# 1/1000 ÖLÇEKLİ BÜYÜKÇEKMECE İLÇESI KUMBURGAZ TEM BAĞLANTI YOLU DOĞUSU VE KARTALTEPE UYGULAMA İMAR PLANI: BAHÇELİEVLER ETABI PLAN NOTLARI

**GENEL HÜKÜMLER**

1. 1/1000 Ölçekli Büyükçekmece İlçesi Kumburgaz Tem Bağlantı Yolu Doğusu Ve Kartaltepe Uygulama İmar Planı: Bahçelievler Etabı; plan paftaları, plan raporu ve plan notları ile bir bütündür.
2. 1/1000 Ölçekli Büyükçekmece İlçesi Kumburgaz TEM Bağlantı Yolu Doğusu ve Kartaltepe Uygulama İmar Planı: Bahçelievler Etabı sınırı plan onama sınırıdır.
3. Planlama alanının tamamında parsel ölçeğinde jeolojik ve jeoteknik etüt raporu hazırlanmadan uygulama yapılamaz.
4. Planlama alanının tamamında deprem sonrası kullanımı zorunlu olan, tehlikeli madde içeren, insanların uzun süreli ve yoğun olarak bulunduğu, değerli eşyanın saklandığı, her türlü eğitim, kültür, sağlık, dini, askeri, resmi, idari, haberleşme, iletişim, enerji, ulaşım vb. tesis alanlarında, kamuya ait her türlü yapılarda parsel ölçeğinde jeolojik- jeoteknik etüt raporları hazırlanmadan uygulama yapılamaz.
5. Planlama alanında merkezi özellik gösteren, yakın çevresinde sağlık, itfaiye, iletişim- haberleşme vb. tesislerin bulunduğu ve ulaşım alanları yakınındaki açık alan, meydan, yeşil alanların uygun noktalarında, kamu binalarının bahçe ve çatılarında, İstanbul Büyükşehir Belediyesi Ulaşım Daire Başkanlığının uygun görüşü alınarak, Heliport Yönetmeliğine uyulmak koşulu ile kamuya ait "helikopter iniş-kalkış pistleri" (heliport alanı) düzenlenebilir.
6. Uygulama aşamasında eğimden dolayı kazanılan ve iskân edilen bodrum katlar emsal değerine dâhildir.
7. TAKS/KAKS ( Emsal) değerleri net parsel üzerinden hesaplanacaktır.
8. Uygulama aşamasında, bu planda açıklanmayan hususlarda meri imar yönetmeliği ve ilgili diğer yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.
9. Hâlihazır haritalardaki mülkiyet sınırları ile kadastral planlar arasında uyumsuzluk olması halinde imar uygulaması kadastrodan alınacak röperli krokiye göre yapılacaktır.
10. Kıyı kenar çizgisi dışında yer aldığı halde bu planda gösterilen balıkçı barınağı, yat limanları ve dolgu alanı planları Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca onaylanan planlar olup plan onama sınırı dışında bilgi amacıyla gösterilmiştir.
11. Kıyı kenar çizgisinden itibaren ilk 15 metreye yapı yapılamaz. Mevcut ruhsatlı yapılar, mevcut haliyle korunacak olup, yıkılıp yeniden yapılması durumunda kıyı kenar çizgisinden itibaren yapı yaklaşma mesafesi 15 m olarak uygulanacaktır.
12. Ticaret ile açık ve kapalı tüm kamu kullanımına ayrılan alanlarda ( yol, park alanı, belediye hizmet alanı, resmi kurum alanı vb.) proje ve uygulama aşamasında Meri İmar Yönetmeliği Hükümleri doğrultusunda engelliler için gerekli düzenlemeler yapılacaktır.
13. Otopark uygulamaları için, ‘Otopark Yönetmeliği’ne uyulacaktır. Otopark Yönetmeliğinde otopark yapılmasına ilişkin koşulları sağlaması durumunda parsel büyüklüğü 1000 m²’nin üzerindeki tüm parsellerde, yönetmelikte belirlenen miktar ve şekilde otopark alanı ayrılması zorunludur. Gerekli görüldüğü takdirde bodrum katlar otopark olarak düzenlenebilir. Bu durumlarda otopark olarak kullanılan katlar emsale dâhil değildir.
14. İlgili kurum ve kuruluşların uygun görüşleri alınması durumunda; sosyal altyapı alanı olarak ayrılan alanlarda (belediye hizmet alanı, idari hizmet alanı, resmi kurum alanı, eğitim, spor, sosyal, kültürel, sağlık, ibadet alanı) tabii zemin altında yoldan çekme mesafesi korunması ve Karayolları Yol Kenar Koruma Kuşağı, Kavşak ve Yol

Alanlarında ise tabii zemin altında kalan kısımlarında 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 katlı otopark yapılabilir.

1. Bu planda donatı alanı olarak ayrılan alanlar (yol, yeşil alan, park alanı, çocuk bahçesi alanı, okul alanları, sağlık alanları, belediye hizmet alanı, idari tesis alanı, yönetim merkezi alanı, teknik altyapı alanı, sosyal kültürel tesis alanı, spor tesis alanı, otopark alanı, toplu taşıma ve triyaj alanları vb. kamu kullanımına ayrılmış tüm alanlar) kamu eline bedelsiz geçmeden parselin imarlı kısımlarında uygulama yapılamaz.
2. İmar planında turizm tesisi, özel sağlık tesis alanı, özel eğitim alanı, özel sosyal kültürel tesis alanı fonksiyonlarına ayrılan bölgelerde ve imar planı notlarına göre bu fonksiyonların yapılabildiği alanlarda yapılacak olan turizm tesisi, özel sağlık tesisi, özel eğitim tesisi, özel sosyal kültürel tesisi binalarında, binanın tek bağımsız bölüm olarak yapılması, bağımsız bölümlerin ticaret ve konut birimleri olarak düzenlenmemesi ve otopark ihtiyacının parsel bünyesinde çözümlenmesi kaydıyla 1.ve 2. bodrum katlarda bahsedilen fonksiyonlara hizmet edecek şekilde konferans salonu, toplantı salonu, tiyatro, müze, sanat galerisi, teknik odalar, personel soyunma-giyinme odaları, personel yemekhanesi, tesis yönetimi ile ilgili idari birimler, spor merkezi, spa, yüzme havuzu, kütüphane, mescit, yemek salonu, balo salonu, ameliyathane, morg, laboratuvar, görüntüleme merkezi, yoğun bakım ünitesi, temizlik odaları vb. birimler yapılabilir. Bu birimler emsale dâhil değildir. Bu alanlarda doğal zemin kotu üzerine çıkan kısımlarda TAKS değeri aşılamaz. Turizm tesislerinde bağımsız bölüm oluşturmamak kaydı ile tesise hizmet edecek şekilde ticari birimler yer alabilir, zemin kat yüksekliği 7 m.’ ye kadar yapılabilir.
3. Planlama alanı içerisinde K.V.K. Bölge Kurulu kararları ile tespit edilmiş bulunan parseller ve yapılar korunacak olup bu alanlarda K.V.K. Bölge Kurulu kararlarına uyulacaktır.
4. D-100 karayoluna bağlı yan yollardan cephe alan parsellerde yapılacak olan uygulamalarda yapı yaklaşma mesafesi en az 5 m. olacak şekilde uygulama yapılacaktır.
5. İGDAŞ’a ait, çelik doğalgaz hatlarına min. 2,50 metre boru orta aksından (boru sağı ve solu ayrı ayrı olarak), polietilen doğalgaz hatlarına 1.25 metre boru orta aksından (boru sağı ve solu ayrı ayrı olarak) yapı yaklaşma sınırı ile inşaat yapımı ve diğer altyapı hatları inşası yapılabilir.
6. Bu plan notlarında, ilgili yasa ve yönetmeliklerde yer almayan hususlarda lüzum ve ihtiyaç durumunda civarın karakterine göre uygulama yapmaya belediyesi yetkilidir.
7. İSKİ'ye ait atıksu tünel hattı aksının sağ ve solunda 10'ar metre olmak üzere toplam 20 metrelik alan ile düşeyde tünel boru üst kotunun 5 metre mesafesinde herhangi bir kazı, sondaj, fore kazık, jet grout vb. çalışmalar yapılmamalıdır.

**ÖZEL HÜKÜMLER**

* 1. Bu plan yürürlüğe girdiği tarihten önceki plan doğrultusunda ruhsat verilmiş parsellerde, istikamete tecavüzlü olmamak kaydıyla, kazanılmış haklar saklıdır. Bu ruhsat doğrultusunda iskân verilir. Binanın yıkılıp yeniden yapılması durumunda yeni plan koşulları geçerlidir.
  2. Bu planın onaylandığı tarihten önce yürürlükte olan 1/1000 ölçekli uygulama imar planına göre, yola terkini yapmış ve bu planla yol genişlemesi sebebiyle yeniden yola terk oluşan parseller ile yola terkini daha önce yapmamış ve bu plan ile yol genişlemesi sebebiyle ilaveten yola terk oluşan parseller için; mevcut istikametler de göz önünde bulundurularak ön bahçe mesafesini tayin etmeye belediyesi yetkilidir.
  3. Bu plana göre terk miktarı %40’ı aşan parsellerde kamu eline geçmesi gereken alanların tamamının kamu eline bedelsiz geçmesi koşulu ile emsal hesabı parsel alanın %60’ı

üzerinden yapılır. Bu hüküm bu plana göre ilave terk çıkan ve daha önce yapılan terklere göre toplam terk miktarı %40’ı aşan parsellerde de uygulanır.

* 1. Tamamı donatı alanında kalan parsellerde parselin tamamının kamuya bedelsiz terk edilmesi şartıyla, emsal hesabı brüt parselin %60’ı üzerinden hesaplanarak, planlama alanı içerisindeki konut alanı fonksiyonunda kalan herhangi bir parselde yapılaşma hakkı kullanılabilir. Tamamı donatıda kalan transfer edilecek parsellerin imar hakkı, kendi çevresindeki parsellerin emsal değerleri ortalaması kadar hesaplanacaktır. Bu durumda toplam inşaat alanı hakkı, imar transferini alan parselin meri plan koşullarıyla getirilen inşaat alanının %50’sinden fazla arttırılamaz, emsal transferine konu olup inşaat haklarını kullanamayan parsellerde transfer edildiği yerde +1 kat ilave edilir. Ayrıca parsel cephesi, derinliği ve büyüklüğü açısından yapılaşamayan parseller ile kıyı kenar çizgisinin yaklaşma sınırı sebebiyle yapılaşamayan parsellerde parsel tamamının kamuya bedelsiz terk edilmesi durumunda yukarıda açıklanan transfer haklarından faydalanır.
  2. Parsel cephesi ve derinliğinden dolayı ayrık nizam yapılaşmaya uygun olmayan parsellerde ikiz, blok veya bitişik yapı nizamına göre uygulama yapmaya ilçe belediyesi yetkilidir. Ancak, planda verilen imar hakkı aşılamaz.
  3. Blok nizam parsellerde, blok taban alanı sabit kalmak şartı ve başkanlık onayı ile blok oturum şekli değiştirilebilir.
  4. Bina cephesinin 6 metreyi veya bina derinliğinin 7 metreyi sağlayamadığı durumlarda bahçe mesafelerini belirlemeye Belediyesi yetkilidir.
  5. Ayrık yapı nizamına tabi yapı adalarında, ayrık nizam yapılaşmaya müsait olmayan parsellerde, komşu parselin durumu da değerlendirilerek belediyesince ikiz ya da bitişik nizam yapılaşma hakkı verilebilir.
  6. Ön bahçe ve yan bahçe mesafesi belirtilmemiş alanlarda çekme mesafelerini belirlemeye Belediyesi yetkilidir.
  7. 12.00 metre ve üzerindeki yollara cephesi bulunan konut alanlarında ihtiyaç doğrultusunda zemin katlar ticaret olarak kullanılmasına izin vermeye Belediyesi yetkilidir..
  8. Bahçelievler Mahallesi 444 ada 2 parselde konumlu alanda 17.05.2000 onanlı Kumburgaz 1. Etap Bahçelievler ve Güzelce Mahalleleri E5 Üstü 1/1000 ölçekli Uyulama İmar Planı ve 444 ada 4 parselde konumlu alanda 26.02.2007 onanlı Kumburgaz Mahallesi 2858, 2859, 2860, 2861, 2862 Parseller ile 444 ada 1 parselde yapılan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı tadilatı hükümleri geçerlidir.

# YAPI YASAĞI İLE SINIRLAMA GETİRİLEN ALANLAR

* + 1. **JEOLOJİK YAPI VE YERLEŞİME UYGUNLUK**

Planlama alanında; kısmen 04.03.2015 Tarih ve 215 Onay Sayılı 1/1000 Ölçekli İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu ve kısmen Haziran 2000 tarihinde onaylanmış Yertek Mühendislik tarafından yapılmış, 1/1000 ölçekli jeoloji-jeofizik- jeoteknik bir çalışması bulunmakta olup uygulama aşamasında raporda belirtilen hususlara uyulacaktır.

# DERE KORUMA ALANLARI

Planlama alanında Mandıra Deresi geçmekte olup dere işletme bandı dere duvarından itibaren derenin sağında ve solunda 10’ar metredir.

Dere yapı yaklaşma sınırı içinde kalan bu alanlar imar planlarında dere ıslahı, servis yolları ve yeşil alan olarak ayrılmış olup, afete maruz bu bant içinde yapılaşmaya izin verilemez, derenin doğal akışını engelleyecek, arazi topografyasını değiştirecek herhangi bir çalışma yapılamaz. Mandıra Deresine Komşu Parseller Taşkın Önlemli Yapılaşma Alanında kalmakta olup ilgili imar yönetmeliğine göre uygulama yapılacaktır.

# 12.3 .VOR - UÇAK KLAVUZ İSTASYONLARI ETKİLENME ALANLARI

Bu alanda DHMİ Genel Müdürlüğünün 24.07.2012 tarihli Genelgesi ve bu alana ilişkin vereceği görüşler doğrultusunda uygulama yapılacak olup kurum görüşü alınmayan yerlerde aşağıdaki yapılaşma koşulları geçerlidir.

VOR 600-3000 metre yarıçaplı etkilenme alanı içinde kalan alanda hesaplama ile belirlenen yükseklik kotunu aşacak şekilde bina yapılamaz.

H= (85-Arazi Kotu)+(600+X).0,035

H: Yapının maksimum yüksekliği

X: Parselin VOR istasyonuna olan uzaklığı

Arazi Kotu (Parselin deniz seviyesine göre en yüksek noktasının kotu)

* Arazi kotu ifadesi yapının oturacağı tabi zemin kotu anlamındadır.
* Uçak kılavuz sahasının etki alanı 3000 metre yarıçap içerisinde kalan bölgelerdir.
* 600 metre yarıçaplı alan içerisinde maksimum yüksekliği 85.00 metre kotunu aşan yapı yapılamaz. (Mahya üst kotu esas alınacaktır.)

# 12.4.İÇME VE KULLANMA SUYU KORUMA ALANLARI

Planlama alanı içerisinde İSKİ Büyükçekmece Göl Havzası Uzun (2000 m- 5000 m) Mesafeli Koruma Alanı Sınırı yer almakta olup bu alanda 23.01.2011 tarihli İSKİ İçme Suyu Havzaları hükümleri geçerlidir.

# KONUT ALANLARI

* Kişi başı inşaat alanı 35 m2 kabulü üzerinden hesaplanmıştır.

# KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

**14.1.KONUT + TİCARET ALANLARI**

Mevcut merkezin çevresindeki ticaret alanlarıdır. Bu alanlarda; tüm hizmet birimleri, iş merkezleri, ofis–büro, çarşı, çok katlı mağaza, alışveriş merkezi, sinema, tiyatro, müze, kütüphane, sergi salonu gibi kültür tesisleri ile lokanta, restoran gibi hizmete yönelik kullanımlar, yönetim binaları, banka ve finans kurumları gibi ticari fonksiyonlar ile zemin katlar dışındaki katlarda olmak şartıyla konut yer alabilir.

# BELEDİYE HİZMET ALANLARI

Belediyelerin görev ve sorumlulukları kapsamındaki hizmetlerinin götürülebilmesi için gerekli itfaiye, acil yardım ve kurtarma, ulaşıma yönelik transfer istasyonu, araç ve makine parkı, bakım ve ikmal istasyonu, garaj ve triyaj alanları, belediye depoları, asfalt tesisi, atık işleme tesisi, zabıta birimleri, mezbaha, ekmek üretim tesisi, pazar yeri, idari, sosyal ve kültürel merkez, nikah salonu ve benzeri gibi mahallî müşterek nitelikteki ihtiyaçları karşılamak üzere kurulan tesisler ile sermayesinin yarıdan fazlası belediyeye ait olan şirketlerin sahip olduğu tesislerin yapılabileceği alan olup bu alanda yapılacak olan yapıların ve tesislerin ilçe belediyesi tarafından onaylanan avan proje doğrultusunda uygulaması yapılacaktır.

Bu alanlarda Yençok:4 kat minimum 3m. çekme mesafesinin uygulanması kaydıyla taban alanı ve blok ebatları serbesttir. Kamu kullanımı dışında kullanım getirilemez.

# İDARİ HİZMET ALANLARI

Bu alanlarda; merkezi ve mahalli idare teşkilatlarının birimi, hükümet konağı, kaymakamlık, adliye, karakol, emniyet müdürlüğü ve müftülük binası yer alabilir.

Bu alanlarda Yençok:4 kat minimum 3m. çekme mesafesinin uygulanması kaydıyla taban alanı ve blok ebatları serbesttir. Kamu kullanımı dışında kullanım getirilemez.

# AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYON ALANLARI

Bu alanlar, Gayri Sıhhi Müesseseler Yönetmeliği’ne tabi alanlar olup, ilgili kurumların uygun görüşleri (UKOME, İtfaiye Daire Başkanlığı, İSKİ vb.) alındıktan ve avan projesi İstanbul Büyükşehir Belediyesi tarafından onaylandıktan sonra uygulama yapılacaktır.

Bu planda yer alan Akaryakıt+LPG satış ve bakım alanlarında, büyük ölçekli ve bölgesel olarak hizmet veren akaryakıt, LPG vb. depolama alanları kurulamaz.

Akaryakıt alanlarında KAKS: 0.20’yi maksimum yükseklik 6.50 metreyi aşamaz.

Akaryakıt istasyonu alanlarında; akaryakıt tankı depo ve pompasının yüz aldığı cephedeki yolda bulunan mevcut ve planlanan atıksu borularının zarar görmemesi için akaryakıt tankı ile boru ekseni arasında en az 7 m yapı yaklaşma sınırı bırakılmalıdır.

Atıksu deşarjında 'Atıksuların Kanalizasyon Şebekesine Deşarj Yönetmeliği' gereğince, Akaryakıt istasyonu için arıtma tesisi ihtiyacının ilgili birimce bildirilmesi halinde topografik yapıya uygun yeterli boş alan bırakılmalıdır.

* 1. **KENTSEL-SOSYAL ALTYAPI ALANLARI**
     1. **EĞİTİM TESİS ALANLARI**
        1. **İLKOKUL ALANI**

Bu alanlardaki uygulama ilçe belediyesi tarafından onaylanacak avan projeye göre yapılacak olup ilköğretime ek olarak anaokulu ve kreş de yapılabilir. Bu yapılara hizmet vermek üzere yemekhane, yurt, kütüphane ve spor tesisleri yapılabilir.

Milli Eğitim Bakanlığına tahsisli eğitim kurumu bina ve eklentileri ile arsalarının İl Milli Eğitim Müdürlüğü’nün ihtiyacı doğrultusunda, Bakanlığın görev alanına giren başka bir eğitim hizmetinin gerçekleştirilmesi amacı ile ihtiyaç duyulan eğitim kurumuna tahsis edilebilir.

Bu alanlarda Yençok:4 kat minimum 3m. çekme mesafesinin uygulanması kaydıyla taban alanı ve blok ebatları serbesttir. Kamu kullanımı dışında kullanım getirilemez.

# ORTAOKUL ALANI

Bu alanlardaki uygulama ilçe belediyesi tarafından onaylanacak avan projeye göre yapılacak olup ortaöğretime ek olarak anaokulu ve kreş de yapılabilir. Bu yapılara hizmet vermek üzere yemekhane, yurt, kütüphane ve spor tesisleri yapılabilir.

Milli Eğitim Bakanlığına tahsisli eğitim kurumu bina ve eklentileri ile arsalarının İl Milli Eğitim Müdürlüğü’nün ihtiyacı doğrultusunda, Bakanlığın görev alanına giren başka bir eğitim hizmetinin gerçekleştirilmesi amacı ile ihtiyaç duyulan eğitim kurumuna tahsis edilebilir.

Bu alanlarda Yençok:4 kat minimum 3m. çekme mesafesinin uygulanması kaydıyla taban alanı ve blok ebatları serbesttir. Kamu kullanımı dışında kullanım getirilemez.

# LİSE ALANI

Bu alanlardaki uygulama ilçe belediyesi tarafından onaylanacak avan projeye göre yapılacak olup bu yapılara hizmet vermek üzere yemekhane, yurt, kütüphane ve spor tesisleri yapılabilir. Milli Eğitim Bakanlığına tahsisli eğitim kurumu bina ve eklentileri ile arsalarının İl Milli Eğitim Müdürlüğü’nün ihtiyacı doğrultusunda, Bakanlığın görev alanına giren başka bir eğitim hizmetinin gerçekleştirilmesi amacı ile ihtiyaç duyulan eğitim kurumuna tahsis edilebilir.

Bu alanlarda Yençok:4 kat minimum 3m. çekme mesafesinin uygulanması kaydıyla taban alanı ve blok ebatları serbesttir. Kamu kullanımı dışında kullanım getirilemez.

# ÖZEL EĞİTİM ALANI

Bu alanlarda ilgil kamu kurumunun belirlediği standartları sağlamak koşuluyla kreş, anaokulu, ilkokul, ortaokul, lise, anadolu lisesi, meslek lisesi vb. gibi eğitim birimleri yer alabilir. Uygulama ilçe belediyesi tarafından onaylanacak avan projeye göre yapılacaktır.

Bu alanlarda Yençok:4 kat minimum 3m. çekme mesafesinin uygulanması kaydıyla taban alanı ve blok ebatları serbesttir.

# SAĞLIK TESİSLERİ ALANLARI

İlgili mevzuata uygun olarak yapılacak hastane, dispanser, sağlık ocağı, sağlık evi, sağlık merkezi, ana-çocuk sağlığı, resmi kurum tabiplikleri, SSK sağlık istasyonu, aile planlaması merkezi, doğumevi vb. gibi tesislerin bulunduğu alanlardır.

Bu alanlarda bahçe mesafelerine uyulması kaydıyla ilçe belediyesince onaylanacak avan projesine göre uygulama yapılacaktır.

Bu alanlarda Yençok:4 kat minimum 3m. çekme mesafesinin uygulanması kaydıyla taban alanı ve blok ebatları serbesttir. Kamu kullanımı dışında kullanım getirilemez.

# SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİS ALANI

* + - 1. **SOSYAL TESİS ALANI**

Sosyal yaşamın niteliğini ve düzeyini artırmak amacı ile toplumun faydalanacağı kreş, kurs, yurt, çocuk yuvası, yetiştirme yurdu, yaşlı ve engelli bakımevi, rehabilitasyon merkezi, toplum merkezi, şefkat evleri gibi fonksiyonlarda hizmet vermek üzere ayrılan kamu veya özel mülkiyetteki alanlardır.

Bu alanlarda Yençok:4 kat minimum 3m. çekme mesafesinin uygulanması kaydıyla taban alanı ve blok ebatları serbesttir. Kamu kullanımı dışında kullanım getirilemez.

# KÜLTÜREL TESİS ALANI

Toplumun kültürel faaliyetlerine yönelik hizmet vermek üzere kütüphane, halk eğitim merkezi, sergi salonu, sanat galerisi, müze, konser, konferans, kongre salonları, sinema, tiyatro ve opera gibi fonksiyonların yer aldığı kamu veya özel mülkiyetteki alanlardır.

Bu alanlarda Yençok:4 kat minimum 3m. çekme mesafesinin uygulanması kaydıyla taban alanı ve blok ebatları serbesttir. Kamu kullanımı dışında kullanım getirilemez.

# SPOR TESİSİ ALANI

Spor ve oyun ihtiyaçlarını karşılayan alanlardır. Futbol, basketbol, voleybol, tenis, yüzme vb. gibi spor faaliyetlerini ihtiva eden açık ve kapalı tesis alanlarıdır. Bu alanlarda KAKS:0.50’yi aşamaz.

# İBADET ALANLARI

İbadet etmek ve dini hizmetlerden faydalanmak amacıyla insanların toplandığı, dinî tesis ve külliyesinin, dinî tesisin mimarisi ile uyumlu olmak koşuluyla dinî tesise ait; lojman, kütüphane, aşevi, dinlenme salonu, yurt ve kurs yapısı ile gasil hane, taziye evi, şadırvan ve hela gibi müştemilatların, açık veya zemin altında kapalı otoparkın da yapılabildiği alanlardır. Bu alanlarda bahçe mesafelerine uyulması kaydıyla ilçe belediyesince onaylanacak avan projesine göre uygulama yapılacaktır. Dini Tesis binası dışında bu tesise hizmet etmesi amacıyla yapılan yapılarda Yençok:4 kattır.

# AÇIK VE YEŞİL ALANLAR

* + 1. **PARK ALANLARI**

Kentte yaşayanların yeşil bitki örtüsü ile dinlenme ihtiyaçlarına cevap veren alanlardır. Bu alanlarda park alanları, çocuk bahçeleri, çocuk oyun alanları, yürüyüş parkurları, bisiklet yolları ve ana yaya arterleri yer alabilir. Çevreyle uyumlu, doğal değerleri ortaya çıkaracak uygun peyzaj düzenleme projelerine göre uygulama yapılacaktır. Bu alanlarda (Dere yapı yaklaşma sınırları içerisindeki park alanları hariç) maksimum Emsal:0.03 ve Yençok:4,50 m. yapılaşma şartlarında kalıcı olmayan ve sökülüp takılabilir elemanlardan oluşan temelsiz yapılar (kafeterya, büfe, çay bahçesi vb.) ile açık hava spor alanları (gezi alanları, yürüyüş, koşu ve bisiklet parkuru vb.), çocuk oyun alanları yer alabilir. Bu alanlardaki mevcut ağaçlar korunacak olup, uygulama ilçe belediyesince onaylanacak avan projeye göre yapılacaktır.

Bu alanlarda, tabii zemin altında kalan kısımlarında ağaç ve bitki yaşamının sürdürülebileceği toprak derinliği bırakılarak olağanüstü durumlarda da sığınak olarak kullanılmak üzere park alanının %30'luk kısmında kamuya ait zemin altı katlı otopark yapılabilir.

* 1. **TEKNİK ALTYAPI**
     1. **ULAŞIM – KARAYOLLARI**
        1. **ERİŞME KONTROLLÜ KARAYOLU**
* Planda 60 m. en kesitindeki D-100 Karayolu ve bağlantı yollarıdır.

# BÖLÜNMÜŞ TAŞIT YOLU

* Planda 20 m. genişliğinde gösterilen yollardır. Planda gösterilen kentiçi yollarında taşıt izleri, tretuar ve yaya aksları yol en kesiti içerisindedir. Yaya yol en kesiti 20 m. genişliğindeki yollar için en az 3 m.'dir.

# TAŞIT YOLU

* Planda 15 m., 12 m. ve 10 m. genişliğinde gösterilen yollardır. Planda gösterilen kentiçi yollarında taşıt izleri, tretuar ve yaya aksları yol en kesiti içerisindedir. Yaya yol en kesiti 15

m. ve 12 m. genişliğindeki yollar için en az 2 m., 10 m. genişliğindeki yollar için en az 1.5 m.'dir.

# OTOPARK

Planlama alanı içinde, ilgili kuruluşların (Park ve Bahçeler Müdürlüğü, Ulaşım Daire Başkanlığı vb.) uygun görüşü alınmak koşulu ile açık yeşil ve park alanları, spor alanları, çocuk bahçeleri, meydan, yol ve kavşak alanları gibi kamuya açık alanların zemin altları, ağaç ve bitki yaşamının sürdürülebileceği yeterli toprak 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 otopark olarak kullanılmak üzere düzenlemeler yapılabilir. Zemin altı otopark alanlarının üstü planda belirtilen fonksiyon dışında başka bir fonksiyon için kullanılamaz.

# KENTSEL TOPLU TAŞIMA GÜZERGÂHLARI

**17.2. 1. RAYLI TOPLU TAŞIMA HATTI**

Planda gösterilen Raylı sisteme ait güzergâh şematik olup, parsellerle ilişkilendirilemez. Raylı sisteme ait güzergâh ve kamulaştırma sınırları ilgili kurum ve kuruluş görüşleri (Ulaşım Planlama Müdürlüğü ) alınarak kesinleştirilecektir.

* 1. Blok nizam parsellerde bahçe mesafelerini ve istikameti belirlemeye belediyesi yetkilidir. Mevcut yapıların ruhsat aldığı tarihteki müktesep hakları korunacaktır.
  2. İlgili İdare tarafından tehlike arz etmesi sebebi ile tedbir amaçlı boşaltılan ve sonrasında ilgilisince veya İdarece yıkılan ya da yıkılacak yapılar ile 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun kapsamında, Riskli Yapı Tespiti yapılmış binaların yıkılıp yeniden yapılması durumunda;

22.02.2020 onay tarihli Büyükçekmece İlçesi, Kumburgaz Tem Bağlantı Yolu Doğusu ve Kartaltepe 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı: Bahçelievler Etabı’ndan önce yapıldığı dönemdeki imar planına, ilgili yasa ve yönetmelik hükümlerine göre ruhsat veya yapı kullanma izin belgesi almış olan; meri imar planına göre tamamı donatı veya yol alanında kalmayan ya da bir kısmı donatı veya yol alanında kalıp imarlı alanına göre yapılaşabilecek parsellerde; yıkılıp yeniden yapılması halinde; talep edilmesi durumunda meri imar planındaki fonksiyonunu korumak şartıyla; yapı ruhsatında veya yapı kullanma izin belgesinde yer alan iskana konu toplam inşaat alanına ve yol kotunun üzerindeki kat adedine göre uygulama yapılır.

1. Binanın kot aldığı noktanın altındaki bodrum katlarda yapılacak olan otoparklar, sığınak vb. ortak alanlar toplam inşaat alanına dahil değildir.
2. 3194 Sayılı İmar Kanunun Geçici 16. Maddesine göre uygulama yapmış binalar için bu plan notu geçerli değildir.
3. Zemin ve Temel Etüdü Uygulama Esasları ve Rapor Formatı esaslarına göre yapılacak Zemin Etüt Raporları doğrultusunda, uygulama yapılacaktır. Bina yüküne göre zemin iyileştirmesi gerektiren alanlarda, zemin iyileştirmesi yapılmadan uygulama yapılamaz.