İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRE BAŞKANLIĞI
ŞEHİR PLANLAMA MÜDÜRLÜĞÜ

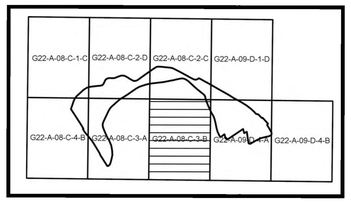
PLANIN İSMİ	İSTANBUL İLİ, MALTEPE İLÇESİ DRAGOS 3. DERECE DOĞAL SİT ALANI 1/1000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI UYGULAMA İMAR PLANI	
İLÇE : MALTEPE	Pafta No: G22A08C3B	Ölçek:1/1000

PLANLAMA EKİBİ		
ETÜT VE ÇİZİM EKİBİ	Ural AKIN, Sosyolog	
	Esin YILMAZ, Peyzaj Mimarı	
	Saliha KAYA, Orman Mühendisi	
	Oğuzhan TUNCAY, Çevre Mühendisi	
	Ertan ÖZKAN, Mimar	
	Ümit ÇOBAN, Y.Şehir Plancısı	
	Bahri M. SEVİNDİK, Y.Şehir Plancısı	
ŞEF	Filiz KILIÇ, Şehir Plancısı	
MÜDÜR	Fatih DOĞAN, Şehir Plancısı	
İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRE BAŞKANI	Gürkan AKGÜN, Y.Şehir Plancısı	

12/10/2020 gün ve 2020/4080 sayılı yazımız eki olan plandır.

İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisinin ...../...../..... tarihinde ve...../..... sayı ile aynen / tadilen tasdik edilen kararı eki olan plandır.

İSTANBUL İLİ, MALTEPE İLÇESİ, DRAGOS 3. DERECE DOĞAL SİT ALANI 1/1000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI UYGULAMA İMAR PLANI



İSTANBUL İLİ, MALTEPE İLÇESİ, DRAGOS 3. DERECE DOĞAL SİT ALANI 1/1000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI UYGULAMA İMAR PLANI

Rahşan EKİZ
Şehir Plancısı

Plan İşlem No: KUIP-34632053
Kurum Arşiv No: 72/2021
Ölçek: 1/1000

İstanbul İli, Maltepe İlçesi, Dragos 3. Derece Doğal Sit Alanı 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planına ilişkin -9- paftalık 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı incelendi. Bakanlık Makamının 03.06.2021 tarihli ve 1046626 sayılı Olur'u ile 1 Nolu Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı Hakkında Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 109. maddesi uyarınca tadilen onandı.

ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü

Dilek MERAL ERDEN
Şube Müdürü V.

Cem DEDEŞ
İmar Planlama Daire Başkanı

İL :İSTANBUL

BURSA-G22-a-08-c-3-b

BURSA-G22-a-08-c-2-c

BURSA-G22-a-09-d-4-a

BURSA-G22-a-08-c-3-a

BURSA-G22-a-08-c-3-c

4 531 209.17 | 4 531 204.03 | 427 683.67 | 428 390.22 | 427 656.88 | 428 383.48 | 4 530 515.08 | 4 530 509.95

İSTANBUL İLİ, MALTEPE İLÇESİ, DRAGOS 3. DERECE DOĞAL SİT ALANI
1/1000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI UYGULAMA İMAR PLANI PLAN NOTLARI:

1 - GENEL HÜKÜMLER

1. 1/1.000 ölçekli Maltepe Dragos III. Derece Doğal Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı, plan paftaları, plan notları ve plan raporu ile bir bütündür.

2. Planlama alanındaki tüm uygulamalarda ağaç tespit çalışması yapılacak ve bu tespite göre mitelikli ağaçların tümü korunacaktır.

3. Plan alanında akaryakıt istasyonları, depolama alanları yer alamaz ve sanayi tesisleri kurulamaz.

4. Sosyal Altyapı Alanları ve Teknik Altyapı Alanları kamu eline geçmeden ilgili parselin imarlı kısmında uygulama yapılamaz.

5. İmar planlarına esas olan 19.01.2010 onay tarihli 1/2.000 ölçekli yerleşime uygunluk harita ve raporu uygulamalarda esas alınacaktır.

6. Uygulama aşamasında ruhsata esas olmak üzere parsel ölçeğinde detaylı zemin etüdleri yaptırılmadan yapı ruhsatı verilemez.

C.Ş.B.'nca tadilen düzenlenmiştir.

7. 2006/27 ve 2010/5 sayılı Başbakanlık Genelgeleri, 17.03.2010 tarih, 1987 sayı Başbakanlık Afet ve Acil Durum Yönetim Başkanlığı yazılarına uyulması zorunludur.

8. Konut ve Ticaret+Konut alanlarında eğimden dolayı açığa çıkan en fazla 1 ve 2. Bodrum katlar emsale dâhil edilmek kaydıyla iskân edilebilir. Bodrum katların sığınak, tesisat, otopark vb. ortak alan olarak kullanılması durumunda emsale dâhil değildir.

9. Planlama alanında merkezi özellik gösteren civarında özellikle sağlık, itfaiye, iletişim-haberleşme, vb. Tesisleri ile ana ulaşım aksına yakın alanlardaki park, mesire gibi yerlerin uygun noktalarına, ilgili kuruluşların (Ulaşım Daire Başkanlığı, Park Bahçe ve Yeşil Alanlar Daire Başkanlığı, ilgili Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonu vb.) uygun görüşü alınmak ve Heliport Alanı Yönetmeliği'ne uymak koşuluyla kamuya ait helikopter iniş-kalkış pisti (heliport alanı) yapılabilir.

10. Halihazır haritadaki mülkiyet sınırları ile kadastral haritalar arasında uyumsuzluk olması durumunda imar uygulaması kadastral haritalardan alınacak röperli krokiye göre yapılacaktır. Ancak onaylı imar planlarında mevcut olarak gözüken yol kenar hatları ile kadastro yol kenar hatları arasında çeşitli maddi hatalardan kaynaklanan durumlarda (kadastro'ya uygun olarak yapılaşmış alanlarda ve kadastrosu olup da yapılaşmamış alanlarda) imar planlarındaki yolun doğrultusu ve genişliğini değiştirmemek koşuluyla 2,00 m.'ye kadar değişiklik ile düzenleme yapmaya belediyesi yetkilidir.

11. Planlama bölgesi içerisinde yapılacak tüm yapı/alanlarda; mer'i imar yönetmeliği hükümleri doğrultusunda engelli vatandaşların kullanımına yönelik gerekli düzenlemeler yapılacaktır.

12. Planlama alanı kapsamındaki avan projeler ilgili belediyesince onaylandıktan sonra Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonunun uygun görüşü alınmadan uygulamaya geçilemez.

13. Planlama alanı kapsamındaki bodrum kat kullanımlarında parsel büyüklüğünün en az % 40'ının doğal zemin olarak bırakılması zorunludur.

14. Sağlık, okul ve 5.000 m² üzeri Konut, Ticaret ve Ticaret+Konut alanlarında uygulama aşamasında giriş-çıkışlar ve otopark alanı ile ilgili olarak UTK (Ulaşım ve Trafik Düzenleme Komisyonu) kararı alınması gerekmektedir.

15. Uygulama aşamasında planlama alanında tespiti yapılmamış kültür varlığına rastlanılması durumunda İstanbul V Numaralı Kültür Varlıkları Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'ne bilgi verilecektir.

16. Yapılaşmalarda Samandıra Mania Planı kriterlerine uyulacaktır. C.Ş.B.'nca tadilen düzenlenmiştir.

17. Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği ile Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik Hükümlerine Uyulması zorunludur.

18. Bu Plan ve Plan Hükümlerinde belirtilmeyen hususlarda 3194 Sayılı İmar Kanunu, 2863 Sayılı Kültür Ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu, 2872 Sayılı Çevre Kanunu ve İlgili Yönetmelikleri Hükümleri ile İstanbul İmar Yönetmeliği hükümlerine uyulması zorunludur.

2-UYGULAMA HÜKÜMLERİ

1. Otopark ihtiyacının kendi parselinde karşılanması öncelikli olup, otopark sayı ve standartları yürürlükteki Otopark Yönetmeliği'ne göre yapılacaktır. C.Ş.B.'nca tadilen düzenlenmiştir.

2. Konut, Ticaret+Konut içerisindeki adalar üzerinde verilen çekme mesafelerine göre yapılanamayan veya komşuluğunda ruhsatlı yapı bulunan ve/veya tek başına yapılanamayan parsellerde, zeminde yapılacak tespite göre uygulamadan etkilenen komşu parsellerin muvafakatları alınmak kaydıyla ilgili Belediyesince ayrık, bitişik, blok çözümlere gidilebilir.

3. Bina derinliğinin 7.00 m.'nin altına düştüğü parsellerde, bina derinliğinin hiçbir noktada 7.00 m.'yi geçmemesi kaydıyla arka bahçe mesafesi 2.00 m.'ye kadar azaltılabilir.

4. Zemin oturumunda bina cephesinin 6.00 m.'nin altına düştüğü parsellerde, bina cephesinin hiçbir noktada 6.00 m.'yi geçmemesi kaydı ile yan bahçe mesafeleri 2.00 m.'ye kadar azaltılabilir.

5. İki yoldan cephe alan parsellerde; yoldan çekme mesafelerine göre minimum bina ölçülerinin sağlanamadığı durumlarda, geniş olan yol ön bahçe kabul edilerek diğer yol cephesini 3.00 m.'ye kadar düşürmeye ilgili belediyesi yetkilidir. Yol genişliklerinin eşit olduğu durumlarda ön bahçe mesafesini belirlemeye ilgili belediye yetkilidir. Bu durumlarda yapılacak yapılarda minimum bina boyutlarına kadar bina yapılabilir. Yola cephesi 3.00 m.'ye düşürülen parsellerde çıkma yapılamaz.

6. Saçak genişliği, 3 Kat'a kadar olan binalarda en fazla 1.50 m. olabilir.

7. Çatı eğimi, Konut ve Ticaret+Konut alanlarında % 45'i geçemez.

8. Çatılarda çatı gabarisini bozmayacak şekilde teras düzenlemeleri yapılabilir. Çatının kapladığı brüt alanın % 20'si kadar teras açılabilir.

9. Planlama alanında düzenlenecek bisiklet yollarına ilişkin uygulamalarda, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Çevre Yönetimi Genel Müdürlüğü tarafından yayınlanan "Bisiklet Yolu Kılavuzu" nda belirtilen hususlara uyulacaktır.

3. KONUT ALANLARI

3.1. Yerleşik Konut Alanları

Yapılaşma koşulları:
(K1) alanlarındaki Konut alanlarında;
En çok Emsal= 0.30
Yençok: 3 Kat
(K2) alanlarındaki Konut alanlarında;
En çok Emsal= 0.75
Yençok: 4 Kat
(K3) alanlarındaki Konut alanlarında;
En çok Emsal= 1.25
Yençok: 5 Kat

3.2. Konut alanlarında en çok TAKS: 0.40'tır.

3.3 Konut alanlarında, ilgili ilçe belediyelerince bu planın onayından önce, ruhsatlı/imarına uygun olarak yapılaşmış parseller bulunması durumunda, bu parsellerde en çok TAKS: 0.60'a kadar çıkarılabilir.

C.Ş.B.'nca tadilen düzenlenmiştir.

emsal değerini aşmamak kaydı ile

4. KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

4.1. Ticaret Alanları (T)

4.1.1. Bu alanlarda; iş merkezleri, yönetim binaları, banka, finans kurumları, ofis-büro, çarşı, çok katlı mağazalar, otoparklar, alışveriş merkezleri, konaklama tesisleri; sinema, tiyatro, müze, kütüphane, sergi salonu gibi sosyal ve kültürel tesisler ile lokanta, restoran, gazino, düğün salonu gibi eğlenceye yönelik birimler; planın getirdiği yapılaşma koşullarını geçmemek, ilgili kamu kurumun belirlediği standartları sağlamak ve uygun görüşü alınmak kaydıyla özel sağlık tesisleri ile özel eğitim tesisleri, kurslar, etüt merkezleri gibi ticaret ve hizmetlere ilişkin yapılar yer alabilir.

4.1.2. Ticaret alanlarında; en çok TAKS:0.40 , en çok Emsal:0.75 , Yençok:4 Kat'tır.

4.2. Ticaret-Konut Alanları (TİCK)

4.2.1. Bu alanlarda; ofis, muayenehane, ışhanı, pasaj tipi çarşı, sinema, tiyatro, müze, kütüphane, sergi salonu, lokanta, kafeterya, banka, finans kurumları, sağlık, eğitim tesisleri vb. yer alabilir. Bu alanlarda zemin katın tamamı ticaret olmak üzere üst katların konut kullanımı ile ilgili uygulamada Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğine uyulacaktır.

4.2.2. Bu alanlarda; planın getirdiği yapılaşma koşullarını geçmemek, yönetmelikteki standartlara uygun olmak koşuluyla, özel muayenehane, özel poliklinik, özel öğrenci yurdu vb. tesisler yapılabilir.

4.2.3. Bu alanlarda; en çok TAKS:0.40, en çok Emsal:0.75 , Yençok: 4 Kat'tır.

5. SOSYAL ALTYAPI ALANLARI

5.1. Eğitim Tesisleri Alanı

5.1.1. İlkokul Alanı

Bu alanlarda uygulama Milli Eğitim Bakanlığı mevzuatına göre yapılacak olup, anaokulu ve kreş de yer alabilir. Yapılaşma koşulları; Yençok: 4 Kat olup, E:1.00'dir.

5.1.2. Özel Eğitim Alanı

Bu alanlarda; uygulama Milli Eğitim Bakanlığı mevzuatına göre yapılacak olup, anaokulu ve kreş de yer alabilir. Yapılaşma koşulları; Yençok: 5 Kat olup, E:1.25'dir.

5.1.3. Anaokulu Alanı

Bu alanlarda; uygulama Milli Eğitim Bakanlığı mevzuatına göre yapılacak olup, kreş, gündüz bakımevi de yapılabilir. Yapılaşma koşulları; Yençok: 3 Kat olup, E:1.00'dir.

5.1.4. Özel Anaokulu Alanı

Bu alanlarda; uygulama Milli Eğitim Bakanlığı mevzuatına göre yapılacak olup, kreş, gündüz bakımevi de yapılabilir. Yapılaşma koşulları; Yençok: 2 Kat olup, E:0.50'dir.

5.2. Sağlık Tesisleri Alanı

Bu alanlarda; uygulama Sağlık Bakanlığı mevzuatına göre yapılacak olup, aile sağlığı merkezi, verem savaş dispanseri, hastane, kan merkezi, toplum sağlığı merkezi, ağız ve diş sağlığı merkezi, semt polikliniği ve Bakanlığa bağlı diğer kullanımlar yer alabilir.

5.3. İbadet Alanı

5.3.1. Cami

Bu alanlarda; Cami ile ilgili Müftülük görüşü de alınmak koşuluyla caminin ihtiyacı olan lojman ve diğer kullanımlar yer alabilir. Uygulama mimari bütünlük içinde avan projeye göre yapılacak olup, Cami dışındaki yapılarda Yençok:2 Kat, E:0.10'e geçemez.

5.4. Sosyal ve Kültürel Tesis Alanı

5.4.1. Sosyal Tesis Alanı

Bu alanlarda; kreş, kurs, yurt, çocuk yuvası, yetiştirme yurdu, yaşlı ve engelli bakımevi, rehabilitasyon merkezi, toplum merkezi, şefkat evleri yer alabilir. Yapılaşma koşulları; Yençok: 4 Kat olup, E:0.75'dir.

5.4.2. Özel Sosyal Tesis Alanı

Bu alanlarda; kreş, kurs, yurt, çocuk yuvası, yetiştirme yurdu, yaşlı ve engelli bakımevi, rehabilitasyon merkezi, toplum merkezi, şefkat evleri yer alabilir.
A rumuzlu özel sosyal tesis alanında yapılaşma koşulları; Emsal:0.30 ve Yençok: 3 Kat'tır.
B rumuzlu özel sosyal tesis alanında yapılaşma koşulları; Emsal:1.25 ve Yençok: 5 Kat'tır.

5.5. Açık ve Yeşil Alanlar

5.5.1. Park

Aktif yeşil alan olarak düzenlenecek alanlardır. Bölgenin yeşil alan ve park gereksinimini karşılayacak bu alanlarda çevreyle uyumlu, doğal değerleri ortaya çıkaracak uygun peyzaj düzenleme projelerine göre uygulama yapılacaktır.

Bu alanlarda açık hava spor alanları (gezi alanları, yürüyüş, koşu, bisiklet parkuru vb.) çocuk oyun alanları vb. birimler yapılabilir. Bu alanlardaki mevcut ağaçlar korunacaktır.

Yeşil alanların en az %70'si ağaçlık, çayır vb. en fazla %30'u sert zemin (sert zeminler için, spor alanlarının özel kaplamaları hariç, yağmur suyu geçirimine izin veren kilit taşlar vb. malzemeler kullanılacaktır) olarak düzenlenecektir.

6. AFET TEHLİKELİ ALANLAR

6.1. Yapı Yasaklı Alan (İSKİ Dere İşletme Bandı)

Bu alanlarda İSKİ Genel Müdürlüğü için gerekli arıtma ile ilgili tesisler dışında herhangi bir yapı yapılamaz. Yeşil alan olarak düzenlenecek bu alanlarda; çevreyle uyumlu, doğal değerleri ortaya çıkaracak ve toprak yapısını bozmayacak şekilde uygun peyzaj düzenleme projelerine göre uygulama yapılacaktır. Bu alanlara cepheli parsellerde İSKİ Genel Müdürlüğü görüşü alınmadan uygulama yapılamaz.

Turgay Dereşi Dere İşletme Bandındaki yeşil alanda bisiklet yolları yer alabilir.

6.2. Taşkına Maruz Alan (Taşkın Önlemli Yapılaşma Alanı)

İSKİ Genel Müdürlüğünün (Plan Proje Dairesi Başkanlığı) 02.11.2017 tarih ve E.-20170545343 yazısında belirtildiği üzere, bahse konu plan sahasının taşkın önlemli yapılaşma alanında kalmaktadır. Taşkın önlemli yapılaşma alanı dâhilinde; herhangi bir noktada su basman kotu, belediyesince taşkın risk haritasında yer alan su yüksekliklerin ve mer'i imar yönetmeliğine uygun olarak Belediyesince verilecektir. C.Ş.B.'nca tadilen düzenlenmiştir.

7. TEKNİK ALTYAPI

7.1. Ulaşım/Karayolları

7.1.1. Taşıt Yolu

Planlama alanı içinde 10, 12 ve 15 m. genişliğinde gösterilen yollardır. Yol güzergâhına açılan sokaklar, meydanlar, kentsel-sosyal ve kentsel-teknik altyapı alanları ile birlikte ele alınarak düzenlenecektir.
Kadastral boşluk kalan parsellerin kadastral sınırları istikamet sınırı olacaktır. Arta kalan alan gerekli görülen noktalarda parsellerin cephe almasını engellememek kaydıyla cep otoparkı, yeşil alan ya da yaya arteri olarak düzenlenebilir.

7.1.2. Yaya Yolu ve Bölgesi

Planlama alanında 7.00 m. genişliğinde gösterilen yollardır. Yaya aksları kısmen servis yolları olarak düzenlenebilir.

7.2. Kentsel Toplu Taşıma Güzergâhları

7.2.1. Raylı Toplu Taşıma Hattı

Raylı toplu taşıma güzergâhı; demiryolu, yer üstü toplu taşıma aksı ve istasyon alanından oluşmaktadır.
Halkalı-Gebze Marmaray Hattından etkilenen parsellerde uygulama aşamasında Ulaştırma, Denizcilik ve Haberleşme Bakanlığı Altyapı Yatırımları Genel Müdürlüğü'nden görüş alınacaktır.
Devlet Demiryolları İşletmesi Genel Müdürlüğünün 03.12.2015 tarihli ve 128478 sayılı yazısında belirtilen hususlara uyulması zorunludur. C.Ş.B.'nca tadilen düzenlenmiştir.

7.3. Genel Otopark Alanı

Yıkama ve yağlama işleri yer almamak koşuluyla araç ve bisiklet park etmek amacıyla kullanılacak alanlardır.

1:1000

22
01 06 08 11 A 16 21 22 23 24 25 G
1 2 3 4

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
Nurcan KUMAŞ, Harita Mühendisi
Yunus EROL, Harita Mühendisi (Şef)
İrfan AKCA, Müdür Yardımcısı

ONAY
İstanbul iline ait Eylül 2013' de çekilen hava fotoğraflarından fotogrametrik yöntemle üretilen 1/1000 ölçekli halihazır harita incelendi ve onandı
İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı
16.07.2014
Yılmaz YILDIZ, Harita Müdürü
Ahmet Erhan GÖKAL, Genel Sekreter Yardımcısı