13/12/2013 günlü Büyükşehir Belediye Meclisinin onanmış ... Büyükşehir Belediye Başkanı

İL : İSTANBUL

İSTANBUL-F22-d-11-c

İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRE BAŞKANLIĞI ŞEHİR PLANLAMA MÜDÜRLÜĞÜ		
13.04.2013 Onanlı 1/5000 Ölçekli Maslak ve Çevresi Nazım İmar Planı'na ilişkin İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 13/12/2013 tarih ve 2496 sayılı Kararı doğrultusunda hazırlanan plan değişikliğidir.		
İlçe:Şişli	Pafta No: F22-D-11-C	ÖLÇEK: 1/5000
ÇİZEN	Burcu KILIÇKIRAN Şehir Plancısı	
ŞEF	Ali Fatih UYSAL Y. Şehir Plancısı	
MÜDÜR YARDIMCISI	Serkan GENÇ Şehir Plancısı	
MÜDÜR	Gökhan YILMAZ Y. Şehir Plancısı	
İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRE BAŞKANI	Ahmet Erhan GÖKAL İnşaat Mühendisi	

34

ŞİŞLİ F22D11C T.T.: 13.12.2013

22B01306501A01 Ö: 1/5.000 İTİRAZ 1/1

MASLAK VE ÇEVRESİ NİP İTİRAZLARI

İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisinin 12/04/2013 tarih ve 887... sayılı kararı ile aynen/tadilen kabul edilen ve 13/04/2013 tarihinde Büyükşehir Belediye Başkanınca onaylanan plana askı süresi içerisinde yapılan itirazlar üzerine İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisinin 13/12/2013 tarih ve 2496... sayılı kararı ile aynen/tadilen kabul edilen kararın eki olan plandır.

Şefik KOCABAŞ
İstanbul Büyükşehir Belediyesi
İmar Komisyonu Başkanı

İSTANBUL-F22-d-11-b

PLAN NOTLARI

A. GENEL HÜKÜMLER

1. 1/5000 ölçekli Şişli-Maslak Nazım İmar Planı; plan paftaları, plan raporu ve plan notları ile bir bütündür.

2. 1/5000 ölçekli Şişli-Maslak Nazım İmar Planının sınırı, plan onama sınırıdır.

3. Planda gizilen çeşitli arazi kullanım ve yerleşme alanlarına ait sınırlar şematik 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.

4. Bu plana uygun olarak hazırlanacak olan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı onanmadan uygulama yapılamaz. Ancak, 1/1000 ölçekli uygulama imar planı yapılıncaya kadar; eğitim ve sağlık tesisleri, sosyal ve kültürel tesisler, idari tesisler, dini tesisler, spor alanları, kentsel hizmet alanları, ile resmi/umumi binalar gibi sosyal donatı ve teknik altyapı alanlarında, 1/5000 ölçekli Şişli Maslak Nazım İmar Planına uygun olarak hazırlanacak olan, İstanbul Büyükşehir Belediyesi'nce onaylanacak avan projesine göre uygulama yapılabilir.

5. Planda ayrılan kentsel ve sosyal donatı alanları ile teknik altyapı alanları kamu eline geçmeden uygulama yapılamaz.

6. Taşıt yolları genel ulaşım sistemini ve ortalama yol genişliklerini tanımlamakta ve genel ulaşım şemasını göstermektedir. Yol genişlikleri ve imar istikametleri 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarında belirlenecektir. Planda belirtilen yol genişliğinden farklı olarak, kısmi daraltma-genişlemeler ve tek yön uygulamaları yapılabilir.

7. 1/1000 ölçekli uygulama imar planı yapımı aşamasında ilgili kurum ve kuruluşların görüşleri alınacaktır.

8. Ölçek nedeniyle gösterilemeyen sosyal donatı ve teknik altyapı alanları, 1/1000 ölçekli uygulama imar planında gösterilecektir.

9. Planlama alanının tamamında, parsel ölçeğinde jeolojik ve jeoteknik etüt raporları hazırlanmadan ve onaylanmadan uygulama yapılamaz.

10. Planda verilen KAKS vb. yapılaşma değerleri maksimum değerler olup, 1/1000 ölçekli uygulama imar planında bu değerleri arttıracak şekilde yapılaşma şartları getirilemez.

11. Planda gösterilen kavşaklar şematik olup, kavşak alanı içinde kalan yerlerde Ulaşım Daire Başkanlığı ve ilgili Müdürlüklerinin görüşleri doğrultusunda projelendirilecek ve trafik düzenlemesi yapılacaktır.

12. 1/1000 ölçekli uygulama imar planı aşamasında enerji nakil hatları ve bunların koruma kuşağında kalan parsellerde TEİAŞ görüşü alınacak ve bu görüşlerde belirtileri bina yükseklikleri ile diğer hususlar doğrultusunda uygulama yapılacaktır.

13. İSKİ Gen. Md.'ne ait mevcut ve planlanan içmesuyu, atıksu-yağmursuyu hatlarının geçtiği güzergahların imar plan ve uygulamalarında yol olarak düzenlenecektir.

14. İSKİ Gen. Md.'ne ait her türlü mevcut ve planlanan tesisler ile İSKİ Gen. Md.'de kaydı bulunmayan ancak ilgili Belediyesince veya kamu kurumları tarafından yapılmış altyapı tesisleri aynen korunacaktır.

Yakıf Su Hatları ile ilgili olarak mülkiyeti İSKİ Genel Müdürlüğüne ait olduğu İSKİ Genel Müdürlüğünün 11.04.2012 tarih ve 192221 sayılı yazısı ile belirtilen Taksim Vakıf Suyu isale hattı güzergâhı olan 2 pafta 11 ada 41-44-47-49-53-76 parseller ile aynı güzergâha ait İSKİ Genel Müdürlüğü lehine irtifak bulunduğu yine İSKİ Genel Müdürlüğünün 11.04.2012 tarih ve 192221 sayılı yazısı ile belirtilen 2 pafta 1 ada 56 parsel, 2 pafta 11 ada 20-56-89-90-95 parseller 1/1000 ölçekli uygulama imar planında gösterilecektir. TADİLAT SINIRI

15. Planlama alanında eğimden dolayı açığa çıkan 1. bodrum kat iskan edilebilir, emsale dahildir. 1. bodrum kat dışında kalan bodrum katlar da iskan edilebilir alan yer alamaz. Doğal zemin kotu üzerine çıkan kısımlarda ve iskan edilen bodrum katta TAKS değeri aşılamaz.

16. 1/1000 ölçekli uygulama imar planı yapımı aşamasında; 1/5000 ölçekli nazım imar planı ile ayrılan donatı alanlarında fonksiyon bütünlüğü göz önünde bulundurularak alan büyüklüğü azaltılmamak koşulu ile parsel veya mevcut kadastral ada içinde yer değişikliği yapılabilir.

17. Toplu uygulama yapmak için birleştirilen parsellerde, 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliğine gerek kalmadan 1/1000 ölçekli uygulama imar planında değişiklik yapılabilir.

18. Toplu uygulama yapmak için birden fazla imar adasının birleşmesi halinde arada kalan yollar, 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliğine gerek kalmadan ilgili kurumların (İSKİ, İGDAŞ, AYEDAŞ, TELEKOM, UKOME vb.) görüşleri doğrultusunda donatı alanı olarak değerlendirilecektir. Bu durum sadece yol alanının birleşecek parsellere komşu olduğu durumlarda gerçekleşebilir.

19. Halihazır haritadaki mülkiyet sınırları ile kadastral haritalar arasında uyumsuzluk olması durumunda imar uygulaması ilgili kadastro müdürlüğünden alınacak röperli krokiye göre yapılacaktır.

20. Afet İşleri Genel Müdürlüğü'nce onaylanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarına esas jeoloji ve yerleşime uygunluk haritalarına göre zemin durumu ile ilgili planda belirlenen yerleşime uygun alan, yerleşime önlemli alanlar ile yerleşime uygun olmayan alanların açıklamaları ve yapılaşma kriterleri plan raporunda açıklanmış olup, bu kriterlere 1/1000 ölçekli plan yapım ve uygulama aşamasında uyulacaktır. Yerleşime uygun olmayan alanlarda yapı yapılamaz.

21. Sanayi ve ticaret alanları ile açık ve kapalı tüm kamu kullanımına ayrılan alanlarda (yol, yeşil alan, resmi alan vb.) proje ve uygulama aşamasında ~~İstanbul~~ İmar Yönetmeliği Hükümleri doğrultusunda engelliler için gerekli düzenlemeler yapılacaktır. Meri TADİLAT SINIRI

22. Yürürlükteki ~~İstanbul~~ İmar, Deprem, Sığınak, Otopark ve diğer ilgili yönetmelik hükümlerine uyulacaktır. Meri TADİLAT SINIRI

23. Planda verilen yapılaşma değerleri maksimum değerler olup, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarında tanımlanan net alanlar üzerine yansıtılmak suretiyle KAKS değerleri hesaplanacaktır. Her bir kişi için inşaat alanı 25 m² alınacaktır.

26. Konut ve Ticaret Alanlarında açık ve kapalı çıkmalar KAKS'a dahildir.

27. Planda verilen minimum yapılaşma koşullarını sağlayamayan parsellerde tevhid koşulu getirmeye ve inşaat nizamı belirlemeye belediyesi yetkilidir.

28. 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı bütününde yapılacak olan avan projelerin yapım aşamasında İBB Avrupa Yakası Park ve Bahçeler Müdürlüğü tarafından ağaç tespiti yapılacak ve var ise nitelikli ağaçların tümü korunacaktır.

29. Kamu alanlarında (eğitim tesisleri hariç) ilgili idarelerce uygun görülmesi, özel ve tüzel nitelikli alanlarda ise ilgililerin muvafakatı ve ilgili idarelerince de uygun görülmesi halinde; Trafo, Doğalgaz Bölge Regülatörü vb. altyapı yapıları yapılabilir.

30. Plan notlarında açıklanmayan hususlarda Meri TADİLAT SINIRI ~~İstanbul~~ İmar Yönetmeliği geçerli olup tereddüde düşülen hususlarda Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nın görüşü doğrultusunda uygulama yapılacaktır.

31. Bu Planda Kentsel ve Sosyal Altyapı Alanı olarak ayrılan alanlarda (Dini Tesis, Eğitim, Sağlık, Kültürel Tesis, İdari Tesis, Spor Alanı, Belediye Hizmet Alanı vb.) ilgili kurum ve kuruluşların uygun görüşleri alınmak ve tabii zemin altında yoldan çekme mesafesi korunmak şartı ile parsel bütününde zemin altı katlı otopark yapılabilir.

32. Konut, Ticaret ve Sanayi Alanlarında her bir daire için parsel bünyesinde "1" (bir) otopark yeri ayrılacaktır. Ticaret alanlarında, ticari amaçlı yapılar ve büro binalarında her 50m² için "1" (bir) otopark yeri ayrılacaktır.

33. T3 alanlarında parsel birleşmeleriyle oluşan parseller sonradan hiçbir şekilde ifraz edilemez.

34. TAKS ve KAKS değerleri net parsel üzerinden verilecektir.

35. Açıklanmayan hususlarda ~~İstanbul~~ İmar Yönetmeliği şartları geçerlidir. Meri TADİLAT SINIRI

B-ÖZEL HÜKÜMLER

1-KONUT YERLEŞME ALANLARI

Konut alanlarında yapılaşma yoğunlukları;

E:2.00 - TAKS: 0.30 - Hmax:30.50 şartlarında uygulama yapılabilir.

2-KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

2.1- Küçük Sanayi Sitesi Alanı

Küçük ölçekte sanayi işletmelerinin yer aldığı, daha çok doğrudan kentliye yönelik hizmet üreten bu alanlarda, el sanatları türündeki imalat birimleri, oto tamir servisleri v.b. kullanımlar yer alabilir.

Küçük sanayi alanlarında, TAKS:0.40, KAKS: 0.80 Hmax:2 kat. şartlarında uygulama yapılabilir.

2.2-Ticaret Alanları (T1-T2-T3)

Ticaret Alanlarında; İş merkezleri, ofis-büro, alış-veriş merkezi, yönetim binaları, banka ve finans kurumları gibi ticari fonksiyonlar, otel, motel, vb. turizm tesis alanları, sinema, tiyatro, müze, kütüphane, sergi salonu, gibi sosyo- kültürel ve yönetimle ilgili tesisler ile lokanta, gazino gibi eğlenceye yönelik işlevler yer alabilir.

Bu alanlarda; ilgili bakanlık, kurum ve kuruluşlardan uygun görüş alınmak ve ilgili yasalar doğrultusunda plan yapımına ait esaslara dair yönetmelikte belirlenen gerekli hükümlere uymak ve bulunduğu adanın yapılaşma şartlarını aşmamak kaydıyla İstanbul Büyükşehir Belediyesince onaylanacak avan projeye göre "özel eğitim tesisleri", "özel sağlık tesisleri" "özel katlı otopark"ve "özel sosyal-kültürel tesisler " yapılabilir.

T1 - TİCARET ALANLARI	KAKS:2.30	TAKS:0.40
T2 - TİCARET ALANLARI	KAKS:2.00	TAKS:0.40
T3 - TİCARET ALANLARI	0-900 m² arası parseller için E:0.75, TAKS:0.30	
	901-1500 m² arası parseller için E:1.50, TAKS:0.40	
	1501 m² ve üzeri parseller için E: 2.30, TAKS:0.40	

1500m²'den büyük parsellerde uygulama yapılan alanın %20'si "kreş, çocuk oyun alanı, yeşil alan, sağlık tesisi, otopark, yol" olarak kamuya bedelsiz terk edilmek şartıyla emsali brüt parsel üzerinden kullanılacaktır.

2.3- Bakım ve Akaryakıt İstasyonları

Akaryakıt istasyonu alanlarında; ilgili kurum ve kuruluşların uygun görüşleri alınmak ve avan projesi İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nca onanmak şartıyla akaryakıt istasyonu tesis edilebilir.

2.4- Yönetim Merkezi Alanları

Bu alanlarda: Vergi Daireleri, Büyükşehir ve İlçe Belediyeleri ve ilgili idari birimleri, karakol, nubatlık vb. kamu kurum ve kuruluşlarına ait yönetimsel idari birimler yer alabilecektir. Bu alanlarda yer alacak idari kamum ayrımı ve yapılanma koşulları, çevre yapılanma değerlerinin aşılmaması koşuluyla 1/1000 ölçekli planlarda belirlenecektir. TADİLAT SINIRI Bu alanlarda kamu kullanımı dışında kullanım getirilemez.

2.5- Belediye Hizmet Alanları (İstanbul Büyükşehir Belediyesi)

Belediye Hizmet Alanlarında yerleşmenin büyüklüğüne göre hizmet edebilecek nitelikte, içinde Belediyeye ait hizmet binaları, halk eğitim merkezi, belediyeye ait kültürel tesisler, kütüphane, bilgi-beceri-meslek edindirme kursları, aile sağlık merkezi, kapalı ve açık semt pazar alanı, itfaiye yer alabilir. Ayrıca açık alan kullanımı gerektiren kullanımlar (garaj, şantiye, su deposu v.b.) yer alabilir.

3- YAPI YASAĞI VE SINIRLAMA GETİRİLEN ALANLAR

3.1- Karayolları Koruma Kuşağı

Karayolları Kamulaştırma Kuşağı, 1/5000 ölçek hassasiyetinde çizilmiş olup 1/1000 ölçekli uygulama imar planı yapımı aşamasında, Türkiye Cumhuriyeti Karayolları görüşü alınarak Karayolları Koruma Kuşağı alanı dışında kalan parseller olursa bu parsellerde içinde bulundukları yapı adasının şartları geçerli olacak şekilde planlama yapılabilir.

4- AÇIK VE YEŞİL ALANLAR

4.1- Parklar ve Dinlenme Alanları

Bölgenin yeşil alan ve park gereksinimini karşılayacak alanlardır. Bu alanlarda; KAKS: 0,04 ve Hmax:4,50 m.'yi geçmemek kaydıyla kafeterya, açık hava spor alanları (gezi alanları, yürüyüş, koşu, bisiklet parkuru vb.), çocuk oyun alanları vb. birimler yer alabilir.

Bu alanlardaki mevcut ağaçlar korunacak olup, uygulama avan projeye göre yapılacaktır.

4.2- Mezarlık Alanları

Bu alanlarda, mevcut yeşil doku korunacak, gerekli ise peyzaj kalitesi arttırılacak, yeşil dokusu yok olmuş mezar alanları ağaçlandırılacaktır.

5-KENTSEL SOSYAL ALTYAPI ALANLARI

Kentsel Sosyal Altyapı Alanlarında; avan projesine göre uygulama yapılacaktır.

5.1- İlköğretim Öncesi Eğitim Alanları (Kreş Alanı)

İlköğretim Öncesi Eğitim Alanında; ilköğretim öncesi eğitim tesisleri (kreş) yapılabilir.

5.3-Yüksek Öğretim Tesisleri ve Kampüs Alanlar

Yükseköğretim Tesisleri Alanlarında; Üniversite, yüksek okul, enstitü gibi yüksek öğretim tesisleri ile rektörlük, kütüphane, sosyal-kültürel tesisler, ulusal ve uluslararası öğretim TADİLAT SINIRI

5.5- Kültürel Tesisler Alanı

Bu alanlarda kamu kullanımı dışında kullanım getirilemez.

Kültürel Tesisler Alanında; ilgili mevzuata göre yapılacak öğrenci yurdu, huzurevi, yetiştirme yurdu, sığınma evleri, bakımevi, rehabilitasyon merkezi, engellilere yönelik eğitim tesisleri, kütüphane, konferans ve seminer salonları, konser, tiyatro, sinema, sergi salonları gibi kültürel tesisler yer alabilir. Bu alanlarda kamu kullanımı dışında kullanım getirilemez. TADİLAT SINIRI

5.6- Sağlık Tesisleri Alanı

Sağlık Tesisleri Alanında; hastane, dispanser, sağlık ocağı, sağlık evi, sağlık merkezi, doğumevi, aile sağlığı merkezi, poliklinik v.b.tesisler yapılabilir. Bu alanlarda kamu kullanımı dışında kullanım getirilemez. TADİLAT SINIRI

5.7- Dini Tesisler Alanı

Dini tesisler alanında; dini tesisler, lojman ve müştemilatlar yer alabilir. Bu alanlarda uygulama avan projeye göre yapılacaktır.

5.8- Spor Alanları

Bu alanlar içerisinde kapalı ve açık alan gerektiren spor faaliyetleri yer alabilir.

6-KENTSEL TEKNİK ALTYAPI

6.1- Erişme Kontrolü Yollar

Planda gösterilen TEM Karayolu ve bağlantı yollarıdır.

6.3- Birinci Derece Kent İçi Yollar

Planda 30 m., 25 m. ve 20 m. genişliğinde gösterilen yollardır.

6.4- İkinci ve Üçüncü Derece Kent İçi Yollar

Planda 15 m. ve 12 m. genişliğinde gösterilen yollardır.

Planda gösterilen karayollarında, Taşıt İzleri, Tretuar ve Yaya Aksları Yol Enkesiti içerisindedir.

Bu planda gösterilmeyen 12 m' den daha az genişlikteki trafik yolları 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında gösterilecektir.

6.5- Metro Hattı

İstanbul Metrosuna ait yer altı toplu taşıma aksı sembolik olarak gösterilmiş olup, durak yerleri, teknik gereklilik arz eden altyapı, altyapılara ait çıkışlar, üstyapı alanları ve viyadükler vb. teknik detaylar 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında gösterilecektir.

6.6- Kavşak Düzenlemesi Yapılacak Alanlar

Kavşak Düzenlemesi Yapılacak Alanlar "K" sembolü ile şematik olarak ifade edilmiş olup İstanbul Büyükşehir Belediyesi Ulaşım Daire Başkanlığı tarafından onaylanacak uygulama projeleri doğrultusunda 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'na işlenecektir.

6.7- Yeraltı Otopark Alanları

Park ve Bahçeler Daire Başkanlığı ve Ulaşım Daire Başkanlığı'nın uygun görüşü alınmak koşulu ile açık yeşil ve park alanları, zemin altları ağaç ve bitki yaşamının sürdürülebileceği yeterli otoprak derinliği bırakılarak ve doğal zemin kotları değiştirilmeyecek biçimde, olağanüstü durumlarda sığınak alanı olarak, diğer zamanlarda ise ulaşım ve trafik düzenleme komisyonu (UTK) kararıyla kamuya ait "Zemin Altı Katlı Otopark" olarak kullanılmak üzere düzenlemeler yapılabilir.

6.8- Kapalı Otopark Alanları

Planda gösterilen kat otoparklarında, ilgili idarece taşınmazın devri, kamulaştırması yapılmayacağının beyanı ilgili kurum görüş ve muvafakatı alınması halinde planda öngörülen kat otoparkı özel kat otoparkı olarak ilgilisince kullanılabilir.

Kat otoparkları içinde yer aldığı adanın ve yakın çevre yapılanma koşullarını aşmayacak ve cephe uyumunu sağlayacak şekilde, 1/1000 ölçekli koruma amaçlı uygulama imar planlarının onanmasından sonra avan projesi İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığına onanacaktır.

6.9-Enerji Nakil Hattı:

Enerji Nakil Hatları, 1/5000 ölçek hassasiyetinde çizilmiş olup 1/1000 ölçekli koruma amaçlı uygulama imar planı yapımı aşamasında, ilgili kurum görüşü alınarak Enerji Nakil Hatları kesinleştirilerek olup, ölçek nedeniyle gösterilemeyen trafo alanları planda gösterilecektir.

İSTANBUL-F22-d-16-b

Koordinatlar ve pafta bilgilendirme en son güncellemesi TUTGA'ya bağlı 2005.0 epoçunda, UTM(6) dilimdeki ve Transverse Mercator (TM) izdüşümünde, dönüştürülmüştür.
Kasım 2009 tarihinde çekilen renkli hava fotoğraflarından ölçülen 1/1000 ölçekli sayısal haritanın haritaların genelleştirme yöntemiyle üretilmiştir.
Yapılan Sayısal çizimlerde yükseltilmiştir.
Eşyükselti eğrisi aralığı 5 metredir.
YÜKSEKLİK ESASI: ANKARA-RİZİ + 16.00 = KUTLUKEY (Gösterim Gösterim)

22
21 22 23 24 25

1:5000

Proje Müdürü
Alan GÜTEKİNİ
Harita Mühendisi

KONTROL
İBB Harita Müdürlüğü
Orhan BALTA
Harita Mühendisi
Gülten AYDIN
Harita Mühendisi (Sef)
Müdür Yardımcısı

ONAY
İstanbul İlinde ait 1/1000 ölçekli Sayısal Fotogrametrik Haritaların Onaylanmasına onanmıştır.
İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı
27-01-2010
Yüksel YILDIZ
Harita Müdürü
İnan UZUN
Genel Sekreter Yardımcısı