

# 1511 ada RİSKLİ YILDIZTABYABÖLGE ALAN PROJESİ





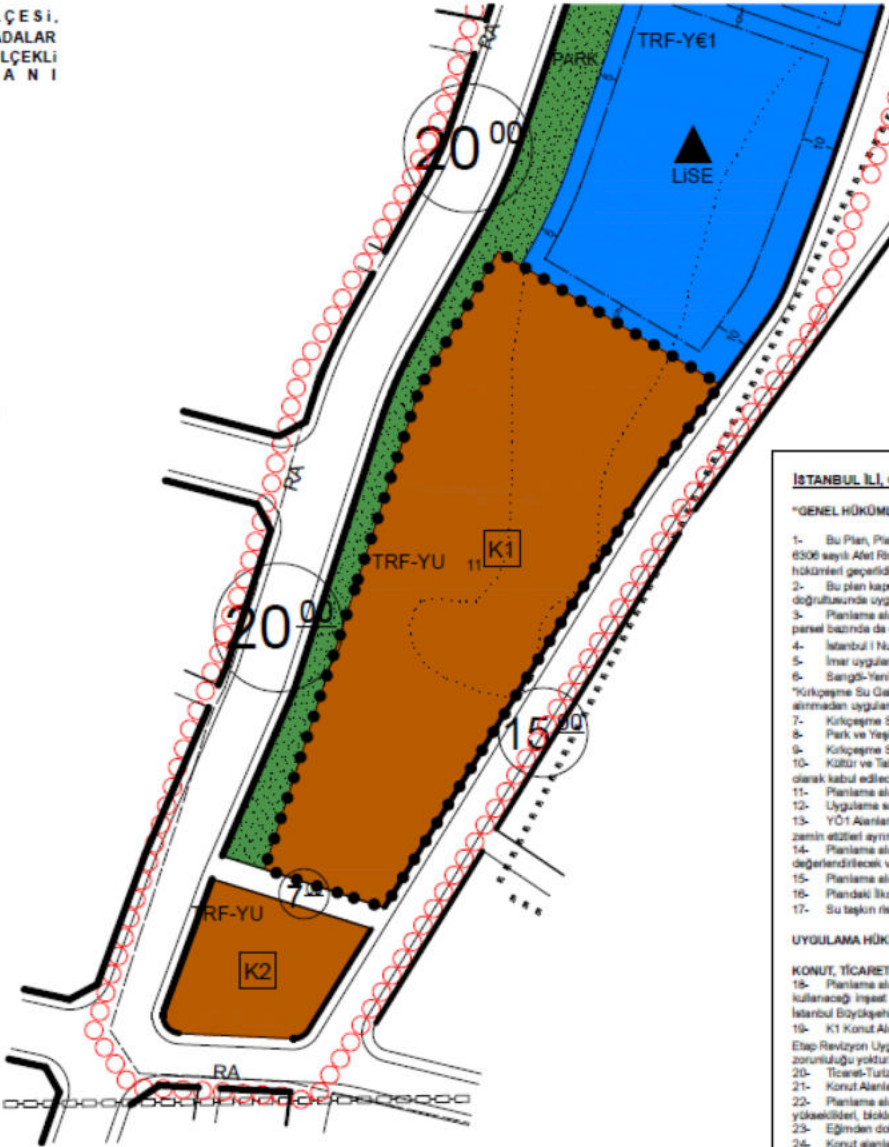


23.04.2019 / 17.09.2019 tt'li 1/1000 U.İ.P

İSTANBUL İLİ, GAZİOSMANPAŞA İLÇESİ,  
SARIGÖL MAHALLESİ, 427, 1511, 1452, 10768 ADALAR  
VE TESCİL HARİCİ ALANLARA İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ  
UYGULAMA İMAR PLANI

### LEJAND

- PLAN SINIRI
- RİSKLİ ALAN SINIRI
- JEOLJİK ALAN SINIRI
- TRAKYA FORMASYONU YERLEŞİME UYGUN ALANLAR
- TRAKYA FORMASYONU YERLEŞİME ÖNLEMLERİ ALANLARI-1
- YAPILU ALANLARI YERLEŞİME ÖNLEMLERİ ALANLARI-2
- ALÜVYON YERLEŞİME ÖNLEMLERİ ALANLARI-2
- KÜÇÜKKÖY DERESİ YAPILASHMAZ ALANI
- KÜÇÜKKÖY DERESİ TAŞKIN ÖNLEMLERİ YAPILASHMA SINIRI
- KIRIKÇEŞME SULARI ANA GALERİ KORUMA ALANI SINIRI
- YAPILU ALAN SINIRI
- 16.06.2011 TADİK TARİHLİ U.İ.P. DOĞRULTUSUNDA YAPILASHMIŞ ALAN
- K1 KONUT ALANI
- K2 KONUT ALANI
- K3 KONUT ALANI
- TİCARET - TURİZM - KONUT ALANI
- İLKOKUL - ORTAKOKUL ALANI
- LİSE ALANI
- KÜLTÜREL PARK VE REKREASYON ALANI
- PARK
- RAYLI TOPLU TAŞIMA HATTI
- TELEFERİK HATTI
- 40.00 1. DERECE YOL
- 20.00 2. DERECE YOL
- 15.00 3. DERECE YOL
- 7.00 4. DERECE YOL (YAYA YOLU)



### İSTANBUL İLİ, GAZİOSMANPAŞA İLÇESİ/SARIGÖL MAHALLESİ, 427, 1511, 1452, 10768 ADALAR VE TESCİL HARİCİ ALANLARA İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANININ NOTLARI

#### \*GENEL HÜKÜMLER

- 1- Bu Plan, Plan Paftaları, Plan Notları ve Plan Raporu ile bir bütündür. Plan Raporunda, Plan Notlarında ve İmar Planında belirtilmeyen hususlarda 2963 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu, Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yönetmeliği ile Kararları ve 5216, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun, 3194 sayılı İmar Kanunu ve bu planın onaylanış tarihi itibarıyla olan imar yönetmeliği hükümleri ve ilgili yönetmelik (Deprem, Sığınak, Otopark, Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik vb.) hükümleri geçerlidir.
- 2- Bu plan kapsamında, Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun Uygulama Yönetmeliği, Deprem Yönetmeliği, Sığınak Yönetmeliği, Otopark Yönetmeliği, İki Yönetmeliği, Su Kirliliği Kontrol Yönetmeliği ve konusuna göre ilgili yönetmelik hükümleri doğrultusunda uygulama yapılacaktır.
- 3- Planlama alanında, Gaziosmanpaşa Belediye Başkanlığına onaylanacak Kentsel Tasarım Projesi ve Kamu İhtisarı İçin İlçe Belediyesine onaylanacak Arsanın Projesi doğrultusunda uygulama yapılacaktır. Kentsel Tasarım Projesi plan bütününe onaylanacağı gibi ada veya parsel bazında da onaylanabilir.
- 4- İstanbul İ Numaralı KVKB'nın 01/12/2011 tarih ve 43 sayılı Kararında belirlenen Kırıkçeşme Suları Ana Galerisi Hatlarına ait Koruma Alanı Sınırları üzerinde kalan yapı adalarında Kentsel Tasarım Projesi kapsamında KVKB görüşü alınacaktır.
- 5- İmar uygulamaları ilçe belediyesine tespit edilecek sınırlar içerisinde Gaziosmanpaşa Belediyesi'nce yapılacaktır.
- 6- Sarıgöl-Yenidoğan Mahalleleri Riskli Alanları da kapsayan riskli alanlara yönelik 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planlarına dair Kurulun 06.06.2015/1531 sayılı karar ile talep edilen yol ve atölye tesisleri ile ilgili uygulama esaslarını anlatan Teknik Detaylı Raporuna ilişkin "Kırıkçeşme Su Galerisi Hatları Koruma Bendi İçerisinde Yapılacak Her Türlü İnşaat ve Fikir Uygulama Öncelinde Yol ve Atölye Tesisleri ile İlgili Uygulama Esaslarını Anlatan Teknik Detaylı Raporuna İlişkin İstanbul İ Numaralı KVKB'na İstifade ve İstanbul İ Numaralı KVKB' dan uygun görüş alınmadan uygulamaya geçilmeyecektir.
- 7- Kırıkçeşme Su Galerisi Hatları Sınırları içerisinde Park ve Yeşil Alanlar ile yol olarak planlanan alanlarda yapılacak yıkım çalışmalarını Arkeolojik Müzeleşme Müdürlüğü denetiminde yapılacaktır.
- 8- Park ve Yeşil Alanlarda yapılacak bitkilendirme çalışmalarında, toprak altında kalan Kırıkçeşme Su Galerisi Hatlarına zarar verilmemesi için Kuruldan görüş alınacaktır.
- 9- Kırıkçeşme Su Galerisi Hatları Koruma Alanı sınırları içerisinde kalan her türlü uygulama öncelinde İSKİ İşlemine bilgi verilecektir.
- 10- KİBİZ ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yönetmeliği'nin 05.11.1999 gün 864 sayılı İla Kararına göre "Koruma Alanı belirlenmemiş Sit Alanı" dışında Teknik Parsellerde, bu parselde koruyulan veya alanlarından yapı geleceği bu parselde deyimden parselin Koruma Alanı olarak kabul edilecek ve bu alanlarda yapılacak uygulamalarda sit alanlarına neden olabilecek "Koruma Alanı belirlenmemiş Sit Alanı" olarak kabul edilmeyecektir.
- 11- Planlama alanında proje ve uygulama aşamasında 5376 sayılı kanun ve ilgili mevzuat hükümleri doğrultusunda engeller için gerekli düzenlemeler yapılacaktır.
- 12- Uygulama sırasında, yapı temelleri homojen zeminde kaya oturması önlenmelidir.
- 13- YÖ1 Alanlarının %30' dan fazla eğime sahip kaya otları olduğu, GAY-YÖ2 alanlarında sivilizasyon, oturma gelişinde deformeasyonlar ve taşıma gücü sorunu beklenildiği, YD-YÖ2 simgesi ile belirlenen alanların 5.00 m. katlılığında dolgun kapasiteyi taşıyacak parsel bazında zemin etütleri ayrıntılı Jeoteknik Etütler (Jeolojik-Jeoteknik) şeklinde yapılacak ve her alan için belirlenen risklerin indirilmesi ve belirlenen risklerin ortadan kaldırılmasına yönelik önlemler alınmadan uygulamaya gidilemez. Bu konuda sorumlu GaziOsmanpaşa Belediyesi'ne aittir.
- 14- Planlama alanında bulunan mevcut yapıların kullanılacak olması durumunda Zemin-Temel, Temel-Yapı ve Statik yönünden incelenerek gerekli olduğu takdirde teknik müdahaleler yapılacak, yeni uygulamalar öncelinde yapılması gerekli olan zemin etüt çalışmaları bu bilgiler değerlendirilerek ve buna göre uygulamaya gidilecektir.
- 15- Planlama alanında bulunan binaların Riskli Yapı Olmadığını tespit edilmesi halinde, 6306 sayılı Kanun ve Uygulama Yönetmeliğinin ilgili hükümleri uyarınca uygulama yapmaya elverişli durumda olduğu değerlendirilerek idare yetkilileri ile görüşülecektir.
- 16- Planlılık İhtisarı-Ortakul, Lise ile yollar ve Parklar (Kültürel Park ve Rekreasyon Alanı Haric) Kamu Eline Geçmeden Uygulama Yapılmaz.
- 17- Su taşkın riskli bulunan parsellerde Kentsel Tasarım Projesi kapsamında İSKİ görüşü alınarak uygulama yapılacaktır.

#### UYGULAMA HÜKÜMLERİ

##### KONUT, TİCARET - TURİZM - KONUT ALANLARI

- 18- Planlama alanında E[Emeak], 1.40'dır. Emeak hesabı, 19. maddede belirlenen alanlar haric olmak kaydıyla plan onama alanı üzerinden yapılacaktır. Her adanın kullanılacağı inşaat alanı Gaziosmanpaşa Belediye Başkanlığına onaylanacak Kentsel Tasarım Projesinde belirlenecektir. Bu alanlarda TAKS:0.50 olacak ve Yarıçap:15 kat, İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisinin 13/01/2012 tarih ve 173 sayılı Meclis Kararı ile 12/06/2012 tarih ve 1823 sayılı Meclis Kararına uyulacaktır.
- 19- K1 Konut Alanları (1452 ada 34, 37 parseller) 16.06.2011 Eİ Gaziosmanpaşa İlçesi, Sarıgöl Ve Yenidoğan Mahalleleri Gecekondu Örneği Bölgesi 1/1.000 ölçekli 1. Etap Revizyon Uygulama İmar Planı doğrultusunda 16.06.2013 tarihinde ruhsat düzenlenerek uygulama yapılması planlanmıştır. Bu alanlarda Kentsel Tasarım Projesi zorunludur. Ruhsatlar alan Yarıçap koşulları geçerlidir. Yıkılıp yeniden yapılması durumunda 18. maddede hükümlerine uyulacaktır.
- 20- Ticaret-Turizm-Konut Alanlarında, toplam inşaat alanının en fazla %50'ni konut olarak kullanılabilecektir.
- 21- Konut Alanlarında inşaat alanının en fazla %30' kadar sığınak yapılabilir.
- 22- Planlama alanında, düzen ve görselleştirme ile yönlendirme devletin alınarak planlama alanı içerisinde kalan yapı adalarında blok etabları, blok gelişleri, yapı ritmi, kat yükseklikleri, binaların aralık mesafeleri, çatı eğimi gibi mimari tasarımların uygulanması, kentsel tasarım projesinde belirlenen kriterlere göre yapılacaktır.
- 23- Eğimden dolayı açığa çıkan boşluklar sığınak yapılabilmeli ve Emeak dahilidir.
- 24- Konut alanlarında 25m'yi geçmeyen belçik ve kontrol kütüpleri yapılabilir. Emeak dahil değildir.
- 25- Yapı adalarında yeşil bardardan parselere malîyet sağlanabilir ve otopark alanlarına araç giriş çıkışı yapılabilir.
- 26- İstanbul Valiliği/Değerlendirme Kurumu Yıkama Mülkiyet Dairesi Başkanlığı/Hatlı Emlak Müdürlüğü'nün 28.07.2015 tarihli ve 5217-66-74011 sayılı yazısında belirlenen koşullar sağlanmadan yapılaşma izni verilemez.

##### SOSYAL DONATI ALANLARI

- 27- İlkokul-Ortakul, Lise Alanlarında ilçe Belediyesine onaylanacak arsanın projeye göre uygulama yapılacaktır.
- 28- İlkokul-Ortakul Alanları, İlkokul ve/veya Ortakul olarak kullanılabilir. Bu alanlarda Aralık ve Kireç yapılabilir.
- 29- Park ve Yeşil Alanlarda zemin altında düzenlenecek otoparkların en az 0.50 m toprak derinliği gerektirir.
- 30- Park ve Yeşil Alanlarda inşaat çalışmaları yapılmadan önce ve yerel oturma tesisleri yapılabilir.
- 31- Kültürel Park ve Rekreasyon Alanları kamuya açık Yeşil Alan olarak düzenlenecek olup, terk edilmeyecektir.
- 32- Uygulama aşamasında Değerlendirme Kurumu Yıkama Mülkiyet Dairesi Başkanlığı/Hatlı Emlak Müdürlüğü'nün 17.09.2015 tarihli ve 90065 sayılı yazısına uyulacaktır.

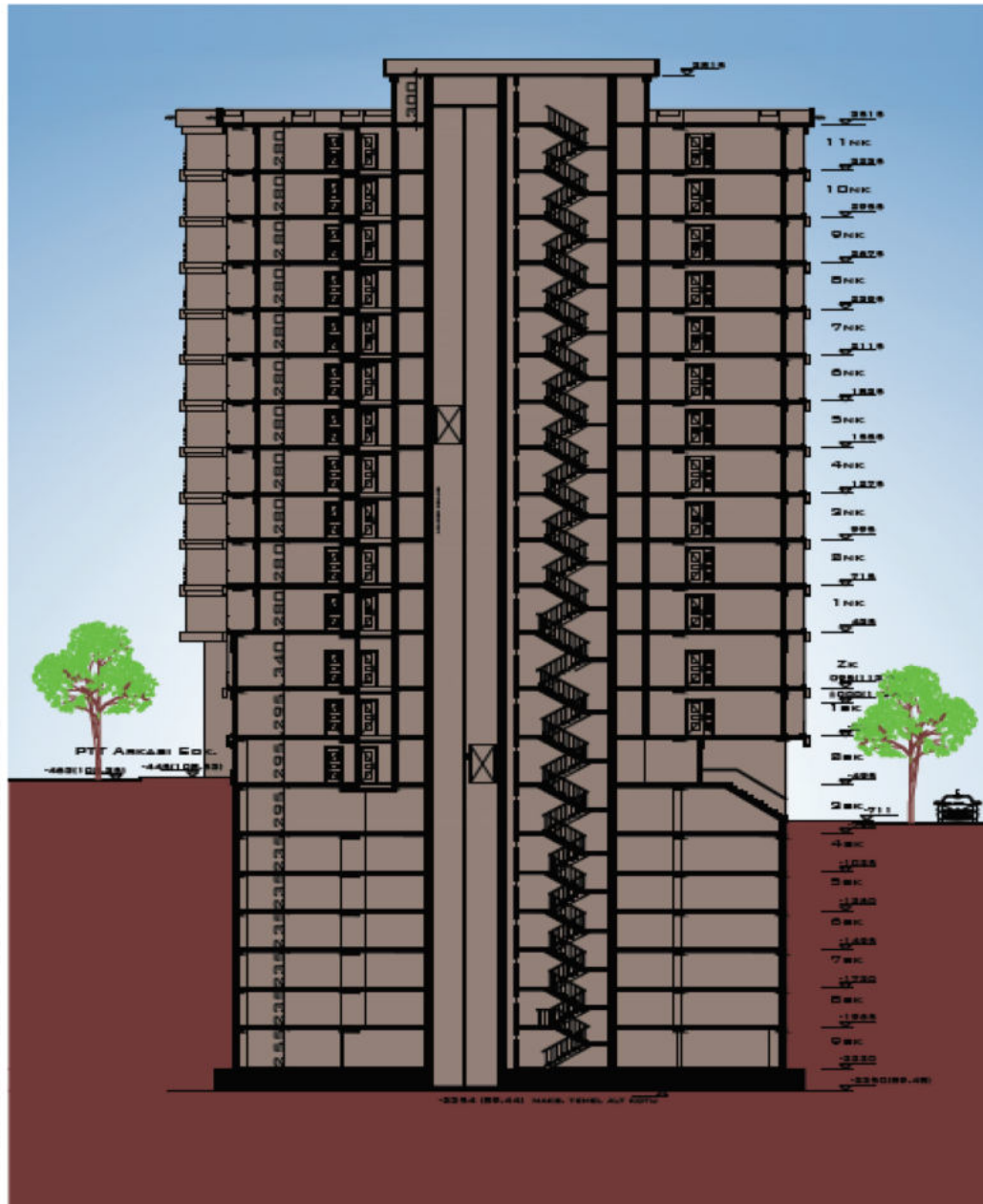
##### ULAŞIM, OTOPARK VE TEKNİK ALTYAPI ALANLARI

- 33- İmar Planındaki Yeşil Alan, Spor Alanı, Meydan, Kavşak ve Yol gibi kamuya açık alanların zemin belçik kendi fonksiyonunda kullanılmak şartıyla, tabii zemin altları ilgili kuruluşların (Ulaşım Dairesi Başkanlığı, Park Bahçe ve Yeşil Alanlar Dairesi Başkanlığı, Deprem Risk Yönetim Ve Kentsel İyileştirme Dairesi Başkanlığı vb.) uygun görüşleri alınarak kamuya ait zemin altı kati otopark yapılabilir. Bu alanlar gerektirdiğinde sığınak olarak kullanılabilir. Açık otopark alanlarında ise çakma mesafesi şart aranmaz.
- 34- Planlama alanında ilgili kuruluşların uygun görüşü alınarak ve Helyot Alanı Yönetmeliğine uyarak her tür helikopter iniş-çıkışı (Helyot Alanı ve Yüksekliği Helyot Alanı) yapılabilir.
- 35- Tüm fonksiyonların Otopark ihtiyacı, yürürlükteki İstanbul Otopark Yönetmeliği uyarınca kendi fonksiyon alanı içerisinde karşılanacaktır.
- 36- Gaziosmanpaşa Belediye Başkanlığına onaylanacak Kentsel Tasarım Projesi kapsamında "Eyalet-Ramli-Yeşilpar Telefonik Hatlarına İlişkin Uygulama Projesi"nden alınan görüş alınacaktır.
- 37- Etiler projesi devam eden "Kızılçeşme-Sığılçeşme Raylı Sistem Hatları" güzergahından etkilenecek yapı adasına ilişkin, Gaziosmanpaşa Belediye Başkanlığına onaylanacak Kentsel Tasarım Projesi kapsamında Ulaşım Planlama Müdürlüğünden alınan görüş alınacaktır.
- 38- Uygulama Aşamasında Kağıthane-Büyükdere Karayolu Tüneli Projesi'ne ilişkin Gaziosmanpaşa Belediye Başkanlığına onaylanacak Kentsel Tasarım Projesi kapsamında Ulaşım Planlama Müdürlüğünden alınan görüş alınacaktır.
- 39- Kavşak, yol, at geçit gibi sanat yapılarına ait uygulama projeleri hazırlanırken İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı Ulaşım Dairesi Başkanlığına Gaziosmanpaşa Belediye Başkanlığına onaylanacak Kentsel Tasarım Projesi kapsamında alınan görüş alınacaktır.
- 40- Söz konusu İmar plan çalışmalarından dolayı atölye tesislerinin yetersiz kalması halinde lütfen proje ve yatırım maliyetleri Gaziosmanpaşa Belediyesi'nce karşılanacaktır.
- 41- Plan sınırları içinde mevcut pelek (87), polietilen (110 mm, 83mm) doğalgaz hatlarının yerinde korunması, mevcut hatların yerinde korunamaması durumunda, doğalgaz hatlarının deplasmanı bedeli mukabil yapılacak olup, deplase projenin çizilmesi, deplase maliyetinin tespit edilmesi ve deplase işleminin yapılabilmesi için etüd proje müdürlüğü ile temasa geçerek, uygulama yapılmadan önce İGDAŞ görüşü alınması gerekmektedir.
- 42- Çakma mesafeleri Kentsel Tasarım Projesi kapsamında belirlenecektir.
- 43- İGDAŞ Vana Odası ve Bölge Regülatörü (Başvuru Döngüsü ve Ölçüm İstasyonu) tesisleri için Yeşil Alan, Otopark Alanı, Teknik Altyapı Alanı, Belediye Hizmet Alanı fonksiyonlarında (5.50mX5.00m) yer ayrılması, pelek doğal gaz hatlarına min. 2.50m boru orta alanından (boru sağ) ve solü ayrı olarak, polietilen doğal gaz hatlarına min 1.50m boru orta alanından (boru sağ) ve solü ayrı olarak yapı yapılmasına ilişkin bina ve diğer atölye inşaatı yapılabilir.
- 44- TEİAŞ görüşü alınmadan ruhsat verilmeyecektir.
- 45- İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı İstanbul Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü Araştırma Geliştirme ve Planlama Dairesi Başkanlığı'nın 04.10.2018 tarihli ve 2018045613 sayılı yazısında belirlenen hususlara uyulacaktır.





A-A KESİTİ



B-B KESİTİ

