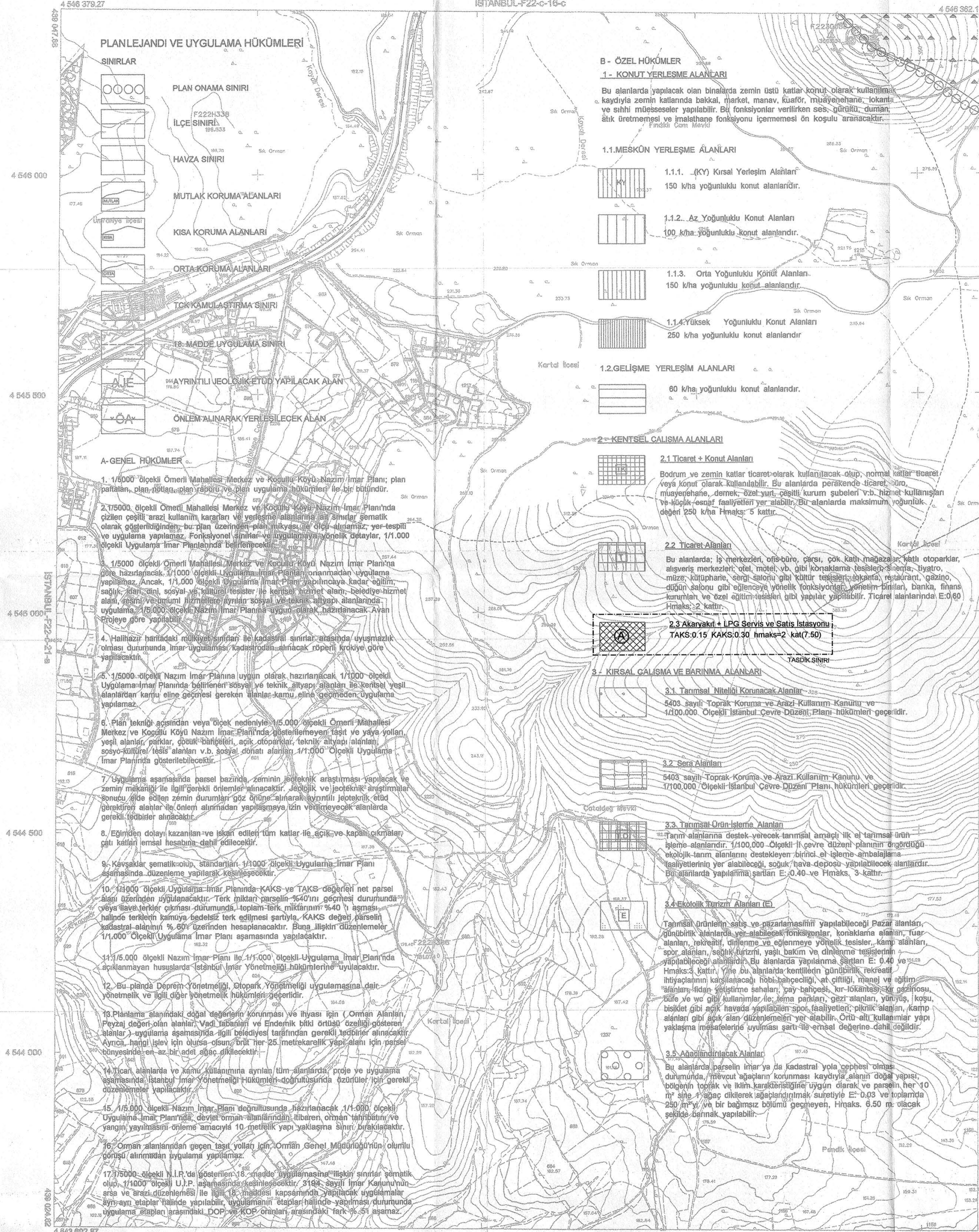


İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRE BAŞKANLIĞI ŞEHİR PLANLAMA MÜDÜRLÜĞÜ		
17.08.2012 onanlı 1/5000 ölçekli Ömerli Mahallesi Merkez ve Koçullu Köyü Nazım İmar Planı'na ilişkin İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 22/10/2013 tarih ve 1908 sayılı Kararı doğrultusunda hazırlanan plan değişikliği'dir.		
İLÇE/ÇEKMEKÖY	Pafta No: F22-C-21-B	ÖLÇEK: 1/5000
ÇİZEN	Yağmur Han ŞENEL Şehir Plancısı	<i>Şahin</i>
ŞEF	Sedat NACAR Şehir Plancısı	<i>Sünnü</i>
MÜDÜR YARDIMCISI	Yusuf BURKUT Şehir Plancısı	<i>Yusuf</i>
MÜDÜR	Gökhan YILMAZ Y.Şehir Plancısı	<i>Gökhan</i>
İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRE BAŞKANI	Ahmet Erhan GÖKAL İnşaat Mühendisi	<i>Ahmet Erhan</i>



İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisinin 15/06/2012 tarih ve 1413 sayılı kararı ile aynen/tadilen kabul edilen ve 17/08/2012 tarihinde Büyükşehir Belediye Başkanınca onaylanan plana askı süresi içerisinde yapılan itirazlar üzerine İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 22/10/2013 tarih ve 1908 sayılı kararı ile aynen/tadilen kabul edilen kararın eki olmaktadır.

İstanbul Büyükşehir Belediyesi  
İmar Komisyonu Başkanı



**PLANLEJANDI VE UYGULAMA HÜKÜMLERİ**

**SINIRLAR**

PLAN ONAMA SINIRI  
F22H3338  
İLÇE SINIRI  
199.033

HAVZA SINIRI

MUTLAK KORUMA ALANLARI

KISA KORUMA ALANLARI

ORTA KORUMA ALANLARI

TOKYAMULASTIRMA SINIRI

18-MADDE UYGULAMA SINIRI

AYRINTILI VELOLUK ETÜD YAPILACAK ALAN

ÖNLEM ALINARAK YERLEŞİLECEK ALAN

**A- GENEL HÜKÜMLER**

- 1/5000 ölçekli Ömerli Mahallesi Merkez ve Koçullu Köyü Nazım İmar Planı; plan şartları, plan notları, plan raporu ve plan uygulama hükümleri ile bir bütündür.
- 1/5000 ölçekli Ömerli Mahallesi Merkez ve Koçullu Köyü Nazım İmar Planı'nda çizilen çeşitli arazi kullanım kararları ve yerleşme alanlarına ait sınırlar sematik olarak gösterilmiştir; bu plan çizimlerin plan hükümleri ile ilgili detaylar, yerleşim ve uygulama yapılmaz. Fonksiyonel sınırlar ve uygulama yapılmaz. Fonksiyonel sınırlar, 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planlarında belirtilmektedir.
- 1/5000 ölçekli Ömerli Mahallesi Merkez ve Koçullu Köyü Nazım İmar Planı'na göre hazırlanacak 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planları onaylanmadan uygulamaya geçirilmeyez. Ancak, 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planları hazırlanırken, sağlık, eğitim, sosyal ve kültürel tesisler ile kentsel hizmet alanı, belediye hizmet alanı, resmi ve umumî hizmetlere ayrılan sosyal ve teknik altyapı alanlarında uygulama 1/1.000 ölçekli Nazım İmar Planına uygun olarak hazırlanacak. Ayrıntı Projesi göre yapılabilir.
- Hali hazırda haritada mevcut sınırlar ile kadastral sınırlar arasında uyumsuzluk olması durumunda İmar uygulaması, kadastral sınırları alacak şekilde krokiye göre yapılacaktır.
- 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planına uygun olarak hazırlanacak 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında gösterilen sosyal ve teknik altyapı alanları ile belediye tesis alanlarından karın eline geçmesi gereken alanlar karın eline geçmeden uygulama yapılmaz.
- Plan tekniği açısından veya diğer nedenlerle 1/5.000 ölçekli Ömerli Mahallesi Merkez ve Koçullu Köyü Nazım İmar Planı'nda gösterilmeyen tesis ve yaya yolları, yeşil alanlar, parklar, gözetim alanları, açık oturma alanları, teknik altyapı alanları, sosyal-kültürel tesis alanları v.b. sosyal olanak alanları 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planında gösterilebilir.
- Uygulama aşamasında parsel bazında zeminin jeoteknik araştırması yapılacak ve zemin mekaniği ile ilgili gerekli önlemler alınacaktır. Jeoteknik ve jeolojik araştırmalar sonucu elde edilen zemin durumları göz önüne alınarak gerekli jeoteknik önlemler alınarak alanlar ile önlemler alınarak yapılacak tesislerin yerleşim alanlarında gerekli tedbirler alınacaktır.
- Eğimden dolayı kazanılan ve işlenilen tüm katlar ile açık ve kapalı otoparklar için katları emsal hesabında dahil edilecektir.
- Kavşaklar sematik olarak, standartları 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı aşamasında düzenleme yapılarak kesimlenecektir.
- 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında KAKS ve TAKS değerleri net parsel alanı üzerinden uygulanacaktır. Tarih miktarı parselin %40'ını geçmesi durumunda, oya ve terekler çıkması durumunda toplam terk miktarını %40'ı aşması halinde terkin kamuya bedelsiz terk edilmesi şartıyla, KAKS değeri parselin kadastral alanının %60'ı üzerinden hesaplanacaktır. Buna ilişkin düzenlemeler 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı aşamasında yapılacaktır.
- 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı ile 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda açıklanmayan hususlarda, teknik ve yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.
- Bu planda Deprem Yönetmeliği, Otopark Yönetmeliği uygulamalarına dair yönetmelik ve ilgili diğer yönetmelik hükümleri geçerlidir.
- Planlama alanındaki doğal değerlerin korunması ve iyiliği için Orman Alanları, Peyzaj değeri olan alanlar, Vadi alanları ve Endemik bitki örtüsü çölleşme tehdidi alanları uygulama aşamasında ilgili belediye tarafından gerekli tedbirler alınacaktır. Ayrıca, hangi işlev için olursa olsun, birer 25 metrelik yapı alanı için parsel bünyesinde en az bir adet ağaç dikilecektir.
- İmar alanlarında ve kamu kullanımına ayrılan tüm alanlarda, proje ve uygulama aşamalarında, İstanbul İmar Yönetmeliği hükümleri doğrultusunda, özölçümler için gerekli düzenlemeler yapılacaktır.
- 1/1.000 ölçekli Nazım İmar Planı doğrultusunda hazırlanacak 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda, devlet orman alanlarından itibaren, orman tahribatını ve yangın yayılmasını önleme amacıyla 10 metrelik yapı yaklaşma sınırı buraktır.
- Orman alanından geçen taşıyıcı yollar için, Orman Genel Müdürlüğü'nün onurunu gözetilmeden uygulama yapılmaz.
- 1/1.000 ölçekli U.Y.P.'de gösterilen 18. maddede uygulamasına ilişkin sınırlar sematik olarak, 1/1000 ölçekli U.Y.P. aşamasında kesimlenecektir. 2148 sayılı İmar Kanunu'nun arazi ve arazi düzenlemeleri ile ilgili 18. maddesi kapsamında yapılacak uygulamalar ayrıntı etaplar halinde yapılabilir, uygulamanın etaplar halinde yapılması durumunda Uygulama etapları arasındaki DOP ve KOP oranları arasındaki fark %51 aşamaz.

**B - ÖZEL HÜKÜMLER**

**1 - KONUT YERLEŞME ALANLARI**

Bu alanlarda yapılacak olan binalarda zemin üstü katlar konut olarak kullanılabilir. Kaydiyle zemin katlarında bakkal, market, manav, kumar, münevverhane, lokanta ve sınırlı müesseseler yapılabilir. Bu fonksiyonlar verilirken ses, gürültü, duman, ılık dökülmesi ve imalatçılara fonksiyonu içermemesi ön koşulu aranacaktır.

- 1.1. MESKUN YERLEŞME ALANLARI**
- 1.1.1. (KY) Kırsal Yerleşim Alanları  
150 kha yoğunluklu konut alanlarıdır.
- 1.1.2. Az Yoğunluklu Konut Alanları  
100 kha yoğunluklu konut alanlarıdır.
- 1.1.3. Orta Yoğunluklu Konut Alanları  
150 kha yoğunluklu konut alanlarıdır.
- 1.1.4. Yüksek Yoğunluklu Konut Alanları  
250 kha yoğunluklu konut alanlarıdır.

**1.2. GELİŞME YERLEŞİM ALANLARI**

60 kha yoğunluklu konut alanlarıdır.

**2 - KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI**

- 2.1. Ticaret + Konut Alanları**
- Bodrum ve zemin katlar ticaret olarak kullanılacak olup, normal katlar ticaret veya konut olarak kullanılabilir. Bu alanlarda perakende ticaret, büro, münevverhane, demek, fast-food, fast-food, kurumsal subotele v.b. hizmet kullanılmayan ve yüksek-sesli faaliyetleri yer almaz. Bu alanlarda maksimum yoğunluk değeri 250 kha hmaks: 5 kattır.
- 2.2. Ticaret Alanları**
- Bu alanlarda; iş merkezleri, ofis binaları, çarşı, çok katlı mağazalar, bilet otomatik, alışveriş merkezleri, otel, motel vb. gibi konaklama tesisleri, sinema, tiyatro, müze, kütüphane, sergi salonu gibi kültür tesisleri, lokanta, restoran, gazino, düğün salonu gibi eğlenceye yönelik fonksiyonlar, yönetim binaları, banka, finans kurumları ve özel eğitim tesisleri gibi yapılar yapılabilir. Ticaret alanlarında E:0,60 hmaks: 2 kattır.
- 2.3. Akaryakıt + LPG Servis ve Satış İstasyonu**  
TAKS:0,15 KAKS:0,30 hmaks:2 kat(7-50)

**3 - KIRSAL ÇALIŞMA VE BAKIM ALANLARI**

- 3.1. Tarımsal Nitelikli Konacak Alanlar**  
5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanım Kanunu ve 1/100.000 Ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı hükümleri geçerlidir.
- 3.2. Sığı Alanları**  
5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanım Kanunu ve 1/100.000 Ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı hükümleri geçerlidir.
- 3.3. Tarımsal Ürün İsteme Alanları**  
Tarım alanlarına destek verecek tarımsal amaçlı ilk el tarımsal ürün işleme alanlarıdır. 1/100.000 Ölçekli İl çevre düzeni planının öngördüğü ekolojik tarım alanlarını destekleyen bitkisel el işleme alanlarına faaliyetlerini yer alabileceği, soğuk hava deposu yapılabilecek alanlardır. Bu alanlarda yapılaşma şartları E: 0,40 ve Hmaks: 3 kattır.
- 3.4. Ekolojik Turizm Alanları (E)**  
Tarımsal ürünlerin satış ve pazarlamasını yapabileceği Pazar alanları, ekolojik alanlarda, yerel işletmeler, konaklama alanları, turizm alanları, rekreasyon, dinlenme ve eğlenmeye yönelik tesisler, kamp alanları, spor alanları, sağlık turizmi, yaşlı bakım ve dinlenme tesislerinin yapılabileceği alanlardır. Bu alanlarda yapılaşma şartları E: 0,40 ve Hmaks: 3 kattır. Yine bu alanlarda kentlilerin gündünlük rekreasyon ihtiyaçlarını karşılayacak hobiler için, at çiftliği, at arabası ve eğitim alanları, yitme alanları, yürüyüş parkları, tenis kortları, golf alanları, büfe ve wc gibi kullanılmayan, tema parkları, gezit alanları, yürüyüş, koşu bisiklet gibi aktif havelde yapılabilecek spor faaliyetleri; piknik alanları, kamp alanları gibi aktif alan düzenlemeleri yer alabilir. Orta-altı kullanılmayan yapı yaklaşma mesafelerine uyulması şartı ile emsal değerine dahil değildir.
- 3.5. Akademi Alanları**  
Bu alanlarda parselin İmar ya da kadastral yola cephesi olması durumunda, mevcut ağaçların korunması kaydıyla alanın doğal yapısı, bölgenin toprak ve iklim karakterine uygun olarak ve parselin her 10 m' sine 1 ağaç dikilerek işlenilecek suretiyle E: 0,63 ve toplamda 250 m<sup>2</sup>'ye bir bağimsız bölümü geçmeyecek, Hmaks: 6,50 m olacak şekilde binalar yapılabilir.

01				
02				
03				
04				
05				
06				
07				
08				
09				
10				
11				
12				
13				
14				
15				
16				
17				
18				
19				
20				
21				
22				

Koordinatlar ve pafta bölünmesi en son güncellenmiş TUDGA'ya bağlı 2008.0 e göre, GRSS0 ellipsoid ve Transversal Mercator (TM) izdüşümünde, gösterilmiştir.  
Havaalanı 2007 tarihinde çekilen renkli hava fotoğraflarından ölçekli 1/1000 ölçekli sayısal haritalardan yararlanılarak, genişletilme yöntemiyle oluşturulmuştur.  
Yapılar, sığınak çizimleriyle gösterilmiştir.  
Etyaklık: ölçülen en az 5 m'lik ölçü.  
Yükseklik Emniyeti: ANA-KENT + MİNG + KUTLUSEY (Ornak Ölçümü)

Proje Yöneticisi  
Alihan ÇETINKAYA  
Harita Mühendisi

1:5000

KONTROL  
İBB Harita Müdürlüğü

Onay: ÖZGE  
Harita Mühendisi

Onay: AYDIN  
Harita Mühendisi (Şah)

Onay: KARADAG  
Mühür Yardımcısı

**ONAY**

İstanbul İline ait 1/1000 ölçekli Sayısal Fotogrametrik Haritalardan Üretilerek onaylanmıştır.  
İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı

27-01-2013

Onay: Yılmaz YILCIN  
Harita Müdürü

Onay: Emin UZUN  
Çevre Değerlendirme Yardımcısı