İBB PLANLAMA MÜDÜRLÜĞÜNÜN 11/04/2022 tarih 2021/14091 sayılı yazısı eki paftadır.

Esra ADIYAMAN
Şehir Plancısı

Pınar TANER ÇALIŞKAN
Şehir Plancısı

Çatalca Belediyesi
İmar Komisyonu Başkanı
Türkan UÇAR

ÇATALCA BELEDİYESİ PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ

Planın İsmi ve Pafta No	Muratbey Mahallesi Uygulama İmar Planı Plan Notu Değişikliği	Ölçek 1/1000
Plan Etüd ve Çizim	Har. Müh. İlker SARAÇOĞLU Şeh. Pl. Ecem TOKYALI KAYA	
Müdür	Y.Şeh.Pl. Ferda KANKILIÇ KOÇ	

23/12/2021 Gün ve 21945 Sayılı Yazımız eki onanması gereken plandır.

Çatalca Belediye Meclisi'nin 03.11.2021 tarihinde ve 62 sayı ile uygun görülen/tadilen tasdik edilen kararın eki olan plandır.

Mesut ÜNER
Çatalca Belediye Başkanı

İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisinin 16/06/2022 tarihinde ve 2022/880 sayı ile uygun/tadilen tasdik edilen kararı eki olan plandır.

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

21/06/2022 tarihinde Büyükşehir Belediye Başkanınca onanmıştır.

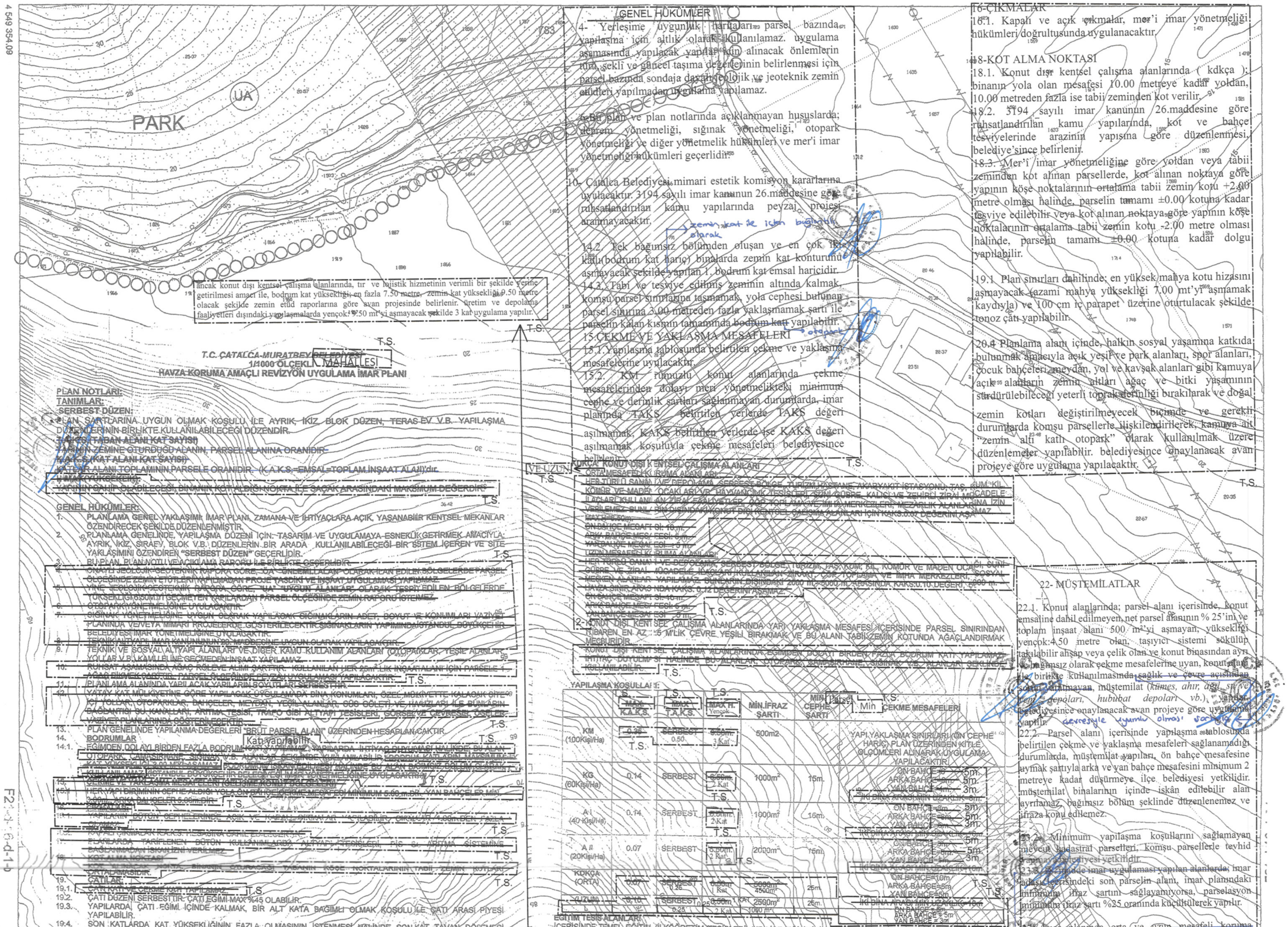
Dr. Y. Şehir Plancısı
Buğra GÖKÇE
Genel Sekreter Yardımcısı
Büyükşehir Belediye Başkanı

İLÇE

F21-d-16-d-2-d

İL: İSTANBUL

F21-d-16-d-2-a



GENEL HÜKÜMLER

4- Yerleşime uygunluk haritaları parsel bazında yapılaşma için altlık olarak kullanılamaz. uygulama aşamasında yapılacak yapılar için alınacak önlemlerin türü, şekli ve güncel taşıma değerlerinin belirlenmesi için parsel bazında sondaja dayalı jeolojik ve jeoteknik zemin etüdleri yapılmadan uygulama yapılamaz.

6-Bu plan ve plan notlarında açıklanmayan hususlarda; deprem yönetmeliği, sığınak yönetmeliği, otopark yönetmeliği ve diğer yönetmelik hükümleri ve mer'i imar yönetmeliği hükümleri geçerlidir.

10- Çatalca Belediyesi mimari estetik komisyon kararlarına uyulacaktır. 3194 sayılı imar kanunun 26.maddesine göre ruhsatlandırılan kamu yapılarında peyzaj projesi aranmayacaktır.

14.2. Tek bağımsız bölümden oluşan ve en çok iki katlı(bodrum kat hariç) binalarda zemin kat konturunu aşmayacak şekilde yapılan 1. bodrum kat emsal haricidir. → zemin kat ile içten bağlantılı olarak

14.3. Tabi ve tesviye edilmiş zeminin altında kalmak, komşu parsel sınırlarına taşmamak, yola cephesi bulunan parsel sınırına 3.00 metreden fazla yaklaşmamak şartı ile parselin kalan kısmın tamamında bodrum katı yapılabilir. → otopark

15.ÇEKME VE YAKLAŞMA MESAFELERİ

15.1.Yapılaşma tablosunda belirtilen çekme ve yaklaşma mesafelerine uyulacaktır.

15.2. KM rumuzlu konut alanlarında çekme mesafelerinden dolayı meri yönetmelikteki minimum cephe ve derinlik şartları sağlanmayan durumlarda, imar planında TAKS belirtilen yerlerde TAKS değeri aşılmamak, KAKS belirtilen yerlerde ise KAKS değeri aşılmamak koşuluyla çekme mesafeleri belediyesince belirlenir.

16-ÇIKMALAR

16.1. Kapalı ve açık çıkmalar, mer'i imar yönetmeliği hükümleri doğrultusunda uygulanacaktır.

18-KOT ALMA NOKTASI

18.1. Konut dışı kentsel çalışma alanlarında (kdkça); binanın yola olan mesafesi 10.00 metreye kadar yoldan, 10.00 metreden fazla ise tabii zeminden kot verilir.

18.2. 3194 sayılı imar kanunun 26.maddesine göre ruhsatlandırılan kamu yapılarında, kot ve bahçe tesviyelerinde arazinin yapısına göre düzenlenmesi, belediye'since belirlenir.

18.3. Mer'i imar yönetmeliğine göre yoldan veya tabii zeminden kot alınan parsellerde, kot alınan noktaya göre yapının köşe noktalarının ortalama tabii zemin kotu +2.00 metre olması halinde, parselin tamamı ±0.00 kotuna kadar tesviye edilebilir veya kot alınan noktaya göre yapının köşe noktalarının ortalama tabii zemin kotu -2.00 metre olması halinde, parselin tamamı ±0.00 kotuna kadar dolgu yapılabilir.

19.1 Plan sınırları dahilinde; en yüksek mahya kotu hizasını aşmayacak (azami mahya yüksekliği 7.00 mt'yi aşmamak kaydıyla) ve 100 cm iç parapet üzerine oturtulacak şekilde tonoz çatı yapılabilir.

20.4 Planlama alanı içinde, halkın sosyal yaşamına katkıda bulunmak amacıyla açık yeşil ve park alanları, spor alanları, çocuk bahçeleri, meydan, yol ve kavşak alanları gibi kamuya açık alanların zemin altları ağaç ve bitki yaşamının sürdürülebileceği yeterli toprak derinliği bırakılarak ve doğal zemin kotları değiştirilmeyecek biçimde ve gerekli durumlarda komşu parsellerle ilişkilendirilerek, kamuya ait "zemin altı katlı otopark" olarak kullanılmak üzere düzenlemeler yapılabilir. belediyesince onaylanacak avan projeye göre uygulama yapılacaktır.

ancak konut dışı kentsel çalışma alanlarında, tır ve lojistik hizmetinin verimli bir şekilde yerine getirilmesi amacı ile, bodrum kat yüksekliği; en fazla 7.50 metre, zemin kat yüksekliği 9.50 metre olacak şekilde zemin etüd raporlarına göre avan projesinde belirlenir. üretim ve depolama faaliyetleri dışındaki yapılaşmalarda yençok: 9.50 mt'yi aşmayacak şekilde 3 kat uygulama yapılır.

T.C. ÇATALCA-MURATBEY ~~BELEDİYESİ~~
1/1000 ÖLÇEKLİ MAHALLESİ
HAVZA KORUMA AMAÇLI REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI

PLAN NOTLARI:

~~TANIMLAR:~~
~~SERBEST DÜZEN:~~
~~PLAN ŞARTLARINA UYGUN OLMAK KOŞULU İLE AYRIK, İKİZ, BLOK DÜZEN, TERAS EV V.B. YAPILAŞMA DÜZENLERİNİN BİRLİKTE KULLANILABİLECEĞİ DÜZENDİR.~~
~~T.A.K.S. (TABAN ALANI KAT SAYISI)~~
~~YAPININ ZEMİNE OTURDUĞU ALANIN, PARSEL ALANINA ORANIDIR.~~
~~K.A.K.S. (KAT ALANI KAT SAYISI)~~
~~KATLAR ALANI TOPLAMININ PARSELE ORANIDIR. (K.A.K.S.=EMSAL=TOPLAM İNŞAAT ALANI)'dır.~~
~~H MAX (YÜKSEKLİK):~~
~~YAPININ SAHİP OLABİLECEĞİ, BİNANIN KOT ALDIĞI NOKTA İLE SAÇAK ARASINDAKİ MAKSİMUM DEĞERDİR.~~

GENEL HÜKÜMLER:

1. ~~PLANLAMA GENEL YAKLAŞIMI; İMAR PLANI, ZAMANA VE İHTİYAÇLARA AÇIK, YAŞANABİLİR KENTSEL MEKANLAR ÖZENDİRECEK ŞEKİLDE DÜZENLENMİŞTİR.~~
2. ~~PLANLAMA GENELİNDE, YAPILAŞMA DÜZENİ İÇİN; TASARIM VE UYGULAMAYA ESNEKLİK GETİRMEK AMACIYLA; AYRIK, İKİZ, SIRAEV, BLOK V.B. DÜZENLERİN BİR ARADA KULLANILABİLECEĞİ BİR SİSTEM İÇEREN VE SİTE YAKLAŞIMINI ÖZENDİREN "SERBEST DÜZEN" GEÇERLİDİR.~~
3. ~~BU PLAN, PLAN NOTU VE AÇIKLAMA RAPORU İLE BİRLİKTE GEÇERLİDİR.~~
4. ~~ONAYLI JEOLOJİK-JEOTEKNİK RAPORA GÖRE "ÖA" "ÖNLEMLİ ALAN" OLARAK İLAN EDİLEN BÖLGELERDE PARSEL ÖLÇEĞİNDE ZEMİN ETÜTLERİ YAPILMADAN PROJE TASDİKİ VE İNŞAAT UYGULAMASI YAPILAMAZ.~~
5. ~~YİNE JEOLOJİK-JEOTEKNİK RAPORA GÖRE "UA" "UYGUN ALANLAR" OLARAK TESPİT EDİLEN BÖLGELERDE YÜKSEKLİĞİ 6.50M.'Yİ GEÇMEYEN YAPILARDAN PARSEL ÖLÇEĞİNDE ZEMİN RAPORU İSTENMEZ.~~
6. ~~OTOPARK YÖNETMELİĞİNE UYULACAKTIR.~~
7. ~~SIĞINAK YÖNETMELİĞİNE UYGUN OLARAK YAPILACAK SIĞINAKLARIN ADET, BOYUT VE KONUMLARI VAZİYET PLANINDA VE/VEYA MİMARİ PROJELERDE GÖSTERİLECEKTİR. SIĞINAKLARIN YAPIMINDA İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ İMAR YÖNETMELİĞİNE UYULACAKTIR.~~
8. ~~TEKNİK ALTYAPI; İMAR KANUNUNUN 20. MADDESİNE UYGUN OLARAK YAPILACAKTIR.~~
9. ~~TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI ALANLARI VE DİĞER KAMU KULLANIM ALANLARI (OTOPARKLAR, YEŞİL ALANLAR, YOLLAR V.B.) KAMU ELİNE GEÇMEDEN İNŞAAT YAPILAMAZ.~~
10. ~~RUHSAT AŞAMASINDA AĞAÇ RÖLEVE ALIMI ŞARTTIR. KULLANILAN HER 25m² LİK İNŞAAT ALANI İÇİN PARSELE 1 AĞAÇ DİKMEK ŞARTTIR. PARSEL ÖLÇEĞİNDE PEYZAJ UYGULAMASI YAPILACAKTIR.~~
11. ~~PLANLAMA ALANINDA YAPILACAK YAPILARIN BOYUTLARI SERBESTTİR.~~
12. ~~YATAY KAT MÜLKİYETİNE GÖRE YAPILACAK UYGULAMADA BİNA KONUMLARI, ÖZEL MÜLKİYETTE KALACAK SİTE İÇİ YOLLAR, OTOPARKLAR, BAHÇELER, MEYDAN, YEŞİL ALANLAR, GÜS GÖLETİ VE HAVUZLARI İLE BUNLARIN BAĞLANTISI SU KANALLARI, ARITMA TESİSİ, TRAFO GİBİ ALTYAPI TESİSLERİ, GÖRSEL VE ÇEVRESEL ÖĞELER VAZİYET PLANLARINDA GÖSTERİLECEKTİR.~~
13. PLAN GENELİNDE YAPILANMA DEĞERLERİ ~~"BRÜT PARSEL ALANI"~~ ÜZERİNDEN HESAPLANACAKTIR.
14. ~~BODRUMLAR~~ Katı yapılabilir
14.1. ~~EĞİMDEN DOLAYI BİRDEN FAZLA BODRUM KAT YAPILAMAZ. YAPILARDA İHTİYAÇ DUYULMASI HALİNDE BU ALAN OTOPARK, ÇAMAŞIRHANE, SIĞINAK V.B. ALANLAR ŞEKLİNDE KULLANILABİLİR. BODRUM KATLARIN MAKSİMUM KAT YÜKSEKLİĞİ 3.00 M'Yİ AŞAMAZ. BODRUMUN İSKAN EDİLMESİ HALİNDE BU ALAN BODRUM OLARAK KULLANILAMAZ. İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ İMAR YÖNETMELİĞİNE UYULACAKTIR.~~
15. ~~ÇEKME VE YAKLAŞMA MESAFELERİ (GELİŞME KONUT BÖLGELERİ)~~
15.1. ~~HER YAPI DİRİMİNİN CEPHE ALDIĞI YOLA ÖN BAHÇE ÇEKME MESAFESİ MİNİMUM 5.00 m.DİR. YAN BAHÇELER MİN. 3.00m, ARKA BAHÇELER 5.00m.DİR.~~
16. ~~ÇIKMALAR~~
16.1. ~~YAPILARIN BÜTÜN CEPHELERİNDE AÇIK VE KAPALI ÇIKMALAR YAPILABİLİR. ÇIKMALAR 1.00m.DEN FAZLA OLAMAZ.~~
16.2. ~~KAPALI ÇIKMALAR K.A.K.S. HESABINA DAHİL EDİLECEKTİR.~~
17. ~~PLANLARDA TARİFLENEN BÜTÜN KULLANIMLARDA ALTYAPI TESİSLERİ, FİS SU ARITMA SİSTEMİNE BAĞLANMADAN İSKAN İZNİ VERİLMEZ.~~
18. ~~KOT ALMA NOKTASI~~
~~KOT ALINACAK NOKTA, BİNANIN OTURACAĞI TABANIN KÖŞE NOKTALARININ TABİİ ZEMİN KOTLARI ORTALAMASIDIR.~~
19. ~~ÇATILAR~~
19.1. ~~ÇATI KATI VE ÇEKME KATI YAPILAMAZ.~~
19.2. ~~ÇATI DÜZENİ SERBESTTİR. ÇATI EĞİMİ MAX %45 OLABİLİR.~~
19.3. ~~YAPILARDA, ÇATI EĞİMİ İÇİNDE KALMAK, BİR ALT KATA BAĞIMLI OLMAK KOŞULU İLE ÇATI ARASI PİYESİ YAPILABİLİR.~~
19.4. SON KATLARDA KAT YÜKSEKLİĞİNİN FAZLA OLMASININ İSTENMESİ HALİNDE SON KAT TAVAN DÖŞEMESİ YAPILMAKSIZIN ÇATI EĞİMİ İÇİNDE MEKAN BÜTÜNLÜĞÜ SAĞLANABİLİR.
20. ~~OTOPARKLAR~~
20.1. ~~PLANDA "P" OLARAK GÖSTERİLEN GENEL OTOPARKLARIN DIŞINDA HER KONUT BİRİMİ İÇİN EN AZ 1 ARAÇLIK KAPALI VEYA AÇIK OTOPARK ALANI AYRILACAK VE VAZİYET PLANINDA GÖSTERİLECEKTİR.~~
~~BODRUM KATLARIN OTOPARK ALANI OLARAK DÜZENLENMESİ HALİNDE BU ALAN EMSALE DAHİL EDİLMEZ. BU KONUDA İSTANBUL OTOPARK YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.~~
20.2. ~~PARSEL İÇERİSİNDE ANA BİNA DIŞINDA BODRUM KATI OLMAYAN PARSELLERDE~~ veya yapılamayan ~~KAPALI OTOPARK DÜZENLENEBİLİR. BU ALAN 40m²'Yİ GEÇEMEZ. MAX H:2.50m'Yİ GEÇEMEZ. BU OTOPARK ALANI YAPI YAKLAŞMA SINIRLARI İÇİNDE ÇÖZÜLECEKTİR.~~
20.3. ~~PLANLARDA "OTOPARK" OLARAK ÖNERİLEN VE MÜLKİYETİ ŞAHISLARA AİT OLAN ALANLAR İÇİN İLGİLİLERİNİN MÜRACAATI VE İLGİLİ KURUMLARIN UYGUN GÖRÜŞLERİ DOĞRULTUSUNDA "ÖZEL OTOPARK ALANI (ZEMİNALTI KATLI OTOPARK, ZEMİNÜSTÜ KATLI OTOPARK, ASANSÖRLÜ OTOPARK)" OLARAK UYGULAMA YAPILABİLİR. UYGULAMA AŞAMASINDA OTOPARK GİRİŞ-ÇIKIŞLARI KONUSUNDA ULAŞIM VE TRAFİK DÜZENLEME KOMİSYONU (UTK) KARARI ALINACAKTIR.~~
20.4. ~~PLANLAMA ALANI İÇİNDE, PARK VE BAHÇELER MÜDÜRLÜĞÜ, ULAŞIM DAİRE BAŞKANLIĞI, V.B. KURUMLARIN UYGUN GÖRÜŞÜ ALINMAK KOŞULU İLE AÇIK ALAN, YEŞİL ALAN VE PARK ALANLARI, SPOR ALANLARI, ÇOCUK BAHÇELERİ, MEYDAN, YOL VE KAVŞAK ALANLARI GİBİ KAMUYA AÇIK ALANLARIN ZEMİN ALTLARI AĞAÇ VE BİTKİ YAŞAMININ SÜRDÜRÜLEBİLECEĞİ TOPRAK DERİNLİĞİ BIRAKILARAK VE DOĞAL ZEMİN KOTLARI DEĞİŞTİRİLMEYECEK BİÇİMDE, OLAĞANÜSTÜ DURUMLARDA SIĞINAK ALANI OLARAK, DİĞER ZAMANLARDA İSE, ULAŞIM VE TRAFİK DÜZENLEME KOMİSYONU (UTK) KARARIYLA KAMUYA AİT "ZEMİNALTI KATLI OTOPARK OLARAK KULLANILMAK ÜZERE DÜZENLEMELER YAPILABİLİR.~~
20.5. ~~SANAYİ ALANLARI, TOPLU KONUT ALANLARI, TİCARET ALANLARI, AKARYAKIT İSTASYONLARI, ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ ALANLARI, SOSYAL-KÜLTÜREL DONATI ALANLARI, V.B. ALANLARIN OTOPARK ALANI İHTİYACININ İSTANBUL OTOPARK YÖNETMELİĞİ DOĞRULTUSUNDA KENDİ PARSEL ALANLARI İÇERİSİNDE KARŞILANMASI, UYGULAMA AŞAMASINDA OTOPARK FONKSİYONU VE TESİS GİRİŞ-ÇIKIŞLARI HUSUSUNDA ULAŞIM DAİRE BAŞKANLIĞI'NIN GÖRÜŞÜ ALINACAKTIR.~~
21. ~~TEKNİK ALTYAPI ALANLARI~~
21.1. ~~ARITMA SİSTEMLERİNİN, 1380 SAYILI SU ÜRÜNLERİ KANUNUNA BAĞLI SU ÜRÜNLERİ YÖNETMELİĞİNDEKİ EK-5 'İÇ SULARA VE DENİZLERDEKİ İSTİHSAL YERLERİNE DÖKÜLMESİ YASAK OLAN ZARARLI MADDELER VE ALICI ORTAMA AİT KABUL EDİLEBİLİR DEĞERLER LİSTESİ VE EKO 'SULARA BOŞALTILABİLECEK ATIKLAR LİSTESİNDE GÖSTERİLEN TOLERE DEĞERLERİ SAĞLAYACAK NİTELİKTE OLMASI GEREKLİDİR.~~
21.2. ~~ALTYAPI TESİSLERİ FİS SU ARITMA SİSTEMİNE BAĞLANMADAN İSKAN İZNİ VERİLEMEZ. BAĞLI BULUNMAYAN YERLERDE GEÇİCİ OLARAK YAKITIMLI GEÇİRİMSİZ FOSEPTİK YAPILABİLİR.~~
22. ~~MÜŞTEMİLATLAR~~
22.1. ~~BİNANIN BODRUMUNDA YAPILACAKTIR. BODRUM KAT OLMAYAN YERLERDE BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.~~
23. İFRAZLAR VE TEVHİD
23.1. MİN. İFRAZ ŞARTI YENİ OLUŞTURULACAK PARSELLER İÇİN GEÇERLİ OLUP, MEVCUT KADASTRAL PARSELLERDE MİN. İFRAZ ŞARTI ARANMAZ.
24. MEVCUT YAPILAR
BÖLGENİN HAVZA OLARAK İLANINDAN ÖNCE YAPILMIŞ YAPILAR İLE 2981 SAYILI İMAR AFFI KANUNU VE BU KANUN İLE İRTİBATLI DİĞER KANUNLARA GÖRE KANUNİ STATÜ KAZANMIŞ YAPILAR İÇİN MEVCUT YAPILAR, ~~MEVCUT HALİYLE MUHAFAZA EDİLECEKTİR. GENEL HÜKÜMLERİN 10, 11, 12'NCİ MADDELERİNE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.~~

Açıklanmayan hususlarda meri imar yönetmeliği geçerlidir.
Bodrum kat yapılabilir ... bodrum katta araç ve ana kat ... yapılabilir.

~~UYGULAMA HÜKÜMLERİ~~
~~KM: KÖY MERKEZİ (100 Kişi/Ha)~~ Yerleşik Alan
Yençok
- BODRUM KAT YAPILABİLİR.
- YAPILARDA, ÇATI EĞİMİ İÇİNDE KALMAK, BİR ALT KATA BAĞIMLI OLMAK KOŞULU İLE ÇATI ARASI PİYESİ YAPILABİLİR.
- KM LEJANDI İÇERİSİNDE YER ALAN ~~KÖY MERKEZİ~~ Yerleşik Alan VE CADDELERDE YER ALAN BİNALARIN ZEMİN KATLARI TİCARET OLARAK DÜZENLENEBİLİR.

KG: ~~KÖY~~ GELİŞME ALANLARI (60 Kişi/Ha)
- BODRUM KAT YAPILABİLİR.
- YAPILARDA, ÇATI EĞİMİ İÇİNDE KALMAK, BİR ALT KATA BAĞIMLI OLMAK KOŞULU İLE ÇATI ARASI PİYESİ YAPILABİLİR.

A I: KONUT GELİŞME ALANLARI A-I (40 Kişi/Ha)
- BODRUM KAT YAPILABİLİR.
- YAPILARDA, ÇATI EĞİMİ İÇİNDE KALMAK, BİR ALT KATA BAĞIMLI OLMAK KOŞULU İLE ÇATI ARASI PİYESİ YAPILABİLİR.

A II: KONUT GELİŞME ALANLARI A-II (20 Kişi/Ha)
- BODRUM KAT YAPILABİLİR.
- YAPILARDA, ÇATI EĞİMİ İÇİNDE KALMAK, BİR ALT KATA BAĞIMLI OLMAK KOŞULU İLE ÇATI ARASI PİYESİ YAPILABİLİR.

L: LOKAL TİCARET ALANLARI
- "L" LEJANDININ OLDUĞU ALANLARDA TİCARET KULLANIMI, KONUT ALTI TİCARET ŞEKLİNDE OLUP ÜST KATLAR KONUT KULLANIMINDADIR.
- BODRUM KAT YAPILABİLİR. ~~(H MAX=2.50m.DİR.)~~
- YAPILARDA, ÇATI EĞİMİ İÇİNDE KALMAK, BİR ALT KATA BAĞIMLI OLMAK KOŞULU İLE ÇATI ARASI PİYESİ YAPILABİLİR. BU ALANLAR İNŞAAT EMSALİNE DAHİL DEĞİLDİR.
- YAYA MEYDANLARINA KOMŞU TİCARET BİRİMLERİNDE ÇEKME MESAFESİ ŞARTI ARANMAZ. ANCAK YAPI YAKLAŞMA SINIRI VARDIR. ~~LOKAL TİCARET FONKSİYONU VERİLEN YAPI ADALARINDA MİMARİ AVAN PROJELERİNE GÖRE DÜZENLEME YAPILACAKTIR. AYRICA 1/500 ÖLÇEKLİ KENTSEL TASARIM PROJELERİ HAZIRLANARAK UYGULAMA AŞAMASINA GEÇİLECEKTİR.~~
- TİCARİ MEYDAN VEYA YOL DÜZENLEMELERİNDE, DOĞAL ŞARTLARDAN KORUNMAK İÇİN YAPILACAK HER TÜRLÜ SAÇAK V.B. DÜZENLEMELER YAPILABİLİR.

VE UZUN ← ~~KDKÇA: KONUT DIŞI KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI~~
~~ORTA MESAFELİ KORUMA ALANLARI:~~
~~HER TÜRLÜ SANAYİ VE DEPOLAMA, SERBEST BÖLGE, TURİZM, HASTANE, AKARYAKIT İSTASYONU, TAŞ, KUM, KİL, KÖMÜR VE MADEN OCAKLARI VB. HAYVANCILIK TESİSLERİ, SUNİ GÜBRE, KALICI VE ZEHİRLİ ZİRAİ MÜCADELE İLAÇLARI KULLANILAN ZİRAİ FAALİYETLER, ÇÖP TOPLAMA VE İMHA MERKEZLERİ, MEZARLIK ALANLARINA İZİN VERİLEMEZ. BUNLARIN DIŞINDAKİ KONUT DIŞI KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI İÇİN KAKS:0.07 DEĞERİNİ AŞAMAZ.~~
~~MAX H=6.50m.~~
~~ÖN BAHÇE MESAFESİ: 10 m.~~
~~ARKA BAHÇE MESAFESİ: 5 m.~~
~~YAN BAHÇE MESAFESİ: 5 m.~~
~~UZUN MESAFELİ KORUMA ALANLARI:~~
~~HER TÜRLÜ SANAYİ VE DEPOLAMA, SERBEST BÖLGE, TURİZM, TAŞ, KUM, KİL, KÖMÜR VE MADEN OCAĞI, SUNİ GÜBRE VE ZİRAİ MÜCADELE İLAÇLARI KULLANILAN ZİRAAT, ÇÖP TOPLAMA VE İMHA MERKEZLERİ, SOSYAL MESKEN ALANLARI YAPILAMAZ. BUNLARIN DIŞINDAKİ 2000 m.-5000 m. ARASINDA KAKS:0.10 DEĞERİ, 5000 m. HAVZA SINIR ARASINDA KAKS: 0.12 DEĞERİNİ AŞAMAZ.~~
~~ÖN BAHÇE MESAFESİ: 10 m.~~
~~ARKA BAHÇE MESAFESİ: 5 m.~~
~~YAN BAHÇE MESAFESİ: 5 m.~~

2- KONUT DIŞI KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARINDA YAPI YAKLAŞMA MESAFESİ İÇERİSİNDE PARSEL SINIRINDAN İTİBAREN EN AZ 5 M'LİK ÇEVRE YEŞİLİ BIRAKMAK VE BU ALANI TABİİ ZEMİN KOTUNDA AĞAÇLANDIRMAK MECBURİDİR.

~~KONUT DIŞI KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARINDA EĞİMDEN DOLAYI BİRDEN FAZLA BODRUM KATI YAPILAMAZ. İHTİYAÇ DUYULMASI HALİNDE BU ALANLAR, OTOPARK, ÇAMAŞIRHANE, SIĞINAK V.B. ALANLAR ŞEKLİNDE KULLANILABİLİR.~~

YAPILAŞMA KOŞULLARI:

	~~MAX~~ K.A.K.S.	~~MAX~~ T.A.K.S.	MAX H. Yençok	MİN.İFRAZ ŞARTI	MİN CEPHE ŞARTI	Parsel Min ÇEKME MESAFELERİ
KM (100Kişi/Ha)	~~0.35~~	~~SERBEST~~ 0.50	~~9.50m.~~ 3 Kat	500m2		YAPI YAKLAŞMA SINIRLARI (ÖN CEPHE HARİÇ) PLAN ÜZERİNDEN KİTLE ÖLÇÜMLERİ ALINARAK UYGULAMA YAPILACAKTIR.
KG (60Kişi/Ha)	0.14	SERBEST	~~6.50m.~~ 2 Kat	1000m²	15m.	ÖN BAHÇE=~~6~~ 5m. ARKA BAHÇE=~~6m.~~ 5m. YAN BAHÇE=~~4m.~~ 3m. ~~İKİ BİNA ARASI MİN UZAKLIK=8m.~~
A-I (40 Kişi/Ha)	0.14	SERBEST	~~6.50m.~~ 2 Kat	1000m²	15m.	ÖN BAHÇE=~~8m.~~ 5m. ARKA BAHÇE=~~8m.~~ 5m. YAN BAHÇE=~~5m.~~ 3m. ~~İKİ BİNA ARASI MİN UZAKLIK=10m.~~
A-II (20Kişi/Ha)	0.07	SERBEST	~~6.50m.~~ 2 Kat	2000m²	15m.	ÖN BAHÇE=~~8m.~~ 5m. ARKA BAHÇE=~~8m.~~ 5m. YAN BAHÇE=~~5m.~~ 3m. ~~İKİ BİNA ARASI MİN UZAKLIK=10m.~~
KDKÇA (ORTA)	~~0.07~~	~~SERBEST~~ 0.25	~~6.50m~~ 1 Kat	~~5000m²~~ 4500m²	25m.	ÖN BAHÇE=10m. ARKA BAHÇE=5m. YAN BAHÇE=5m.
~~(UZUN)~~ L	~~0.10~~ 0.25	~~SERBEST~~ 0.25	~~6.50m~~ 1 KAT 2 Kat	~~2500m²~~ 1000 m²	25m.	~~İKİ BİNA ARASI MİN UZAKLIK=10m.~~ ÖN BAHÇE = 5m ARKA BAHÇE = 5m YAN BAHÇE = 3m

EĞİTİM TESİS ALANLARI
İÇERİSİNDE TEMEL EĞİTİM (İLKÖĞRETİM TESİSLERİ) VE LİSE EĞİTİMİNİ KAPSAYAN KAMUSAL TESİS ALANLARIDIR. BU ALANLARDA AVAN PROJESİNE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.
~~KAKS: 0.20~~ ID:2327, MECLİS KARAR NO:1907, MECLİS KARAR TARİHİ: 22.10.2013, ONAY TARİHİ: 27.10.2013
~~MAX H: 6.50m'Yİ GEÇEMEZ.~~ Yençok: 2 KAT → Yençok: 4 kat

SAĞLIK OCAĞI
AVAN PROJEYE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.
~~KAKS: 0.20~~ ID:2327, MECLİS KARAR NO:1907, MECLİS KARAR TARİHİ: 22.10.2013, ONAY TARİHİ: 27.10.2013
~~MAX H: 6.50m'Yİ GEÇEMEZ.~~ Yençok: 2 KAT → Yençok: 4 kat

REKREASYON ALANLARI
İÇERİSİNDE HOBİ ALANLARI, KAFELER, SPOR ALANLARI, YÜRÜYÜŞ PARKURLARI, ÖZEL OYUN ALANLARI, SERGİ ÜNİTELERİ, KÜÇÜK TİCARİ BİRİMLER V.B. DONATILARA SAHİP ALANLARDIR.
ORTA MESAFELİ KORUMA ALANLARI : KAKS: 0.07
UZUN MESAFELİ KORUMA ALANLARI : KAKS: 0.10

AĞAÇLANDIRILACAK ALANLAR:
BU ALANLARDA VAR OLAN TAŞ OCAKLARI İSKİ TARAFINDAN VERİLECEK SÜRE İÇİNDE TERKEDİLDİKTEN SONRA TOPOĞRAFYASI DÜZELTİLİP AĞAÇLANDIRILACAKTIR.

DİNİ TESİS ALANLARI
- İBADET DIŞINDA BAŞKA FONKSİYONLAR YER ALAMAZ.
- AVAN PROJEYE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.
- İMAR DURUMU VE İNŞAAT RUHSATI ALINMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ.

~~KAKS: 0.20 MAX H: GEÇEMEZ~~ ID:2327, MECLİS KARAR NO:1907, MECLİS KARAR TARİHİ: 22.10.2013, ONAY TARİHİ: 27.10.2013

SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİS ALANLARI
İÇERİSİNDE TOPLANTI SALONLARI, TİYATRO VE SİNEMA SALONLARI, KÜTÜPHANE, SERGİ ALANLARI VE HALK EĞİTİM MERKEZLERİ VB. TESİSLER YAPILABİLİR.
~~KAKS: 0.20~~ Yençok: 2 KAT ID:2327, MECLİS KARAR NO:1907, MECLİS KARAR TARİHİ: 22.10.2013, ONAY TARİHİ: 27.10.2013
→ Avan projeye göre uygulama yapılacaktır.

ZEMİN VE DEPREM DURUMU

TANIMLAR:
YERLEŞİME UYGUN ALANLAR (UA): YERLEŞİME UYGUN ALANLARDA YÜZDE EĞİM DEĞERLERİ, ZEMİN ORTAMLARDA <%15, KAYA ORTAMLARDA <%30'DUR. YERLEŞİME UYGUN ALANLAR PLANDA "UA" SİMGESİYLE GÖSTERİLMİŞTİR.
EĞİMLİ BÖLGELER (ÖA1): ARAZİDE YÜZDE EĞİMİNİN %30 İLE %50 ARASINDA DEĞİŞİM GÖSTERDİĞİ EOSEN KİREÇTAŞLARI BU ALAN İÇERİSİNDEDİR. BU ALANLARDA OLUŞTURULACAK İMAR ADA VE PARSELLERİNDE EĞİM NEDENİYLE DİK ŞEVLERİN AÇIĞA ÇIKMASI OLASIDIR. YAPILAN İNCELEMELER VE ÇALIŞMALARDA BU BÖLGELERDE HER NE KADAR ANA KAYA OLAN EOSEN KİREÇTAŞLARI YÜZEYE YAKIN İSE DE YER YER KALINLIĞI 1-5 METREYE ULAŞAN AYRIŞMIŞ ZON VARLIĞI VE ANA KAYADA UZUN VADEDE YAŞANABİLECEK STABİLİTE SORUNLARI NEDENİYLE AÇIĞA ÇIKACAK KAZI ŞEVLERİNİN UZUN İSTİNAD DUVARLARI İLE DESTEKLENMESİ GEREKMEKTEDİR. EĞİMLİ BÖLGELER (ÖA1) SİMGESİYLE GÖSTERİLMİŞTİR.
DOLGU ALANLARI(ÖA2): ARAZİDE YÜZDE EĞİMİNİN %30 İLE %50 ARASINDA DEĞİŞİM GÖSTERDİĞİ DOLGU ALANLARININ BULUNDUĞU BÖLGELERDİR. BU BÖLGELERDE YAPILAŞMA DÜŞÜNÜLDÜĞÜNDE DOLGULAR KALDIRILMALI ALTTAKİ TABİİ ZEMİN ŞARTLARI ESAS ALINMALIDIR. DOLGU ALANLARI (ÖA2) SİMGESİYLE GÖSTERİLMİŞTİR.
JEOTEKNİK ETÜD GEREKTİREN ALANLAR (JE): BU ALANLAR TAŞ OCAKLARI BÖLGELERİDİR. PLANLAMA ALANININ KUZEYİNDE VE GÜNEYİNDE TAŞ OCAĞI OLARAK İŞLETİLEN KİREÇTAŞI VE GRANİT OCAKLARININ OLDUĞU BÖLGELER DÜZENSİZ MORFOLOJİYE SAHİP OLMASI VE DİK ŞEVLERİN VARLIĞI NEDENİYLE "AYRINTILI JEOLOJİK ETÜD" EDİLMESİ GEREKTİREN BÖLGELERDİR. BU BÖLGELER (JE) SİMGESİYLE GÖSTERİLMİŞTİR.
DERE KORUMA BANDI (DKB): PLANLAMA ALANININ ORTASINDAN GEÇEN KUZEY-GÜNEY AKIŞLI BÜYÜKDERE, 200 METRE MESAFELİ UZANTILI 20.11.1984 TARİH VE 2560 SAYILI KANUN İLE SU VE KANALİZASYON İDARESİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ UYGULAMA YÖNETMELİĞİ 13.03.1984 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYINLANAN GENELGEYE İSTİNADEN DERE KORUMA BANDI OLARAK İŞLENMİŞTİR. BU SINIR 1/5000 NAZIM İMAR PLANI UYUMLUDUR. DERE KORUMA BANDI (DKB) SİMGESİYLE GÖSTERİLMİŞTİR.

- YERLEŞİME UYGUN ALANLAR (UA):
~~K.A.K.S. H max: 6.50m~~
~~DİĞER BÖLGELERDE H max: 6.50m (KÖY MERKEZİNDE)~~
~~YAPILMASI JEOLOJİK VE JEOTEKNİK AÇIDAN UYGUNDUR.~~ Yapılaşmaya uygun alanlardır.
- EĞİMLİ BÖLGELER (ÖA1):
AYRILMIŞ ZON VARLIĞI VE ANA KAYADA UZUN VADEDE YAŞANABİLECEK STABİLİTE SORUNLARINDAN DOLAYI KAZI ŞEVLERİ İSTİNAD DUVARLARI İLE DESTEKLENECEKTİR.
- DOLGU ALANLARI (ÖA2):
BU BÖLGELERDE YAPILAŞMA DÜŞÜNÜLDÜĞÜNDE DOLGULAR KALDIRILMALI, ALTTAKİ TABİİ ZEMİN ŞARTLARI ESAS ALINMALIDIR.
- JEOTEKNİK ETÜD GEREKTİREN ALANLAR (JE):
BU ALANLARIN MEVCUT DURUMDA YAPILAŞMAYA AÇILMAMASI GEREKMEKTEDİR.
- YAPILACAK YAPILARDA "AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDAKİ YÖNETMELİK" ESASLARI UYGULANACAKTIR.
- PLANLAMA ALANINDA YERALAN DERELERİN TAŞKIN OLASILIĞINA KARŞI DSİ VE İSKİ'DEN GÖRÜŞ ALINACAKTIR.
- PLANDA ÖLÇÜ VERİLMEMİŞ YOLLAR İÇİN PLAN ÜZERİNDEN ÖLÇÜ ALINARAK UYGULAMA YAPILABİLİR. UYGULAMA AŞAMASINDA YOL GÜZERGAHI ÜZERİNE RASTLAYAN AĞAÇ, DİREK, KUYU GİBİ OBJELERİN OLMASI HALİNDE ~~MURATBEY BELEDİYESİ FEN İŞLERİ~~ → İlgili Müdürlüğün GÖRÜŞ ALMAK KOŞULU İLE TADİLAT TEKLİFİNE KONU OLMADAN Yol güzergah hattı DEĞİŞTİRİLEBİLİR.

~~BU PLAN NOTLARINDA BELİRTİLMEYEN HUSUSLARDA İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ İMAR YÖNETMELİĞİ VE İSKİ HAVZA KORUMA YÖNETMELİĞİ GEÇERLİDİR.~~

~~KAMU HİZMETİ İÇİN AYRILAN SOSYAL VE TEKNİK DONATI YAPILARI HARİÇ KONUT DIŞI ALAN ... ONAY TARİHİ: 27.10.2013 ID:2327 MECLİS KARAR NO:1907, MECLİS KARAR TARİHİ: 22.10.2013.~~

22- MÜŞTEMİLATLAR

22.1. Konut alanlarında; parsel alanı içerisinde, konut emsaline dahil edilmeyen, net parsel alanının % 25'ini ve toplam inşaat alanı 500 m²'yi aşmayan, yüksekliği yençok:4.50 metre olan, taşıyıcı sistemi sökülüp takılabilir ahşap veya çelik olan ve konut binasından ayrı ve bağımsız olarak çekme mesafelerine uyan, konut alanı ile birlikte kullanılmasında sağlık ve çevre açısından sorun yaratmayan, müştemilat (*kümes, ahır, ağıl, sığ ve yem depoları, hububat depoları vb.*) yapılar, belediyesince onaylanacak avan projeye göre uygulama yapılır. çevresiyle uyumlu olması şartıyla

22.2. Parsel alanı içerisinde yapılaşma tablosunda belirtilen çekme ve yaklaşma mesafeleri sağlanamadığı durumlarda, müştemilat yapıları, ön bahçe mesafesine uymak şartıyla arka ve yan bahçe mesafesini minimum 2 metreye kadar düşürmeye ilçe belediyesi yetkilidir. müştemilat binalarının içinde iskân edilebilir alan ayrılamaz, bağımsız bölüm şeklinde düzenlenemez ve ifraza konu edilemez.

~~23.2. Minimum yapılaşma koşullarını sağlamayan mevcut kadastral parselleri, komşu parsellerle tevhid yapmaya belediyesi yetkilidir.~~

~~23.3. 18. madde imar uygulaması yapılan alanlarda; imar adası içerisindeki son parselin alanı, imar planındaki minimum ifraz şartını sağlayamıyorsa, parselasyon minimum ifraz şartı %25 oranında küçültülerek yapılır.~~

~~27. İmar planında orta ve uzun mesafeli koruma alanlarındaki konut fonksiyonlu alanlarda, uygulamaya esas fonksiyon alanlarının belirlendiği avan projenin ilçe belediyesi'nce onaylanması koşulu ile kısmen veya tamamen "L lokal ticaret alanı" olarak uygulama yapılabilir.~~

28. Mer'i plan hudutları dahilinde, yerleşik ve konut gelişme alanları lejantlı planlı alanlarda; zemin katlar veya açığa çıkan bodrum katlarda ihtiyaç olması halinde; yol boyu ticaret (*dükkan, kuaför, muayenehane, lokanta v.b sıhhi müesseseler*) olarak kullandırılması Belediye'nin yetkisindedir.

Uzun mesafeli koruma alanlarında konut dışı kentsel çalışma alanlarda minimum ifraz şartı 2500 m² olan yerlerde 18. Madde imar uygulamasında

KDKÇA: KONUT DIŞI KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

1. Çevre sağlığı yönünden tehlike oluşturmayan imalathanelerin, patlayıcı, parlayıcı ve yanıcı maddeler içermeyen depoların, toptan ticaret pazarlama ve depolama alanlarının, konaklama tesislerinin, lokantaların, halı saha, tenis kortu gibi açık spor tesisleri, lojistik merkez alanları ve düğün salonunun yapılabileceği kentsel çalışma alanlarıdır.

3. Konut dışı kentsel çalışma alanlarındaki yapılaşmalarda 1. ve 2. bodrum katlar iskan edilebilir ~~ve 3. bodrum katlarda içten bağlantılı depolar yapılabilir.~~

~~4. Konut dışı kentsel çalışma alanlarında yapılması planlanan yapıların bahçelerinin daha elverişli kullanılması amacıyla yapılan mimari çözümlerde en düşük yol kotunun altına düşülmemesi şartıyla bahçe tesviyesine ve bina kotlarına ilişkin hususlar avan projesinde belirlenir.~~

5. Konut dışı kentsel çalışma alanlarında, yoldan veya tabi zeminden kotlandırılan konut dışı yapılaşmalarda binanın kullanım amacı doğrultusunda kademe şartı aramadan uygulama izni verilir.

- Plan sınırı dahilindeki kamu mülkiyetindeki konut veya ticaret alanlarında plan şartlarına uygun olmak kaydı ile ilgili kamu kuruluşunun ihtiyacına yönelik kamu hizmeti amacıyla yapı yapılabilir.

F21-d-16-d-3-a

a	b	a	b
d	c	d	c
a	b	a	b
d	c	d	c

375 000 375 100 375 200 375 300 375 400

Fotogrametri yöntemiyle üretilmiştir.

Eşyükseklik eğrileri arası 1 metredir.

Yapılar saçak çizgileriyle gösterilmiştir.

Yüklenici firma: EMİ HARİTA BİLGİ İŞLEM LTD.ŞTİ.

Süleyman HATİPOĞLU
Harita Müh.

1:1000

BU PLAN İST. BÜYÜK ŞEHİR BEL.'NDEN ALINAN 1/1000 ÖLÇEKLİ HALİHAZIR PAFTALARIN SAYISAL ALTLIKLARI UZERINE KUZEY ŞEHİRCİLİK & DANIŞMANLIK TARAFINDAN HAZIRLANMIŞTIR.

HALİHAZIR HARİTALAR KONTROL EDİLMİŞTİR.
MURATBEY BELEDİYE BAŞKANI
BAYRAM ALİ ÜNER