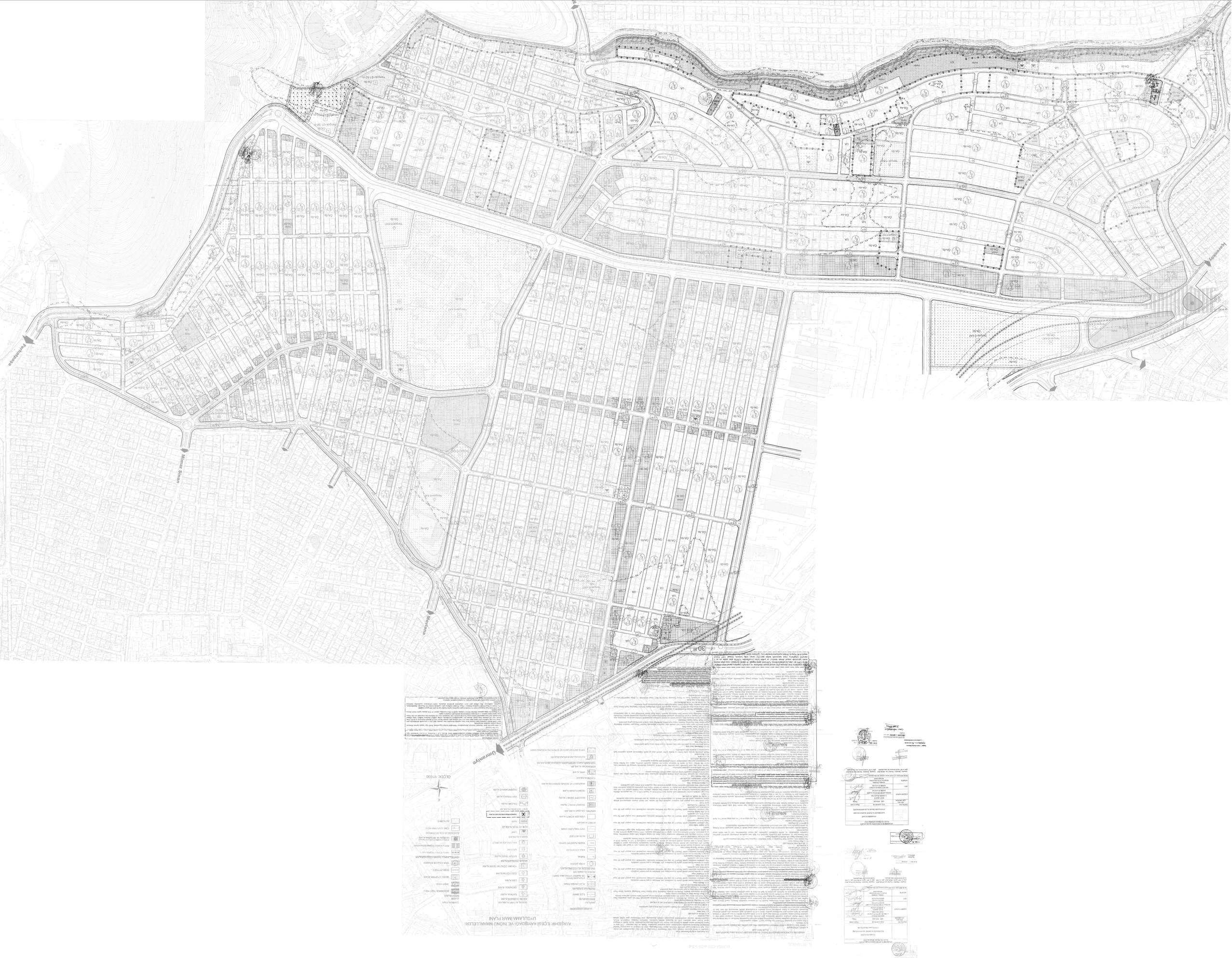

ATAŞEHİR İLÇE BELEDİYE BAŞKANLIĞI PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ		
	ATAŞEHİR İLÇESİ KAYIŞDAĞI VE İNÖNÜ MAHALLELERİ UYGULAMA İMAR PLANI	
PAFTA NO	G22-A-03-B-2-D	Ölçek:1/1000
PİN NO: UİP-34019296	ADI - SOYADI	İMZA
ÇİZİMİ YAPAN	MELİKE ÖNSAL A GRUBU ŞEHİR PLANCISI SERİ NO: 1252	
	ELİF AKSOY Y. ŞEHİR PLANCISI	
	FATMA HÜSEYİNOĞLU GARİP ŞEHİR PLANCISI	
ŞEF	DENİZ YAPICI ŞEHİR PLANCISI	
MÜDÜR	TEMEL ÖNDER HARİTA VE KADASTRO MÜHENDİSİ	
04.04.2022 gün ve E.1552 sayılı yazımız eki olan plandır.		

Ataşehir Belediye Meclisi'nin 07.04.2022 gün ve 037 sayılı, 09.06.2022 gün ve 046 sayılı kararın eki olan plandır.

SADIK SEMİH KAYHAN
BELEDİYE BAŞKAN YARDIMCISI
İmar Komisyonu Başkanı

Ataşehir Belediye Meclisi'nin 07.04.2022 gün ve 037 sayılı, 09.06.2022 gün ve 046 sayılı kararın eki olan plandır.

Battal İLGEZDİ
Belediye Başkanı

İBB ŞEHİR PLANLAMA MÜDÜRLÜĞÜNÜN
10.10.2022 tarih 1070956 sayılı yazısı eki paftadır.

İlker KUTER
Şehir Plancısı

Serkan BAŞ
Müdür Yardımcısı

15.12.2022 1586

17/Ocak/2024
İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanı Adına
Burkan
Genel Sekreter Yardımcısı
Büyükşehir Belediye Başkanı

ATAŞEHİR İLÇE BELEDİYE BAŞKANLIĞI PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ		
	ATAŞEHİR İLÇESİ KAYIŞDAĞI VE İNÖNÜ MAHALLELERİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ	
PAFTA NO	G22-A-03-B-2-D	Ölçek:1/1000
PİN NO: UİP-34019296	ADI - SOYADI	İMZA
ÇİZİMİ YAPAN	ELİF AKSOY Y. ŞEHİR PLANCISI	
	FATMA HÜSEYİNOĞLU GARİP ŞEHİR PLANCISI	
ŞEF	DENİZ CANDAŞ YAPICI ŞEHİR PLANCISI	
MÜDÜR	TEMEL ÖNDER HARİTA VE KADASTRO MÜHENDİSİ	
05.06.2023 gün ve E.2624 sayılı yazımız eki olan plandır.		

Ataşehir Belediye Meclisi'nin 08.06.2023 gün ve 047 sayılı kararın eki olan plandır.

SADIK SEMİH KAYHAN
BELEDİYE BAŞKAN YARDIMCISI
İmar Komisyonu Başkanı

Ataşehir Belediye Meclisi'nin 08.06.2023 gün ve 047 sayılı kararın eki olan plandır.

Battal İLGEZDİ
Belediye Başkanı

İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisinin 11/01/2024 tarih ve 95 sayılı kararında ... değişiklikler dijital ortamda hazırlanmıştır.

İBB ŞEHİR PLANLAMA MÜDÜRLÜĞÜNÜN
09.10.2023 tarih 1605175 sayılı yazısı eki paftadır.

Cansu MERCANOĞLU
Y. Şehir Plancısı

İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisinin 11/01/2024 tarih ve 95 sayılı kararı ile ... eki olan plandır.

İmar ve Bayındırlık Komisyonu Başkanı

İL: İSTANBUL

BURSA-G22-a-03-b-2-d

ATAŞEHİR İLÇESİ KAYIŞDAĞI VE İNÖNÜ MAHALLELERİ UYGULAMA İMAR PLANI PLAN NOTLARI

A. GENEL HÜKÜMLER

1. Ataşehir İlçesi Kayışdağı ve İnönü Mahalleleri Uygulama İmar Planı, plan paftaları, plan açıklama raporu ve plan notları ile bir bütündür.
2. Plan onama sınırı içerisinde 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 23. maddesi uygulanacaktır.
3. 19.01.2010 tarihinde onaylanan Anadolu Yakası Mikro Bölgeleme Projesi kapsamında hazırlanan ve imar planlarına esas olan 1/2000 ölçekli yerleşime uygunluk haritalarına göre planlama alanının zemin durumu yerleşime uygun alan ve yerleşime önlemli alanlar lejantında kalmakta olup 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 esastır.
4. ~~Halihazır haritadaki mülkiyet sınırları ile kadastral haritalar arasında uyumsuzluk olması durumunda imar uygulaması onaylı aplikasyon krokisine göre yapılacaktır.~~
5. Planlama alanında, sağlık, itfaiye, haberleşme, iletişim vb. gibi tesislerin bulunduğu alanlarda, ulaşım ağlarına yakın meydan, park vb. açık alanların uygun noktalarında ilgili kuruluşların uygun görüşleri alınması, ~~Heliport Yönetmeliğine~~ **Heliport Yapım ve İşletim Yönetmeliğine** uyulması şartı ile kamuya ait "Helikopter İniş-Kalkış Pisti" (heliport alanı) düzenlenebilir.
6. Umumi hizmetler ve kamu hizmetlerine ayrılan alanlarda (eğitim tesisleri hariç); ilgili idarelerce uygun görülmesi, özel ve tüzel nitelikli alanlarda ise ilgililerin muvafakati ile ilgili idarelerce de uygun görülmesi halinde; trafo, doğalgaz bölge regülatörü vb. teknik altyapı yapıları yapılabilir.
7. İlgili kurum ve kuruluşların uygun görüşleri alınarak; umumi hizmetler ve kamu hizmetlerine ayrılan alanlarda, tabii zemin kotu altında yapı yaklaşma mesafeleri korunması şartıyla, kavşak ve yol alanlarında ise tabii zemin altında kalan kısımlarda ağaç ve bitki yaşamının sürdürülebileceği toprak derinliği bırakılarak ve tabii zemin kotları değiştirilmeyecek şekilde olağanüstü durumlarda da sığınak olarak kullanılmak üzere kamuya ait zemin altı katlı otopark yapılabilir. **Bölge ve Genel Otopark olarak kullanılabilir.**
8. [redacted] Umumi hizmetler ve kamu hizmetlerine ayrılan alanlarda; kamu kullanımı dışında kullanım getirilemez, ticari birimler yer alamaz, kamu eline geçmeden uygulama yapılamaz.
9. ~~Umumi hizmetler ve kamu hizmetlerine ayrılan alanlarda ve özel eğitim alanında; ulaşım ve trafik düzenlemesi komisyonu (UTK) kararı alınacaktır. Ayrıca avan projede parsel mahreesinde veya içerisinde araçlardan personel/öğrenci indirme bindirme için gerekli tedbirler alınacaktır.~~
10. Planlama alanında, meri kanun ve yönetmelikler doğrultusunda engelliler için gerekli düzenlemeler yapılacaktır.
11. Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu'nun haber verme zorunluluğuna ilişkin 4. maddesi gereğince, korunması gerekli kültür ve tabiat varlığı niteliğine sahip herhangi bir bulguya rastlanması halinde, Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü'nden ve Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'ndan görüş alınarak uygulama yapılacaktır.
12. Kavşaklar ve raylı sistem hatları ile raylı sistem istasyonu şematik olup İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nın ilgili müdürlüklerinin görüşüne göre uygulama yapılacaktır.
13. Etaplama Sınırında iptal/değişiklik olması halinde yeni düzenleme sınırı geçirilmeden uygulama yapılamaz.
14. Plan kararlarında açıklanmayan hususlarda, meri yasa/yönetmelik hükümleri ile alınan kurum ve kuruluşların görüşlerine uyulacaktır.

Plan ve kadastral arasında farklılıklar olması halinde 2 m'ye kadar olan farklarda kadastral mülkiyet verileri geçerlidir.

B. ÖZEL HÜKÜMLER

1. SINIRLAR

1.1. PLANLAMA SINIRLARI

1.1.1. Plan Onama Sınırı

Plan onama sınırı, Ataşehir İlçesi Kayışdağı ve İnönü Mahalleleri Uygulama İmar Planı'nda gösterilen sınırdır.

1.1.2. Etaplama Sınırı (18. Madde Uygulama Sınırı)

İmar Kanunu'nun 18. maddesine göre uygulama yapılacak olup ilgili meri uygulama yönetmeliği hükümleri geçerlidir. Uygulama etaplanabilir. 18. madde uygulaması yapılmadan yapı ruhsatı düzenlenemez. 350 m2'den küçük parsel oluşturulamaz.

Parselasyon planı yapımında (parselasyon planı raporunda açıklanmak üzere) teknik ve hukuki gerekçeler olması halinde, 18. madde uygulama sınırı, ilgili meri yönetmelik hükümlerine göre yeniden düzenlenebilir, değiştirilebilir.

2. KONUT ALANLARI

2.1. Yerleşik Konut Alanları

Yerleşik Konut Alanlarında yapılaşma koşulları; ön bahçe en az 5 m, yan bahçe en az 3 m, arka bahçe en az 3 m, Ayrık Nizam, en fazla TAKS=0.40'tır.

Yapılaşma koşulları; **Ön bahçe en az 3 m**

- 350 m2'den küçük parsellerde; Yençok:4 kattır.
- 350 m2 - 999 m2 büyüklüğündeki parsellerde; E= 1.70 ve Yençok= 6 kattır.
- 1000 m² ve daha büyük parsellerde; E= 1.70 ve Yençok=10 kattır.
- Yapı nizamı blok kütle olarak belirlenmiş parsellerde; Yençok=4 kattır. Yapı nizamı blok kütle olarak belirlenmiş parsellerin tevhit edilmesi halinde, blok düzenlemesine uyulmadan, bulunduğu adanın yapılaşma koşullarında uygulama yapılabilir.
- Sınır düzeltmeleri dışında ifraz yolu ile 350 m2'den küçük parsel oluşturulamaz.

Meri yönetmelikte belirtilen en az piyes ve cephe ölçülerine göre yapılaşamama durumunda, parselin bulunduğu adanın teşekkülüne göre ön bahçenin 1,5 m, yan ve arka bahçelerin 2 m'ye kadar düşürülerek ayrık veya blok nizam yapılaşma koşullarında uygulama yapılması ile tevhit şartı getirilmesine Belediyesi yetkilidir.

~~Ataşehir Belediye Meclisi'nin 07.04.2022 Tarih ve 037 Sayılı - 09.06.2022 Tarih ve 046 Sayılı Kararı~~

~~(yola terkler dahil) otopark vb. olarak~~

~~Parsel alanı/alanları en az 1000 m² olan parsel/parsellerin; %20'sinin park, yeşil, yol, sağlık tesisi, cami, otopark vb. olarak ayrılması veya plan onama sınırı içerisinde umumi hizmetlere ve kamu hizmetlerine ayrılan parsellerden %20'lik alan kadar en az bir parselin (etaplama sınırı içinde kalanlar hariç) terki halinde, E:2.07, en fazla TAKS:0.40 Yençok:10 kat yapılaşma koşullarında uygulama yapılabilir. Etaplama sınırı içerisinde en az 1000 m2 olan parsel/parsellerde ve/veya 6306 sayılı kanun kapsamında tespit edilmiş riskli yapı bulunan 5000 m² ve üstü parsellerde %20 terk koşulu aranmaz.~~

2011-2021 tarihleri arasında yapı ruhsatı almış 1000 m² ve üstü parsellerde %20 terk koşulu aranmaz, ~~yapı ruhsatındaki emsal değeri, toplam inşaat alanı, yapı yüksekliği vb. yapılaşma koşulları geçerlidir.~~

~~olan parsellerde; yapı ruhsatındaki, toplam inşaat alanı, yapı yüksekliği vb. yapılaşma koşulları müktesebi olup, ruhsat eki projelerine göre yapı ruhsatı düzenlenebilir. Parselin Meri planda Umumi hizmetlere ve kamu hizmetlerine ayrılan kısımlarının terki, ihdası sonrası yapı ruhsatı düzenlenebilir.~~

3. KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

3.1. Ticaret-Konut Alanları

Ticari birimler olarak; perakende ticaret, büro, muayenehane, cemek, çeşitli kurum şubeleri vb. hizmet kullanışları, özel sağlık tesisleri, özel sosyal tesis tesisler, özel eğitim tesisleri (üniversite hariç) vb. faaliyetler yer alabilir. Zemin katların ticaret olması kaydı ile üst katlarda konut veya ticari birimler için verilen fonksiyonlar yer alabilir, bodrum katlarda konut fonksiyonu yer alamaz.

Ticaret-Konut Alanlarında yapılaşma koşulları; ön bahçe en az 5 m, yan bahçe en az 3 m, arka bahçe en az 3 m, Ayrık Nizam, en fazla TAKS=0.40'tır.

Yapılaşma koşulları; **Ön bahçe en az 3 m**

- 350 m2'den küçük parsellerde; Yençok:4 kattır.
- 350 m2 - 999 m2 büyüklüğündeki parsellerde; E= 1.70 ve Yençok= 6 kattır.
- 1000 m² ve daha büyük parsellerde; E= 1.70 ve Yençok=10 kattır.
- Sınır düzeltmeleri dışında ifraz yolu ile 350 m2'den küçük parsel oluşturulamaz.

Meri yönetmelikte belirtilen en az piyes ve cephe ölçülerine göre yapılaşamama durumunda, parselin bulunduğu adanın teşekkülüne göre ön bahçenin 1,5 m, yan ve arka bahçelerin 2 m'ye kadar düşürülerek ayrık veya blok nizam yapılaşma koşullarında uygulama yapılması ile tevhit şartı getirilmesine Belediyesi yetkilidir.

~~Ataşehir Belediye Meclisi'nin 07.04.2022 Tarih ve 037 Sayılı - 09.06.2022 Tarih ve 046 Sayılı Kararı~~

~~(yola terkler dahil) otopark vb. olarak~~

~~Parsel alanı/alanları en az 1000 m² olan parsel/parsellerin; %20'sinin park, yeşil, yol, sağlık tesisi, cami, otopark vb. olarak ayrılması veya plan onama sınırı içerisinde umumi hizmetlere ve kamu hizmetlerine ayrılan parsellerden %20'lik alan kadar en az bir parselin (etaplama sınırı içinde kalanlar hariç) terki halinde, E:2.07, en fazla TAKS:0.40 Yençok:10 kat yapılaşma koşullarında uygulama yapılabilir. Etaplama sınırı içerisinde en az 1000 m2 olan parsel/parsellerde ve/veya 6306 sayılı kanun kapsamında tespit edilmiş riskli yapı bulunan 5000 m² ve üstü parsellerde %20 terk koşulu aranmaz.~~

2011-2021 tarihleri arasında yapı ruhsatı almış 1000 m² ve üstü parsellerde %20 terk koşulu aranmaz, ~~yapı ruhsatındaki emsal değeri, toplam inşaat alanı, yapı yüksekliği vb. yapılaşma koşulları geçerlidir.~~

~~olan parsellerde; yapı ruhsatındaki, toplam inşaat alanı, yapı yüksekliği vb. yapılaşma koşulları müktesebi olup, ruhsat eki projelerine göre yapı ruhsatı düzenlenebilir. Parselin Meri planda Umumi hizmetlere ve kamu hizmetlerine ayrılan kısımlarının terki, ihdası sonrası yapı ruhsatı düzenlenebilir.~~

3.2. Belediye Hizmet Alanı

Belediyelerin görev ve sorumlulukları kapsamındaki hizmetlerinin götürülebilmesi için gerekli itfaiye, acil yardım ve kurtarma, ulaşıma yönelik transfer istasyonu, araç ve makine parkı, bakım ve ikmal istasyonu, peron, garaj ve triyaj alanları, belediye depoları, asfalt tesisi, atık işleme tesisi, zabıta birimleri, halk eğitim merkezi, belediyeye ait kültürel tesisler, kütüphane, bilgi-beceri-meslek edindirme kursları, aile sağlık merkezi, kreş alanları, kapalı ve açık semt pazar alanı, meydan, zemin altı ve üstü katlı otopark gibi mahalli müşterek nitelikteki ihtiyaçları karşılamak üzere kurulan tesisler ile sermayesinin yarıdan fazlası belediyeye ait olan şirketlerin sahip olduğu tesisler yapılabilir.

Yapı yaklaşma mesafeleri içinde Yençok:5 kat olup İBB ve ilçe belediyesi tarafından onaylanacak avan projeye göre bir veya birden fazla yapı yapılabilir.

3.3. Resmi Kurum Alanı

Bu alanlarda; merkezi ve mahalli idare teşkilatlarının birimi, hükümet konağı, kaymakamlık, adliye, karakol, emniyet müdürlüğü ve müftülük binası yer alabilir.

Yapı yaklaşma mesafeleri içinde Yençok:5 kat olup ilçe belediyesi tarafından onaylanacak avan projeye göre bir veya birden fazla yapı yapılabilir.

Meri uygulama imar planına göre sosyal donatı alanlarına ve yola terki yapılmış parsel alanı/alanları en az 1000 m² olan parsel/parsellerin; %20'sinin park/otopark vb olarak ayrılması veya plan onama sınırı içerisinde sosyal donatı alanları ve yolda kalan parsellerden %20'lik alan kadar en az 1 parselin (etaplama sınırı içerisinde kalan parseller hariç) terki halinde; Emsal: 2.07 TAKS ençok:0.40 Yençok:10 kat yapılaşma koşullarında ilgilisinin talebi doğrultusunda uygulama yapılır.

3.4. Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı

Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanları, Gayri Sıhhi Müesseseler Yönetmeliği ile ilgili diğer yönetmeliklere tabi alanlar olup, ilgili kurumların uygun görüşleri (UKOME, İtfaiye Daire Başkanlığı, İSKİ vb.) alınarak ve avan projesi İstanbul Büyükşehir Belediyesi tarafından onaylandıktan sonra uygulama yapılacaktır. Planda yer alan akaryakıt + LPG satış ve bakım alanlarında sadece günlük ve haftalık satış ihtiyacı için gerekli akaryakıt depolanabilir. Büyük ölçekli ve bölgesel olarak hizmet veren akaryakıt, LPG vb. depolama alanları kurulamaz. Yapılaşma koşulları; TAKS:0.10, E:0.20, Yençok:6.50m'dir. Mevcut ruhsatlı/iskânlı istasyonlara ruhsatın düzenlendiği plan hükümlerine göre tadilat ruhsatı düzenlenebilir.

4. TURİZM ALANLARI

4.1. Otel Alanı

İlgili mevzuat hükümleri geçerlidir.

E=1.70 ve Yençok=4 Kat yapılaşma koşullarında uygulama avan projeye göre yapılacaktır.

5. KORUNACAK ALANLAR

5.1. YAPI SINIRLAMASI GETİRİLEREK KORUNACAK ALANLAR

5.1.1. Su Kanalları Koruma Kuşağı (SKK)

Yapılaşmaya izin verilmez. Bu alanlarda ve komşu parsellerde uygulama aşamasında İSKİ'den görüş alınacaktır. Dere işletme bandından dolayı yapı yasaklı alan olarak gösterilen güzergâha komşu parseller taşkın önlemli yapılaşma alanıdır.

5.1.2. Raylı Sistem Hattı ve İstasyonu Koruma Sınırı

Uygulama aşamasında İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı Raylı Sistem Daire Başkanlığı Anadolu Yakası Raylı Sistem Müdürlüğü'nden ve ilgili kurumlardan görüş alınacaktır.

6. SOSYAL ALTYAPI ALANLARI

6.1. EĞİTİM TESİSLERİ ALANI

6.1.1. İlkokul Alanı

Eğitim ve öğretime hizmet edecek yapılar ile yemekhane, yurt, kütüphane ve spor tesisleri yapılabilir.

Yapı yaklaşma mesafeleri içinde Yençok:5 kat olup ilçe belediyesi tarafından onaylanacak avan projeye göre bir veya birden fazla yapı yapılabilir.

6.1.2. Ortaokul Alanı

Eğitim ve öğretime hizmet edecek yapılar ile yemekhane, yurt, kütüphane ve spor tesisleri yapılabilir.

Yapı yaklaşma mesafeleri içinde Yençok:5 kat olup ilçe belediyesi tarafından onaylanacak avan projeye göre bir veya birden fazla yapı yapılabilir.

6.1.3. Lise Alanı

Eğitim ve öğretime hizmet edecek yapılar ile yemekhane, yurt, kütüphane ve spor tesisleri yapılabilir.

Yapı yaklaşma mesafeleri içinde Yençok:5 kat olup ilçe belediyesi tarafından onaylanacak avan projeye göre bir veya birden fazla yapı yapılabilir.

6.1.4. Özel Eğitim Alanlarında

Eğitim ve öğretime hizmet edecek yapılar ile yemekhane, yurt, kütüphane ve spor tesisleri yapılabilir.

Yapı yaklaşma mesafeleri içinde Yençok:5 kat olup ilçe belediyesi tarafından onaylanacak avan projeye göre bir veya birden fazla yapı yapılabilir. E:1.20

6.1.5. Yüksek Öğretim Tesisi Alanı

Üniversite alanlarına hizmet edecek teknik, idari, sosyal ve kültürel tesisler, yurt binaları, açık ve kapalı spor alanları ve otopark gibi kullanımlar yer alabilir. Bodrum katlarda, eğitim ve öğretimi tamamlayıcı kullanımlar, sosyal ve kültürel tesisler, teknik ve idari birimler, otopark kullanımı yer alabilir. Yükseköğretim Alanlarında E: 2,07 ve Yençok: 21.50 m olup İBB tarafından onaylanacak avan projesine göre uygulama yapılacaktır, konut ve ticari birimler yapılamaz.

6.2. SAĞLIK TESİSLERİ ALANI

Sağlık Tesisleri Alanında ilgili bakanlığın mevzuatına uygun olarak aile sağlığı merkezi, halk sağlığı laboratuvarı, verem savaş dispanseri, AÇSAP Merkezi (Ana çocuk sağlığı ve aile planlaması merkezi), TSM (Toplum sağlığı merkezi), ağız ve diş sağlığı merkezi, semt polikliniği gibi ilk basamak sağlık tesisleri ve sağlık bakanlığına bağlı diğer kullanımlar yer alabilir.

6.2.1. Sağlık Tesisi Alanı

Yapı yaklaşma mesafeleri içinde Yençok:5 kat olup ilçe belediyesi tarafından onaylanacak avan projeye göre bir veya birden fazla yapı yapılabilir.

6.2.2. Hastane

Yapı yaklaşma mesafeleri içinde Yençok:5 kat olup ilçe belediyesi tarafından onaylanacak avan projeye göre bir veya birden fazla yapı yapılabilir.

6.2.3. Aile Sağlığı Merkezi

Yapı yaklaşma mesafeleri içinde Yençok:5 kat olup ilçe belediyesi tarafından onaylanacak avan projeye göre bir veya birden fazla yapı yapılabilir.

6.3. İBADET ALANLARI

6.3.1. Cami

Cami alanlarında avan projeye göre uygulama yapılacak olup dini tesisler, dini tesisin siluetini etkilemeyecek şekilde lojman, kütüphane, zemin altı katlı otopark, wc, müştemilatlar vb. yer alabilir. Bu alan içerisinde ticaret alanı yapılamaz.

7. AÇIK VE YEŞİL ALANLAR

7.1. Park

Dere yapı yaklaşma sınırları içerisindeki park alanları hariç TAKS=0.03 ve Yençok=4,50 m ve 1 katı geçmeyen, sökülüp takılabilen malzemeden kafeterya, açık hava spor alanları (gezi alanları, yürüyüş, koşu, bisiklet parkuru vb.), açık alan gerektiren spor faaliyetleri, çocuk oyun alanları vb. birimler yer alabilir. Kamu eline geçmeden uygulama yapılamaz. Meri yönetmeliğin lehte hükümleri uygulanır. Mevcut ağaçlar korunacak olup, uygulama avan projeye göre yapılacaktır.

7.2. Ağaçlandırılacak Alan

İlgili mevzuat hükümleri geçerlidir.

8. AFET TEHLİKELİ ALANLAR

8.1. Yapı Yasaklı Alan

Yapılaşmaya izin verilmez. İSKİ'den görüş alınarak uygulama yapılacaktır. Dere işletme bandından dolayı yapı yasaklı alan olarak gösterilen güzergâha komşu parseller taşkın önlemli yapılaşma alanıdır.

8.2. Taşkına Maruz Alan

İSKİ'den görüş alınarak uygulama yapılacaktır.

Taşkına maruz alan sınırı içerisinde kalan parseller; taşkın önlemli yapılaşma alanlarında herhangi bir subasman kotu, taşkın risk haritası varsa bu harita ile belirlenen taşkın risk kotunun üzerinde olmalıdır, taşkın risk haritası henüz hazırlanmamışsa meri imar yönetmeliğine ve İSKİ görüşüne göre uygulama yapılacaktır.

9. TEKNİK ALTYAPI

9.1. ULAŞIM

9.1.1. Karayolları

Planda gösterilen kavşak, refüj alanları ve bisiklet yolları şematik olup yol kesiti değişmemek şartıyla uygulama ilgili kurum görüş ve projesine göre yapılacaktır.

9.1.1.1. Bölünmüş Taşıt Yolu

Planda gösterilen kent içi yollarında taşıt izleri, tretuvar ve yaya aksları yol en kesiti içerisindedir.

9.1.1.2. Taşıt Yolu

Planda gösterilen kent içi yollarında taşıt izleri, tretuvar ve yaya aksları yol en kesiti içerisindedir.

9.1.1.3. Bisiklet Yolu

Bisiklet Yolları Yönetmeliği ve ilgili diğer mevzuat hükümleri geçerlidir.

9.1.1.4. Yaya Yolu ve Bölgesi

Planda gösterilen yaya ve servis yollarıdır.

9.1.2. Kentsel Toplu Taşıma Güzergâhları

9.1.2.1. Raylı Toplu Taşıma Hattı

Planda gösterilen raylı toplu taşıma hattı şematik olup uygulama aşamasında İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı Raylı Sistem Daire Başkanlığı Anadolu Yakası Raylı Sistem Müdürlüğü'nden ve ilgili kurumlardan görüş alınacaktır.

9.1.2.2. Raylı Toplu Taşıma İstasyonu

Raylı toplu taşıma istasyonu alanı, istasyon yeraltı ve yerüstü yapılarının yerüstündeki izdüşüm sınırlarını, istasyonun yaya ulaşımı, açık otopark ve çevre düzenlemesi yapılacak alanları kapsamakta olup uygulama aşamasında İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı Raylı Sistem Daire Başkanlığı Anadolu Yakası Raylı Sistem Müdürlüğü'nden ve ilgili kurumlardan görüş alınacaktır.

9.1.2.3. Toplutaşım Türleri Arası Değişim ve Aktarma Alanı

Toplu taşıma peron alanı yer alabilir. Uygulama aşamasında İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı Raylı Sistem Daire Başkanlığı Anadolu Yakası Raylı Sistem Müdürlüğü'nden ve ilgili kurumlardan görüş alınacaktır.

9.2. SU-ATIK SU VE ATIK SİSTEMLERİ

9.2.1. İçme Suyu Ana Hattı

Uygulama aşamasında Tarım ve Orman Bakanlığı Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 14. Bölge Müdürlüğü'nden ve İSKİ'den görüş alınacaktır.

GENEL OTOPARK

Bu alanlarda otopark yönetmeliği hükümleri geçerlidir.

~~Genel Otopark Alanlarında, Açık Otopark yapılabilir.~~

~~Ataşehir İlçesi, İnönü Mahallesi, 15 pafta, 2621 ve 2626 parsellerdeki mevcut yapıların yerleşimi, kat adedi, yapı yaklaşma mesafeleri, kullanım türleri gibi yapılaşma koşulları müktesebidir. Ancak, parsellerin Meri Planda Umumi hizmetlere ve kamu hizmetlerine ayrılan kısımlarının terki, ihdası yapıldıktan sonra yapı ruhsatı düzenlenebilir. Parsellerin %20'sinin (yola terkler dahil), park/otopark vb. olarak ayrılması veya plan onama sınırı içerisinde umumi hizmetlere ve kamu hizmetlerine ayrılan parsellerden %20'lik alan kadar en az bir parselin (etaplama sınırı içinde kalanlar hariç) terki aranacaktır.~~

ATAŞEHİR İLÇESİ KAYIŞDAĞI VE İNÖNÜ MAHALLELERİ UYGULAMA İMAR PLANI

LEJAND (GÖSTERİM)

SINIRLAR

İDARİ SINIRLAR
- İLÇE SINIRI

PLANLAMA SINIRLARI
- ○○○ PLAN ONAMA SINIRI
- ●○● ETAPLAMA SINIRI (18. MADDE UYGULAMA SINIRI)

ALAN KULLANIMLARI

YAPI DÜZENİ VE YOĞUNLUKLARI
- AYRIK DÜZEN
- E=... EMSAL
- Yençok=... BİNA YÜKSEKLİĞİ
- TAKS=... TABAN ALANI KAT SAYISI
- BLOK KÜTLESİ
- YAPI YAKLAŞMA SINIRI

KONUT ALANLARI
- YERLEŞİK KONUT ALANI

KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI
- TİCK TİCARET-KONUT ALANI
- BHA BELEDİYE HİZMET ALANI
- RESMİ KURUM ALANI
- AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONU ALANI

TURİZM ALANLARI
- OTEL OTEL ALANI

KORUNACAK ALANLAR

YAPI SINIRLAMASI GETİRİLEREK KORUNACAK ALANLAR
- SKK SU KANALLARI KORUMA KUŞAĞI
- RAYLI SİSTEM HATTI VE İSTASYONU KORUMA SINIRI

SOSYAL ALTYAPI ALANLARI

EĞİTİM TESİSLERİ ALANI
- İLK İLKOKUL ALANI
- ORTA ORTAOKUL ALANI
- LİSE LİSE ALANI
- Ö ÖZEL EĞİTİM ALANI
- Ü YÜKSEK ÖĞRETİM TESİSİ ALANI

SAĞLIK TESİSLERİ ALANI
- SAĞLIK TESİSİ ALANI
- HAST HASTANE
- ASM AİLE SAĞLIĞI MERKEZİ

İBADET ALANLARI
- CAMİ

AÇIK VE YEŞİL ALANLAR
- PARK PARK
- ☒ ~~AĞAÇLANDIRILACAK ALAN~~

AFET TEHLİKELİ ALANLAR
- ÖA-... ÖNLEMLİ ALAN
- YYA YAPI YASAKLI ALAN
- TAŞKIN TAŞKINA MARUZ ALAN

TEKNİK ALTYAPI

ULAŞIM

KARAYOLLARI
- BÖLÜNMÜŞ TAŞIT YOLU
- TAŞIT YOLU
- P GENEL OTOPARK ALANI
- BİSİKLET YOLU
- YAYA YOLU VE BÖLGESİ

KENTSEL TOPLU TAŞIMA GÜZERGÂHLARI
- RAYLI TOPLU TAŞIMA HATTI
- RAYLI TOPLU TAŞIMA İSTASYONU
- TOPLUTAŞIM TÜRLERİ ARASI DEĞİŞİM VE AKTARMA ALANI

SU-ATIKSU VE ATIK SİSTEMLERİ
- İÇME SUYU ANA HATTI
- SU YÜZEYİ

K

ÖLÇEK: 1/1000

A. GENEL HÜKÜMLER

16. ~~Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nca 6306 sayılı Kanun kapsamına alınan ve aynı zamanda Etaplama Sınırı (18. Madde Uygulama Sınırı) dahilinde bulunan parsellere ilişkin Emsal Hesabı; 2,10 x Parsellerin 05.01.2023 tarihindeki tapu yüzölçümleri üzerinden yapılır.~~

09.05.2023 t.t.'li Ataşehir İlçesi Kayışdağı ve İnönü Mahalleleri Yaklaşık 20.07 Ha Rezerv Yapı Alanında Plan Notu İlavesine İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği

17. 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun kapsamında, Riskli Yapı Tespiti yapılmış binaların yıkılıp yeniden yapılması durumunda;

Meri 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planları'ndan önce, yapıldığı dönemdeki imar planına, ilgili yasa ve yönetmelik hükümlerine göre ruhsat 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 meri imar planındaki fonksiyonunu korumak şartıyla; yapı ruhsatında veya yapı kullanma izin belgesinde yer alan iskana konu toplam inşaat alanına ve yol kotunun üzerindeki kat adedine göre uygulama yapılır.

17-a) Binanın kot aldığı noktanın altındaki bodrum katlarda yapılacak olan otoparklar, sığınak v.b ortak alanlar toplam inşaat alanına dahil değildir.

17-b) 3194 Sayılı İmar Kanunun Geçici 16. Maddesinegöre uygulama yapmış binalar için bu plan notu geçerli değildir.

17-c) Zemin ve Temel Etüdü Uygulama Esasları ve Rapor Formatı esaslarına göre yapılacak Zemin Etüt Raporları doğrultusunda, uygulama yapılacaktır. Bina yüküne göre zemin iyileştirmesi gerektiren alanlarda, zemin iyileştirmesi yapılmadan uygulama yapılamaz.

17-d) Uygulama aşamasında ilgili kurum görüşleri alınmadan uygulama yapılamaz.

17-e) Açıklanmayan hususlarda meri yönetmelik hükümleri ile meri plan notları geçerlidir.

Ümraniye
Mevlana
Mimar Sinan
Ferhatpaşa
İçerenköy
30.00
20.00
15.00
12.00
10.00
7.00
UA
ÖA-4a
ÖA-4b
ÖA-5b
ÖA-6a
ÖA-6b
PARK
TİCK
5-3 A 3
Yençok=5 KAT
Yençok=21.50 m
E=1.70
P