

## 1/5000 ÖLÇEKLİ SİLİVRİ İLÇESİ ALIPAŞA VE MİMARŞİNAN MAHALLELERİ

### 1. ETAP NAZIM İMAR PLANI NOTLARI

#### GENEL HÜKÜMLER:

- 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı; plan paftaları, plan raporu ve plan notları ile bir bütündür.
- Bu plan kararları doğrultusunda hazırlanacak 1/1000 ölçekli uygulama imar planları onaylanmadan uygulama yapılamaz. 1/1000 ölçekli uygulama imar planları etaplar halinde yapılabilir.
- Planlama alanında yapılan ve bu plan raporunda detaylı olarak açıklanan, 23.03.2022 tarihinde Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü tarafından onaylanan Yerleşime Uygunluk Haritaları ve Mikrobölgeleme Etüd Raporu doğrultusunda uygulama yapılacaktır.
- Planda çizilen çeşitli arazi kullanımı ve yerleşme alanlarına alt sınırlar ve yerleşime uygunluğa ilişkin jeolojik alan sınırları, 1/5000 ölçek hassasiyetinde sematik olarak gösterildiğinden, bu plan üzerinden plan ölçeği ile ölçü alınamaz, yer tespiti ve uygulama yapılamaz. Fonksiyonel sınırlar ve detaylar 1/1000 ölçekli uygulama imar planında netleştirilecektir.
- Bu planda ölçek nedeni ile gösterilemeyen 15 metreden daha az genişlikteki yollar ile sosyal ve teknik altyapı alanları 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarında gösterilecektir. Nazım imar planları üzerinde gösterilen sosyal ve teknik altyapı alanlarının konum ile büyüklükleri, toplam alan büyüklüğünün altına düşmeme, nazım imar planının ana kararlarını doğrultusunda aşmama kaydıyla avan projeye göre uygulama yapılabilir.
- Planlama alanında merkezi özellik gösteren, yakın çevresinde sağlık, itfaiye, iletişim-haberleşme vb. tesislerin bulunduğu ve ulaşım alanları yakınındaki açık alan, meydan, yeşil alanların uygun noktalarında, kamu binalarının bahçe ve çatılarında, İstanbul Büyükşehir Belediyesi Ulaşım Daire Başkanlığının uygun görüşü alınarak, Heliport Yönetmeliğine uygun koşulu ile kamuya ait "helikopter iniş-kalkış pistleri" (heliport alanı) düzenlenebilir.
- Kamuya ait sosyal ve teknik altyapı alanlarında (eğitim tesisleri hariç) ilgili kurumlarca uygun görülmesi, gerçek veya özel hukuk tüzel kişiliğine ait fonksiyonlarda ise ilgili birimlerin muvafakatı ve ilgili kurumlarında uygun görmesi halinde; ilgili idare öncülük eden ile gerekli tedbirleri alınarak ve yerleri karar ekinde koordinatları olarak belirlenmek şartıyla, trafo, doğalgaz gibi altyapı yapıları yapılabilir.
- Planlama alanı içinde tüm kamu ve özel kullanımına ayrılan alanlarda proje ve uygulama aşamasında Meri İmar Yönetmeliği hükümleri doğrultusunda engeller için gerekli düzenlemeler yapılacaktır.
- Uygulama aşamasında eğimden dolayı kazanılan sadece birinci bodrum katlar iskan edilebilir. İskan edilen bodrum kat emsale dahil edilecektir.
- Birden fazla bodrum kat kazanılması halinde birinci bodrum katlar haricindeki diğer bodrum katlar bina ortak alanı (sığınak, odunluk-kömürlük, tesisat, otopark vb.) olarak kullanılacaktır.
- Karayolları kenarında yapılacak tesislerde "Karayolları Trafik Kanunu" ve "Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik" ile "Petrol Piyasası Kanunu" ve ilgili yönetmelik hükümlerine uyulacaktır. Karayoluna cepheli parsellerde, Karayolların Genel Müdürlüğü veya ilgili bölge müdürlüğünden görüş alınmadan parsel bazında uygulamaya geçilemez.
- Halihazır haritalardaki mülkiyet sınırları ile kadastral planlar arasında uyumsuzluk olması halinde imar uygulaması onaylı aplikasyon krokisine göre yapılacaktır.
- Bu planda belirtmeyen hususlarda İstanbul İmar Yönetmeliği, Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği, Kat Atıkların Kontrolü Yönetmeliği, Endüstriyel Kaynaklı Hava Kirliliğinin Kontrolü Yönetmeliği, İsinmadan Kaynaklı Hava Kirliliğinin Kontrolü Yönetmeliği, Gürültü Kontrolü Yönetmeliği, Tehlikeli Atıkların Kontrolü Yönetmeliği, Tıbbi Atıkların Kontrolü Yönetmeliği ve Zararlı Kimyasal Madde Ürünlerinin Kontrolü Yönetmeliği, Toprak Kirliliği Yönetmeliği, Otopark Yönetmeliği, Elektrik Kuvveti Akım Tesisleri Yönetmeliği, İstanbul İli 1/10000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı hükümleri ile 3194 sayılı İmar Kanunu, Mekansal Planlar Yapımı Yönetmeliği, İstanbul İmar Yönetmeliği ve diğer ilgili yönetmelik ve mevzuat hükümlerine uyulacaktır.
- 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'ndan ayrılan konut alanları için verilen yoğunluk değerleri, maksimum değerlerdir. Ayrıca 1/1000 ölçekli planın esas jeolojik ve jeoteknik etüd raporundan elde edilen veriler doğrultusunda gerekiyorsa bu yoğunluk değerleri düşürülecek, uygulamaya yönelik öneriler ve/veya kısıtlamalar getirilecektir. Afet bölgelerinde yapılacak yapılar hakkında yönetmelik ile yapılacak binaların proje ve inşaat aşamalarında Türkiye Bina Deprem Yönetmeliğine uyulması zorunludur.
- Bu planın onay tarihinden önce ruhsat alınıp inşaatına başlanan ve yapı denetim işlemleri kamu kurumlarında üstlenilmiş yapıların ruhsatta belirtilen yapılaşma hakları korunacaktır. Bu yapıların çekme mesafeleri, blok ebatları, blok alanı ve kot alınacak noktalarının belirlenmesinde ilçe belediyesi yetkilidir. Bu plana göre yola terk işlemleri yapılmadan ve diğer donatı alanında kalan kısımlar için donatı transferi yapılmadan bu hüküm uygulanamaz.
- TAKS/KAKS (Emsal) değerleri net parsel üzerinden hesaplanacaktır.
- İmar uygulaması görmüş parsellerde; parselin donatı alanında kalan kısmının bedelsiz kamuya terk edilmesi koşuluyla parselin bu plan ile ilave donatı getirilmeden önceki imara konu edilmiş alan büyüklüğü üzerinden imar hakkı hesaplanarak terk sonrası oluşacak net parselde kullanılabilir. İmar uygulaması görmemiş parsellerde ise; KAKS (emsal) net parsel üzerinden hesaplanır. Terk oranı parselin uygulamadan önceki alanının % 45'ini aşmıyorsa bu planda donatı alanına alınan kısımlarının bedelsiz kamuya terk edilmesi şartıyla KAKS (emsal), parselin uygulamadan önceki alanının % 55'i üzerinden hesaplanır. İmar hakkı aktarımı yapılması durumunda hiçbir şekilde net imar parselinin inşaat emsali 2.00'ı geçemez.
- 1/1000 ölçekli uygulama imar planının yapımı aşamasında planlama alanı içerisinde K.V.K. Bölge Kurulu kararları ile tespit ve teskil edilmiş bulunan parseller, yapılar ve ağaçlar ile korunması gereken unsurlar tespit edilerek korunacak ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarında gösterilecektir. Bu alanlarda, K.V.K. Bölge Kurulu kararlarına uyulacak ve K.V.K. Bölge Kurulunca onaylanacak proje doğrultusunda planlanabilecektir. Koruma alanı belirlenmemiş sit alanı dışındaki tescilli parsellerde, bu parselde komşu olan veya aralarından yol geçse dahi bu parselde cephe veren parsellerde gelecekte yapılacak uygulamalarda aksaklıklara neden olunmaması için Koruma Kurulundan karar alınmadan herhangi bir uygulama yapılamaz.
- Planlama alanında, parselasyon planlarının, 3194 sayılı İmar Kanununun 18. Maddesine göre yapılması esastır. Parselasyon planları, uygulama imar planında belirlenecek bölgelerde bütün veya etaplar halinde yapılabilir.
- Sosyal Donatı Alanları ve Ayrık Nizam Yerleşme ve Çalışma Alanlarında zemin altı kullanımlar için düzenleme alanları, net parsel alanının 1/2'sini geçemez.

- 6306 sayılı Kentsel Dönüşüm Yasası kapsamında, Riskli Yapı Tespiti yapılması ve/veya 1999 depreminde hasar almış veya yıkılmış yapıların bulunduğu parsellerde; Meri 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarından önce, yapıldığı dönemdeki imar planına, ilgili yasa ve yönetmelik hükümlerine göre ruhsat veya yapı kullanıma 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 edilmiş durumunda meri imar planındaki fonksiyonunu korumak şartıyla; yapı ruhsatında veya yapı kullanıma izin belgesinde yer alan iskana konu toplam inşaat alanına ve ruhsattaki yol kotunun üzerindeki kat adedine göre uygulama yapılır. Ancak meri plandaki kat adedinden, ruhsattaki yol kotunun üzerindeki kat adedinden fazla olması durumunda; yapı ruhsatında veya yapı kullanıma izin belgesinde yer alan iskana konu toplam inşaat alanı aşılacak üzere, meri plan hükümlerine göre uygulama yapılabilir.
- Binanın kot aldığı noktanın altındaki bodrum katlarda yapılacak olan otoparklar, sığınak vb. ortak alanlar toplam inşaat alanına dahil değildir.
- 2981 sayılı Kanuna ve/veya 3194 Sayılı Kanunun Geçici 16. Maddesine konu kısımlar toplam inşaat alanına dahil edilemez.
- Zemin ve Temel Etüdü Uygulama Esasları ve Rapor Formatı esaslarına göre yapılacak Zemin Etüd Raporları doğrultusunda, uygulama yapılacaktır. Bina yüküne göre zemin iyileştirmesi gerektiren alanlarda, zemin iyileştirmesi yapılmadan uygulama yapılamaz.
- Uygulama aşamasında ilgili kurum görüşleri alınmadan uygulama yapılamaz.
- Açıklanmayan hususlarda meri yönetmelik hükümleri ile meri plan notları geçerlidir.

#### ÖZEL HÜKÜMLER:

### 1. YAPI YASAĞI YA DA SİNIRLAMA GETİRİLEN ALANLAR

#### 1.1. JEOLÖJİK ALANLAR

Jeolojik alan sınırları, 1/5000 ölçek hassasiyetinde gösterilmiş olup 1/1000 ölçekli uygulama imar planı yapımı aşamasında netleştirilecektir. İstanbul Büyükşehir Belediyesi, Deprem Risk Yönetim ve Kentsel İyileştirme Daire Başkanlığı, Deprem ve Zemin İnceleme Müdürlüğünün 25.11.2022 tarihli ve 1814970 sayılı kurum görüşüne göre planlama alanı 23.03.2022 onay tarihli Silivri İlçesi, Silivri Güney İmar Planına Esas Mikro bölgeleme Etüd Raporunda "OA-2.1" ve "OA-5.1" lejantlı jeolojik formasyonlarda kalmaktadır. Söz konusu kurum görüşü ekinde yer alan haritalara ait açıklamalar raporlarında belirtilen hususların planlama aşamasında göz önüne alınması, 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 statik yönünden incelenip gerekli olduğunda teknik müdahalelerin yapılması, "Zemin ve Temel Etüdü Uygulama Esasları" ve "Kazi 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, içme vb. önlemlerin alınması ve bu doğrultuda uygulamaya gidilmesi, "UOA-2.1" (Uygun Olmayan Alanlar-Heyelan Riskli Alanlar) lejantlı alanlarda ise yapılaşma amaçlı planlamaya gidilmemesi gerekmektedir.

#### 1.2. DERE VE KUYU KORUMA ALANLARI

Yapı Yasaklı Alan lejantıyla gösterilen bu alanlarda; İSKİ ve DSİ kurum görüşlerine uyulacaktır. İSKİ Genel Müdürlüğü Kurum görüş çerçevesinde belirlenen derelerden fışık (halihazır) derenin sağında ve solunda kurum görüşünde belirlenen mesafe genişliğinde dere işletme bandı ayrılmıştır. Bu bant, alt ölçekli planlarda; dere ıslahı, servis yolları veya yeşil alan olarak kullanılacaktır.

Bu planda ölçek itibarıyla gösterimi mümkün olmayan "küçük vadi tabanları" 1/1000 ölçekli uygulama imar planı aşamasında gösterilecektir. İSKİ ve alt içme suyu kuyularının konum alanlarında 50 metreden daha yakın mesafede hiçbir yapı yapılamaz, bu alanlara kat ve sıvı atkı boşaltılamaz, tarımsal faaliyetlerde su kaynağını kirliletebilecek ilaç, gübre vb. kullanılmaz. Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliğinde kuyu alanlarıyla ilgili getirilen tedbirlere uyulması zorunludur.

#### 1.3. TAŞIYICI VE İLETKEN BORULARI KORUMA ALANLARI

Planda Pasif Yeşil Alan olarak gösterilen NATO akaryakıt boru hattı kamulaştırma sınır içerisinde kalan alanda köklü ağaç ve direk dikilemez, beton dökülmez. Boru hatından 30 metre uzaklığa kadar MSB İstanbul İnşaat Emlak Bölge Başkanlığı ile ANT Gelibolu İşletme Müdürlüğünden izin alınmadan kazı çalışması yapılamaz. Planlama alanından geçen NATO akaryakıt boru hattı güzergâhı için 1/1000 ölçekli uygulama imar planı yapımı aşamasında ilgili kurum ve kuruluşlardan görüş alınarak uygulama yapılacaktır. Bu bölgede 2565 sayılı "Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu" hükümleri geçerlidir.

Çelik doğal gaz boru hatlarında boru orta aksının iki tarafından min. 2.50 metre, polietilen doğal gaz hatlarında min. 1.25 metrelik kısım yapı yaklaşma sınırıdır. BOTAS doğal gaz boru hattı ve koruma kuşağı, 1/1000 ölçekli uygulama imar planı aşamasında ilgili kurumun görüşü alınarak kesintileştirilecek ve plana işlenecektir. Atkısı tünellerinin yatayda tünel aksının sağında ve solunda 10'ar metre olmak üzere toplam 20 metrelik alanda ve düşeyde tünel boru üst kotunun çapının iki katı mesafesinde herhangi bir kazı, sondaj, forekazık jet grout vb. çalışmaları yapılmaması gerekmektedir.

#### 1.4. ENERJİ NAKİL HATLARI KORUMA ALANLARI

Enerji nakil hatlarının (154 ve 380 kw) altlarında teknik altyapı gereği olan tesisler dışında yapılaşmaya açılmaz. Enerji nakil hatlarının yeraltına verilmesi veya kaldırılması durumunda; iletim hatlarının geçtiği parsellerde plan bütünlüğüyle uyumlu olarak ilgili kamu kurum görüşleri doğrultusunda, ihtiyaç olması halinde gerekli kamu terkipleri alınarak plan yoluyla imar uygulaması yapılabilir. Bu alanlarda TEİAŞ kurum görüşlerine uyulacaktır.

#### 1.5. TARIMSAL NİTELİĞİ KORUNACAK ALANLAR

Toprak koruma ve arazi kullanımını düzenleyen ilgili mevzuat geçerlidir. Sınırları Tarım İl Müdürlüğü tarafından belirlenen Tarımsal Niteliği Korunacak Alanlarda, tarımsal faaliyetin niteliğine göre, toprak koruma ve arazi kullanımını kanun ve yönetmeliğine uygun olarak şartıyla tarımsal amaçlı yapı yapılabilir. Karayolları kamulaştırma sınırı içinde kalan Tarımsal Niteliği Korunacak Alanlarda gerekli izlenimlereler. Karayolların Genel Müdürlüğü tarafından yapılacaktır. İl Tarım ve Orman Müdürlüğü görüşü kapsamında Tarım Alanı olarak belirlenen ancak planlama donatı alanı olarak gösterilen alanlarda, uygulama öncesinde ilçe belediyesince gerekli izinler alınacaktır.

#### 1.6. MERA ALANLARI

Planda Mera Alanı olarak gösterilen alanlar 4342 sayılı Mera Kanununa tabi alanlardır. İl Tarım ve Orman Müdürlüğü görüşü kapsamında Mera Alanı olarak belirlenen ancak planlama donatı alanı olarak gösterilen alanlarda, uygulama öncesinde ilçe belediyesince gerekli izinler alınacaktır.

#### 1.7. TAŞKINA MARUZ ALANLAR

Taşkina Maruz Alanlarında İstanbul İmar Yönetmeliğinin 5.10. ve 18.3 Maddelerine göre uygulama yapılması gerekmektedir. Taşkın Risk Haritası bulunan alanlarda; herhangi bir noktada subasman kotu, bu noktada taşkın risk haritası ile belirlenen taşkın risk kotunun üzerinde olmamalıdır. Taşkın risk haritası henüz hazırlanmamış olan derelerde ise taşkın risk haritaları oluşturuluncaya kadar, dere işletme bandına komşu parsellerde herhangi bir noktada subasman kotu ile bu alanların iskan edilmiş hususunda dair nihal değerlendirmeye meri imar yönetmeliği hükümleri doğrultusunda belediyelerin takdir ve yetkisindedir. Hiçbir şekilde bu seviyenin altında otopark giriş-çıkışı, kapı ve pencere gibi herhangi bir boşluk bırakılmaz ve açılmaz. Ayrıca elektrik, doğalgaz vb. tesisat elemanları da taşkın durumu göz önüne alınarak subasman kotuna uygun olarak projelendirilecektir. Yapılının subasman kotu altında kalan kısımlarının nasıl kullanılacağı hususunda meri imar yönetmeliği hükümleri geçerlidir. Bu alanlarda taşkın kontrolü amacıyla inşa edilen tesislerin (dereler) üzerleri kapatılmaz.

"Taşkina Maruz Alan" dâhilinde planda belirtilen fonksiyon ve yapılaşma şartları üzerinden yapılaşma izin verilmesi için öncelikle olarak dere ıslah çalışmalarının tamamlanması ve parsel bazında İSKİ Genel Müdürlüğünden görüş alınması zorunludur.

#### 1.8. KORUMA ALANLARI

Tarihi ve kültürel değer olan eski eserlerin, tabiat varlıklarının tespiti halinde bu eserler ve tabiat varlıkları gerekli belgeleme çalışmaları yapıp, Korunması Gerekli Kültür Varlıkları Envanterine eklenerek, taşınmaz kültür ve tabiat varlığı ile parselinin kullanımını hakkında ilgili Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunca alınacak karar doğrultusunda uygulama yapılacaktır.

### 2. YERLEŞME ALANLARI

#### 2.1. KONUT ALANLARI (MESKÜN VE GELİŞME)

Konut alanlarında, kişi başına düşen konut inşaat alanı standardı 30 m<sup>2</sup> olarak kabul edilmiştir. İrtifa değerleri ve yapılaşma ile ilgili koşullar, kurum görüşleri, zemin etütleri ve yakın çevre yapılaşma şartları doğrultusunda bu planda belirlenen yoğunluk değerleri aşılmamak şartıyla uygulama imar planlarında belirlenecektir. Bu planda ada bütünlüğü belirlenen yoğunluk değerleri aşılmamak koşulu ile uygulama imar planlarında mevcut yapılaşma ve meri planlardan gelen inşaat hakları doğrultusunda farklı yapılaşma koşulları belirlenebilir. Otopark ihtiyacı Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığının Otopark Yönetmeliğinde belirlenen otopark miktarları doğrultusunda kendi parsel içerisinde karşılanacaktır.

**Meskün Konut Alanları:** Meskün Konut Alanlarında minimum parsel ifraz şartı: 500 m<sup>2</sup> dir. **Gelişme Konut Alanları:** Gelişme Konut Alanlarında minimum parsel ifraz şartı: 1000 m<sup>2</sup> dir.

#### 2.2. KONUT+TİCARET ALANLARI

Bu alanlarda iş merkezleri, yönetim binaları, banka, finans kurumları, ofis-büro, çarşı, çok katlı mağazalar, otoparklar, alışveriş merkezleri, konaklama tesisleri, sinema, tiyatro, müze, kütüphane, sergi salonu gibi sosyal ve kültürel tesisler ile lokanta, restoran, düğün salonu gibi eğlenceye yönelik birimler yer alabilir.

Konut+Ticaret (TİCK) alanlarında, konut kullanım oranı emsale esas toplam inşaat alanının %75'ini aşamaz. İrtifa değerleri ve yapılaşma ile ilgili koşullar, kurum görüşleri, zemin etütleri ve yakın çevre yapılaşma şartları doğrultusunda bu planda belirlenen yoğunluk değerleri aşılmamak şartıyla uygulama imar planlarında belirlenecektir. Konut+Ticaret (TİCK) Alanlarında minimum parsel ifraz şartı: 1500 m<sup>2</sup> dir.

#### 2.3. TURİZM ALANLARI

Turizm Alanlarında konaklama amacıyla kullanılan, otel, motel, tatil köyü, pansiyon, kamping, apart otel ve hostel gibi turizm tesislerinin bulunduğu alanlar ile yeme-içme, eğlence tesisleri, sağlıklı yaşam merkezi, yüzme havuzu, kongre ve sergi merkezi vb. turizm amaçlı tesisler yapılabilir. Turizm Alanlarında KAKS: 0.50 ve minimum parsel ifraz şartı: 5000 m<sup>2</sup> dir.

#### 2.4. SANAYİ ALANLARI

Bu alanlarda; ilgili kanun ve yönetmeliklerde türleri tanımlanan ve atıkları itibarıyla insan ve çevre sağlığı açısından tehdit unsuru olmayan sanayi birimleri, bölgedeki sektörel kümelenmelere uygun küçük sanayi siteleri, sanayi tesislerinin ihtiyacına yönelik tır ve kamyon parkları, antrepo ve depolar gibi lojistik fonksiyonlar ve bölgede üretilen ürünlerin teşhirine yönelik uniteler ile sanayi tesislerinin yönetim ve idari birimleri, ofis, revir, kreş, kütüphane, yemekhane gibi yardımcı fonksiyonlar yer alabilir.

Bu alanlarda çevre kirliliğini önlemek amacıyla alınacak önlemler ile birlikte, atık suların bertarafında Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliğinin teknik usuller tebliğinde belirtilen kriterler sağlanacaktır. Tekel Dışı Bırakılan Patlayıcı Maddelerde Av Malzemesi Ve Benzerlerinin Üretimi İthalatı Taahhüsü Saklanması Depolanması Kullanılması Yok Edilmesi Denetlenmesi Esaslarına ilişkin Tüzükte tanımlanan maddelerin üretimi, depolanması, atık bertaraf yapılamaz. Türlerine göre İşyeri Açma Ve Çalışma Ruhsatlarına ilişkin Yönetmelik uyarınca, tesis mülkiyeti içerisinde sağlık koruma bandı bırakılacaktır. Bu alanlarda yer alacak tesislerin çevresel etki değerlendirilmesinde (ÇED) tabii olması halinde, ÇED yönetmeliği hükümlerine uyulacaktır. Artırma tesisi yapılması yasa ve yönetmeliklerde zorunlu olan ve işletmede olan sanayi tesislerinde ise iş termin planına göre artırma tesisleri yapılması ve işletilmesi zorunludur.

Planlama alanında, halihazırda ruhsatlı olup planda sanayi lejantı dışında farklı bir fonksiyonda gösterilen mevcut sanayi faaliyetlerinin devam ettirilmek istenmesi halinde; sanayi faaliyetleri bütününde (üretim-depolama) "çevreye duyarlı ileri teknolojik endüstriyel sistemlerin kullanıldığı yönündeki" ilgili kurumların olumlu görüşleri alınması zorunludur. Bu alanlarda ruhsata esas mütekeps hakları belirlenmiş sınırlarda, ilgili kurumlardan alınan görüşler doğrultusunda üretim sistemlerinin yenilenmesi amacıyla mevcut binaların yıkılıp yeniden yapılmaması ve tevsi yapılmaması şartıyla yapsal iyileştirmeler yapılabilir. Ancak söz konusu yapıların yıkılıp yeniden yapılması halinde meri plan yapılaşma hakları ve fonksiyonu geçerli olacaktır.

Sanayi Alanlarında KAKS: 0.50, İdari yapılar için Hmaks: 4 katdır.

#### 2.5. KÜÇÜK SANAYİ ALANLARI

Küçük ölçekte sanayi işletmelerinin yer aldığı, daha çok doğrudan kentiye yönelik hizmet üreten ilgili mevzuata uygun olarak çevre ve sağlık koşulları gözetilerek, kent içinde yer almalı ve gruplaşmaları gereken iş alanlarıdır. Bu alanlarda el sanatları türündeki imalat birimleri, oto tamir servisleri v.b. kullanımlar yer alabilir.

Küçük Sanayi Alanlarında KAKS: 0.50, Hmaks: 1 katdır.

#### 2.6. PAZAR ALANLARI

Üreticiler ve pazarcular tarafından malların doğrudan tüketicilere perakende olarak satıldığı Pazar Yerleri Yönetmeliğine göre yapılıp işletilen pazar alanlarıdır. Pazar alanı olarak gösterilen alanlar, çok amaçlı açık kamusal kullanım alanı olup, sosyal, kültürel, eğlence ve açık ticaret aktivitelerinin yapıldığı toren alanı, açık konser alanı ve yerel ürünlerin pazarlandığı alanlardır. Bunun dışında ilçe belediyevarı uygun görmesi halinde gerekli alt yapının hazırlanması şartıyla otopark, yılın belirli günlerinde ilgili idarelerin uygun görüşü alınmak kaydıyla kurban satış alanı olarak kullanılabilir. Bu alanlarda toplam inşaat alanının %20'sini aşmamak kaydıyla yönetim birimleri, büfe, wc gibi kullanımlar yapılabilir. İlçe belediyesi tarafından hazırlanacak avan projeye göre uygulama yapılacaktır.

#### 2.7. AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONU ALANLARI

Uygulama imar planlarında belirlenmesi koşulu ile akaryakıt servis istasyonu olarak belirlenen alanlarda istasyonlar arası mesafe ve diğer kriterlerle ilgili mevzuatta yapılması şartıyla; akaryakıt ve servis istasyonları, LPG otopaz istasyonları, hidrojen üretim ve dolum istasyonları yapılabilir. Karayolları kenarında yapılacak tesislerde, Karayolu Trafik Kanunu ve Karayolları Kenarında Yapılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik ve bu konudaki yapılanmaya ilişkin diğer mevzuat hükümleri geçerlidir. İstasyonların bünyelerinde kullanıcıların aşgari ihtiyaçlarını karşılayacak oto-market, çay ocağı, tüvalet, mescit, büfe, oto elektrik, lastikçi, yıkama yağlama fonksiyonları yer alabilir. Bu alanlarda; elektrik enerjisi ile çalışan araçların şarj edilmeleri için ilgili elektrik kurumunun, olumlu görüşü ve Şarj Hizmeti Yönetmeliği doğrultusunda elektrikli araç şarj yeri yapılabilir. Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanlarında KAKS: 0.20, Hmaks: 2 katdır.

#### 2.8. TERMINAL ALANLARI

Şehirlerarası ya da kırsal yolcu taşıyan otobüs, minibus vb. araçların sevk ve idare edildiği, yolcu indirme ve bindirme hizmetlerinin görüldüğü ve bu hizmetlere yönelik bekleme salonları, yazıhaneler, idari tesis, lokanta vb. tamamlayıcı tesislerin bulunduğu alanlardır. Uygulama avan projeye göre yapılacak olup bu alanlara ait yapılaşma koşulları yakın çevresinde yer alan yapılaşma karakteri, zemin yapısı vb. durumlar göz önünde bulundurulmak suretiyle 1/1000 ölçekli uygulama imar planında belirlenecektir.

### 3. SOSYAL DONATI ALANLARI

#### 3.1. EĞİTİM TESİSİ ALANLARI

Bu alanlarda kreş, anaokulu, ilkököl, ortaokul, lise ve mesleki eğitim yapıları ile bu yapılarla hizmet vermek üzere yemekhane, yurt, kütüphane ve spor tesisleri yapılabilir. Yapılaşma şartları 1/1000 ölçekli uygulama imar planı aşamasında, çevre yapılaşma koşulları dikkate alınarak belirlenecektir.

#### 3.2. SAĞLIK TESİSİ ALANLARI

İlgili mevzuata uygun olarak yapılacak hastane, dispanser, sağlık ocağı, sağlık evi, sağlık merkezi ve doğumevi vb. gibi tesislerin bulunduğu alanlardır. Yapılaşma şartları 1/1000 ölçekli uygulama imar planı aşamasında, çevre yapılaşma koşulları dikkate alınarak belirlenecektir.

#### 3.3. SOSYAL TESİS ALANLARI

Sosyal yaşamın niteliğini ve düzeyini artırmak amacı ile toplumun faydalanancağı sosyal tesis, kreş, kurs, yurt, çocuk yuvası, yetiştirme yurdu, yaşlı ve engelli bakım-evi, rehabilitasyon merkezi, toplum merkezi, sefat evleri, nikah ve düğün salonu gibi kullanımlar yer alacaktır. Yapılaşma şartları 1/1000 ölçekli uygulama imar planı aşamasında, çevre yapılaşma koşulları dikkate alınarak belirlenecektir.

### 3.4. KÜLTÜREL TESİS ALANLARI

Bu alanlarda; kamuya ait kültür merkezleri, kütüphane, müze, sergi-konser-konferans-sinema-tiyatro salonları gibi kültürel yapılar, teknik eğitim merkezleri, bilgi-beceri-meslek edindirme kursları gibi eğitim yapıları ile konukevi gibi kullanımlar yer alabilir. Yapılaşma şartları 1/1000 ölçekli uygulama imar planı aşamasında, çevre yapılaşma koşulları dikkate alınarak belirlenecektir.

### 3.5. İBADET TESİSİ ALANLARI

İbadet etmek ve dini hizmetlerden faydalanmak amacıyla insanların toplanacağı, dini tesis ve kulliyesinin, dini tesisin mimarisi ile uyumlu olmak koşuluyla dini tesise ait; lojman, kütüphane, aşevi, dinlenme salonu, kurs yapısı ile gasilhane, taziyeh evi, şadırvan gibi müstemilatların, açık veya zemin altında kapalı otoparkın da yapılabilirdi alanlardır. Yapılaşma şartları 1/1000 ölçekli uygulama imar planı aşamasında, çevre yapılaşma koşulları dikkate alınarak belirlenecektir. İbadet Alanları içinde ticari birimler yer alamaz.

### 3.6. ÖZEL SOSYAL TESİS ALANLARI

Planın getirdiği çevre yapılaşma koşullarını geçmemek, Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmelikteki standartlara uygun olmak ve ilgili kurumların uygun görüşlerini almak koşulu ile ilçe belediyesince onaylanacak avan projeye göre Özel Eğitim, Özel Sağlık ve Özel Sosyal Tesislerin yapılabilirdi alanlardır.

### 3.7. KAMU HİZMET ALANLARI

Kamusal Hizmet Alanlarında planlama alanı büyüklüğü ölçeğinde gerekli olan ve ihtiyacı duyan; merkez ve yerel yönetim birimleri için hizmet birimleri, hükümet konağı, kaymakamlık, adliye, karakol, emniyet müdürlüğü, muhtarlık, semt konağı, PTT, İGDAŞ, İSKİ, İETT, İtfaiye, müftülük vb. yönetim ve hizmet amaçlı birimler yer alabilir. Planda "Kamu Hizmet Alanı" lejantı ile belirlenen, ancak herhangi bir kamu kuruluşunun adı verilmemiş olan alanların hangi kamu kuruluşuna tahsis edileceği, 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarının yapımı aşamasında belirlenecektir. Çevre yapılaşma koşulları dikkate alınarak Avan proje onayları İstanbul İmar Yönetmeliğinde belirtilen koşullara göre İlçe Belediyesince veya İstanbul Büyükşehir Belediyesi tarafından yapılacaktır.

### 3.8. BELEDİYE HİZMET ALANLARI

Yerleşmenin büyüklüğüne göre hizmet edebilecek nitelikte, içinde sosyal, kültürel, eğitim, idari ve teknik tesis birimlerinin yer aldığı alanlardır.

İtfaiye, acil yardım ve kurtarma birimleri, ulaşımaya yönelik transfer

İstasyonu, araç ve makine parkı, bakım ve ikmal istasyonu, peron, garaj ve triyaj alanları, belediye depoları, asfalt tesisi, atık işleme tesisi, zabıta birimleri, mezbahe, ekmeek üretim tesisi, kapalı ve açık semt pazar alanı, meydan, zemin altı ve üstü katlı otopark, mahalle konağı, Belediyeye ait kültürel tesisler, kütüphane, bilgi-beceri-meslek edindirme kursları gibi eğitim ve kültür yapıları, belediye ait idari birim binaları, muhtarlık gibi yönetim yapıları, semt ölçeğinde küçük ölçekli sağlık tesisleri ve diğer belediye birimleri ve sermayesinin yarından fazlası belediyeye ait olan şirketlerin sahip olduğu tesisler yer alabilir. Çevre yapılaşma koşulları dikkate alınarak Avan proje onayları İstanbul İmar Yönetmeliğinde belirtilen koşullara göre İlçe Belediyesince veya İstanbul Büyükşehir Belediyesi tarafından yapılacaktır.

### 4. AÇIK VE YEŞİL DONATI ALANLARI

#### 4.1. PARK ALANLARI

Aktif yeşil alan olarak düzenlenecek alanlardır. Bu alanlarda çevreyle uyumlu, topografyaya bozmadan, doğal yapısını ortaya çıkaracak uygun peyzaj düzenleme projelerine göre uygulama yapılacaktır. Park ve dinlenme alanı olarak planlanan yeşil alanlarda yerleşimin açık ve yeşil alan ihtiyacı başta olmak üzere kent içinde ve çevresinde gönüllürlük kullanıma yönelik, gezi alanları, yürüyüş; koşu, bisiklet, atıcılık gibi açık havada yapılabilen spor faaliyetleri, seyir terasları, rekreasyon alanları, piknik alanları, oyun eğlence parkları, çocuk bahçeleri ve oyun alanları gibi fonksiyonlar yer alabilir. Bu alanlarda her birinin alanı 15 m<sup>2</sup>'ye kat yüksekliği H:4.50 m.y'i geçmemek şartıyla, kafeterya, açık hava spor alanları (gezi alanları) yürüyüş, koşu, bisiklet v.b.) çocuk oyun alanları gibi tesisler yer alabilir. Park alanı tamamında yapılacak yapılar için toplam yapılaşma E:0.03'ü aşamaz. Zeminaltı otopark yapılabilir.

Afet dönemlerinde kullanılmak üzere; afet harici normal durumlarda yeşil alan ve park kullanımını bozmadan, rekreatif kullanımı sürdürecektir bir tasarım ilkesi koşuluyla tahliye merkezi, Toplanma Alanı (TA), Geçici Barınma Alanı (GBA), gıda ve temel ihtiyaç lojistik birimleri kurulabilir.

#### 4.2. MEZARLIK ALANLARI

Bu alanlarda uygulamalar, 3998 sayılı Mezarlıkların Korunması Hakkındaki Kanun, 1489 sayılı Umumi Hıfızışılma Kanunu ve Mezarlıklar Hakkında Nizamname ve Büyükşehir Belediyesi tarafından onaylanacak avan proje kapsamında yapılacaktır.

#### 4.3. SPOR TESİSİ ALANLARI

Spor ve çocuk oyun ihtiyacılarını karşılayan, futbol, basketbol, voleybol, tenis, yüzme vb. gibi spor faaliyetlerinin ihtiva eden açık ve kapalı tesis alanlarıdır. Kapalı tesisler için çevre yapılaşma koşulları dikkate alınarak, bölgenin tarihi, mimari kimliğine ve doğal yapısına uygun ve ilgili kurum ve kuruluşların olumlu görüşleri alınmak koşuluyla, avan projeye göre uygulama yapılacaktır. Hazırlanacak avan projelerde yapılacak tesisin özellikleri ve kapasitesine göre fiziksel mekân bütünlüğü dikkate alınarak gerekli otopark ve açık alan ihtiyacı parsel içinde çözümlenecektir.

#### 4.4. PASİF YEŞİL ALANLAR

Karayolları Kamulaştırma sınırı içindeki yeşil alanları, BOTAS ve NATO boru hattı güzergâhlarını ifade etmektedir.

### 5. TEKNİK DONATI ALANLARI

#### 5.1. GENEL OTOPARK ALANLARI

Bu alanlar, düzenlendiği alanın mevcut ve gelecekteki şartları ve ihtiyaçları göz önünde bulundurularak oluşturulan ihtiyaca göre açık, kapalı ya da katlı olarak belediyeler veya diğer kamu kuruluşları ve özel kişiler tarafından yapılan ve işletilen tesislerin bulunduğu alanlardır. Bu alanlarda; elektrik enerjisi ile çalışan araçların şarj edilmeleri için ilgili elektrik kurumunun, olumlu görüşü ve Şarj Hizmeti Yönetmeliği doğrultusunda elektrikli araç şarj yeri yapılabilir. Yapılaşma koşulları, yakın çevresinde yer alan yapılaşma karakteri, zemin yapısı vb. durumlar göz önünde bulundurularak 1/1000 ölçekli uygulama imar planında belirlenir. Kapalı veya katlı otopark yapılması halinde çevre yapılaşma koşulları dikkate alınarak, Avan proje onayları İstanbul İmar Yönetmeliğinde belirtilen koşullara göre İlçe Belediyesince veya İstanbul Büyükşehir Belediyesi tarafından yapılacaktır.

#### 5.2. YOLLAR VE KAVŞAKLAR

Uygulama imar planı hazırlanması aşamasında bu planda gösterilen yol genişliklerine uyulacaktır. Bu yollar dışında alanın ihtiyacı olan bisiklet yolları, yayı yolları, trafik düzenlemeleri v.b. hususlar uygulama imar planlarında gösterilecektir. Şehir içi yollarda Bisiklet Yolları Yönetmeliği, İstanbul Bisiklet Ana Planı ve ilgili diğer yapı düzenlemelere uyulacaktır. Planda gösterilen kavşak ve refüj gösterimleri sematik olup, kavşak tipleri, yavaşlama şeritleri, refüj açıklıkları, trafik geçişleri vb. düzenlemeler karayollarında, Karayolları Genel Müdürlüğü, diğer ulaşım alanlarında

İstanbul Büyükşehir Belediyesi'nce onaylanacak kavşak projelerine göre uygulanacaktır.

#### 5.3. TEKNİK ALTYAPI ALANLARI

Bu alanlarda elektrik, petrol ve doğalgaz iletim hatları tesisleri, içme ve kullanma suyu ile yer altı ve yer üstü her türlü atırma, kanalizasyon, atık işleme tesisleri, trafo, her türlü enerji, ulaştırma, haberleşme gibi servis