE KONUT+TİCARET ALANLARINDA UYGULAMAYA İLİŞKİN HÜKÜMLER:

2.3.1. Konut, Ticaret ve Konut+Ticaret Alanları
Yapı adalarının ortalarındaki daire içinde yazılı olan yapılanma koşulları tüm ada için geçerlidir. Bir adayı çevreleyen yollara cephe alan parseller için farklı simgeler getirilmişse, bu özelliği belirten yapılaşma koşulları ada kademe hattı içinde belirtilmiştir.

Plan kapsamındaki Konut, Konut+Ticaret ve Ticaret Alanlarında blok ölçüleri, bahçe mesafe, yapı yaklaşma mesafeleri ve yapılanma şartları ile irtifaları belirlenmiş parsellerde buna göre uygulama yapılacaktır.

A -3 Simgesi bulunan parsellerde Ayrık Nizam, TAKS =0.40, Yençok =3 Kat
A -5 Simgesi bulunan parsellerde Ayrık Nizam, TAKS =0.40, Yençok =5 Kat ,
A -6 Simgesi bulunan parsellerde Ayrık Nizam, TAKS =0.40, Yençok =6 Kat ,
A -7 Simgesi bulunan parsellerde Ayrık Nizam, TAKS =0.40, Yençok =7 Kat ,
BL -2 Simgesi bulunan parsellerde Blok Nizam Yençok =2 Kat,
BL -3 Simgesi bulunan parsellerde Blok Nizam Yençok =3 Kat ,
BL -5 Simgesi bulunan parsellerde Blok Nizam Yençok =5 Kat,
BL -6 Simgesi bulunan parsellerde Blok Nizam Yençok =6 Kat ,
BL -7 Simgesi bulunan parsellerde Blok Nizam Yençok =7 Kat ,
B-2 Simgesi bulunan parsellerde Bitişik Nizam Yençok =2 Kat,
B-5 Simgesi bulunan parsellerde Bitişik Nizam Yençok = 5 Kat
yapılanma şartlarında uygulama yapılacaktır.

İmar planında verilen kat adetlerinin değişmemesi koşulu ile; planda
Yençok:2 kat verilen alanlarda Yençok:7.50 mt.
Yençok:3 kat verilen alanlarda Yençok:11.00 mt.
Yençok:5 kat verilen alanlarda Yençok: 18.50 mt.
Yençok:6 kat verilen alanlarda Yençok:21.50 mt.
Yençok:7 kat verilen alanlarda Yençok: 24.50 mt.

05.05.1977 t.t.li ve 08.03.2004 t.t.li 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarında belirlenen çekme mesafeleri dikkate alınarak uygulama yapılabilir.

Yapılaşması kısmen veya tamamen teşekkül etmiş bitişik nizam imar adalarında ve Bahçesaray Sokaktan cephe alan parsellerde; yan ve arka bahçe mesafeleri ile açık ve kapalı çıkma ölçülerini ve taban oturumunu mevcut teşekküle göre ve/veya ruhsat eki onaylı mimari projesine göre belirlemeye Belediyesi yetkilidir.

bina yüksekliği değerleri aşılamaz. Hiçbir koşulda hava mânia kriterleri aşılamaz. Planda belirtilen kat adedi, kat iç yükseklikleri azaltılmak suretiyle arttırılamaz, bu suretle yapı yoğunluğu arttırılamaz.
Bitişik düzende yapılanma alanlarında parselasyon ve yapılaşma durumuna göre yan bahçe mesafesi bırakmaya Belediyesi yetkilidir.
(A-...) alanlarında bahçe mesafeleri nedeniyle bağımsız yapılanmaya müsait olmayan parsellerde ikili ve üçlü bloklar düzenlemeye müdürlüğü yetkilidir.
Demiryolunun kuzeyinde kalan ve yapılanma koşulları bitişik nizam (B-…) olarak tanımlanmış yapı adalarında ön bahçe mesafesi planda belirtilmemiş ise mevcut teşekküldür. Mevcut teşekkülün farklılıklar göstermesi durumunda, cephenin genel istikamet çizgisine uyulacaktır.
~~Yapılaşması kısmen veya tamamen teşekkül etmiş bitişik nizam imar adalarında kalan ve aynı yola cephe alan parsellerde yapı yaklaşma mesafeleri ile açık ve kapalı çıkmaları mevcut teşekküle göre belirlemeye Belediyesi yetkilidir.~~
Ada bazlı birleşmelerde adanın mer'i plandan gelen toplam inşaat alanı değiştirilmeden, planda verilen kat adedine 2 kat ilave edilerek blok şekli düzenlenebilir. Ancak silüet alanında kalan parseller bu hükümden faydalanamaz. İmar adası içerisinde yer alan tescilli ya da kamu/özel donatı alanı fonksiyonunda kalan parseller/alanlar dışındaki kısımlarda da tevhit edilerek ada bazlı uygulama yapılabilir.
Ayrık nizam parsellerde yapılacak yeni yapılarda, her giriş için ana merdivenin max 14 m²'si TAKS'a dahil edilmez.
Demiryolu kuzeyinde mevcut teşekkülü bulunmayan bitişik nizam yapı adalarında, yan ve arka bahçe mesafesi min. 3 m, bina derinliği max 20 m olacaktır. Arka bahçe mesafesi 3 metre alındığında, bina derinliği 7.00 m'nin altına düşmesi durumunda bina derinliği 7.00 m'yi sağlayacak şekilde arka bahçe mesafesi 2 metreye kadar indirilebilir.
Bitişik nizam yapı adalarında yapı ruhsatı eki mimari projesindeki blok ölçüleri korunacak olup ön bahçe mesafeleri teşekküle göre belirlenecektir. ~~İlgili parselin yapı ruhsatı veya mimari projesi arşivde bulunmaması halinde yan ve arka bahçe mesafeleri parselin sağında ve solundaki yapıların yapılaşmasına uygun olarak belirlenir.~~
Ayrık nizam olan parsellerde, yan ve arka bahçe mesafeleri, 5 katın üzerindeki katlar için arttırılmadan uygulama yapılabilir.
~~Ruhsat ve/veya yapı kullanma izin belgesine esas onaylı projesinde yer alan üst katlı ticari kullanımlar, onaylı projesine uygun olarak devam ettirilebilir.~~
Ruhsat ve/veya yapı kullanma izin belgesine esas onaylı projesine göre baza şeklinde inşa edilen yapıların bulunduğu parsellerde; baza şeklindeki yapıların ruhsat ve/veya yapı kullanma izin belgesine esas onaylı projesindeki taban oturum alanı ve kat adedi korunacak olup, bu planla verilen bina taban oturumuna dahil değildir. Baza dışındaki yapılarda bu plandaki yapılaşma şartları geçerlidir. Bu parsellerde avan projesinde belirlenecek blok etüdüne göre uygulama yapılacak olup, aynı parsel içinde baza ve birlikte yapılacak diğer yapıların ön bahçe mesafesi aynı olacaktır.
10.12.2021 tarih ve 6754 sayılı İstanbul 1 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Kararı gereği, Müze raporunda belirtildiği şekilde 21 ada bütününde yürütülecek her türlü olası kazı çalışmasının ilgili Müze denetiminde yapılması gerekmektedir.
Ayrık nizam parsellerde, "Binaların Yangından Korunması Hakkındaki Yönetmeliğe" uygun yapılan yangın merdiveni, parsel sınırına 1 metreye kadar yaklaşabilir.
Bitişik ve blok nizam olan parsellerde, Mer'i İmar Planı ve Yönetmeliğine göre arka veya yan bahçede "Binaların Yangından Korunması Hakkındaki Yönetmeliğe" uygun yapılan yangın merdiveni, parsel sınırına 1 metreye kadar yaklaşabilir.
Bitişik ve blok nizam parsellerde yapılacak yeni yapılarda, max. 1.50 metre çıkma yapılabilir. Yapılacak çıkmalar parsel sınırına 2 metreye kadar yaklaşabilir, çıkma uçları 4 metrenin altına düşemez.
Mevcut yapılaşmanın gözardı edilerek blok ölçüsü verilen yerlerde; mevcut binanın mimari projesindeki oturum alanı korunarak bu plan hükümleri doğrultusunda uygulama yapılabilir. Mevcut yapı nizamı dikkate alınarak ön bahçe teşekkül varsa yan ve arka bahçe 2 metreye kadar düşürülebilir. Bu hususlara rağmen mevcut binanın mimari projesindeki oturum alanını sağlanmaması yapı ruhsatı düzenlenmesine engel değildir.
30.11.2022 tarihinden sonra ruhsat belgesi tanzim edilip inşaata başlamış parsellerde imar mevzuatına ve ilgili yasa hükümlerine uyulması şartıyla 2.3.2 maddesinde belirtilen alanlarda bağımsız çatı dairesi yapılabilir.
Ayrık nizam parsellerde TAKS:0.40 olup, çıkma yapılamaz. Ancak TAKS:0.40'ın sağlanamaması durumunda, ön bahçe mesafesi minimum 3,5 metre olacak şekilde arka ve yan bahçe mesafesi 2 metreye kadar düşürülebilir. Bu planın onay tarihinden önce TAKS:0,25 koşuluna göre ruhsat alan parsellerde çıkma yapılabilecek olup bu planda belirlenen yapılaşma hükümlerinden faydalanılabilir.
Konut, Konut+Ticaret Alanlarında farklı irtifa, fonksiyon ve yapı nizamına sahip parseller tevhit edilebilir. Meri plandaki yapılaşma koşulları ve kademe hattı doğrultusunda uygulama yapılacaktır.
- Bu planda Ayrık Nizam yapılaşma koşullarında belirlenen kat adedi ile ruhsat ve/veya iskan belgesindeki kat adedi aynı olan 6306 sayılı Kanuna göre işlem yapılacak parsellerde; ruhsat ve/veya iskan belgesindeki belirlenen kat adedi bir kat artırarak bu plan ve hükümlerine göre uygulama yapılacaktır. 3194 sayılı İmar Kanunu'nun geçici 16. Maddesine (ek:11/5/2018-7143/16 md.) göre Yapı Kayıt Belgesine konu edilen alanlar ve silüet alan sınırı içinde kalan parseller bu kapsamda değerlendirilmez ve kazanılmış hak oluşturmaz.
Bu planın onay tarihinden önce ruhsat almış olan parsellerde meri deprem yönetmeliğinde belirtilen asgari performans düzeyinin sağlanması koşuluyla bu plan hükümlerine göre uygulama yapılabilir.

2.3.2. Çatılar

İmar planlarına göre konut, ticaret, ticaret+konut yapılabilen parsellerde, varsa saçaklar dahil 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 iskan edilebilen çatı dairesi yapılabilir. Çatı dairesi yapılması durumunda aşağıda belirtilen hükümler doğrultusunda uygulama yapılacaktır:

a) Yapılmak istenmesi halinde çatı aralarında daha aydınlık ve ferah mekanlar 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 üzerinden hesap edilecektir.
ğ) Çatı daireleri, imar planlarında belirtilen bina yüksekliği sınırlamalarına dahil edilmez.
h) Çatı daireleri, Binaların Yangından Korunması Hakkındaki Yönetmelik çerçevesinde yapı yüksekliği 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.

Bu plan notunda belirtilen kriterlerde çatı piyesi yapılabilen yerlerde çatı dairesi formunda uygulama yapılabilir.
Çatı dairesi veya çatı piyeslerinde imar planlarında belirtilen bina yüksekliği sınırlamalarına dahil edilmez.

2.4. ÖZEL PROJE ALANLARI

2.4.1. Özel Proje Alanı 1 (ÖPA-1)

ÖPA-1 sınırı; kamu hizmet alanı, dini tesisler (cami), kültürel tesis alanı, ticaret alanı (T1), sosyal tesis (kreş, anaokulu alanı), toplu taşıma türleri değişim ve aktarma alanı, meydan alanı, raylı toplu taşıma hattı, raylı toplu taşıma istasyon alanı, raylı toplu taşıma hattı koruma kuşağı alanlarını kapsamaktadır.

Meydan, meydandan etkilenen yol alanlarında zeminaltı katlı otopark yapılacak olup 1. bodrum kat pazar alanı olarak kullanılabilir. Uygulama Büyükşehir Belediye Başkanlığınca onaylanacak avan projeye göre yapılacaktır.

Planda toplu taşıma türleri değişim ve aktarma alanı olarak ayrılan alanda zemin altında ve zemin üstünde toplu taşım türleri arası transfer merkezi düzenlenecek olup zemin üstünde ayrıca bölgeye hizmet edecek %5 oranında ticaret ve hizmet birimleri yer alabilir. Bu alanda çevre yapılanma koşulları dikkate alınarak blok boyut, ebat, vükseklik, kot alınacak nokta ve çekme mesafeleri vb. yapılanma koşulları Büyükşehir Belediyesince onaylanacak avan projesinde belirlenecektir.

Bakırköy İlçesi, 267 ada 134 parsele yönelik imar uygulaması yapılmasına müteakip, idari hizmet alanında kalan kısmının Maliye Hazinesi adına, 132 ada 4 parselin ise İBB adına tescil işlemi yapılmadan bu iki alanda uygulama yapılamaz.

2.4.2. Özel Proje Alanı 2 (ÖPA-2)

Özgürlük Meydanı ve yakın çevresini ifade etmektedir. Bu alanda İBB'nin ilgili birimlerince hazırlanarak/hazırlatılarak onaylanan Kentsel Tasarım Projesi doğrultusunda uygulama yapılacaktır.

Bu alanlarda; yerleşim dokusu içerisinde şehirdeki yaya sirkülasyonunu yönlendiren; halkın toplanma, bir araya gelme, kutlama gibi toplumsal davranışlarına imkân vererek sosyal yaşama hizmet eden konser-tören-etkinlik alanları, sergi alanları, müze (tescilli yapı), atölye alanı, kafe, büfe gibi mekân, yapı veya tesisler bulunabilen, minibüs-taksi durağı, bisiklet parklanma alanları ile meydan kullanımı engellenmeksizin altı otopark olarak kullanılabilen alanlardır. Toplam inşaat alanı %5'i geçemez. İBB Ulaşım Daire Başkanlığı, İBB Deprem ve Zemin İnceleme Müdürlüğü, İBB Raylı Sistemler Daire Başkanlığı vb. kurumlardan görüş alınmak kaydıyla İstanbul Büyükşehir Belediyesince onaylanacak avan projeye göre uygulama yapılabilir.

ÖPA-1 alanında kalan Bakırköy İlçesi, 267 ada 134 parsele yönelik imar uygulaması yapılmasına müteakip, idari hizmet alanında kalan kısmının maliye hazinesi adına; ÖPA-2 alanında kalan 132 ada 4 parselde ise İstanbul Büyükşehir Belediyesi adına tescil işlemi yapılmadan uygulama yapılamaz.

2.5. SOSYAL ALTYAPI ALANLARI

2.5.1. EĞİTİM TESİSLERİ ALANI

2.5.1.1. İlkokul Alanı
İlkokul alanında; ilkokul eğitim tesisi, okula hizmet veren yurt, yemekhane ve spor salonu gibi tesisler yapılabilir. Bu alanlarda mimari avan projeye göre uygulama yapılacak olup, TAKS:0.40, Yençok:5 kattır. Bu alanlarda kamu kullanımı dışında kullanım getirilemez.
2.5.1.2. Ortaokul Alanı
Ortaokul alanında; ortaokul eğitim tesisi, okula hizmet veren yurt, yemekhane ve spor salonu gibi tesisler yapılabilir. Bu alanlarda mimari avan projeye göre uygulama yapılacak olup, TAKS:0.40, Yençok:5 kattır. Bu alanlarda kamu kullanımı dışında kullanım getirilemez.
2.5.1.3. Lise Alanı
Lise alanında; lise eğitim tesisi, okula hizmet veren yurt, yemekhane ve spor salonu gibi tesisler yapılabilir. Bu alanlarda mimari avan projeye göre uygulama yapılacak olup, TAKS:0.40, Yençok:5 kattır. Bu alanlarda kamu kullanımı dışında kullanım getirilemez.
2.5.1.4. Mesleki ve Teknik Öğretim Tesisi Alanı
Bu alanda; mesleki ve teknik öğretim tesisi, okula hizmet veren yurt, yemekhane ve spor salonu gibi tesisler yapılabilir. Bu alanlarda mimari avan projeye göre uygulama yapılacak olup, Yençok:5 kattır. Bu alanlarda kamu kullanımı dışında kullanım getirilemez.

2.5.1.5. Özel Eğitim Alanı
Özel eğitim alanında; ilkokul, ortaokul veya lise kullanımlarından, alan içindeki sembole uygun gerçek veya tüzel kişilere ait özel eğitim tesisi yapılabilir. Bu alanlarda, alan içindeki sembole uygun eğitim tesisi, okula hizmet veren yurt, yemekhane ve spor salonu gibi tesisler yapılabilir.
Özel Eğitim Alanında Emsal:1.80, Yençok:5 kattır.
84 ada 1 parsel Özel Eğitim Alanı olup anaokulu, ilköğretim, ortaöğretim gibi eğitim öğretim kurumları yer alabilir. İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nca onanacak avan projeye göre uygulama yapılacak olup E:2.00, Yençok:5 kattır. Blok boyutları serbesttir. Otopark ihtiyacı parsel bünyesinde karşılanmak koşulu ile iskan edilen birinci bodrum kat emsale dahil değildir. Bina yaklaşma mesafeleri 84 ada ve komşu yapı adalarındaki mevcut teşekküle göre ve komşu parsellere bitişik olacak şekilde alınabilir. Belirlenen yaklaşma mesafelerine kadar bodrum katlarda doğal zemin altında kalmak koşuluyla otopark yapılabilir.

2.5.1.6. Özel Yüksek Öğretim Tesisi Alanı
Bu alanlarda yükseköğretime yönelik eğitim kampüsü, okula hizmet veren yurt, yemekhane, kütüphane ve spor salonu gibi gerçek veya tüzel kişilere ait özel tesisler yapılabilir.
Özel Eğitim Alanında Emsal:1.80, Yençok:5 kattır.

2.5.2. SAĞLIK TESİSLERİ ALANI

2.5.2.1. Sağlık Tesis Alanı
Bu alanlar hastane, sağlık ocağı, aile sağlık merkezi, doğumevi, dispanser ve poliklinik, ağız ve diş sağlığı merkezi, fizik tedavi ve rehabilitasyon merkezi, entegre sağlık kampüsü, 112 Acil Çağrı Merkezi gibi fonksiyonlarda hizmet veren kamuya ait sağlık tesisleri için ayrılan alanlardır.

Bu alanlarda meri imar yönetmeliğinde belirtilen yapılaşma koşullarına uygun olmak ve çevre yapılaşma koşullarını aşmamak kaydıyla avan projeye göre uygulama yapılacaktır. Bu alanlarda kamu kullanımı dışında kullanım getrilemez.
Bakırköy ilçesi, Zuhuratbaba Mahallesi, 251 ada 14, 17, parseller ile 468 ada, 1 parselde yer alan sağlık tesis alanında;
- B1 sembollü bölgede Emsal=2.00 Yençok: 7 Kat
- B2 sembollü bölgede Emsal=1.00 Yençok: 4 Kat
- B3 sembollü bölgede Emsal=2.00 Yençok: 8 Kat
Bu alanlarda tevhid şartı aranmaz. Toplam inşaat alanı hakkı, aynı sembollü bölgede kalmak şartı ile aktarılabilir. Her türlü inşai ve fiziki uygulama öncesi Kültür Varlıkları Koruma Bölge Kurulu görüşü alınması zorunludur.
1. Planda fonksiyon çizgisiyle ayrılan ve A sembolü ile gösterilen, yoğun kültür ve tabiat varlıklarının bulunduğu bölümde mevcut toplam inşaat alanı, kat yükseklikleri ve iç bahçe tasarım ilkesi korunacak olup Kültür Varlıkları Koruma Bölge Kurulu kararlarına uyulacaktır.
2. Sağlık Tesis Alanında fonksiyonun gerektirdiği kadar Bodrum kat iskân edilebilir, bodrum katlar emsale dâhil değildir.
3. 468 ada, 1 parsel, bu planda fonksiyon çizgisiyle ayrılan ve B1 sembolü ile gösterilen kısım hariç hiçbir şekilde yapılaşmaya konu edilemez.
4. Sağlık alanı bütününde vaziyet planı, peyzaj projesi ve ağaç rölöveleri hazırlanacak olup ilgili Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonu ve Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu kararı doğrultusunda uygulama yapılır.
5. Hazırlanacak olan vaziyet planları/peyzaj projesi ile mimari projelerde tescilli kültür varlığı ve tabiat varlıklarına (anıt ağaç), topoğrafya ve bitki örtüsüne uygun çözümler getirilecektir.
6. Mevcut ağaçlar ve ağaçlıklı bölgeler öncelikle yerinde korunacaktır. İnşaat alanında kalan ağaçlar ise ilgili kurum onaylı Ağaç Transplantasyon Planı ve Teknik açıklama raporu doğrultusunda İlçe Belediyesi, Park ve Bahçeler Müdürlüğü'nün uygun görüşü alınarak taşınabilecektir. Bu durumda taşınacak ağaçların öncelikli olarak parsel bünyesinde uygun bir lokasyona taşınması, bu olanağın bulunmadığı hallerde ise, Belediyesi'nin göstereceği uygun alanlara taşınması ve dikimi gerçekleştirilebilecektir.
7. Mimari çözümlemelerde esneklik sağlamak amacıyla, rüzgâr ve güneşlenme, yönlenme ve mania yükseklik değerleri dikkate alınarak bina/blok boy, derinlik ve ebatları, taban oturumları, bina/bloklar arası çekme mesafeleri, bina yükseklikleri, Mimari Estetik Komisyonunun uygun görüşünü almak koşuluyla Büyükşehir Belediyesince onaylanacak vaziyet planında ve/veya avan projesinde belirlenecektir.

2.5.2.2. Özel Sağlık Tesisi Alanı
Bu alanlar hastane, dispanser ve poliklinik, ağız ve diş sağlığı merkezi, fizik tedavi ve rehabilitasyon merkezi, entegre sağlık kampüsü gibi fonksiyonlarda hizmet veren gerçek veya tüzel kişilere ait tesisler için uygulama imar planında özel tesisi alanı olduğu belirtilmek suretiyle ayrılan alanlardır.
Bu alanlarda meri imar yönetmeliğinde belirtilen yapılaşma koşullarına uygun olmak ve çevre yapılaşma koşullarını aşmamak kaydıyla Emsal=2.00, Yençok:5 kattır.

2.5.2.3. Aile Sağlığı Merkezi Alanı
Bu alanlarda aile sağlığı merkezi yapılacaktır. Bu alanlarda meri imar yönetmeliğinde belirtilen yapılaşma koşullarına uygun olmak ve çevre yapılaşma koşullarını aşmamak kaydıyla avan projeye göre uygulama yapılacak olup, Yençok:2 kattır. Bu alanlarda kamu kullanımı dışında kullanım getirilemez.

2.5.3. SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİS ALANI

2.5.3.1. Sosyal Tesis Alanı
İlgili yönetmeliklerde belirtilen kullanımlara ilave olarak huzurevi, öğrenci yurtları, sığınma evleri, yetiştirme yurdu, çocuk yuvaları, gündüz bakımevi (kreş) ve rehabilitasyon merkezi, misafirhane, lokal gibi tesisler yer alabilir.

Bu alanlarda çevre yapılanma koşullarını aşmamak kaydıyla İlçe Belediyesince onaylanacak avan projeye göre uygulama yapılacak olup, kamu kullanımı dışında kullanım getirilemez. Mülkiyeti Büyükşehir belediyesine ait olan alanlarda avan proje onayı Büyükşehir Belediyesince yapılacaktır.

2.5.3.2. Özel Sosyal Tesis Alanı

Özel sosyal tesis alanlarında, sosyal yaşamın niteliğini ve düzeyini artırmak amacı ile toplumun faydalanacağı kreş, kurs, yurt, çocuk yuvası, yetiştirme yurdu, yaşlı ve engelli bakımevi, rehabilitasyon merkezi, toplum merkezi, şefkat evleri gibi fonksiyonlarda hizmet vermek üzere gerçek veya tüzel kişilere ait özel tesisler yapılabilir.
Bu alanlarda Ayrık nizam, TAKS:0.25, Yençok:5 kattır.

2.5.3.3. Kültürel Tesis Alanı
İlgili yönetmeliklerde belirtilen kullanımlara ilave olarak kültür merkezleri, kütüphane, müze, sergi-konser-konferans salonları gibi kültürel yapılar, teknik eğitim merkezleri, bilgi-beceri-meslek edindirme kursları vb. eğitim ve kültür yapıları bilgi-beceri-meslek edindirme kursları yer alabilir.
Bu alanlarda çevre yapılaşma koşullarını aşmamak kaydıyla İlçe Belediyesince onaylanacak avan projeye göre uygulama yapılacak olup, kamu kullanımı dışında kullanım getirilemez.
Mülkiyeti Büyükşehir belediyesine ait olan alanlarda avan proje onayı Büyükşehir Belediyesince yapılacaktır.
Bu alanlarda toplam inşaat alanının % 20'sini geçmemek koşulu ile ticari birimler yer alabilir.

2.5.3.4. Özel Kültürel Tesis Alanı
İlgili yönetmeliklerde belirtilen kullanımlara ilave olarak kültür merkezleri, kütüphane, müze, sergi-konser-konferans salonları gibi kültürel yapılar, teknik eğitim merkezleri, bilgi-beceri-meslek edindirme kursları vb. eğitim ve kültür yapıları bilgi-beceri-meslek edindirme kursları yer alabilir.
Bu alanlarda çevre yapılaşma koşullarını aşmamak kaydıyla İstanbul Büyükşehir Belediyesi ve İlçe Belediyesince onaylanacak avan projeye göre uygulama yapılacaktır.
Bu alanlarda toplam inşaat alanının % 20'sini geçmemek koşulu ile ticari birimler yer alabilir. Özel Kültürel Tesis Alanında TAKS:0.40'dır.

2.5.3.5. Açık Spor Tesisi Alanı
Açık spor tesis alanlarında sportif faaliyetlere yönelik olarak, futbol sahası, basketbol sahası, tenis kortu, yüzme havuzu, açık manej ve duş/soyunma kabinleri gibi kullanıcıların ihtiyaçlarına yönelik birimler yer alabilir.
Açık spor alanlarında, mevcut yeşil doku korunacak, gerekli ise yeşil kalitesi yenilenecek, açık spor tesis alanı olarak düzenlenecektir.
Ayrıca bu alanlarda seyirci ve sporcuların ihtiyacına yönelik, büfe, lokanta, pastane, çayhane ve spor faaliyetlerine ilişkin ticari üniteler de yer alabilir. Ancak, bu alanlarda toplam inşaat alanı %5'i geçemez.
Bu alanlarda plan kararı alınmadan kamu kullanımı dışında kullanım getirilemez.

2.5.3.6. Kapalı Spor Tesisi Alanı
Bu alanlarda yerleşmenin büyüklüğüne uygun olarak futbol, basketbol, tenis, voleybol, yüzme havuzu vb. tüm spor faaliyetlerini içeren kapalı tesisler yapılabilir. Yapılacak tesisin özellikleri ve kapasitesine göre fiziksel mekân bütünlüğü dikkate alınarak gerekli otopark ve açık alan ihtiyacının parsel içinde çözülmesi zorunludur.
Bu alanlarda yapılacak yapılarda kontur, gabari, bahçe mesafeleri, yükseklik vb. hususlar mimari avan projede belirlenecek olup, maksimum TAKS:0.50'dir. Planda belirtilen yükseklik değerine göre uygulama yapılacaktır.
Bu alanlarda plan kararı alınmadan kamu kullanımı dışında kullanım getirilemez.

2.5.4. İBADET ALANLARI

2.5.4.1. Cami Alanları
İbadet etmek ve dini hizmetlerden faydalanmak amacıyla insanların toplandığı, cami ve külliyesinin, caminin mimarisi ile uyumlu olmak koşuluyla camiye ait; lojman, kütüphane, aşevi, dinlenme salonu, yurt ve kurs yapısı ile gasilhane, şadırvan ve WC gibi müştemilatların yapılabildiği alanlar olup bu alan içerisinde ticari birimler yer alamaz.
Bu alanlarında yapılacak yapılarda kontur, gabari, bahçe mesafeleri, yükseklik vb. hususlar mimari avan projede belirlenecektir.

Mülkiyeti T.C. Vakıflar Genel Müdürlüğüne ait olan kültür varlığı olup, özgün yapısı itibariyle akarlarını bünyesinde barındıran hayrat nevi'nden olan taşınmazlarda; geçmişten günümüze dek oluşa gelen ticaret vb. kullanımlar yer alabilir.

2.5.4.2. Kilise Alanları
İbadet etmek ve dini hizmetlerden faydalanmak amacıyla insanların toplandığı, kilisenin ve kilisenin mimarisi ile uyumlu olmak koşuluyla kiliseye ait; lojman, kütüphane, aşevi, dinlenme salonu, yurt ve kurs yapısı ve WC gibi müştemilatların yapılabildiği alanlar olup bu alan içerisinde ticari birimler yer alamaz.
Bu alanlarında yapılacak yapılarda kontur, gabari, bahçe mesafeleri, yükseklik vb. hususlar mimari avan projede belirlenecektir.

2.6. AÇIK VE YEŞİL ALANLAR

2.6.1. Park Alanları
Kentte yaşayanların yeşil bitki örtüsü ile dinlenme ihtiyaçlarının karşılandığı alanlardır. Bu alanlarda çocuk oyun alanları, yürüyüş parkurları, bisiklet yolları ve ana yaya arterleri vb. açık ve yeşil alanlar yer alabilir. Büfe, havuz, pergola, açık çayhane ve genel WC'den başka tesis yapılamaz.

Bu alanlarda toplam inşaat alanı %3'ü geçemez, Yençok:4,50m'yi aşamaz.

Zemin altında kapalı otopark yapılamaz. Ancak bu alanlarda; bölgenin otopark ihtiyacı doğrultusunda, mevcut ağaç dokusunu bozucu nitelikte olmayacak şekilde otopark yapımına Şehir Planlama ve Ulaşım Koordinasyon Müdürlüğünden uygun görüş alınmak şartıyla ilçe belediyesi yetkilidir.

Bu alanlardaki mevcut ağaçlar korunacak olup, uygulama avan projeye göre yapılacaktır.
5737 sayılı Vakıflar Kanunu'nun 6. Maddesi gereği Vakıflar Genel Müdürlüğünün sorumluluğunda olan taşınmazlarda, KAKS:0,05 ve H(maks):4,50 ve 250 m² inşaat alanını aşmayan çayevi, kafeterya, büfe, açık spor tesisi vb. geçici yapılaşmaya izin verilebilir.
Bu alanlarda afet döneminde kullanılmak üzere; afet harici normal durumlarda yeşil alan, park, meydan kullanımını bozmadan, rekreatif kullanımı sürdürecek bir tasarı ilkesi koşuluyla tahliye merkezi, Toplanma Alanı (TA), Geçici Barınma Alanı (GBA), gıda ve temel ihtiyaç lojistik birimleri kurgulanabilir.
Bu alanlarda afetzedelerin geçici süreli barınma ihtiyaçlarının giderilmesi ve akut şokun atlatılmasını sağlayacak, temel ihtiyaçların (ilk tıbbi müdahale, haberleşme, elektrik, su, kanalizasyon vb.) karşılanmasını sağlayacak alt yapı birimleri, İstanbul Valiliği İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü (AFAD) görüşü alınmak koşuluyla, afet anında kullanılabilir olması adına afet öncesinde hazırlanacaktır. Olası afet durumunda gerekli görülmesi halinde alan lojistik merkezi olarak da düzenlenebilir.
Fonksiyonlar arası ilişkiler sistemi kurgusunun sağlanması için avan projeye göre uygulama yapılacaktır.
Planlanan fonksiyonların oluşturacağı otopark ihtiyacı yürürlükteki Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığının Otopark Yönetmeliği gereğince düzenlenerek karşılanacaktır.
Cevizlik Mahallesi, 71 ada, 46 parselde yer alan Park Alanı'nda 50 m²'yi ve Yençok:4.50 mt.'yi geçmemek üzere muhtarlık hizmet binası yapılabilir.

2.6.2. Çocuk Bahçesi ve Oyun Alanı
Çocukların ihtiyaçlarını karşılayacak alanlardır. Bitki örtüsü ile çocukların oyun için gerekli araç gereçlerinden, havuz, pergola ve genel helâdan başka tesis yapılamaz.

2.6.3. Rekreasyon Alanı
Rekreasyon alanlarında, bodrum katlar dâhil yapı inşaat alanı (amfitiyatro, golf, mini golf vb. açık alanlar hariç) bu alanın toplamda %5'ini, kat adedi 2'yi aşmamak kaydıyla, kent içinde ve çevresinde günübirlik kullanıma yönelik ve imar planı kararı ile belirlenmiş; çok amaçlı salon, mescit, lokanta, kahvehane, çay bahçesi, büfe, amfi tiyatro, lokanta, gazino, otopark ile tenis, yüzme, mini golf, oto kros gibi her tür spor faaliyetleri yapıları yer alabilir.

2.6.4. Pasif Yeşil Alan
Bu alanlar, planda Karayolları Kamulaştırma Kuşağı içerisinde kalan alanlar, refüj alanları ve dere koruma bandı olarak gösterilen bölgelerdir. Bu alanlarda sadece ilgili kurumların uygun görüşü doğrultusunda teknik altyapı birimleri yer alabilir.

2.6.5. Mezarlık Alanları
İlgili mevzuata göre tespit ve tesis edilen defin alanlarıdır. Mezarlık alanlarında, mevcut yeşil doku korunacak, gerekli ise peyzaj kalitesi arttırılacak, yeşil dokusu yok olmuş mezar alanları ağaçlandırılacaktır. Bu alanlarda toplam alanın %5'ini geçmemek ve ilgili kurum görüşleri alınmak kaydıyla mezarlık alanlarına hizmet maksatlı idari hizmet yapıları, ihtiyaç nispetinde otopark alanı ve defin hizmet birimleri yapılabilir. Hizmet amaçlı yapılarda, toplam inşaat alanı 200 m²'yi ve yapı yüksekliği 2 katı geçemez.

2.7. AFET TEHLİKELİ ALANLAR

2.7.1. Taşkın Önlemli Yapılaşma Alanı
Yapılan taşkın modelleme ve analiz çalışmaları neticesinde belirlenen alanlardır. Planlama Alanı kısmen taşkın önlemli yapılaşma alanında kalmaktadır.
-Dere Taşkın Risk Bölgelerinde;
-Taşkın önlemli yapılaşma alanında herhangi bir noktada subasman kotu, bu noktada taşkın risk haritası ile belirlenen taşkın risk kotunun üzerinde olmalıdır.
-Subasman kotu yapı zemin giriş kotunu ifade eder.
-Taşkın kontrolü amacıyla derelerin üzeri kesinlikle kapatılmamalıdır. Akarsu ve derelerin yatakları yol olarak kullanılmamalıdır. Daha önce inşaa edilmiş taşkın kontrol tesislerinin üzerlerinin kapatılmaması, açık mecraların kapalı mecralara dönüştürülmemesi gerekmektedir.
-Dere Taşkın Risk Bölgelerinde, Meri imar yönetmeliği gereğince kapı, pencere, havalandırma/aydınlatma boşlukları, zeminaltı otopark girişi vb. donatıların taşkın risk kotu üzerinde yapılmalıdır.
-Parsel içindeki bahçe alanlarının taşkın tehlikesinden korunması amacıyla, bahçe duvarlarının sızdırmazlık önlemleri alınarak inşa edilmelidir.

2.7.2. Jeolojik Nedenlerle Özel Önlem Alınacak Alanlar
Başbakanlık Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığınca (Mülga Afet İşleri Genel Müdürlüğü) 24.12.2007 tarihinde onaylanan Avrupa Yakası Mikro Bölgeleme Projesi kapsamında hazırlanan ve imar planlarına esas olan 1/2000 Ölçekli Yerleşime Uygunluk Çalışmaları esas alınmıştır.
Planlama alanı, Mikro bölgeleme Projeleri kapsamında yapılan İmar Planlarına Esas 1/2000 ölçekli Yerleşime Uygunluk Haritalarında: kısmen "UA" lejantlı "Yerleşime Uygun Alanlar "da, kısmen "Ö1-1b' lejantlı alanda "Sıvılaşma ile temsil edilen, Orta-Hafif Mühendislik Önlemleri Gerektiren Alanlarda, kısmen "ÖA-2b" lejantlı alanda "Heyelan Tehlikesi ile temsil edilen, Orta Hafif Mühendislik Önlemleri Gerektiren Alanlar"da, kısmen "ÖA-3b" lejantlı "Su Baskını ve Sellenme ile temsil edilen, Orta-Hafif Mühendislik Önlemleri Gerektiren Alanlar" da, kısmen "ÖA-4b" lejantlı "Yapay Dolgu ve Alüvyon ile temsil edilen, orta-Hafif Mühendislik Önlemleri Gerektiren Alanlar" da, kısmen "ÖA-5b" lejantlı " Tasman Alanları ve Taş Ocağı ile temsil edilen Orta-Hafif Mühendislik Önlemleri Gerektiren Alanlar"da, kısmen "ÖA-6b" lejantlı alanlarda kalmakta olup bu alanlar; kısmen "ÖA-4b"(Yapay Dolgu, Alüvyon-Kuşdili) ve (Sıvılaşma), "ÖA-1b", kısmen "ÖA-4b" (Alüvyon Kuşdili) ve (Sıvılaşma)"ÖA-1b" , kısmen "ÖA-4b"(Yapay Dolgu) ve "Ö5-5b" (Tasman), kısmen ÖA- 1b"(Sıvılaşma) ve "ÖA-4b" (Yapay Dolgu), "ÖA-5b (Tasman) kısmen "ÖA-5b" (Taş ocakları) ile 'ÖA-5b"(Tasman), kısmen "ÖA-2b (Heyelan) ile "ÖA-5b", (Tasman), kısmen "ÖA-+4b" (Yapay Dolgu) ile "ÖA-2b" (Heyelan), kısmen de "ÖA-1B" (Sıvılaşma) ile "ÖA-4b"(Yapay Dolgu) tehlikelerinin birlikte görüldüğü, Orta-Hafif Mühendislik Önlemleri Gerektiren Karmaşık Problemli Alanlar lejantlı sınırlar içerisinde kalmaktadır.
Uygulama aşamasında söz konusu raporlarda belirtilen hususlara uyulacaktır.

İBB Deprem ve Zemin İnceleme şube Müdürlüğü ve Ortadoğu Teknik Üniversitesi tarafından hazırlanan "Marmara Kıyıları Tsunami Modelleme, Hasar Görebilirlik ve Tehlike Analizi Güncelleme Projesi (2018)" kapsamında yapılan çalışmalarda, olası bir Marmara depremine bağlı tsunami oluşumunda, planlama alanında (Cevizlik Mahallesinde) su basma derinliklerinin 3,61 ile 7,02 m arasında, Sakızağacı Mahallesinde ise 5,26 ile 9,49 m olacağı hesaplanmıştır. Söz konusu planlama ve uygulama aşamalarında bu hususlar göz önünde bulundurularak hareket edilmesi gerekmektedir. "Tsunami Eylem Planı (2019)" kapsamında da, kıyılardaki tsunami kaynaklı risklerin azaltılmasına yönelik olarak muhtelif çözümler geliştirilmiştir. Projelendirme esnasında mümkün ise su basman seviyelerinin dikkate alınması, yapıların çevre duvarlarının yüksekliği, tipi ve yapı giriş ağızlarının yön seçimi, projelendirme aşamasında Yanal yük dayanımı ve temel taban oyulması sorunlarının göz önünde bulundurulması, yatay ve dikey tahliyeye elverişli tasarımların seçimi gibi konulara dikkat edilmesi gerekmektedir.
Yeni uygulamalar öncesinde yapılacak olan zemin etüt çalışmasında bu bilgilerin de değerlendirilmesi, planlama alanında bulunan mevcut yapıların kullanılacak olması durumunda zemin-temel, temel-yapı ve yapı stabilitesi yönünden incelenip gerekli olduğunda teknik müdahalelerin yapılması, "Zemin ve Temel Etüdü Uygulama Esasları" ve "Kazı Güvenliği ve Alınacak Önlemler" ile ilgili esaslara göre hazırlanması gereken zemin etüdü ile geoteknik rapor sonucuna göre gerekli görülmesi durumunda uygulama ve önlem projelerinin komşu parselleri de kapsayacak şekilde hazırlanarak tüm kazı, iksa vb. önlemlerin alınması ve bu doğrultuda uygulamaya gidilmesi, planlama alanında mevcut stabiliteyi olumsuz yönde etkileyebilecek kontrolsüz kazı ve dolgu işlerinin yapılmaması gerekmektedir.

2.7.3. Yapı Yasaklı Alan
Ayvalı, Çırpıcı ve Tavukçu Deresi İşletme Bantlarını ifade etmektedir. Bu bantların içerisinde yapılaşmaya kesinlikle izin verilmeyecek ve derenin doğal akışını engelleyecek arazi topografyasını değiştirecek herhangi bir çalışma yapılmayacaktır.
Bu alanlarda mezarlık kurulamaz; bu alanlara sıvı ve katı atıklar dökülemez ve depolama yapılamaz.
Zorunlu hallerde yolların bu alandan geçecek olan kısımlarında sadece ulaşıma ilgili işlevlere izin verilebilir.
Bu alanlarda İSKİ Görüşü Alınmadan Uygulama yapılamaz.

2.8. YAPI SINIRLAMASI GETİRİLEREK KORUNACAK ALANLAR

2.8.1. Karayolları Yol Kenarı Koruma Kuşağı
Karayolları yol kenar koruma kuşağı alanları pasif yeşil alan olarak gösterilmiş olup, bu alanlarda yapı yapılamaz.

2.8.2. Demiryolları Koruma Kuşağı
Raylı sistem güzergâhları ve istasyon alanları ile bunlara ait kamulaştırma sınırları, demiryolu koruma kuşağı sınırları planda belirtilmiştir.
Demiryolu koruma kuşağı içerisindeki Marmaray hattında yapılacak tüm uygulamalarda, TCDD Genel Müdürlüğü'nün görüşü alınacaktır.

2.9. TEKNİK ALTYAPI

2.9.1. Karayolları

2.9.1.1. Taşıt Yolu

Planlama alanı içinde 40 m., 25 m., 22.5 m., 20 m., 18 m., 15 m., 12 m., 10 m. genişliğinde gösterilen yollardır. Yol enkesit sınırları içerisindeki taşıt izleri, tretuvar ve yaya aksları uygulama projelerine göre yapılacaktır.

2.9.1.2. Bisiklet Yolu
Bu alanların tasarımında meri mevzuat standartlarına uyularak düzenleme yapılacaktır. Bisiklet yolu ve bisiklet parklanma ilişkin her türlü uygulama, İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı tarafından onaylanacak olan uygulama projesine göre yürütülecek olup, bu planda gösterilen "Bisiklet Yolu" lejantının güzergâhı ile uygulama projesi arasında farklılık olması durumunda, onaylı uygulama projesi esas alınacaktır.

2.9.1.3. Yaya Yolu
Planlama alanı içinde yaya ve servis kullanım amaçlı yollardır.

2.9.1.4. Köprü
Planlama alanı içinde yayaların ve araçların kullanımına açık köprülerdir. Uygulama projelerine uyulacak olup, planda köprü gösterimi yapılan yolların uygulama aşamasında köprü altındaki dere, yaya ,bisiklet yolu v.b geçiş ve bağlantıları için yeterli teknik koşullar sağlanmalıdır.

2.9.1.5. Genel Otopark
Bu alanlarda meri Otopark Yönetmeliğine uyulacaktır. Bu kapsamda; bölge otoparkları ve genel otoparklar, imar planlarınca tespit edilen yerlerde plan esaslarına uygun olarak yer üstünde veya altında açık, kapalı veya çok katlı olarak yapılabilir. Genel otopark alanları, katlı otopark ve cep otoparkı düzenlenecek yerler konusunda İstanbul Büyükşehir Belediyesi, UKOME görüşü alınacaktır.

İlgili kurum ve kuruluşların uygun görüşü alınmak şartı ile planda özel mülkiyette olan açık otopark lejandında kalan alanlarda özel açık veya zemin altı otopark, katlı otopark lejandında kalan alanlarda ise özel katlı otopark yapılabilir.
1223 ada 6 parselde 11.04.2019 tarih 61 sayılı tadilat ruhsat eki mimari projedeki kullanım fonksiyonlarına (T3 Ticaret, BHA ve Otopark) ilişkin kullanım alanı ve bağımsız bölüm toplam brüt metrekareleri muhafaza edilmek üzere tüm hakları müktesebidir.

2.9.1.6. Katlı Otopark
İlgili kurum ve kuruluşların uygun görüşü alınmak şartıyla kamu veya gerçek/tüzel kişilere ait katlı otopark yapılabilir.
Katlı Otopark Alanı olarak ayrılan alanlarda parsel malikinin talebi ve İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı, Ulaşım Dairesi Başkanlığı'nın uygun görüşü alınmak koşulu ile ön cephe hattının gerisinde kalmak şartıyla imar parseli bütününde zemin altı otopark yapılabilir. Otopark giriş çıkış rampaları, tüm sirkülasyon alanları vb. birimlerin çözümlerinin imar parseli sınırları içinde kalması zorunludur. Bu alanlarda uygulama İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı, Ulaşım Dairesi Başkanlığı'nın uygun görüşü alınmak koşulu ile parsel malikince yapılabilir.
Bu alanlarda Büyükşehir Belediye Başkanlığınca onaylanacak avan projeye göre uygulama yapılacak olup, Yençok:5 kattır.

2.10. KENTSEL TOPLU TAŞIMA GÜZERGÂHLARI

2.10.1. Raylı Toplu Taşıma Hattı ve İstasyonu:
Metro hattının ve istasyonlarının imar ve inşaat uygulamaları, İstanbul Büyükşehir Belediyesi tarafından onaylanan uygulama projesine göre yapılacaktır.
Raylı sistem Hatlarına ait yapıların (istasyon-çıkış yapıları-tünel) bulunduğu alanlarda ve bu yapılara ait etkileşim sınırları içerisinde yapılacak tüm sondaj, derin kazı ve benzeri uygulamalarda İstanbul Büyükşehir Belediyesi, Raylı Sistem Daire Başkanlığı'ndan görüş alınmadan uygulama yapılamaz. Uygulama aşamasında metro güzergahı ile Marmaray güzergahı ve koruma kuşağına ilişkin konularda Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı, Altyapı Yatırımları Genel Müdürlüğü, DLH Marmaray Bölge Müdürlüğü'nden görüş alınması gerekmektedir.
Metro güzergahı ve istasyon alanları koruma sınırı içinde kalan alanlarda yapılacak tüm uygulamalarda İstanbul Büyükşehir Belediyesi, Raylı Sistem Daire Başkanlığı'ndan görüş alınmadan uygulama yapılamaz.
Metro ve marmaray istasyonu alanlarında zemin altında istasyon alanı ile entegre olan zemin altı katlı otopark alanları düzenlenebilir.

2.10.2. Toplu Taşım Türleri Arası Değişim Ve Aktarma Alanı:
Yer altında kalan hat güzergahı üzerinde meri plan şartları geçerlidir. Bu tür alanların uygulama aşamasında İstanbul Büyükşehir Belediyesi Raylı Sistem Dairesi Başkanlığının görüşü alınacaktır.
Mülkiyet tescilinin İstanbul Büyükşehir Belediye uhdesinde kalması şartıyla; istasyon alanlarında park alanı, meydan alanı, açık ve kapalı otopark alanı, sosyal ve kültürel tesisler ile ticari birimler yer alabilir. İstasyon alanlarında İstanbul Büyükşehir Belediyesi Raylı Sistem Dairesi Başkanlığının görüşü doğrultusunda hazırlanacak avan projeye göre uygulama yapılacaktır.