İLÇE

...1.5...10...2022... tarihinde Büyükşehir Belediye Başkanınca onanmıştır.
Büyükşehir Belediye Başkanı

ÇATALCA BELEDİYESİ PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ		
Planın İsmi ve Pafta No:	Kestanelik Mahallesi Uygulama İmar Planı Plan Notu Değişikliği	ÖLÇEK 1/1000
Plan Etüd ve Çizimi	Şeh.Pl. Esin Tokgözlü Yayla	
Müdür	Y.Şeh.Pl. Ferda Konakçı KOÇ	
10 / 10 / 2022 Gün ve 33901 Sayılı Yazı ile .... onanmaya gönderilmiştir.		

Başkan Yrd. Vecdi AKDAĞ

Hüseyin AYDIN
Çatalca Belediyesi
İmar Komisyonu Başkanı

İBB PLANLAMA MÜDÜRLÜĞÜNÜN
05.05.2022 tarih 3253 sayılı yazısı
eki paftadır.

Zeynep MERT GÖKCEGÖZ
Şehir Plancısı

Özlem ŞEN
Şehir Plancısı

Çatalca Belediye Meclisi'nin 01.09.2022
tarihinde ve 51 sayı ile aynen kabul
tasdik edilen kararın eki olan plandır.
Mesut ÜNER
Çatalca Belediye Başkanı

İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisinin
12.09.2022 tarihinde ve 1872 sayı
ile aynen/tadilen kabul edilen kararı eki olan plandır.
İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi
İmar ve Bayındırlık Komisyonu Başkanı

KIRKLARELİ-F20-c-05-b-4-c

İL :İSTANBUL

KIRKLARELİ-F20-c-05-b-4-b

1/1000 ÖLÇEKLİ KESTANELİK MAHALLESİ UYGULAMA İMAR PLANI

PLAN HÜKÜMLERİ

GENEL HÜKÜMLER:

A.1. 1/1000 ölçekli Kestanelik Mahallesi Uygulama İmar Planı; plan paftaları, plan hükümleri ve plan raporu ile beraber bir bütündür.

A.2. Planlama alanının tamamında İSKİ İçme Suyu Havzaları Yönetmeliği Hükümleri geçerlidir.

A.3. Kentsel-Sosyal Altyapı Alanları (Eğitim, Sağlık, Kültür-Sosyal Tesis, Dini Tesis, İdari Tesis, Açık Otopark, Yeşil Alan, Teknik Altyapı vb.) kamu eline geçmeden uygulama yapılamaz. Ancak donatı alanlarında (Sosyal ve Teknik Altyapı, Sağlık, Eğitim, Spor vb.) kamu eline geçmesi kaydıyla, 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planına ve meri imar yönetmeliğe uygun olarak hazırlanacak İlçe Belediyesi tarafından onanacak Avan Projeye göre uygulama yapılacaktır. Kentsel Sosyal Altyapı Alanlarının otopark ihtiyacı Otopark Yönetmeliği doğrultusunda kendi fonksiyon alanları içerisinde çözümlenecektir.

A.4. Bu planda belirtilmeyen hususlarda yürürlükteki İmar Kanunu Meri İmar Yönetmeliği, Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği, Katı Atıkların Kontrolü Yönetmeliği, Endüstriyel Kaynaklı Hava Kirliliğinin Kontrolü Yönetmeliği, Isınmadan 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, Deprem Yönetmeliği, Sığınak Yönetmeliği vb. yönetmelik hükümleri geçerlidir.

A.5. Planlama alanının tamamında "1. Derece Deprem Bölgesi" parametrelerine uyulacaktır.

A.6. Bölgesel olarak ilgili kurum ve kuruluşlarca yapılacak olan enerji, iletişim, ulaşım ve benzeri altyapılar ile doğalgaz boru hatları ve tesislerinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'nün 18.04.2014 tarihinde onaylanan yerleşime uygunluk amaçlı jeolojik ve jeoteknik etüd raporları ve yerleşime uygunluk haritaları gözönüne alınarak uygulama yapılacaktır.

A.7. İlçe Belediyesi uygun gördüğü alanlarda yapıların estetiği ile ilgili kurallar getirmeye yetkilidir.

A.8. Uygulama İmar Planında 18. madde uygulama sınırları içerisinde kalan alanda 18.madde uygulamasının ilgili imar kanunu yönetmeliğine uygun olmak koşulu ile etaplar halinde yapmaya Belediye yetkilidir. 18. madde uygulamasının etaplar halinde yapılması durumunda etap sınırları arasındaki DOP+KOP oranları farkı % 5'i geçemez.

A.9. 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 Başkanlığı uygun görüşü alınarak, heliport yönetmeliğine uyulmak koşulu ile yükseltilmiş platform ve yapılaşma yapılmaksızın kamuya ait "helikopter iniş-kalkış pistleri" (heliport alanı) düzenlenebilir.

A.10. İmar durumu ve ruhsat alınmadan önce parselin topoğrafyasını değiştirmek amacıyla dolgu veya hafriyat yapılamaz, setler tanzim edilemez.

A.11. Hâlihazır haritalardaki mülkiyet sınırları ile kadastral planlar arasında uyumsuzluk olması halinde imar uygulaması ilgili Kadastro Müdürlüğü'nden veya Lisanslı Harita ve Kadastro Mühendisleri Bürolarının (LİHKAB) ilgili yetkili özel kurumdan alınacak röperli krokiye göre yapılacaktır.

A.12. Kamu alanlarında toplam alanın %10'ununu aşmamak şartıyla ilgili idarelerce uygun görülmesi, özel ve tüzel nitelikli alanlarda ise ilgililerinin muvafakatı ve ilgili idarelerce uygun görülmesi halinde; Teknik Altyapı fonksiyonları, Trafo, Doğalgaz Bölge Regülâtörü, Vana Odası v.b. yapılar yaptırmaya İlçe Belediyesi yetkilidir.

A.13. Konut dışı yapılaşmalarda, kamu hizmeti için ayrılan sosyal ve teknik donatı yapıları ile özel sağlık, özel eğitim ve özel sosyal kültürel tesis alanları hariç KAKS: 0.25 değeri aşılamaz. Özel kişilerce ilgili mevzuata uygun olarak yapılacak olan Özel sağlık ve özel eğitim tesis alanlarında ise KAKS: 0.40 değeri aşılamaz.

A.14. Net parsel alanların her 35 m²'si için çapı 10 cm'den az olmamak üzere bir adet nitelikli, yetişmiş ağaç dikilmeden iskan ruhsatı verilemez. Ağaç dikim alanının parsel

bünyesinde sağlanamaması halinde, ilçe belediyesince belirlenecek alanlarda ağaç dikim işlemi yapılacaktır.

A.15. Kamu kullanımına ayrılan yapı ve alanların zemin altı kullanımları, afet ve olağan üstü hallerde kullanılmak üzere sığınak olarak düzenlenebilir.

A.16. Mevcut enerji, haberleşme içme ve atık su, ulaşım, ulaştırma vb. Şehrin teknik altyapısını oluşturan tesis ve sistemler çevre sağlığı ve insan güvenliği sağlanarak kamusal ihtiyaç süresince aynen korunacaktır. Alan üzerinde ve bitişik yapılaşmalarda proje ve inşaat safhalarında ilgili kurum ve kuruluşlardan yapılaşma kıstaslarını belirleyen görüş alınmadan uygulama yapılamaz.

A.17. Kamu kullanımına ayrılan tüm alanlarda (kentsel çalışma alanları, açık ve yeşil alanlar, kentsel açık alanlar, kentsel sosyal altyapı alanları, kentsel teknik altyapı alanları vb.) proje ve uygulama aşamasında Meri İmar Yönetmeliği Hükümleri doğrultusunda engelliler için gerekli düzenlemeler yapılacaktır.

A.18. Planlama alanında imar uygulaması net parsel alanı üzerinden belirlenecektir.

A.19. Planlama alanında yer alan konut ve konut+ticaret alanlarında 1000 m² ve üzeri büyüklükteki parsellerde yapılacak uygulamalarda yapı taban alanı parselin %20'sini geçemez.

A.20. Belirtilmeyen hususlarda Meri İmar Yönetmeliği hükümleri geçerlidir.

A.21. Plan onama sınırı içinde kalan 2863 sayılı yasa kapsamına giren taşınmaz kültür varlığı niteliği taşıyan yapılar, varlıklar ve alanlar korunacak ve bu varlıklara ilişkin her türlü karar, uygulama ve proje şartları ilgili Koruma Bölge Kurulunca belirlenecektir.

A.22. Planlama alanında konut ve ticaret alanlarında 1000m²nin üzerindeki parsellerde, yüzey sularını toplamak, binaları zemin suyundan korumak ve bahçe sulama işlerinde kullanmak üzere, bir drenaj sistemi oluşturularak, yüzey ve zemin sularının tabii zemin altında tesis edilecek 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 haricidir.

A.23. Bu planın onay tarihinden önce yapı ruhsatı olarak yapılaşan parsellerde, tadilat ruhsatı, ruhsat yenileme ve yapı kullanma izin belgesi işlemleri yapı ruhsatında yer alan iskan edilebilir alanları aşmaması ve 4708 sayılı kanun hükümlerine göre gereken işlemlerin yapılması kaydıyla ruhsat aldıkları plan hükümlerine göre yürütülür. Binaların yıkılıp yeniden yapılması halinde bu plan hükümlerine göre uygulama yapılacaktır.

A.24. Yapı alanlarında bisiklet yolu, yol kenarı, meydan, otopark cepleri, refüj; yaya yolu, karayolu yol kenarı koruma kuşağı ve yeşil alanlardan parsellere mahreç sağlanır ve araç giriş-çıkışı yapılabilir.

A.25. Mevcut doğalgaz hatlarına 1.25 m boru aksından (boru sağı ve solu ayrı ayrı olarak) yapı yaklaşma sınırı ile bina ve diğer altyapı inşaatı yapılabilir.

B- ÖZEL HÜKÜMLER

B.1. 18.04.2014 tarihlerinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'nün onayladığı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına Esas yerleşime uygunluk değerlendirme ve zemin etüdü raporlarına göre;

B.1.1. Önlemli Alanlar-5-1 (ÖA-5.1): Şişme derecesi düşük – orta mertebe, oturma miktarı kabul edilebilir sınırlar içerisinde kalmaktadır. Ayrıca taşıma gücü problemi olmadığı belirlenmiştir. Yapılan arazi çalışmaları, laboratuvar sonuçları ve jeolojik-jeoteknik değerlendirmeler sonucunda, bu alanlar yerleşime uygunluk açısından Önlemli Alan 5.1 olarak değerlendirilmiştir.

Parsel bina bazında yapılacak zemin etütlerinde temel tipi ve temel derinliği belirlenmeli, temelin oturacağı birimin mühendislik parametreleri (şişme, oturma, taşıma gücü v.b) ve sıvılaşma analizleri ayrıntılı olarak yapılmalı, değerlendirmeler sonucunda çıkacak problemlere göre gerekli önlemler alınmalıdır. Bu alanlarda yüzey ve atık sularını ortamdan uzaklaştıracak drenaj sistemi uygulanmalı, yapı yüklerinin taşıttırılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri zemin etüdlerinde irdelenmelidir.

Yol, altyapı sistemleri ve komşu parsellerin güvenliğini sağlayacak tedbirler alınmadan inşaa aşamasına geçilmelidir.

İnşaa aşamasında oluşacak şevler açıkta bırakılmamalı, tekniğine uygun istinad yapılarıyla desteklenmelidir.

B.1.2. Önlemli Alanlar- 2.1(ÖA-2.1) : Bu alanlar topoğrafik eğimin % 10 – 30 arasında olduğu, yeraltı suyunun gözlenmediği, kalınlığı 0.50 – 1.00 metre olan dolgu tabakası altında Ceylan Formasyonu Yassıören Üyesine ait killer, kiltaşları ve marnlar ile Soğucak Formasyonuna ait kireçtaşlarının gözlendiği alanlardır. Bu alanlarda taşıma gücü probleminin olmadığı belirlenmiştir. İnceleme alanında yapılacak kazılar ve planlanacak yapı yükleri ile inceleme alanını etkileyen dış yükler de hesap edilerek stabilite analizleri yapılmalı, stabiliteyi sağlayacak mühendislik önlemleri belirlenmeli ve uygulanmalıdır. Temel tipi, temel derinliği ile yapı yüklerinin taşıttırılacağı jeolojik birimlerin Şişme, oturma, taşıma gücü parametreleri yapı tasarımına esas zemin etütlerinde ayrıntılı olarak araştırılmalıdır. Karşılaşılacak mühendislik sorunlarına yönelik gerekli önlemler alınarak yapılaşmaya gidilmelidir. Şişme derecesi orta – yüksek derecede olduğundan, parsel bazı zemin etüt çalışmalarında gerekli zemin iyileştirme yöntemleri belirlenmelidir. İnşaat kazısı öncesi yol, altyapı sistemleri ve komşu parsellerin güvenliğini sağlayacak tedbirler alınmalıdır. Derin kazılarda oluşacak Şevler açıkta bırakılmamalı, uygun projelendirilmiş istinad yapılarıyla desteklenmelidir. Soğucak Formasyonunun karstik boşluk durumu parsel bazı zemin etütlerinde incelenmeli, karstik boşluk tespit edilmesi halinde gerekli zemin iyileştirme yöntemleri belirlenmelidir. Yeraltı, yüzey ve atık suların temele ulaşmasını engelleyecek drenaj sistemleri uygulanmalıdır. Yapı temelleri farklı birimler üzerine oturtulmamalıdır.

B.2. Yerleşime uygunluk haritaları parsel bazında yapılaşmaya altlık olarak kullanılamaz. İnşaat uygulamasından önce zemine dayalı (parsel ölçeğinde) jeolojik araştırma ve jeoteknik etütler yapılmadan ve ilgili kurumlara onaylatılmadan uygulama yapılamaz.

B.3. Aynı imar adasında imar planı uygulama koşulları veya fonksiyonlar farklı ise fonksiyon ayırma çizgisi esas alınacaktır.

B.4. Plan üzerinde yazılmış olan yol genişliklerine uyulacaktır. Ancak planda yol genişliği verilmemiş bölgelerde planda çizilen imar hatları ile belirlenen yol genişliğine uyulacaktır.

B.5. Parsel, İmar planında verilen yapılaşma koşulları ile Meri İmar Yönetmeliğindeki asgari bina cephe ve derinlik şartlarını sağlamıyor ise veya parsel yoldan cephe almıyor ise plan koşullarına uygun yapı parseli ile tevhit edilecektir.

B.6. Yapı yaklaşma sınırı, parsel sınırına olan bahçe mesafelerini belirlemekte olup, uygulama aşamasında yapı yaklaşma sınırına uyulacaktır.

B.7. "Su Kanalları Koruma Kuşağı ve Alanı" yapı yasaklı alanlar olup, uygulama aşamasında Su Kanalları Koruma Kuşağı Yapı Yaklaşma sınırına uyulacaktır.

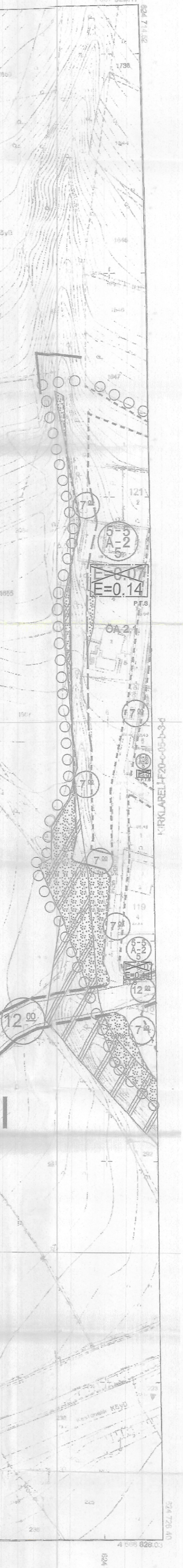
B.8. Çekme ve çatı katı yapılamaz. Çatı aralarında ancak son kattaki bağımsız bölümlerle irtibatı çatı piyesleri yapabilir. Çatı arası piyesleri, iskan edilen bodrum katlar, açık-kapalı çıkmalar emsale dahildir.

B.9. Planlama alanında, ticari amaçla tehlikeli ve kimyasal maddelerin (sıvı, katı, gaz) depolanacağı terminaller oluşturulamaz.

B.10. Korunması gereken, tarım, mera, orman alanları bitişik parsellerdeki bina yaklaşma mesafesi, bu alanların sınırlarına 20 mt'den az olamaz. Ancak söz konusu parselin parsel derinliğinin bu şartlarda yapılaşmaya uygun olmaması durumunda, diğer plan notlarına aykırı olmamak şartıyla, bina derinliği en çok 7m olacak şekilde yapı yaklaşma mesafesi en az 5m'ye kadar azaltılabilir.

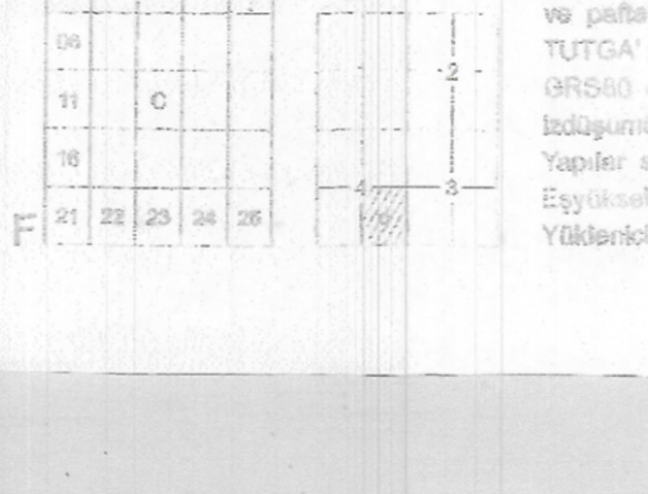
B.11. Karayoluna cepheli parsellerde, Karayolları Genel Müdürlüğü veya İlgili Bölge Müdürlüğünden görüş alınmadan parsel bazında uygulamaya geçilemez.

B12. Konut ve Konut+Ticaret alanlarında imar planında belirtilen çekme mesafelerinden dolayı, meri imar yönetmeliğine göre minimum bina cephe ve bina derinlik şartları sağlanamayan durumlarda, imar planında verilen emsal değeri aşılmamak şartıyla yan ve arka bahçe mesafelerinin 2mt'ye kadar ~~düşürülmesi~~ düşürülür ve imar adasındaki mevcut duruma göre ikiz nizam ~~vermeye belediyesi yetkilidir.~~ verilir.



4 567 313.22
624 190.49
4 567 300
4 567 200
4 567 100
4 567 000
4 566 900
4 566 800
4 566 700
KIRKLARELİ-F20-c-05-b-4-d
624 202.32
4 566 619.06
KIRKLARELİ-F20-c-05-c-1-b
624 300
624 400
624 500
624 600
624 700

1:1000



Bu pafta; fotogrametrik yöntemle koordinatları ve pafta bölümlemesi en son güncellenmiş TUTGA'ya bağlı 2005.0 epoğunda, GRS80 elipsoidinde, Transversal Mercator (TM) izdüşümünde ve ITRF96 datumunda düzenlenmiştir.
Yapılar saçak çizgileriyle gösterilmiştir.
Eşyükseklik eğrisi aralığı 1 metredir.
Yüklenici firma: Mescioğlu+Şahkar+Fotomap ortak girişimi

Proje Yöneticisi
Ayhan Faruk MESCİ
Harita Mühendisi

KONTROL
İBB Harita Müdürlüğü

Esra AYDIN BALAKAN
Harita Mühendisi

Yunus EROL
Harita Mühendisi (Şef)

Kenan PAŞALI
Müdür Yardımcısı

ONAY
İstanbul iline ait Ekim 2012' de çekilen hava fotoğraflarından fotogrametrik yöntemle üretilen 1/1000 ölçekli halihazır harita incelendi ve onandı.
İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı
2012 /2013

Yılmaz YILDIZ
Harita Müdürü

Nihat MACİT
Genel Sekreter Yardımcısı

İBB ŞEHİR PLAN
/2.05.2022 tar
eki plandır.

25.09.20
Belediye Ba
MA
Genel S