

21.11.2005 TASDİK TARİHLİ 1:1000 ÖLÇEKLİ BAYRAMPASA REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI NOTLARI İLE 17.07.2006 TARİHLİ , 22.09.2006 TARİHLİ VE 22.01.2010, 20.12.2010, 21.12.2010, 25.01.2011, 22.09.2011, 25.11.2011, 16.12.2011 ,15.10.2012 TARİHLİ İMAR PLAN TADİL NOTLARI

I- GENEL HÜKÜMLER:

1. Bu plan, raporu ile geçerlidir.
2. Donatı alanları kamu eline geçmeden uygulama yapılamaz.
3. Yürürlükteki deprem, sağınak, otopark yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.
4. Planlama alanının tamamı Bayındırlık ve İskan Bakanlığı, Afet İşleri Genel Müdürlüğü'nce hazırlanan Türkiye Deprem Bölgesi Haritası'nda 2. (ikinci) derece deprem bölgesinde kalmaktadır. Ancak bölgenin zemin yapısı ele alındığında 1. (birinci) derece deprem parametresi kullanılacaktır.
5. Parsel bazında zemin etüdü yapılmadan uygulama yapılamaz.
6. Bayındırlık ve İskan Bakanlığı, Afet İşleri Genel Müdürlüğü'nce 7269 sayılı yasanın 2. maddesine göre incelenen ve 14.12.2000 tarihinde onanan Jeolojik / Jeoteknik etüt ve etüt raporlarında açıklanan hususlara uyulacaktır. Ancak, Revizyon uygulama İmar Planlarında h:15.50 (5 kat) üstünde yapılaşma hakkı verilen parsel ve adalar ile h:Serbest yapılaşma hakkı verilen adalara hazırlanacak Jeolojik – Jeoteknik ve yerleşime uygunluk haritaları Bayındırlık ve İskan Bakanlığınca tasdik edilmeden uygulama yapılamaz.
7. Planlama alanının tamamında deprem sonrası kullanımı zorunlu olan tehlikeli madde içeren, insanların uzun süreli ve yoğun bulunduğu değerli eşyanın saklandığı her türlü eğitim, kültür, sağlık, dini, askerî, resmî, idarî, haberleşme, iletişim, enerji, ulaşım vb. tesis alanlarında kamuya ait her türlü yapılar parsel ölçeğinde jeolojik, jeoteknik etüt raporları yapılmadan uygulama yapılamaz.
8. Eğitim, sağlık, kültür, dini tesis, resmî (iftaiye, emniyet, telefon, santral merkezi, TEAŞ, TEDAŞ, katlı otopark vb.) kamuya ait donatı alanlarında çevre yapılaşma koşullarını aşmamak koşulu ile, İlçe Belediyesi'nce onaylanacak avan projeye göre uygulama yapılacaktır.
9. Ticaret alanlarında ilgili kurum ve kuruluşların uygun görüşleri alınarak, 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı'nda belirtilen yapılaşma koşullarına ve İlçe Belediyesi'nce onaylanacak avan projeye göre "Özel Eğitim Tesisleri, Özel Sağlık Tesisleri, Özel Katlı Otopark" yapılabilir.
10. Su Kirliliği Kontrol Yönetmeliği'ne uyulacaktır.
11. Planda özel bir hüküm getirilmemişse, TAKS ve KAKS değerleri net parsel üzerinden hesaplanacaktır.
12. Planda gösterilen katlı otoparklar ile zemin altı otoparklar kamuya ait genel otoparklardır.
13. Yeşil alan, spor alanı, meydan ve yol gibi kamuya açık alanların zemin altları ilgili kurumların uygun görüşleri alınarak Ulaşım ve Trafik Düzenleme Komisyonu (UTK) kararıyla zemin altı otopark yapılabilir.
14. Planlama alanında; belediyesince açık alan, yeşil alan gibi yerlerin uygun noktalarında ilgili kuruluşların uygun görüşlerinin alınması ve helikopter alanı yönetmeliğine uymak koşulu ile kamuya ait helikopter iniş ve kalkış pisti (helikopter alanı) ayrılabilir.
15. Planlama alanından geçen kamulaştırma şeridi 10.00m. olan Nato Petrol Boru Hattı'nın kamulaştırma sınırından yapı çekme mesafesi 5.00m.'dir.
16. Enerji Nakil Hattı ve bunların koruma kuşağında kalan parsellerde ilgili kurum görüşü doğrultusunda uygulama yapılacaktır.
17. İSKİ, BEDAŞ, P.T.T. vb. kamu kuruluş alanlarında kalan parsellerde ilgili kurum görüşü doğrultusunda uygulama yapılacaktır.
18. Yeşil alan olarak ayrılan alanlarda ancak ilgili kurumların görüşü doğrultusunda trafo yapırmaya, ilçe belediyesi yetkilidir.
19. Tescilli yapılar Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu görüşüne göre uygulama yapılacaktır.
20. Tarihi nitelikteki ağaçlar, ağaç revizyonuna tabi tutularak korunacaktır.
21. Sit alanlarında, 2863 sayılı yasa hükümlerine ve II numaralı Koruma Kurulu'nun 03.03.2004 tarih, 6880 sayılı kararına göre uygulama yapılacaktır.
22. 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. Maddesi uyarınca uygulama yapılacak olan alanlarda 18. Madde uygulaması yapılmadan ruhsat işlemlerine başlanamaz. Uygulama sınırlarını belirlemeye ilgili belediyesi yetkilidir.
23. Revizyon Uygulama İmar Planları bütünündeki her park, çocuk bahçeleri ve çocuk oyun alanı içerisinde 1 adedi geçmeyen tabanda max 50 m²'lik h:4.50 m (1 kat)yi aşmayan büfe, çayhane, v.b tesisler yaptırmaya ve yerini tayin etmeye ilçe belediyesi yetkilidir.
24. Açık spor tesisleri alanında, taban inşaat alanı, açık spor tesisi fonksiyon alanının %5'ini geçmeyen, imar parsel sınırına 5.00 m.'den fazla yanaşmayan, spor faaliyetlerine hizmet eden, 2 katı aşmayan yapı yapılabilir. Açık spor tesisleri alanında otopark ihtiyacı, İstanbul Otopark Yönetmeliği doğrultusunda kendi parseli içerisinde karşılanacaktır. Yapılacak yapıların toplam inşaat alanı 250 m2'yi aşamaz

II. YAPILAŞMA HÜKÜMLERİ:

1. Çekme ve çatı katı yapılamaz; ancak çatı arası piyesi yapıldığı takdirde son kat döşemesi kademelenirilemez, çatı son kat döşemesine oturtulacaktır.
2. Çıkımlar tüm yapılarda ve ilave katlarda;
9.00 m.'den geniş yollarda,
 - Ön bahçeli nizamlarda, teşekkül istikametini sağlamak şartıyla max. 1.50 m. çıkma verilebilir. Çıkma boyu imar istikametini max. 1.00 m geçebilir.
 - Ön bahçesiz nizamlarda, teşekkül istikametini sağlamak şartıyla max. 1.00 m çıkma verilecektir.9.00m.'den dar yollarda;
 - Ön bahçeli nizamlarda ön bahçe mesafesi dahilinde, imar istikametinin gerisinde kalmak kaydı ile ve teşekkül istikametini sağlamak şartıyla max. 1.50m. çıkma verilebilir.
 - Ön bahçesiz nizamlarda çıkma verilmeyecektir.İlave Plan Notu: Bitişik nizamda çıkımların komşu parselde bitiştirilmesinde komşu muvafakatı aranmaksızın belediyesi yetkilidir. Ancak komşu parseldeki binanın 2 mt. çekilerek çıkma yapılmış bina olması halinde, İstanbul İmar Yönetmeliği hükümleri uygulanır.
3. Binalara kot verilmesinde İstanbul İmar Yönetmeliği hükümleri geçerli olacaktır.
- İlave Plan Notu: Blok Nizama tabi yapılarda Blok başları hariç bitişik yapılanmış ara parsellerdeki yapılarda, arka bahçedeki tabii zemin kotu kot alınan 0,00 kotuna göre -1,80 m hafredilebilir.
4. KAKS belirlenmiş planlama alanının tamamında eğimden dolayı açığa çıkan 1. bodrum kat iskan edilebilir. KAKS hesabına dahil edilecektir. Birden fazla bodrum kat çıkması durumunda İstanbul İmar Yönetmeliği'ne uyulacaktır.
5. Bir parselde birden fazla bina yapılabilir. Ancak binaların birbirlerine olan mesafeleri:
 - a) Ayrık nizama tabi binalarda her bina için imar planı ve yönetmelikte belirlenen yan bahçe mesafelerinin toplamından az olamaz.
 - b) Bitişik nizama tabi parsellerde her bina için imar planı ve yönetmeliğinde belirlenen arka bahçe mesafelerinin toplamından az olamaz.
6. Plan ile kadastral paftanın farklı olduğu yerlerde kadastral sınır esas alınacaktır.
7. Tecavüzlü binaların olması halinde sınır tashihi yapılabilir. Bu durumlarda ifraz şartı aranmayacaktır. Tecavüzün giderilmemesi halinde tecavüzlü kısım artık parsel olarak belediyesine hibe edilerek tecavüz giderilecektir. Tecavüz giderilmeden uygulama yapılamaz.
8. İmar planının tasdikinden evvel ruhsatlı yapılmış olan mevcut binalar ile 2981 ve 3290 sayılı yasalar ile ruhsata bağlanmış ancak planda belirtilen arka blok çizgisini geçmeyen binalarda yapılacak ilave katlar, imar istikametine ve komşu parselde tecavüzlü olmaması koşulu ile, gerekli tahkikatı yapmak şartıyla imar planının öngördüğü irtifaya kadar ilave kat yapılabilir.
9. Kısmi bodrum kat yapılamaz. Ancak dilatasyon ile ayrılmak kaydı ile yapılabilir.
10. I, II, III no'lu bölgelerde temel derinliği hususunda 14.12.2000 tarihinde Bayındırlık ve İskan Bakanlığı, Afet İşleri Genel Müdürlüğü tarafından tasdik edilen Jeolojik / Jeoteknik etüt ve etüt raporları dikkate alınacaktır.
11. III-A nolu bölgenin zemin etüt raporları 14.12.2000 tarihinde Bayındırlık ve İskan Bakanlığı, Afet İşleri Genel Müdürlüğü'nce tasdik edilen zemin etüt raporuna göre, ayrıntılı etüt alanının tamamında yapılacaktır. Zemin etüt raporlarının tetkiki ve görüşü İstanbul Büyükşehir Belediyesi, Zemin ve Deprem İnceleme Müdürlüğü'ne yapılacaktır.
12. Köşe başı veya iki yola cepheli parsellerde parsel farklı irtifa ve fonksiyon getirilmesi halinde, planda gösterilen kademe hattı geçerlidir.
13. Minimum bina cephesi 6.00m.'dir. Blok başlarında yan bahçe bırakılması halinde bina cephesi 6.00m.'nin altına düşerse, 6.00m. bina cephesi sağlayana kadar yan bahçe mesafesi 2.00m.'nin altına düşmemek üzere azaltılabilir.
- EK PLAN NOTU:** Donatı alanlarında min. çekme mesafesi 2.00m'dir.
14. Minimum bina derinliği 9.00m.'dir. Planda arka bahçe mesafesi belirtilen durumlarda arka bahçe mesafesi çıktıktan sonra, bina derinliğinin 9.00m.'den az kalması halinde, arka bahçe herhangi bir noktada 1.00m.'den az kalmamak koşulu ile bina derinliği 9.00m.'ye kadar artırılır. Parsel derinliği 7.00m. ve daha az olan parsellerde, parsel derinliğince bina izni verilir.
15. Cephesi 6.00m.'den az parsel oluşturulamaz. Ada bütünlüğünü bozacak şekilde ifraz yapılamaz. Köşe başı ve iki yola cepheli parsellerde ifraz edilmesi durumunda arka imar hattı çizgisi yeniden düzenlenecektir. Mer'i plan kararlarında sadece bitişik nizam yapılaşma verilmiş (bitişik nizam olmasına rağmen blok çizilmiş yapı adaları hariç), iki veya daha fazla parsellerin tevhit edilmesi halinde arka imar hattı çizgisi yeniden düzenlenecektir.
16. Plan imar istikameti esastır. Ancak;
 - a) Ön bahçeli nizamlarda çoğunluk ruhsatlı teşekkül oluşmuşsa, imar istikametine tecavüzlü olmamak şartıyla ön teşekküle uyulur.
 - b) Ön bahçesiz nizamlarda çoğunluk ruhsatlı teşekkül imar istikametinin gerisinde oluşmuş ise, imar istikameti ön teşekküle çekilir.
17. Planda belirlenmiş yol genişliğine uyulacaktır. Çizilmiş yol genişliği fazla ise mevcut genişlik muhafaza edilecektir.
18. TCK sınırına rastlayan parsellerde ilgili kurum görüşü doğrultusunda uygulama yapılacaktır. TCK kamulaştırma çizgisinden yapı çekme mesafesi konut alanlarında 5.00m., diğer konut dışı ticaret, ticaret+hizmet alanlarında 25.00m.'dir. Parselin önünde plan yolu bulunması halinde çekme mesafeleri için Karayolları'ndan kurum görüşü istenmeyecektir.
19. Planda TAKS , KAKS ve Emsal değeri yazılan parsellerde avan projeye göre uygulama yapılacaktır.
20. Planda tevhit şartlı parsellerde, her iki parselde de müstakil yapılaşmaya elverişli olması halinde, tevhit şartsız imar durumu verilebilir.
21. (S) parselin yüz aldığı yolu gösterir. Planda (S) işareti bulunan yapı adalarında işareti yoldan yüz almaya parseller ihdas olunamaz. (S) işareti gösterilmemiş tek sıra parsellerden oluşan yapı adalarında İstanbul İmar Yönetmeliği hükümleri geçerlidir. Çift sıra parsellerin olduğu yapı adalarında (S)'in bulunduğu yoldan yüz almaya parsellerde plan (S) gözükmemesine rağmen kendi cephe adıkları yolun şartlarında uygulama yapılmasına belediyesi yetkilidir.
22. Açıklanmayan hususlarda 3194 sayılı İmar Kanunu ilgili yönetmelikleri ve İstanbul İmar Yönetmeliği hükümleri geçerlidir.
23. Ek Plan Notu: Kamuya ait parsellerde yapılaşma şartları, ilgili idarenin talebi doğrultusunda İlçe Belediyesince onaylanacak avan projeye göre belirlenebilir. Çekme Mesafeleri yol cephesine 1 m'ten az olmamak üzere avan proje aşamasında belirlenecektir.

III. FONKSİYON ALANLARI:

A- KONUT ALANLARI

1. Yapı adalarındaki tek bir yuvarlak içinde yapı düzeni (nizamı) belirlenmiş ise adanın tüm yollarından cephe alan parsellerinde bu yapı düzeni uygulanır. Birden fazla yuvarlak içinde yapı düzeni (nizamı) belirlenmiş ise bu yuvarlakta çizildiği yol boylarından cephe alan parsellere bu yapı düzeni uygulanır. Ancak plan bütünündeki konut adalarının tamamında yapı düzenine uygun bloklar önerilmiş ve adalar üzerine çizilmiştir. Hem yapı düzeni, hem de blok önerilmiş olan adalarda anlaşılmayan hususlarda İstanbul Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği geçerlidir.
2. Konut alanlarında İfrazen 100 m²'den küçük parsel oluşturulamaz. İfraz sureti ile yola cephesi olmayan parsel oluşturulamaz. Mevcut parsellerde daha uygun şartlar meydana getirmek ve uygulamayı kolaylaştırmak için sınır tashihi mahiyetindeki yapılacak tevhit ve ifraz işlemlerinde, bu parsel büyüklüğü şartı aranmayacaktır. İki yola cepheli parsellerde ada bütünlüğü bozucu ifraz yapılamaz.
3. Konut alanları içinde kalan ancak 2981 ve 3290 sayılı yasalardan istifade eden mevcut sanayi kuruluşları ticaret, ticaret+hizmet olarak faaliyetlerine devam edeceklerdir. Ancak yapıların mimari ve statik konumunu değiştirecek, tevzi ve kat ilavelerine güç arttırımı ve nitelik değişikliğine izin verilmeyecektir.
4. Konut alanlarında bitişik ve blok nizamına tabi parsellerde bina derinliği 20.00 m.'yi geçmeyecektir. Köşe başı olmayıp, iki yola cepheli parsellerde bina derinliği 40.00 m.'ye kadar bina yapılabilir.

B- TİCARET ALANLARI:

Ticaret Alanlarında;

1. İş merkezi, ofis, büro, çarşı, çok katlı mağaza, alışveriş merkezi, otel, motel vb. konaklama tesisleri, sinema, tiyatro, müze, kütüphane, sergi salonu gibi kültür tesisleri ile lokanta, restoran gibi eğlenceye yönelik kullanımlar, yönetim binaları, banka ve finans kurumları gibi ticari fonksiyonlar ile istendiğinde zemin üstü konut yapılabilir.
2. Yapılaşma Şartları:
2000 m²'den büyük parsellerde;
a) TAKSmax:0.40, KAKSmax:2.00'dir. H=Serbest
b) TAKSmax ve KAKSmax değerleri net parsel üzerinden hesaplanacaktır.
c) Bu parsellere çekme mesafeleri çizilmiş ve ölçüleri plan üzerinde belirlenmiştir.
Çekme mesafeleri içinde, TAKS ve KAKS dahilinde blok ebatları serbesttir.
d) 2000 m²'nin altında parsel oluşturulamaz.
e) Avan proje ilçe belediyesince onaylanacaktır.
2000 m²'den küçük parsellerde ise;
a) Yapılaşma koşulları planda gösterilmiş olup, bu yapılaşma koşullarına uygun blok şekilleri ve yapı nizamları belirlenmiştir.
b) İfrazen 150 m²'den küçük parsel oluşturulamaz. İfraz sureti ile yola cephesi olmayan parsel oluşturulamaz.
İlave plan Notu: Ticaret Bölgelerinde yapılacak yapıların yüksekliği tüm yapının ticaret olarak projelendirilmesi durumunda İlçe Belediyesince uygun görülmesi halinde 1.00 mt. yüksek yapılabilir.

C- TİCARET+HİZMET ALANLARI:

Ticaret + Hizmet Alanlarında;

1. İş merkezi, ofis, büro, çarşı, çok katlı mağaza, alışveriş merkezi, otel, motel vb. konaklama tesisleri, sinema, tiyatro, müze, kütüphane, sergi salonu gibi kültür tesisleri ile lokanta, restoran gibi eğlenceye yönelik kullanımlar, yönetim binaları, banka ve finans kurumları gibi ticari fonksiyonlar, kirlenici olmayan ileri teknoloji kullanan hizmet ağırlıklı sanayi tesisleri ve küçük sanayiler yer alabilir.
2. Yapılaşma Şartları:
2000m²'den büyük parsellerde;
a) TAKSmax:0.40, KAKSmax:2.00'dir. H :SERBEST
b) TAKSmax ve KAKSmax değerleri net parsel üzerinden hesaplanacaktır.
c) Bu parsellere çekme mesafeleri çizilmiş ve ölçüleri plan üzerinde belirlenmiştir.
Çekme mesafeleri içinde, TAKS ve KAKS dahilinde blok ebatları serbesttir.
d) 2000 m²'nin altında parsel oluşturulamaz.
e) Avan proje ilçe belediyesince onaylanacaktır.
2000 m²'den küçük parsellerde ise;
a) Yapılaşma koşulları planda gösterilmiş olup, bu yapılaşma koşullarına uygun blok tespitleri yapılmıştır.
b) İrtifa Hmax:11.50m.'yi geçemez.
c) İfrazen 500 m²'den az parsel oluşturulamaz.

D- TOPTAN TİCARET ve DEPOLAMA ALANLARI:

Toptan Ticaret + Depolama Alanları'nda; (Hal Tesisleri Alanı)

1. Toptan ticaret, alışveriş, büro ve merkezleri ile sebze, meyve ve depolama alanları yer alacaktır.
2. Yapılaşma şartları;
a) TAKSmax: 0.50, KAKSmax: 1.00, H(max): SERBEST
b) Bütün adalarda TAKSmax ve KAKSmax değerleri gösterilmiştir.
c) Adalara çekme mesafeleri çizilmiş ve ölçüleri ada üzerinde gösterilmiştir.
d) TAKSmax ve KAKSmax değeri net parsel üzerinden hesaplanacaktır.
e) Avan proje İlçe Belediyesi'nce onaylanacaktır.

E- TİCARET, TOPTAN TİCARET, DEPOLAMA VE GÜMRÜK ALANLARI'NDA;

(İstanbul Gıda Toptancıları İmalat Sanayi Depocuları Toplu İşyeri)

1. Ticaret Alanlarında; İş merkezi, ofis, büro, çarşı, çok katlı mağaza, alışveriş merkezi, otel, motel vb. konaklama tesisleri, sinema, tiyatro, müze, kütüphane, sergi salonu gibi kültür tesisleri ile lokanta, restoran gibi eğlenceye yönelik kullanımlar, yönetim binaları, banka ve finans kurumları gibi ticari fonksiyonlar ile zemin üstü konut ile yer alabilir.
2. Toptan ticaret ve depolama alanları; Toptan ticaret, alışveriş, büro ve merkezleri ile sebze, meyve ve kuru gıda depolama alanlarıdır.
3. Ticaret depolama ve gümrük alanlarında; İş merkezleri, ofis, büro, çarşı, çok katlı mağaza, alışveriş merkezi, otel, motel... vb. konaklama tesisleri, sinema, tiyatro, müze, kütüphane, sergi salonu gibi kültür tesisleri, lokanta, restaurant gibi eğlenceye yönelik kullanımlar, yönetim binaları, banka ve finans kurumları gibi ticari fonksiyonlar ile depolama, gümrük alanları ile zemin üstü konut fonksiyonu yer alabilir.
4. Yapılaşma şartları;
a) Bu bölgedeki tasdik sınırı içerisindeki alanlar esas alınmak üzere E= 1.50 ve h: Serbest olarak bulunacak toplam inşaat alanına göre işlem yapılacaktır. Buna göre; toplam inşaat alanı, planda belirtilen değişik tüm fonksiyonların toplamıdır. (Dini tesis alanları ile yol ve otoparklar hariçtir) Emsal, brüt alan üzerinden hesaplanacaktır.
b) Avan proje İlçe Belediyesi'nce onaylanacaktır.
c) Donatı Alanları kamuya terk edilmeden uygulama yapılamaz.
d) Geoteknik zemin etüdü yapılmadan uygulama yapılamaz.

F-AKARYAKIT İSTASYONLARI:

Tüm akaryakıt istasyonu alanlarında;

- a) TAKS / KAKS:0.30 / 0.60 olup ön, arka, yan bahçe mesafeleri 5.00m.'dir.
- b) İlgili Kuruluş Görüşleri alınarak, Gayri Sıhhi Müesseseler ve Karayolları yönetmeliklerine uyulacaktır.

G-OTOGAR KOMPLEKSİ ALANI:

- a) Otogar Kompleksi Alanında İlçe Belediye Başkanlığı'nca uygun görülecek avan projeye göre uygulama yapılacaktır.
 - b) Jeolojik ve Jeoteknik etüd raporları doğrultusunda uygulama yapılacaktır.
 - c) 1/1000 ölçekli planlar onanmadan uygulama yapılamaz.
 - d) Açıklanmayan hususlarda mer'î plan şartları geçerlidir.
 - e) G1,G2,G3,G4 olarak belirlenen gelişme alanlarında kamu eline geçmeden uygulama yapılamaz. Bu alanların kamu eline geçmesine müteakip gelişme alanlarında da Otogar Kompleks Alanı hükümleri geçerlidir.
- OTOGAR KOMPLEKSİ İÇERİSİNDE
- a) Hızlı Tramvay Hattı, Metro Hattı ve İstasyonu, Şehirçi Otopüs Durakları ve Taksi Durakları, Otopüs Acentaları Bekleme, Hizmet ve Ofis Birimleri ile Peronlar vb.
 - f) Ticaret alanlarında (kafe, pastane, lokanta, banka, hediyelik eşya vb.)
 - g) Hizmet alanlarında (otobüs tamir bakım servis alanları, katlı otopark, otel, motel vb.)
 - h) Yönetim alanlarında (güvenlik,zabita, idari birimler, teknik birimler,hizmet binaları) kullanımları yer alabilir.

PLAN NOTU İLAVESİ (TASDİK TARİHİ 12.07.2013)

İstanbul Büyükşehir Belediyesi, İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığı, Şehir Planlama Müdürlüğü'nün teklifi doğrultusunda, 13.01.2012 tarih, 173 sayılı kararı ve 12.09.2012 tarih, 1823 sayılı kararları doğrultusunda 15.10.2012 tarihinde onanmış olan 1/5000 lçekli plan değişikliği doğrultusunda hazırlanan 1/1000 lçekli Revizyon Uygulama İmar Planı Değişikliği

Yapılacak olan yapının ± 0.00 kotuna göre maksimum saçak yükseklikleri

MAHALLE ADI	MAKSİMUM BİNA SAÇAK YÜKSEKLİĞİ				
	YAPININ ±0.00 KOTU40 M.'NİN ALTINDAKİ KOTLARDA	YAPININ ±0.00 KOTU 40M.70M. ARASINDAKİ KOTLARDA	YAPININ ±0.00 KOTU 71M.-100M. ARASINDAKİ KOTLARDA	YAPININ ±0.00 KOTU 101M.-150M. ARASINDAKİ KOTLARDA	YAPININ ±0.00 KOTU 150M..+ KOTLARDA
ALTINTEPSİ	85 M.	85 M.	65 M.	45 M.	45 M.
CEVATPAŞA	35 M	35 M	35 M	35 M	35 M
İSMETPAŞA	55 M	55 M	55 M	35 M	35 M
KARTALTEPE	55 M	55 M	55 M	35 M	35 M
KOCATEPE	85 M.	85 M.	65 M.	45 M.	45 M.
MURATPAŞA	55 M	55 M	55 M	35 M	35 M
ORTAMAHALLE	55 M	55 M	55 M	35 M	35 M
TERAZİDERE	75 M	75 M	55 M	55 M	55 M
VATAN	75 M	75 M	55 M	35 M	35 M
YENİDOĞAN	55 M	55 M	55 M	35 M	35 M
YILDIRIM	55 M	55 M	55 M	35 M	35 M

13.01.2012 tarih ve 173 sayılı İBB meclis kararı gereğince plan notu ilavesi yapılan tablolarda, Mahalle bazında, yapının ±0.00 kotu 40'ın altındaki kotlar, 40-70 arasındaki kotlar, 71-100 arasındaki kotlar, 101-150 arası kotlar ve +150 kotlar değer aralıklarını ifade etmektedir. Yukarıdaki değer aralıklarında belirtilen maksimum yapı yükseklikleri mahalle bazında bulunduğu aralığın en üst noktasındaki +0.00 kotunda geçerlidir.

Zeytinburnu İlçesi Kazlıçeşme Mahallesi, Eyüp İlçesi Rami Cuma, Rami Yeni, Nişanca, Topçular, Defterdar, Dügmeçiler, Silahtarğa, Sakarya, Emniyetpepe Mahalleleri, Bakırköy İlçesi Yenimahalle, Sakızağacı, Cevizlik, Zeytinlik, Ataköy 1. Kısım, Ataköy 2-5-6. Kısım, Yeşilyurt, Yeşilköy Mahalleleri hariç olmak üzere, mahalle bazında bulunduğu değer aralığındaki en üst kot haricindeki diğer kotlarda yapılacak maksimum bina yüksekliklerinin hesaplanmasında tabloda belirtilen değerlere ilaveten:

Mahalle Bazında

±0.00 Kotu 40'ın altındaki kotlarda;
Uygulama Değeri=0.5x(40-Bulunduğu ±0.00 zemin kotu değeri)

±0.00 Kotu 40 ve üstündeki kotlarda;
-Bir alt değer aralığındaki en üst zemin kotu değeri bulunduğu değer aralığındaki zemin kotundan farklı ise;

(Bir alt değer aralığındaki maksimum yapı yükseklik değeri) - (Bulunduğu değer aralığındaki maksimum yapı yükseklik değeri)

Uygulama Değeri = ----- x (Bulunduğu aralığın en üst zemin kotu değeri - Bulunduğu ±0.00 zemin kotu değeri)
(Bulunduğu değer aralığın en üst zemin kotu değeri) - (Bulunduğu aralığın en alt zemin kotu değeri)

-Bir alt değer aralığındaki en üst zemin kotu değeri bulunduğu değer aralığındaki zemin kotu değeriyle aynı ise;

(Bir değer aralığındaki maksimum yapı yükseklik değeri) - (Bir üst değer aralığındaki maksimum yapı yükseklik değeri)

Uygulama Değeri = ----- x (Bulunduğu aralığın en üst zemin kotu değeri - Bulunduğu ±0.00 zemin kotu değeri)
(Bulunduğu aralığın en üst zemin kotu değeri) - (Bulunduğu aralığın en alt zemin kotu değeri)

formüllerini uygulanır"

TURİZM TESİS ALANLARINA İLİŞKİN EK PAN NOTU(Tasdik Tarihi:17.06.2016) (31.01.2019 tarihli mahkeme kararı ile iptal edilerek yürütmeyi durdurma kararı alınmıştır)

İmar planında turizm tesisi, özel sağlık tesisi alanı, özel eğitim alanı, özel sosyalkültürel tesisi alanı fonksiyonlarına ayrılan bölgelerde ve imar planı notlarına göre bu fonksiyonların yapılabildiği alanlarda yapılacak olan turizm tesisi, özel sağlık tesisi, özel eğitim tesisi, özel sosyal kültürel tesisi binalarında, binanın tek bağımsız bölüm olarak yapılması, bağımsız bölüm olarak ticaret ve konut birimlerinin bulunmaması ve otopark ihtiyacının parsel bünyesinde karşılanması kaydıyla 1. ve 2. bodrum katlarda bu fonksiyonlara hizmet edecek şekilde yapılan konferans salonu, toplantı salonu, tiyatro, müze, sanat galerisi, teknik odalar, personel soyunma-giyinme odaları, personel yemekhanesi, tesis yönetimi ile ilgili idari birimler, spor merkezi, spa, yüzme havuzu, kütüphane, mescit, yemek salonu, balo salonu, ameliyathane, morg, laboratuvar, görüntüleme merkezi, yoğun bakım ünitesi, temizlik odaları vb. birimler yapılabilir, emsale dahil değildir. Bu alanlarda doğal zemin kotu üzerine çıkan kısımlarda TAKS değeri aşılamaz. Turizm tesislerinde bağımsız bölüm oluşturulmaması kaydı ile tesise hizmet edecek şekilde ticari birimler yer alabilir, zemin kat yüksekliği 7m. ye kadar yapılabilir.

İmar planında donatı alanı olarak ayrılan alanlar (yol, yeşil alan, park alanı, çocuk bahçesi alanı, okul alanları, sağlık alanları, belediye hizmet alanı, idari tesis alanı, yönetim merkezi alanı, teknik altyapı alanı, sosyal kültürel tesis alanı, spor tesis alanı, otopark alanı, toplu taşıma ve triyaj alanları vb. kamu kullanımına ayrılmış tüm alanlar) kamu eline bedelsiz geçmeden parselin imarlı kısımlarında uygulama yapılamaz.

Bu plan notu ile meri plan notları arasında çelişki olması halinde plan tasdik tarihinden önce iskan (yapı kullanma izin belgesi) sürecini tamamlamamış yapılarda geçerli olacaktır. Yapı kullanma izin belgesi almış yapıların 1. ve 2. bodrum katlarında uygulanır.