

BEYOĞLU İLÇESİ
KEÇECİPİRİ 1/1000 ÖLÇEKLİ
UYGULAMA İMAR PLANI PLAN NOTLARI

1. PLAN GENEL HÜKÜMLERİ

- 1.1** BU PLAN; PLAN PAFTALARI, PLAN AÇIKLAMA RAPORU VE PLAN NOTLARI İLE BERABER AYRILMAZ BİR BÜTÜNDÜR.
- 1.2** BU PLAN KAPSAMINDA;
- 3194 SAYILI İMAR KANUNU,
 - 2863 SAYILI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU,
 - 5216 SAYILI BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ KANUNU VE İLGİLİ DİĞER KANUN, YÖNETMELİK VE MEVZUAT HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
- 1.3** PLANLAMA ALANI 1. DERECE DEPREM BÖLGESİNDE YER ALDIĞINDAN BU ALANDA YAPILACAK YAPILARDA 14.07.2007 TARİH VE 26582 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYIMLANARAK YÜRÜRLÜĞE GİREN AFET BÖLGESİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
- 1.4** ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞINCA 01.06.2016 TARİHİNDE ONAYLANAN BEYOĞLU İLÇESİ İMAR PLANINA ESAS JEOLJİK-JEOTEKNİK ÇALIŞMALARİ MİKRO BÖLGELEME ETÜD RAPORU VE RAPOR EKİ YERLEŞİME UYGUNLUK PAFTALARINDA BELİRTİLEN TÜM HUSUSLARA UYULACAKTIR.
- 1.5** PLANLAMA ALANININ TAMAMINDA 2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU, 19.12.2007 TARİH VE 26735 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYIMLANARAK YÜRÜRLÜĞE GİREN BİNALARIN YANGINDAN KORUNMASI HAKKINDA YÖNETMELİK, 25.08.1988 TARİH VE 19910 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYIMLANARAK YÜRÜRLÜĞE GİREN SİĞINAK YÖNETMELİĞİ İLE 18.03.2018 TARİHLİ RESMİ GAZETEDE YAYIMLANAN TÜRKİYE BİNA DEPREM YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
- 1.6** YAPI GRUPLARINA ENTEGRE EDİLMİŞ GRİ SU ARITMA SİSTEMLERİNİN GELİŞTİRİLMESİ İLE YAĞMUR HASADI; YAĞMUR VE DRENAJ SUYUNUN DEPOLANARAK ÇEVRE SULAMASINDA KULLANILMASINA YÖNELİK TEDBİRLER ALINACAKTIR.
- 1.7** SÜRDÜRÜLEBİLİR ENERJİ KAYNAKLARININ ETKİN VE VERİMLİ OLARAK KULLANILMASINA YÖNELİK TEDBİRLER ALINACAKTIR.
- 1.8** 5378 SAYILI ENGELLİLER HAKKINDA KANUN KAPSAMINDA PLANLAMA ALANINDA YER ALACAK KENTSEL, SOSYAL, TEKNİK ALTYAPI ALANLARINDA VE YAPILARINDA, TÜRK STANDARTLARI ENSTİTÜSÜNÜN İLGİLİ STANDARDINA UYULACAKTIR.
- 1.9** PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE YAPILACAK BÜTÜN YAPILARDA FEN, SAĞLIK, GÜVENLİ YAPILAŞMA, ESTETİK VE ÇEVRE ŞARTLARI İLE İLGİLİ MEVZUAT HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
- 1.10** YÜRÜRLÜKTEKİ OTO PARK YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
- 1.11** PLANLAMA ALANINDAKİ KORUNMASI GEREKLİ KÜLTÜR VARLIĞI YAPILARDA VEYA PARSELLERDE ÖZGÜN KORUNMASI GEREKLİ YAPI FORMU KORUNACAK OLUP; KORUNMASI GEREKLİ KÜLTÜR VARLIKLARINDA EKLENTİ, EK YAPI, KAT İLAVESİ VB.

TÜM TALEPLER İLGİLİ KORUMA BÖLGE KURULUNCA DEĞERLENDİRİLEREK ALINACAK KARARA GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

- 1.12 TESCİLLİ YAPILARIN TAKRİBİ KÜTLE OTURUMLARI VE İMAR İSTİKAMETLERİ, 26.06.2018 TARİH VE 30460 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYIMLANARAK YÜRÜRLÜĞE GİREN BÜYÜK ÖLÇEKLİ HARİTA VE HARİTA BİLGİLERİ ÜRETİM YÖNETMELİĞİNDE BELİRTİLEN KOORDİNAT SİSTEMİNE BAĞLI OLARAK HAZIRLANARAK RÖLÖVE VE VAZİYET PLANINDAKİ YAPI OTURUMUNA GÖRE İLÇE BELEDİYESİNCE BELİRLENECEKTİR.
- 1.13 PLANLAMA ALANINDA ENVANTERDE YER ALMAYAN TARİHİ VE KÜLTÜREL DEĞERİ OLAN VARLIKLARININ TESPİTİ HALİNDE BU KÜLTÜR VARLIKLARI GEREKLİ BELGELEME ÇALIŞMALARI YAPILMAK SURETİYLE ENVANTERLENECEK; TAŞINMAZ KÜLTÜR VARLIĞI İLE BULUNDUĞU PARSELİNİN KULLANIMI HAKKINDA ELDE EDİLEN VERİLERE GÖRE HAZIRLANARAK İLGİLİ KORUMA BÖLGE KURULUNCA ONAYLANACAK RESTİTÜSYON VE RESTORASYON PROJELERİNE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.
- 1.14 PLANLAMA ALANINDA ÇEVRE DÜZENİ VE SAĞLIĞI İLE KORUNMASI GEREKLİ KÜLTÜR VARLIKLARININ KORUNMASINA OLUMSUZ ETKİ YAPACAK GÜRÜLTÜ VE TİTREŞİM KAYNAĞI İŞLETMELERE, ÇEVRE KİRLETİCİ, YANICI, YAKICI, PARLAYICI VE PATLAYICI MADDELER İÇEREN GAYRI SIHHİ MÜESSESELERE VE İMALAT VE DEPOLAMA FAALİYETLERİNE İZİN VERİLEMEZ.
- 1.15 YÜRÜRLÜKTEKİ HALİHAZIR VE KADASTRAL PAFTALARIN İMAR İSTİKAMETLERİ İLE UYUMSUZLUĞUNDAN KAYNAKLANAN VEYA PLAN GÖSTERİM ŞEKİLLERİ NEDENİ İLE TEKNİK HATA OLARAK DEĞERLENDİRİLEBİLECEK ÖLÇEKTEKİ KAYMA VEYA ÇELİŞKİLİ DURUMLAR; HAZIRLANACAK APLİKASYON KROKİSİ VE ADA GENELİ KÜTLE TEŞEKKÜLÜ İLE BİRLİKTE KAMU YARARI GÖZETİLEREK İLÇE BELEDİYESİNCE DEĞERLENDİRİLECEKTİR.
- 1.16 İMAR YOLLARI, PARKLAR VE DİNLENME ALANLARI, İLKÖĞRETİM TESİS ALANLARI, GENEL OTOYOL GİBİ UMUMİ HİZMETLERE AYRILAN ALANLAR KAMU ELİNE GEÇMEDEN VE İMAR YOLLARINA BEDELSİZ TERK EDİLMESİ GEREKEN KISIMLARDA KAMUYA TERK İŞLEMİ GERÇEKLEŞMEDEN PARSELLERDE UYGULAMA YAPILAMAZ. BU ALANLARDA ENVANTERDE YER ALAN KORUNMASI GEREKLİ KÜLTÜR VARLIKLARI KAMU MÜLKİYETİNE GEÇTİKTEN SONRA RESTORE EDİLEREK PLANDA VERİLEN İŞLEVDE KULLANILACAKTIR. SÖZ KONUSU TAŞINMAZLAR KAMU MÜLKİYETİNE GEÇİNCEYE KADAR, MALİKLERİNCE KORUMA VE ONARIMLARININ SAĞLANMASI KAYDI İLE FİZİKSEL KAPASİTESİ AŞILMAYACAK VE ÖZGÜNLÜĞÜ BOZULMAYACAK ŞEKİLDE ÖZGÜN VEYA MEVCUT İŞLEVİYLE KULLANILABİLECEKTİR.
- 1.17 PARKLAR VE DİNLENME ALANLARI İLE İLKÖĞRETİM TESİS ALANINDA, ÇEVRE YAPILANMA KOŞULLARINI AŞMAMAK KAYDI İLE İLGİLİ KAMU KURUMUNUN GÖRÜŞÜ VE İLGİLİ KANUN VE YÖNETMELİKLER ÇERÇEVESİNDE İLÇE

BELEDİYESİNCE ONAYLANACAK MİMARİ AVAN PROJEYE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

- 1.18** PLANDA VE PLAN NOTLARINDA BELİRTİLMİYEN KONULARDA 2872 SAYILI ÇEVRE KANUNUNA İSTİNADEN ÇIKARILAN HAVA KALİTESİNİN KORUNMASI, SU KİRLİLİĞİ KONTROLÜ, KATI ATIKLARIN KONTROLÜ, GÜRÜLTÜ KONTROLÜ YÖNETMELİKLERİNDE BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.
- 1.19** UYGULAMA AŞAMASINDA BİNA VE ALTYAPI TESİSLERİ, POLİETİLEN DOĞALGAZ HATLARINA BORU ORTA AKSINDAN EN AZ 1,25 METRE YAPI YAKLAŞMA SINIRI BELİRLENMEK SURETİ İLE İNŞA EDİLECEKTİR.
- 1.20** UYGULAMA AŞAMASINDA İLGİLİ KURUM VE KURULUŞLARDAN KURUM GÖRÜŞLERİ ALINACAKTIR.
- 1.21** PLANDA VE PLAN NOTLARINDA BELİRTİLMİYEN KONULARDA YÜRÜRLÜKTEKİ İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

2. PLAN UYGULAMA HÜKÜMLERİ

2.1. KONUT YERLEŞME ALANLARI

2.1.1 KONUT ALANLARINDA YAPI DÜZENİ BİTİŞİK DÜZEN OLUP; YÜRÜRLÜKTEKİ İMAR YÖNETMELİĞİNDE BELİRLENEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.

2.1.2 YENİ YAPILACAK YAPILARDA KAT YÜKSEKLİĞİ $Y_{ENÇOK} = 4$ KAT OLUP AZAMI BİNA YÜKSEKLİ 14.50 M.'Yİ AŞAMAZ.

2.1.3 10.11.2021 TARİH 1041 SAYILI İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ MECLİS KARARI İLE UYGUN BULUNARAK 12.11.2021 TARİHİNDE ONAYLANAN "BEYOĞLU İLÇESİ MER'İ NAZIM İMAR PLANLARINA RİSKLİ YAPILARA İLİŞKİN PLAN NOTU İLAVESİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLAN DEĞİŞİKLİĞİ" ÇERÇEVESİNDE; PLANLAMA ALANINDA 6306 SAYILI AFET RİSKİ ALTINDAKİ ALANLARIN DÖNÜŞTÜRÜLMESİ HAKKINDAKİ KANUN KAPSAMINDA RİSKLİ YAPI TESPİTİ YAPILMIŞ BİNALARIN YIKILIP YENİDEN YAPILMASI DURUMUNDA, YÜRÜRLÜKTEKİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANLARINDAN ÖNCE YAPILDIĞI DÖNEMDEKİ İMAR PLANINA İLGİLİ YASA VE YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE GÖRE RUHSAT VEYA YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ ALMIŞ OLAN VE İMAR PLANINA GÖRE TAMAMI DONATI VEYA YOL ALANINDA KALMAYAN YA DA BİR KISMI DONATI VEYA YOL ALANINDA KALIP İMARLI ALANINA GÖRE YAPILAŞABİLECEK PARSELLERDEKİ YAPILARIN YIKILIP YENİDEN YAPILMASI HALİNDE, TALEP EDİLMESİ DURUMUNDA MERİ İMAR PLANINDAKİ FONKSİYONUNU KORUMAK ŞARTIYLA YAPI RUHSATINDA VEYA YAPI KULLANMA İZİN BELGESİNDE YER ALAN İSKANA KONU TOPLAM İNŞAAT ALANINA VE YOL KOTUNUN ÜZERİNDEKİ KAT ADEDİNE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR. UYGULAMA KAPSAMINDA:

- a. BİNANIN KOT ALDIĞI NOKTANIN ALTINDAKİ BODRUM KATLARDA OTOPARK, SİĞİNAK V.B ORTAK ALANLAR YAPILABİLİR.
- b. 3194 SAYILI İMAR KANUNUNUN GEÇİCİ 16. MADDESİNE GÖRE UYGULAMA YAPMIŞ BİNALAR İÇİN BU PLAN NOTU GEÇERLİ DEĞİLDİR.

- c. ZEMİN VE TEMEL ETÜDÜ UYGULAMA ESASLARI VE RAPOR FORMATI ESASLARINA GÖRE YAPILACAK ZEMİN ETÜT RAPORLARI DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILACAKTIR. BİNA YÜKÜNE GÖRE ZEMİN İYİLEŞTİRMESİ GEREKTİREN ALANLARDA, ZEMİN İYİLEŞTİRMESİ YAPILMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ.

2.1.4 KONUT ALANLARINDA ÇATI KATI VEYA ÇEKME KAT YAPILAMAZ.

2.1.5 KONUT ALANLARININ YALNIZCA ZEMİN KATLARINDA UMUMA AÇIK İSTİRAHAT, EĞLENCE YERİ, CAFE, CAFETARYA, LOKANTA, ÇAY OCAĞI İÇERMİYEN, BÖLGENİN GÜNLÜK PERAKENDE TİCARET İHTİYAÇLARININ TEMİNİNİ SAĞLAYAN TİCARİ BİRİM TALEPLERİ İLÇE BELEDİYESİNCE DEĞERLENDİRİLİR. BU TİCARİ BİRİMLERDE 1.14 MADDESİNDE BELİRTİLEN ÇEVRE DÜZENİ VE SAĞLIĞINI BOZUCU UNSURLARA İZİN VERİLEMEZ.

2.1.6 KONUT ALANLARINDA KAMUYA AİT ÖĞRENCİ YURTLARI İLE ÖZEL VE VAKIF ÖĞRENCİ YURTLARINA İLİŞKİN TALEPLER İLÇE BELEDİYESİNCE DEĞERLENDİRİLİR.

2.1.7 KONUT ALANLARINDA TURİZME YÖNELİK KONA KLAMA İŞLEVİ YER ALAMAZ.

2.2 KENTSEL SOSYAL ALTYAPI ALANLARI

2.2.1. PARKLAR VE DİNLENME ALANLARI

2.2.1.1. PARKLAR VE DİNLENME ALANLARINDA; AÇIK ALAN DÜZENLEMELERİ, PARK VE DİNLENME ALANLARI, YAYA VE BİSİKLET YOLLARI İLE ÇOCUK OYUN ALANLARI YAPILABİLİR.

2.2.1.2. PARKLAR VE DİNLENME ALANLARINDA; ENVANTERDE YER ALAN KORUNMASI GEREKLİ KÜLTÜR VARLIKLARI KAMU MÜLKİYETİNE GEÇTİKTEN SONRA RESTORE EDİLEREK SOSYAL VEYA KÜLTÜREL AMAÇLI KULLANILACAKTIR. SÖZ KONUSU TAŞINMAZLAR KAMU MÜLKİYETİNE GEÇİNCEYE KADAR MALİKLERİNCE KORUMA VE ONARIMLARININ SAĞLANMASI KAYDI İLE FİZİKSEL KAPASİTESİ AŞILMAYACAK, ÖZGÜNLÜĞÜ BOZULMAYACAK ŞEKİLDE ÖZGÜN VEYA MEVCUT İŞLEVİYLE KULLANILABİLİR.

2.2.1.3. PARKLAR VE DİNLENME ALANLARINDA; ±0.00 KOTU ÜSTÜNDE TOPLAM ALANIN %2'Sİ ORANINDA VE $Y_{ENÇOK} = 4.50 \text{ m.}'Yİ$ GEÇMEMEK KAYDIYLA KAFETERYA, ÇAY BAHÇESİ, TRAFİKO, SU DEPOSU VB. YAPILABİLİR.

2.2.1.4. PARKLAR VE DİNLENME ALANLARINDA; ±0.00 KOTU ALTINDA İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ ULAŞIM PLANLAMA MÜDÜRLÜĞÜNÜN GÖRÜŞÜ ALINMAK KAYDIYLA İLÇE BELEDİYESİNCE KAMUYA AİT BÖLGE OTO PARKI, KAPALI VE AÇIK OTO PARKLAR YAPILABİLİR.

2.2.1.5. PARKLAR VE DİNLENME ALANLARI, OLASI AFET DURUMLARINDA ACİL TOPLANMA ALANI OLARAK KULLANILACAKTIR.

2.2.2 İLKÖĞRETİM TESİS ALANI

2.2.2.1 İLKÖĞRETİM TESİS ALANINDA TİP PROJE UYGULANMAYACAK OLUP; BÖLGEDE GELİŞTİRİLECEK MİMARİ YAPILANMAYA UYGUN ÇÖZÜMLER ÜRETİLMEK

KAYDIYLA İL MİLLİ EĞİTİM MÜDÜRLÜĞÜNÜN İHTİYACI DOĞRULTUSUNDA ANAOKULU, İLKÖĞRETİM, ORTAÖĞRETİM V.B. İŞLEVLER ARASINDA İLÇE BELEDİYESİ VE İL MİLLİ EĞİTİM MÜDÜRLÜĞÜNÜN UYGUN GÖRÜŞÜ ALINMAK KOŞULU İLE DEĞİŞİM YAPILABİLİR.

2.2.2.2 İLKÖĞRETİM TESİS ALANINDA İL MİLLİ EĞİTİM MÜDÜRLÜĞÜNÜN GÖRÜŞÜ ALINMAK SURETİ İLE ZEMİN ALTI GENEL OTOYARK ALANI OLARAK DÜZENLEME YAPILABİLİR.

2.2.3 KENTSEL TEKNİK ALTYAPI ALANLARI

2.2.3.1 İKİNCİ DERECE (12 M. GENİŞLİĞİNDE) KENT İÇİ GEÇİŞ-DAĞITIM YOLLARI

PLANDA BELİRTİLEN KENT İÇİ GEÇİŞ-DAĞITIM YOLLARINDA OTOBÜS CEBİ YAPILABİLİR.

2.2.3.2. ÜÇÜNCÜ DERECE (8 M. GENİŞLİĞİNDE) KENT İÇİ TOPLAYICI YOLLAR

PLANDA BELİRTİLEN KENT İÇİ YAYA ÖNCELİKLİ TOPLAYICI YOLLAR GEREKLİ DURUMLARDA TEK YÖNLÜ VE SAAT AYARLI TRAFİK UYGULAMALARI İLE DÜZENLENECEK VE TAŞIT PARKLANMASINA İZİN VERİLMEYECEKTİR.