13./12./2013 günü Büyükşehir Belediye Başkanınca onanmıştır.

Büyükşehir Belediye Başkanı

ZEYTİNBURNU PLANNOTU T.T.: 13.12.2013

26B00710981A01 Ö: 1/5.000 TADİLAT 1/1

ZEYTİNBURNU NİP PLAN NOTU DEĞİŞİKLİĞİ

17

İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRE BAŞKANLIĞI ŞEHİR PLANLAMA MÜDÜRLÜĞÜ		
23.03.2007 Onanlı 1/5000 Ölçekli Zeytinburnu Nazım İmar Planı' nın Plan Notlarında Yapılan Plan Değişikliğidir.		
İLÇE: ZEYTİNBURNU		ÖLÇEK: 1/5000
PLANLAMA EKİBİ	ÇİZEN	Şeyma KACAR Şehir Plancısı
	ŞEF	Eyüp DELİCE Y. Şehir Plancısı
	GRUP KOOR.	Serkan GENÇ Şehir Plancısı
	MÜDÜR	Gökhan YILMAZ Y. Şehir Plancısı
	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRE BAŞKANI	Ahmet Erhan GÖKAL İnşaat Mühendisi
21/10/2013 gün ve 11445 sayılı yazımız eki olan plandır.		

İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisinin 13./12./2013 gün ve 2501 sayılı kararı ile aynen/tadilen tasdik edilen kararın eki olan plandır.

Sefer KOCABAŞ
Mimar
İstanbul Büyükşehir Belediyesi
İmar Komisyonu Başkanı

T.T: 23-3-2007

15/332

1/5000 ÖLÇEKLİ ZEYTİNBURNU NAZIM İMAR PLANI

LEJAND

SINIRLAR

PLANLAMA SINIRLARI

- NAZIM İMAR PLANI ONAMA SINIRI
- SUR TECRİT ALAN SINIRI
- KENTSEL DÖNÜŞÜM ALAN SINIRI
- 18. MADDE UYGULAMA ALAN SINIRI
- MEVZİİ İMAR PLANI SINIRI
- D-100 KARAYOLU SERİT DÜZENLEME YAPI PROJESİ NAZIM İMAR PLANI TADİLAT SINIRI

ÖZEL KOŞULLU ALAN SINIRLARI

YERLEŞİME UYGUNLUK SINIRLARI

- AJE-1 AYRINTILI JEOTEKNİK ETÜD GEREKTİREN ALANLAR 1
- AJE-2 AYRINTILI JEOTEKNİK ETÜD GEREKTİREN ALANLAR 2
- ÖA-1 ÖNLEMLİ ALANLAR 1
- ÖA-2 ÖNLEMLİ ALANLAR 2
- ÖA-3 ÖNLEMLİ ALANLAR 3
- YU YERLEŞİME UYGUN ALANLAR
- OLASI FAY HATTI

KENTSEL ALAN KULLANIMI

KONUT YERLEŞME ALANLARI

- 700 KİŞİ/HA
- 600 KİŞİ/HA
- 500 KİŞİ/HA
- 400 KİŞİ/HA
- KENTSEL GELİŞİM VE DÖNÜŞÜM ALANLARI
- KONUT+HİZMET

KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

- YÖNETİM MERKEZİ
- KAMU KURULUŞ ALANLARI
- KH KENTSEL HİZMET ALANLARI
- ASKERİ ALAN
- MİA
- TİCARET ALANLARI
- TİCARET ALANLARI
- TİCARET-HİZMET-KONUT ALANLARI
- KONUT+TİCARET
- DEPOLAMA ALANLARI
- KÜÇÜK SANATLAR

KORUMA ALANLARI

YAPI YASAĞI YADA SINIRLAMA GETİRİLEN ALANLAR

- YAPI YASAĞI UYGULANACAK ALANLAR
- ENERJİ NAKİL HATTI KORUMA KUŞAĞI

AÇIK VE YEŞİL ALANLAR

AKTİF YEŞİL ALANLAR

- PARK ALANLARI
- OYUN ALANLARI

DİĞER YEŞİL ALANLAR

- AĞAÇLANDIRILACAK ALANLAR
- MEZARLIKLAR

KENTSEL SOSYAL ALTYAPI ALANLARI

- KREŞ+ANAOKULU ALANI
- İLKÖĞRETİM TESİS ALANLARI
- ORTAÖĞRETİM TESİS ALANLARI
- MESLEKİ VE TEKNİK ÖĞRETİM TESİS ALANLARI
- ÖOY ÖZEL ÖĞRENCİ YURDU
- ENGELLİ EĞİTİM MERKEZİ+PARK
- KÜLTÜREL TESİS ALANLARI
- SAĞLIK TESİS ALANLARI
- ÖZEL SAĞLIK TESİS ALANLARI
- DİNİ TESİS ALANLARI (CAMİ)
- CAMİ+KÜLTÜREL TESİS ALANLARI
- KENTSEL VE BÖLGESEL BÜYÜK SPOR ALANLARI
- KAPALI VE AÇIK SEMT SPOR ALANLARI

KENTSEL TEKNİK ALTYAPI

ULAŞIM

- ERİŞME KONTROLLÜ YOLLAR
- 1. DERECE KENTSEL VE BÖLGESEL OTOYOLLAR
- 2. VE 3. DERECE KENTİÇİ YOLLAR
- K KAVŞAK DÜZENLEME ALANI
- AOP AÇIK OTOPARKLAR
- KOP KAPALI OTOPARKLAR
- BAKIM VE AKARYAKIT İSTASYONLARI

TOPLU TAŞINIM AKSLARI

- TRAMVAY
- METRO

Tasdik Sınırı

3-Planda gösterilen konut yerleşme alanları dışındaki fonksiyon alanlarında parsellerin tevhidini teşvik etmek amacıyla parsel büyüklüğünde 1000 m² ye ulaşıldığında emsali %5, 2000 m² ye ulaşıldığında %10, 5000 m² ulaşıldığında %15 ve 10000 m² ye ulaşıldığında %20 artış uygulanır.

Planda gösterilen konut yerleşme alanlarında ise parsellerin tevhidini ve yapıların yenilenmesini teşvik etmek amacıyla;

- En az 3 parselin tevhidi sonucunda oluşan 1000 m² ve üzeri parsellerde planda verilen yoğunluk değeri %10,
- En az 5 parselin tevhidi sonucunda oluşan 2000 m² ve üzeri parsellerde planda verilen yoğunluk değeri %15,
- En az 8 parselin tevhidi sonucunda oluşan 3000 m² ve üzeri parsellerde planda verilen yoğunluk değeri %20 arttırılır.
- Parsellerin 2000 m²'den az olmamak koşuluyla ada bazında tevhidi durumunda planda verilen yoğunluk değeri %20 arttırılır. Bu durumda oluşan parsel alanın en az % 10'u donatı alanı (eğitim, sağlık, park, spor veya dini tesis alanı vb) olarak kullanılmak üzere bilabedel kamuya terk edilir. Terk edilen alan emsal hesabına dâhil edilir.

Tevhid edilecek parsel sayısının %50'sinden fazlasının yapılaşmış olması şarttır. Bu plan değişikliğinin onayından sonra ifrazen oluşan parsellerin tevhid edilmesi halinde bu madde hükümleri uygulanamaz.

Parsellerin tevhidi sonucunda kademeli yoğunluk artışından yararlanan parsellerde;

a) Hmaks değeri İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisinin 18.01.2012 Gün Ve 173 Sayılı, 12.09.2012 Gün Ve 1823 Sayılı kararları doğrultusunda belirlenecek olup, uygulama İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığından alınacak uygun görüşe göre yapılacaktır.
b) TASK %60'ı geçemez ve parsel bünyesinde her bağımsız birim için en az 1 adet otopark alanı ayrılacaktır.
c) Çatı arası piyesleri normal kat alanının %30'unu geçemez.
d) Yapılacak yapılarda emsal dışı oluşacak alanların toplamının, toplam inşaat alanının %10'unu geçen kısmı emsale dâhildir.
e) Birleştirmeye konu olan alanda bulunan bağımsız birim sayısı (konut, ticaret, vb birimler) %20 den fazla arttırılamaz.

3-) Planda konut, konut + ticaret alanında kalan alanlarda;
1000 m²'den küçük parsellerin tevhid edilmesiyle oluşan 1000 m²-2000 m² arasındaki parsellerde mer: plana göre hesaplanan inşaat alanı %15 arttırılarak,
1000 m²'den küçük parsellerin tevhid edilmesiyle oluşan 2000 m²'den büyük parsellerde %20 arttırılarak,
1000 m²'den küçük parsellerin tevhid edilmesiyle oluşan 3000 m²'den büyük parsellerde veya imar adasının tamamının tevhid edilmesi ile oluşturulan 2000 m²'den büyük parsellerde %25 arttırılarak uygulama yapılır.

3.1-) Parsellerin mer: plana göre inşaat alanı 1 bodrum kat (zemin kat konturları aşılmamak şartı ile) + zemin kat + normal kat + ÇAP (normal kat alanının %30'u kadar) alanlarının toplamından hesaplanacaktır.

3.2-) Bu uygulama sırasında, tevhide konu parsel sayısının %50 sinde yapılaşma olması şarttır, tevhid edilen parsellerin boş olanlarında ise yukarıda verilen artışlar %50 oranında düşürülerek uygulama yapılacaktır.

3-3-) Bu uygulamalar sırasında yeni oluşacak parsellerde ayrık nizam uygulanacak olup TAKS: 0.60'ı aşamaz ve bu parsellerde asma kat, ÇAP yapılamaz.

3.4-) Her bağımsız bölüm için en az 1 adet otopark alanının bodrum katlarda sağlanması şarttır.

3.5-) Yeni oluşacak parsellerde yangın merdivenleri ve asansörler hariç, emsal dışı alanların toplamı parsellerin mer: plana göre hesaplanacak inşaat alanının %10'unu aşamaz.

3.6-) Yeni oluşacak parsellerde yapı yüksekliği İBB Mecliste toplantıda kabul edilen siluetle ilgili yükseklik sınırlamalarına uyularak ve İBB İmar Müdürlüğü'nden uygun görüş alınarak belirlenecektir. İBB İmar Müdürlüğü'nden uygun görüş alınmadan yapı ruhsatı düzenlenemez.

3.7-) Yeni oluşacak parsellerin komşuluğunda yeşil alan, AOP alanı olması halinde bu alanlardan çekme mesafesi: kat adedine bakılmaksızın 3.0 m olarak uygulanacaktır.

3.8-) Tevhid edilerek imar artışından faydalanan parseller ifraz edilemezler.

Tasdik Sınırı

PLAN NOTLARI
GENEL HÜKÜMLER

1-1/1000 ölçekli uygulama imar planı onanmadan uygulama yapılamaz.
2-1/1000 ölçekli uygulama imar planın hazırlanması aşamasında ilgili kamu kurum ve kuruluşlarından (Deprem ve Zemin İnceleme Müd.,İSKİ,Ulaşım Planlama Müdürlüğü...gibi) görüş alınacak ve önerilen tedbirlere uyulacaktır.
3-Plan üzerindeki "K" ile işaretli kavşak düzenleme alanları 1/1000 ölçekli uygulama imar plan aşamasında çözümlenecek olup Ulaşım Planlama Müdürlüğü'nün görüşü doğrultusunda avan projesine göre uygulama yapılacaktır.
4-Ölçek nedeni ile planda gösterilemeyen donatı alanlarında (alan büyüklüğü 500 m² kadar olan alanlarda) fonksiyon alanları 1/1000 uygulama imar planında öngörülecek ve ayrılacaktır.
5-Parsel ölçüsünde; sosyal ve teknik altyapı alanları ile yeşil alan, yol gibi donatıya isabet eden kısımları kamu eline geçmeden bilabedel terkinler yapılmadan uygulama yapılamaz. Bilabedel terkinlerde inşaat emsali hesabı, terkin sonrası net parsel üzerinden yapılacaktır. Parselde % 40'tan fazla terkin olması durumunda emsale % 5 artış verilebilir.
6-Çekme ve çatı katı yapılamaz
7-Eğimden dolayı birden fazla bodrum kat kazanılması halinde iskân edilen 1. bodrum katı emsale dâhil değildir. Birden fazla bodrum katı kazanılması halinde 1. bodrum kat haricindeki bodrum katlarda ortak mahaller, kapıcı dairesi ve kapalı otopark yapılabilir. Bu alanlar inşaat emsali hesabına dâhil edilmez. Kapalı yeraltı otoparkları girişi dışında bodrum katlara trotuar ve tabi zemin hafriyatı ile giriş yapılamaz.
8-Tarihi nitelikteki ağaçlar ve mevcut ağaçlar ağaç revizyonuna tabi tutulacak ve korunacaktır.
9-Plan onama sınırı içinde tescile değer eski eser ve yapılar korunacak ve tescil föyleri hazırlanarak İstanbul IV nolu Koruma Kurulundan onaylattırılacaktır.
10- D–100 Karayolunda İBB Meclisinin 14/07/2006 tarih ve 1401 sayılı kararı ile kabul edilip 17/07/2006 tarihinde İBB Başkanınca onanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı geçerlidir. D–100 Karayolundan cephe alan parsellerde TCK kamulaştırma sınırından itibaren mesken tarzı yapılar için min 5 metre ticari amaçlı yapılar için min 15 metre yapı yaklaşma mesafesi bırakılacaktır
11-Karayolları istimlâk sınırları içersinde hiçbir yapılaşma yer almayacak ve ağaçlandırma yapılacaktır.
12-Planda işlenen Askeri Lojman Alanı içindeki uygulamalar için 2565 sayılı Askeri Güvenlik Bölgeleri Kanunu hükümleri geçerlidir.
13-Teknik ve sosyal alt yapı alanlarında İBB Meclisinin 14/06/2006- 1060 sayılı kararı eki plan notları hükümlerine uyulacaktır. Bunlar;
a-Meydan, Parklar ve Dinlenme alanları, Oyun alanları, Çocuk Bahçeleri, Kavşak ve Yol Alanlarının tabi zemin kotu altında kalan kısımlarında ilgili kurum ve kuruluşların (Planlama ve İmar Daire Başkanlığı, İSKİ Genel Müdürlüğü, Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu Bölge Müdürlüğü, UKOME, Park ve Bahçeler Müdürlüğü, Zemin Deprem İnceleme Müdürlüğü vb.) uygun görüşü alınmak koşulu ile verilen görüşler doğrultusunda 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 otopark yapılabilir.
b-Kamu alanlarında ilgili idarelerce uygun görülmesi, özel ve tüzel nitelikli alanlarda ise ilgililerinin muvaffakatı ve ilgili idarelerince de uygun görülmesi halinde: Trafo, Doğalgaz Bölge Regülatörü vb altyapı yapıları yapılabilir.
c-İlgili kurum ve kuruluşların uygun görüşü alınmak şartı ile imar planın da özel mülkiyette olan açık otopark lejantında kalan alanlarda özel açık veya zemin altı otopark, kat otoparkı lejantında kalan alanlar da ise özel katlı otopark yapılabilir.
d-İmar planlarında Kentsel ve Sosyal Altyapı Alanı olarak ayrılan alanlarda (dini tesis, eğitim, sağlık, kültürel tesis, sosyal tesis, spor alanı vb.) ilgili kurum ve kuruluşların uygun görüşleri alınmak şartıyla tabii zemin altında yoldan çekme mesafesi korunmak şartı ile parsel bütününde kamuya ait alanlarda kamu, özel mülkiyette olan alanlarda özel zemin altı katlı otopark yapılabilir.
e-Parsel maliklerinin muvafakatı alınmak o parseller tarafından kullanılmak, ilgili kurum ve kuruluş görüşleri alınarak önerilen görüşlere uymak koşulu ile ada içindeki arka bahçeler birleştirilerek zemin altında zemin altı katlı otopark (gerektiğinde sığınak) zemin üstünde ise park ve yeşil alan, çocuk bahçeleri olarak kullanılabilir.
f-Ticaret, ticaret+hizmet, merkezi iş alanı fonksiyon verilen alanlarda Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmeliğin Ek-1a ve Ek- 1c tablosunda verilen minimum alan büyüklüklerini sağlamak koşulu ile ilgili kurum ve kuruluşların [İSKİ Genel Müdürlüğü, Ulaşım Daire Başkanlığı vb. tesisi gerçekleştirecek yatırımcı Bakanlığın(Milli Eğitim Bakanlığı, Sağlık Bakanlığı vb.)] uygun görüşü doğrultusunda Özel Eğitim Tesisi, Özel Sağlık Tesisi, Özel Kültür Tesisi, Özel Yurt, Özel Kreş, Özel Anaokulu alt fonksiyon olarak verilebilir.
g-İmar planında Anaokulu, İlköğretim, Ortaöğretim, Lise, Meslek Lisesi vb. değişik lejantlarda okul fonksiyonu verilen alanlarda İl Milli Eğitim Müdürlüğünün ihtiyacı doğrultusunda Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmeliğin Eğitim Tesisleri içinde düzenlenen Ek-1a tablosunda söz konusu alanlar için verilen minimum alan büyük lüğünü sağlanmak şartı ile Anaokulu, İlköğretim, Ortaöğretim, Lise, Meslek Lisesi vb. lejantlar arasında Planlama ve İmar Daire Başkanlığı ve İl Milli Eğitim Müdürlüğünün uygun görüşü alınmak koşulu ile değişim yapılabilir, şeklindedir
14-Ölçek nedeni ile planda gösterilemeyen gerekli ve onanlı ıslah imar planları ile ayrılmış donatı alanları 1/1000 ölçekli planlarda yeniden ayrılacaktır.
15-Üzerinde 700-600-500-400 K/Ha brüt yoğunluk ve KT yapılaşma düzeni getirilen bir önceki mer'i plana göre ruhsatlı teşekkül etmiş meskun alanlar "yapı düzeni korunacak yerleşik meskun alanlar" dır.Bu alanlarda imar adalarındaki parsellerde eski mer'i plan şartlarında ruhsata uygun teşekkül etmiş adaların cephe hattı aynen korunarak arka bahçe mesafelerinde ve irtifada ruhsatlı teşekküle uyulacaktır.Maximum H:15.50 mt (5 kattır) yeni yapılacak 1/1000 ölçekli planda daraltılan yollarda verilecek blok istikametleri mevcut ruhsatlı teşekkülün önünde olamaz.
Teşekkül etmemiş yapı adalarında ve 1000 m2 üstündeki parsellerde ayrık nizam olarak verilen 700-600-500-400 K/Ha brüt yoğunluk ve KT yapılaşma düzeni getirilen adalarda avan projesine göre uygulama yapılacaktır.
16-Uygulamada afet işleri genel müdürlüğünce onaylı 17/04/2002 tarihli rapor ve ekleri doğrultusunda uygulama yapılacaktır.
17-Sosyal teknik donatı ve kamu hizmet alanlarında (okullar, sağlık tesisleri, kreş, kültür merkezi vb.) yapılanma koşulları çevre yapılanma şartlarıdır.
1/1000 ölçekli uygulama imar planı onanıncaya kadar imar yönetmeliğindeki çekme mesafesine uyulması ve avan projesi İlçe Belediyesince onanması kaydı ile uygulama yapılabilir

UYGULAMA HÜKÜMLERİ

1-Konut ve Konut+Ticaret bölgelerindeki imar durumu elverişli yapı adalarında binaların arka bahçelerinde ve ada içlerinde parsellerin % 40 birleştirilmek şartı ile (maximum) ada içi otoparklar, yeşil alanlar, çocuk bahçeleri olarak düzenlenecektir 1/1000 planlarda hazırlanacak bu ada içi kullanımların yer aldığı imar adalarında bu alanların kamu eline geçmesi şartı aranır. Bu alanlar kamu eline geçtikten sonra ± 0.00 kotu altı kapalı yeraltı otoparkı, üstü çocuk bahçesi, çay bahçesi, park gibi açık alanlar olarak düzenlenecektir.
2-18. Madde uygulaması yapılacak alanlarda donatıya ayrılan kısımların kamu eline geçmesinden sonra teşekkül eden imar adalarında net parsel alanı üzerinden inşaat emsali hesabı ile uygulama yapılacaktır.
3-Fonksiyon alanlarında parsellerin tevhidini teşvik etmek amacıyla parsel büyüklüğünde 1000 m² ulaşıldığında emsali % 5 2000 m² ulaşıldığında % 10 5000 m² ulaşıldığında % 15 ve 10000 m² ulaşıldığında % 20 artış uygulanır. Tasdik Sınırı
4-Katlı otopark alanlarında: Maltepe mahallesindeki katlı otopark alanlarına da E: 3.00 tür maximum H: 27,50 m'dir .
D–100 karayolu güneyinde 700–600–500–400 K/Ha brüt yoğunluklu ve KT yapılaşma düzeni getirilen 14/01/2005 tarihli nazım imar plan notları ile yerleşik meskun saha olarak öngörülen imar adalarındaki katlı otopark alanlarında irtifa ve cephe hattı istikametinde mevcut teşekküle uyulacaktır. Bu alanlarda maksimum H:15,50 m'dir.
Şahıs mülkiyetinde olan katlı otopark alanlarında ilgili kurumların yatırım yapmayacağına ilişkin görüşler alındıktan sonra özel katlı otopark yapılabilir.
Zemin katlarda ticaret fonksiyonu yer alabilir avan projesi ilçe belediyesince onanacaktır. İnönü Bulvarı ve G–9-G–10 sokaklardan boşalan ana arterlerin zemin altı katlı otopark zemin üstü ana arterdir. Avan projesine göre uygulama yapılacaktır. Ava projesi İBB başkanlığınca onanacaktır.
5-Akaryakıt istasyonu olarak ayrılan alanlarda TAKS: 050, Max KAKS: 1.00 yapılanma şartları geçerlidir. Uygulama esnasında İSKİ, Ulaşım Koordinasyon Müdürlüğü'nün, İmar ve Planlama Müdürlüğü'nün, Ruhsat Denetim Müdürlüğü ile ilgili kuruluşların görüşleri alınması zorunludur.
Parsel bazında ya da genel onanlı uygulama imar planı muvacehesinde öngörülen yapılaşma kıstasları çerçevesinde yasal koşullara uygun olarak tesis edilmiş ruhsat ve eklerine uygun olarak yapılıp tamamlanmış alanlardaki akaryakıt istasyonları ilave inşaat artışından faydalanamaz. Akaryakıt istasyonu yapılması istenmemesi durumunda, adanın tamamı tek bir fonksiyon gözüküyorsa çevre yapılaşma kıstasları göz önüne alınarak fonksiyon ve yapılaşma verilir.
6-Ticaret Alanlarında
KT lejantı verilen alanlarda E:2,00 max H:15,50 m şartlarında zemin katlarda ticaret normal katlarda konut veya ticaret işlevi yer alabilir. Bu alanlarda bürolar işhanları, gazino, lokanta, çarşı, çok katlı mağazalar, bankalar, sinema, tiyatro gibi kültürel sosyal tesisler ve yönetimle ilgili tesisler vb. yer alabilir. Bodrum katlar inşaat emsali hesabına katılmaz. Bodrum katlarda ticari fonksiyonlar ve depolar yer alamaz, iskân edilemez ve ortak kullanım alanları olarak
(sığınak, tesisat dairesi, su deposu, ısıtma sistemi, kapalı otopark vb.) düzenlenir. Bağımsız bölüm oluşturulamaz. Eğimden dolayı 2. bodrum kat açığa çıkması halinde parsel tamamında 2.bodrum kat otopark olarak düzenlenir. Zemin katlarda parsel bütününde kapalı alan (çarşı, pasaj) yapılabilir. Normal katlarda min TAKS:0,20 max TAKS:0,35 ile 2 emsali aşmamak şartı ile 15,50 m toplam irtifa ile konut+ticaret uygulaması yapılabilir. T lejantı verilen alanlarda
E:2 max TAKS:0,50 ve irtifa 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarında belirlenmek şartı ile zemin ve normal katlarda ticaret işlevleri yer alacaktır. Bu alanlarda bürolar, iş hanları, çok katlı mağaza, alışveriş merkezleri, bankalar, oteller, sinema, tiyatro gibi kültürel sosyal tesisler ve yönetimle ilgili tesisler vb. yer alabilir. Bu alanlarda konut işlevi yer alamaz. Bodrum katlarda ticari fonksiyonlar ve depolar yer alamaz ve ortak kullanım alanları olarak (sığınak, tesisat dairesi,
su deposu, ısıtma sistemi, kapalı otopark vb.) düzenlenir, bağımsız bölüm oluşturulamaz. Eğimden dolayı ikinci bodrum kat açığa çıkması halinde 2.bodrum kat otopark olarak düzenlenir. Bodrum katlar inşaat emsali hesabına katılmaz. Ancak KT ve T lejantlı alanlarda eğimden dolayı birden fazla kazanılan bodrum katlardan iskân edilen 1. bodrum katı emsale dâhil edilir.
T 1 lejantlı Ticaret alanında E:1 dir. TAKS:0,50 Min TAKS:0,20 Max H:15,50 m'dir.
2053 Ada 8 Parsel ticaret+hizmet alanıdır. Yapılaşma koşullarında "Çevre Yapılanma Koşulları" geçerlidir.
7-Marmaray projesi kapsamında Zeytinburnu ile Kazlıçeşme Tren İstasyonları arasındaki demiryolu güzergâhında yarma bulunan kısımlarda; ağaç revizyonu yapılarak mevcut ağaçların korunması için gerekli açıklıkların bırakılması, Ulaştırma Bakanlığı DLHM İnşaatı Gen. Müd.'nün olumlu görüşü alınması şartıyla demiryolu elektrifikasyon hatlarını engellemeyecek kota ulaşan alanların üzeri kapatılabilir. Bu alanlarda parklar, çocuk bahçeleri, çay bahçeleri, gezinti terasları, büfeler... vb. yapılabilir. Ulaştırma Bakanlığı DLHM İnşaatı Gen. Müd. olumlu görüşü alınmak şartı ile hazırlanacak avan projeler Büyükşehir Belediye Başkanlığınca onanacaktır.
8- Parsel ya da ada bazında muhtelif tarihlerde onanmış nazım imar plan şartları olarak öngörülen alanlarda onanlı meri nazım imar plan şartları geçerlidir.
9-Kentsel Gelişim ve Dönüşüm Alanları
1- a) 500–501 pafta 2969 ada 71,34,29 parseller ile 3283 ada 3 ve 5 parseller konut+ticaret alanıdır.
b)E:2,50 dir.
c)18,madde uygulamasına tabidir.
d)Max H:Serbesttir.
e)Bu alanda konut, ticari hizmet veren yapılar, çok katlı mağazalar, bankalar, oteller, sinema-tiyatro gibi sosyal ve kültürel tesisler yer alabilir.
f) Kentsel Gelişim ve Dönüşüm Alanında mimari avan projesine göre uygulama yapmaya veya yaptırmaya ilçe belediyesi yetkilidir.
g)Uygulama ilçesince onanacak avan projeye göre yapılacaktır.
2-a)502 pafta 2965 ada 12,13,17,18,19,20,21,22,23,24,25,26 parseller konut+ticaret alanıdır.
b)E:1,00 dir.
c)Max H:15,50 m.dir.
d)Emsal kadastral parsel üzerinden hesaplanacaktır.
3-a)501 pafta, 3283 ada 4 parselin bir kısmı "Akaryakıt İstasyonu" alanıdır.
b)Yapılanma koşulları TAKS= 0,30 KAKS= 0,60 Max H: 6,50 m'dir.
c)Yapılanma koşulları çerçevesinde "Akaryakıt İstasyonu"nun konumu avan proje aşamasında belirlenecektir.
d)Avan projesine göre uygulama yapılacaktır. Avan Projesi İlçe Belediye'since onanacaktır.
10-Küçük sanatlar alanı
Bu alanda Max TAKS:0,15 Max KAKS:0,25 tir. H Max:6,50 mt dir. Hazırlanacak avan projeler ilçe belediyesince onanacaktır.
11-Yönetim merkezlerinde kaymakamlık, belediye hizmet binası, adliye, karakol, kadın sığınma evi gibi tesisler yer alabilir.
12-Beştelsiz Mah.2326 ada 47 parsel Özel Hastane alanıdır. E:3 tür. Max H:Serbesttir. Avan projesine göre uygulama yapılacaktır. Avan projesi ilçe belediyesince onanacaktır.
13-Depolama alanında onanlı mevzii imar planına göre uygulama yapılacaktır.
14-MİA bölgesinde işmerkezleri, bürolar, kültür eğlence ve konaklama tesisleri, residans tipi konutlar, ticaret, yönetim, sergi satış binaları, basın yayın vb. fonksiyonlar yer alabilir. Bu bölgede Max KAKS:2 dir. Ancak 3000 m² ve daha büyük parsellerde Max KAKS:2,5 olarak uygulanacaktır.
15-Ticaret-Hizmet-Konut bölgesi Bu alanda iş merkezleri bürolar,kültür eğlence tesisleri,konut,ticaret vb. fonksiyonlar yer alabilir.Parselin konut olarak kullanılması durumunda gelecek nüfus için kişi başına 10 m² yeşil alan ayrılacaktır.Bu bölgede Max KAKS:1,6 dır.Ancak 2000 m² ve daha büyük parsellerde Max KAKS:2 dir.
16-Parsel ya da ada bazında muhtelif tarihlerde avan projesine göre uygulama yapılmış alanların onanlı avan proje şartları aynen korunacaktır.
17-Kazlıçeşme Mahallesi 394 pafta, 1617 ada yeni 10 parselde yer alacak "Spor Tesisleri Alanı"nda futbol stadyumu, açık ve kapalı otopark alanı ve ticari birimler yer alacaktır. Ticaret alanının kullanımı avan proje aşamasında belirlenecektir. Ancak bu oran emsalin % 30'unu geçemez. E:2,00'dir. H Max serbesttir. Bodrum katlar emsale dahil değildir. Avan projesi İBB ve İlçe Belediye Başkanlığı'nca onanacaktır. Zemin oturumu 1/1000 ölçekli plan aşamasında belirlenecektir.
18-1617 ada 12-13 parseller "Ticaret Alanı"dır. max H serbesttir. Emsal: 2'dir. Emsal net alan üzerinden verilecektir. Bodrum katlar emsale dahil değildir.