İstanbul Büyükşehir Belediyesi
Başkanlık Makamı Temsilcisi
BÜLENT GÖRCE

İstanbul Büyükşehir Belediyesi
Başkanı

ÇATALCA BELEDİYESİ PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ

Planın İsmi ve Paftа No:	İlçede Örnekli Kentsel Dönüşüm Uygulama İmar Planı Plan Hükümleri Değişikliği F24C05C4A
Plan Etüd ve Çizimi	Sh.Pl.Ers.Tas.Yük.Müh. M.Şh.Pl.Ins.Gel.Hiz.Müh.
Müdür	M.Şh.Pl.Ers.Müh.

...17... / ...05... / ...2023... Gün ve ...5140...Sayılı Yazınız ekli olan ve ...planlar... onanması tarafımızca uygun görülmüştür.

Başkan Yrd.: Vedat AKDAĞ

İLÇE

Çatalca Belediye Meclisi'nin ...03.05.2023... tarihinde ve ...44... Sayılı ile alınan kararı gereğince tasdik edilen kanama nüshasına uygundur.

Ahmet Rasim YÜCEL
Çatalca Belediyesi
İmar Komisyonu Başkanı

Mesut ÜNER
Çatalca Belediye Başkanı

İBB PLANLAMA MÜDÜRLÜĞÜNÜN ...05.05.2023... tarih ve ...5853... sayılı yazısı ekli paftadır.

Seda IŞIK
V. Şehir Plancısı

Özlem ŞEN
Şehir Plancısı

İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisinin ...12.../...05.../2023... tarihinde ve ...2022... sayılı ile aynen/...değişiklik...ile kabulü kabul edilmiş olan kanama ekteki plandır.

Adnan ZEKİ KOSTANCI
İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi
İmar ve Bayındırlık Komisyonu Başkanı

C.1. KENTSEL ALAN KULLANIMI

C.1.1 KONUT YERLEŞME ALANLARI

Konut alanlarında uygulama net parsel alanı üzerinden hesaplanmıştır. Konut alanlarında, kişi başına düşen konut inşaat alanı standardı 45 m² olarak kabul edilmiştir. Otopark Yönetmeliği doğrultusunda konut alanlarında binaya ait her bağımsız birim için bina içinde yada parselinde otopark yeri tesis etmek esastır. Bu esasa göre parsel bünyesinde her bir bağımsız bölüm için en az 1 otopark yeri ayrılacaktır.

a.1) Yapılaşma Koşulları (40kı/ha)

- **Yapı düzeni:** Serbest Nizam
- **Yapı yüksekliği:** 2 kat
- Emsal= 0.40
- **Minimum İfraz Şartı:** 400 m²
- **Minimum Parsel cephesi:** İkiz nizam yapılaşma verilen parellerde minimum parsel cephesi 11.00 metredir. Ayrık nizam yapılaşma verilen parsellerde minimum parsel cephesi 14.00 metredir.

Çekme Mesafeleri: Plan kapsamında serbest nizam 2 katlı yapı nizamı verilmiş yapı adalarında, ikili teşekküle göre, ayrık, ikiz, düzenlerini vermeye İlçe Belediyesi yetkilidir. Bu düzenleme sonucu planda verilen emsal değerleri aşılamaz İmar adalarında yan bahçe, ön bahçe ve arka bahçe mesafeleri en az 3.00 metredir. İmar adalarında mevzuata uygun binalar dikkate alınarak ada içindeki parsel dağılımın yapıların estetiği ve sokak siluetini bozmayacak şekilde olduğu ortaya konularak, ön bahçe mesafesini teşekkül vermeye ve ikiz nizam yapılaşmanın teşekkül etliği imar adalarında mevcut teşekküle göre üçlü blok vermeye İlçe Belediyesi yetkilidir.

b.1) Yapılaşma Koşulları (60kı/ha)

- **Yapı düzeni:** Ayrık Nizam
- **Yapı yüksekliği:** 2 kat
- Emsal= 0.30
- **Minimum İfraz Şartı:** 400 m²
- **Minimum parsel cephesi:** 14.00 m
- **Çekme Mesafeleri:** Ön, arka ve yan bahçe mesafeleri en az 3.00 m'dir.
- İmar adalarında mevzuata uygun binalar dikkate alınarak, İmar adası bazında etüt yapılarak, ada içindeki parsel dağılımının yapıların estetiği ve sokak siluetini bozmayacak şekilde olduğu ortaya konularak ikiz nizam ve parsel sayısı tek ise komşu parseller ve o parselin cephe genişliği dikkate alınarak üçlü blok vermeye ve ön bahçe mesafesini teşekkül vermeye İlçe Belediyesi yetkilidir.

c.1) Yapılaşma Koşulları (40kı/ha)

- **Yapı düzeni:** Ayrık Nizam
- **Yapı yüksekliği:** 2 kat
- Emsal= 0.20
- **Minimum İfraz Şartı:** 800 m²
- **Minimum Parsel cephesi:** 18.00 m
- **Çekme Mesafeleri:** Ön, arka ve yan bahçe mesafeleri en az 5.00 m'dir.

c.1) Yapılaşma Koşulları (60kı/ha)

- **Yapı düzeni:** Ayrık Nizam
- **Yapı yüksekliği:** 2 kat
- Emsal= 0.14
- **Minimum İfraz Şartı:** 800 m²
- **Minimum parsel cephesi:** 18.00 m
- **Çekme Mesafeleri:** Ön, arka ve yan bahçe mesafeleri en az 5.00 m'dir.

C.1.2. KONUT+TİCARET ALANLARI (80kı/ha, 60kı/ha, 40kı/ha, 20kı/ha)

Planda ticaret fonksiyonlarının ihtiyaç duyulan bölgelere yerleşmesini sağlamaya yönelik olarak gösterilen bu yapı adalarının yapılaşma şartlarına uygun olarak zemin katları ticaret kullanımının da yer alabileceği konut alanlarıdır. Bu alanlar planda şematik olarak gösterilmiş olup, yoldan cephe alan ilk sıra parsellerde ticaret uygulaması yapılacaktır. Her 30 metrelik parsel alanı için 1 araçlık otopark alanı ayrılacaktır.

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

Konut+Ticaret alanlarında minimum ifraz şartı 1000 m²'dir.

İmar planında emsal 0.40 ve 0.30 yapılaşma şartlarına tabi olan imar adalarında mevzuata uygun binalar dikkate alınarak ada bazında etüt yapılarak, ada içindeki parsel dağılımının yapıların estetiği ve sokak siluetini bozmayacak şekilde olduğu ortaya konularak ikiz nizam ve parsel sayısı tek ise komşu parseller ve o parselin cephe genişliği dikkate alınarak üçlü blok yaptırmaya, bitişik nizam vermeye ve ön bahçe mesafesini teşekkül vermeye İlçe Belediyesi yetkilidir.

C.1.3. MÜŞTEMİLAT YAPILARI

Konut alanlarında, parsel alanı içinde konut emsalinden ayrı olarak toplam inşaat alanı net parsel alanının %25'ini ve 500 m²'yi aşmayan, yüksekliği maksimum 2.50 m tek katlı konut binasından ayrı (bağımsız) olarak, bulundukları İmar adasının bahçe mesafelerine uyan müştemilat(kümes, ahır, ağıl, su ve yem depoları, hububat depoları vb.) yapı İlçe Belediyesince onaylanacak avan projeye yapılabilir. Parsel alanı içinde, bahçe mesafeleri sağlanmadığı durumlarda müştemilat yapıları ön bahçe mesafesine uymak şartıyla arka ve yan bahçe mesafesi minumum 2 metre olarak yapılabilir. Müştemilat binalarının içinde iskan edilebilir alan ayrılamaz.

C.1.4.KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

C.1.4.1.İdari Hizmet Alanı:

Yapı yaklaşma sınırlarına uyularak, Genel, Katma ve Özel Bütçeli İdarelerle, İl Özel İdaresi, Belediyece veya Kurumlarca sermayesinin yarısından fazlası karşılanan kurumlara, kanunla veya kanunun verdiği yetki ile kurulmuş kamu tüzel kişilerine ait tesislerin yer aldığı alanlardır. İdari Hizmet Alanında plan notlarına ve ilgili yönetmeliklerdeki standartlara uygun olmak koşulu ile İlçe Belediyesince onaylanacak avan projeye göre uygulama yapılacaktır. Yapı yüksekliği 4 katı geçemez.

C.1.4.2.Belediye Hizmet Alanı:

Yapı yaklaşma sınırlarına uyularak 5216 sayılı Büyükşehir Belediye Kanunu ile 5393 sayılı Belediye Kanunu'nda belirtilen belediyelerin görev ve Hizmet kapsamına giren tesisler yapılabilir. Yapı yüksekliği 4 katı geçemez. Belediye Hizmet Alanı (İtfaiye alanında) İtfaiye hizmetlerinin yapılabilmesi için ilgi yönetmelik standartlara uygun İtfaiye İstasyonları yapılır. Belediye Hizmet Alanlarıyla ilgili plan notlarına ve ilgili yönetmeliklerdeki standartlara uygun olmak koşuluyla İlçe Belediyesi'nce onaylanacak avan projeye göre uygulama yapılır.

C.1.4.3.Açık Pazar Alanı:

Bu alanlar, çok amaçlı açık kamusal kullanım alanı olup, sosyal, kültürel, eğlence ve açık ticaret aktivitelerinin yapıldığı tören alanı, açık konser alanı ve yerel ürünlerin pazarlandığı alanlardır. Bunun dışında İlçe Belediyesinin uygun görmesi halinde gerekli alt yapının hazırlanması şartıyla otopark, yılın belli günlerinde ilgili idarelerin uygun görüşü alınmak kaydıyla kurban satış alanı olarak kullanılabilir. Bu alanlarda pazarlarla ilgili yönetim birimleri, büfe, wc gibi kullanımlar için Kaks:0.05, toplam inşaat alanı 50 m²yi, yüksekliği 3.50 m'yi aşmayan yapılar yapılabilir.

C.1.4.Akaryakıt ve Servis İstasyonu:

Akaryakıt ve Servis İstasyonlarında uygulama, ilgili yönetmeliklerdeki standartlara uygun olmak koşuluyla İstanbul Büyükşehir Belediyesi tarafından onaylanacak avan projeye göre yapılacaktır. Akaryakıt istasyonları için ilk ruhsat taleplerinde ve mevcut ruhsatlı akaryakıt istasyonlarının yıkılıp yeniden yapılması halinde yapılacak yeni uygulamada; net parsel büyüklüğünün minimum 2000m², parsel cephesi minimum 40 metre, parsel derinliği minimum 25 metre şartı aranacaktır. Yakıt tankı ve pompa noktaları ile eğitim, sağlık, dini tesis vb. Sosyal donatı alanlarına ve konaklama özellikli tesislere en az 100 metre mesafede olacaktır. Havza içinde yer alan Akaryakıt ve Servis İstasyonlarında bu hükümlere ek olarak İSKİ İçme Suyu Havzaları Yönetmelik hükümleri geçerlidir. Bakım ve Akaryakıt İstasyonlarında Emsal : 0.10 ve yapı yüksekliği 2 katı aşamaz.

C.1.4.5. Askeri Alanlar:

Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Yasası hükümleri geçerlidir. Buna göre askeri güvenlik bölgeleri içinde kalan bölgelerdeki yapılaşma talepleri için askeri kurumun görüşü alınması gereklidir.

C.1.5.BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI DEVAM ETTİRİLEREK KORUNACAK ALANLAR

C.1.5.1.Mera Alanları:

C.1.6.2.Su kanalları koruma alanı haricinde, taşkın riski taşıyan su kanalları yapı yaklaşma alanına komşu/yakın imar parsellerinde bodrum, elektrik, doğalgaz, iletişim tesisatı, ısıtma sistemleri, makine v.b. mekanik techizatın en az bodrum kotu üzerinde yerleştirilmesi gerekmektedir. Özellikle bodrum katlarda elektrik, doğalgaz, iletişim tesisatı, ısıtma sistemleri ve mekanik techizatın sel ve taşkın etkilerinden en az seviyede etkilenecek koruma önlemlerinin alınması gerekmektedir.

C.1.6.3.Su kanalları koruma yapı yaklaşma alanı haricinde, taşkın riski taşıyan su kanalları koruma sınırına komşu, yakın alanlarda yapının atıksu ve yağmursuyu çıkışlarında herhangi bir tepme su baskını olmaması için valf (tek yönlü emniyet vanası) veya klapeli kapak sistemi uygulanması yerinde

C.1.6.4.Taşkın riski taşıyan Su kanalları yapı yaklaşma alanı dışında Su kanalları alanına ve Su kanalları yapı yaklaşma sınırına yakın/komşu parsellerde bodrum katına izin verilmeyecek, ancak zemin ve inşaat teknikleri açısından bodrum kat yapılması zorunlu hallerde, yüksek taşkın riskine maruz bu katlar, konut, depo, otopark vb. her türlü ticari ve ticaret dışı faaliyet amacıyla kullandırılmayacaktır.

C.1.6.5.Taşkın riski taşıyan su kanalları yapı yaklaşma alanı dışında Su kanalları yapı yaklaşma sınırına komşu/yakın imar parsellerindeki yapılarda, bina atıksu tesisat çıkışı zemin kat seviyesinden yapılacak olup, parsel bacası çıkışı mümkün olan en yüksek eğim ve kot'ta atıksu kanalizasyon şebeke hattına bağlanacaktır. Aksi bina bodrum katlarından atıksu parsel bağlantıları (terfi sistemleri hariç) kesinlikle yapılmayacak ve iptal edilecektir.

C.1.6.6.Su kanalları yapı yaklaşma alanı haricinde taşkın riski taşıyan Su kanalları Yapı yaklaşma sınırına ve alanına yakın/komşu imar parsellerde, herhangi bir noktada su basması kotu, bu noktadan dere kesitine dik ve en yakın mesafedeki dere kenar (kret) kotundan +1.50 metre yüksekte olması zorunludur. İmar parsellerine hizmet edecek altyapı tesislerinin (bina zemin altı drenaj sistemleri, atıksu ve yağmursuyu vb. Altyapı) tesisleri taşkın risk kotunun üzerinden mansap noktalarına terfi edilerek risk kotundan daha düşük alanlarda yapı sızdırmazlık önlemlerinin (havalandırma/aydınlatma boşlukları, kapı, pencere gibi donatılar ile varsa zemin altı otopark girişlerinin risk kotunun üzerinden yapılması) alınması gerekmektedir.

C.1.6.7.Su kanalları yapı yaklaşma alanı haricinde, taşkın riski taşıyan (Su kanalları yapı yaklaşma sınırına ve alanına komşu/yakın) imar parsellerinde, binaların zemin ve (varsa) bodrum katları taşkın afeti zararları riskine karşı sigortalanması zorunludur, Aksi takdirde bu bant içinde oluşabilecek taşkın kayıp ve zararlarından mülkiyet sahipleri sorumlu olacaktır.

C.1.6.8.İçme Suyu Havzalarında Yapılaşma İle İlgili Uyulması Gereken Esaslar:

Planlama Alanı Büyükçekmece Baraj Gölünün uzun mesafeli koruma alanında kalmaktadır.

Uzun Mesafeli Koruma Alanlarında(2000m içmesuyu Havza sınırı arası): İmar planında aşağıda belirtilen fonksiyonlar önerilemez, bu fonksiyonlara ait yapılara uzun mesafeli koruma alanlarında izin verilemez. Tuz ile Metal Sertleştirme, Metal Kaplama, asitle Yüzey Temizleme, Tiftetil Boyama ve emayeleme İşleri, Hurda Plastik Yıkama, Lifli Yüzeye yağlama, Yanıcı, parlayıcı, patlayıcı Kimyasal madde depoları, İmalatından sanayi atıksuyu kaynaklanan kimyasal madde üretim tesisleri, Hurda kağıttan kağıt imal tesisleri, Ham Deri İşleme, Asit imal ve dolum yerleri, Zirai mücadele ilacı imal ve dolum yerleri, Pil, batarya, akü imal yerleri, Gres yağ fabrikaları, Domuz çiftlikleri, İlaç Serüm fabrikaları, Ağır metal tuzu üretimi, Cam yıkama, Yün yıkama, endüstriyel ve evsel katı atık nihai depolama merkezleri, kimyevi madde depoları ve akaryakıt dolum tesisleri fonksiyonlarına yer verilemez. Katı atık nihai depolama ve bertaraf tesislerine uzun mesafeli koruma alanının orta mesafeli koruma alanı sınırından itibaren yatay olarak 3 (üç) km genişliğindeki kısmında izin verilemez. Yukarıda belirtilenlerin dışındaki faaliyetler konusunda, Su Kirliliği Kontrol yönetmeliğinin 20.maddesi hükümleri uygulanır.

C.1.6.9.1000m²'nin üzerindeki parsellerde, yüzey sularını toplamak ve bahçe sulama işlerinde kullanmak üzere, bir drenaj sistemi oluşturularak, yüzey ve zemin sularının tabii zemin altında iletilecek bir sarnıçta toplanması sağlanacaktır. Söz konusu drenaj sistemi ve sarnıç bina ön cephe hattı gerisinde yan ve arka bahçe mesafeleri içinde düzenlenebilecek ve vaziyet planında gösterilecektir. Emsal hariçtir.

C.1.6.10. Kuyu Koruma Alanı: Kuyu yerlerinin 30 metre çevresini kapsayan alanlar olup, yapı yasaklı alanlardır. İSKİ'den görüş alınmadan uygulama yapılamaz.

1:1000