

BÜYÜKÇEKMECE GÖL HAVZASI 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI PLANI NOTLARI

I. GENEL HÜKÜMLER

- 1- Planlama alanında 21.02.2003 tarihli "İSKİ İçme Suyu Havzaları Koruma ve Kontrol Yönetmeliği" esaslarına göre uygulama yapılacaktır.
- 2- Büyükçekmece ilçesi ve mücavir alanlardaki yapılanma koşulları 3194 sayılı imar yasası ve 3030 sayılı kanun kapsamı dışında bulunan belediyeler tip imar yönetmeliği hükümlerine tabidir.
- 3- Mutlak koruma alanlarında (0-300m) arıtma tesisleri hariç hiçbir şekilde yapı yapılamaz, iskana açılmaz, turizm alanı kurulamaz. Bu alanlarda özel ve kamu kuruluşlarınca ağaçlandırma yapılarak İSKİ'nin belirleyeceği ölçüler içerisinde gezi, seyir ve spor alanları ve balık tutma cepleri oluşturulabilir
- 4- Kısa mesafeli koruma alanlarında (300-1000m) Bu alanlarda sabit ve geçici herhangi bir yapı olmamak kaydıyla; Mesire, gezi, dinlenme, seyir, piknik alanları, oturma yerleri, park, çocuk bahçesi, oyun bahçesi, açık spor alanları, yürüme parkuruna izin verilebilir. Bu alanlarda suni gübre ve zirai mücadele ilaçları kullanılmaz.
- 5- Orta mesafeli koruma alanlarında; uzun mesafeli koruma alanlarında yasaklanan fonksiyonlara; her türlü sanayi maksatlı yapılara, serbest bölgeye, tıp fakültesine, laboratuvarlarında ve atölyelerinde kimyevi maddelerin işlendiği her türlü eğitim ve öğretim kurumlarına, hastaneye, akaryakıt istasyonuna, entegre hayvancılık tesislerine, mezbahaya, kimyevi madde, yakıt, zehirli, zararlı ve tehlikeli madde depolarına, endüstriyel ve evsel katı atık depolama ve imha merkezine yer verilemez. (18.10.2016 TAD.)
- 6- Uzun mesafeli koruma alanlarında; tuz ile metal sertleştirme, metal kaplama, asitle yüzey temizleme, tekstil boyama ve emprime baskı, hurda plastik yıkama, liftli yıkama-yağlama, yanıcı, parlayıcı, patlayıcı kimyasal madde depoları, imalatından sanayi atıksuyu kaynaklanan kimyasal madde üretim tesisleri, hurda kâğıttan kâğıt imal tesisleri, ham deri işleme, asit imal ve dolum yerleri, zirai mücadele ilacı imal ve dolum yerleri, pil, batarya, akü imal yerleri, gres yağ fabrikaları, domuz çiftlikleri, ilaç sentez fabrikaları, ağır metal tuzu üretimi, cam yıkama, yün yıkama, endüstriyel ve evsel katı atık nihai depolama merkezleri, kimyevi madde depoları ve akaryakıt dolum tesisleri fonksiyonlarına yer verilemez. Ayrıca Su Kirliliği Kontrol Yönetmeliğinin 20. Maddesi hükümleri de dikkate alınır. (18.10.2016 TAD.)
- 7- Kamu için ayrılan alanların terki yapılmadan uygulama yapılamaz.
- 8- Deprem yönetmeliği hükümleri geçerlidir.
- 9- Jeolojik ve jeoteknik zemin etütleri ve raporları doğrultusunda uygulama yapılacaktır.
- 10- Topografik, jeolojik, biyometeorolojik, taşkın gibi nedenlerle özel önlem gerektiren alanlarda jeolojik rapor doğrultusunda uygulama yapılacaktır.
- 11- Otopark yönetmeliğine uyulacaktır.
- 12- Eğimden dolayı kazanılan iskan katı emsale dahildir. Ancak tek bağımsız bölüm olarak yapılacak binalarda 1. bodrum kat iskan edilebilir. Emsale dahil değildir. (18.10.2011 TAD.)
- 13- Çatı aralarına bağımsız bölüm yapılamaz. Bu kısımlarda ancak son kattaki bağımsız bölümlerle irtibatlı piyesler yapılabilir.
- 14- Kapalı çıkmalar emsale dahildir.
- 15- Planda Emsal değerlerine tabi alanlarda inşaat alanı hesabı net parsel üzerinden hesaplanacaktır.

- 16- İmar kanununun 23. Madde uygulama hükümleri geçerlidir.
- 17- Enerji nakil hatları altında kalan alanlarda ilgili kurum görüşü alınmadan uygulama yapılamaz.
- 18- Bir parselde plan ve yönetmelik hükümlerine uygun olmak şartı ile birden fazla bina yapılabilir. Ancak binaların birbirlerine olan mesafeleri her bina için imar planı ve yönetmelikte ayrı ayrı belirlenen yan bahçe mesafelerinin toplamından az olamaz.
- 19- Mimari Avan projelerine göre uygulama yapmaya belediyesi yetkilidir. Yerleşim ve Avan proje belediyesince onaylanmadan uygulama yapılamaz.
- 20- Planlama alanında parsel üzerindeki ağaç ve ağaç toplulukları korunacaktır.
- 21- Plan kapsamında otopark amacıyla parsel ön cephe hattının gerisinde kalmak, tabii zeminin altında kalmak şartı ile bodrum katlarda yan ve arka bahçe mesafeleri sınırlarında kapalı otopark yapılabilir. Bu alanın üstündeki tabii zeminin bahçe tanziminin yapılması zorunludur.
- 22- Sosyal donatıya ayrılan alanlarda amacına uygun olarak tanzim edilinceye kadar geçici olarak açık otopark alanı olarak kullanımına belediyesi yetkilidir.
- 23- Bu plan notlarında ilgili, yasa ve yönetmeliklerde yer almayan hususlarda lüzum ve ihtiyaca civarın karakterine göre uygulama şekli takdirine Belediye Başkanlığı yetkilidir.
- 24- Planda eğitim, sağlık, spor alanları, dini tesis alanları ile kamu kurum ve kuruluşlarına ait yapılarda Avan proje ile uygulama yapılacaktır.
- 25- T.C.K sınırına rastlayan parsellerde ilgili kurum görüşü doğrultusunda uygulama yapılacaktır.
- 26- Plan uygulama alanı plan onama sınırırır.
- 27- Mera alanları Mera Kanunu' na tabi alanlardır. Başka amaçla kullanılamaz. İlgili kurum görüşü doğrultusunda uygulama yapılacaktır.
- 28- Sınırları tespit edilecek alanlarda 18. Madde uygulaması yapmaya belediyesi yetkilidir.
- 29- Üstü kapalı olmayan yüzme ve süs havuzları emsale dahil değildir.
- 30- Plan kapsamında dere mutlak koruma alanları içerisinde mevcut veya yapılacak olan fezeyan kontrolü, kolektör, dere ıslah ve tüm altyapı arıtma ve uzaklaştırma tesisleri, mevcut ve planlanacak olan atıksu ve yağmursuyu tesisleri için İSKİ görüşü doğrultusunda uygulama yapılacaktır.
- 31- Planın yürürlüğe girmiş olması, tüm havza koruma kuşakları ve yerleşik alanda geçerli olmak üzere plan yapılaşma şartlarına uygun olmayan ve planın yürürlüğe girdiği tarihte mevcut olan yapılar için; plan öncesi ve planlı dönemde İSKİ mevzuatına göre tahakkuk etmiş ve edilecek olan, HKB (havza koruma bedeli) ve diğer bedellerle ilgili mükellefiyetleri ortadan kaldırmaz.
- 32- Kollektör hattında İSKİ lehine irtifak kurulmadan uygulama yapılamaz.
- 33- ENH, Petrol Boru Hattı ve Botaş Hattının seçtiği alanlarda ilgili kurumların görüşü doğrultusunda uygulama yapılacaktır.
- 34- Havza sınırında bulunan parsellerdeki yapılanma, yapı havza dışına yapılırsa havza dışı yapılanma şartı tüm parsel alanı üzerinden verilebilir.
- 35- Planların yürürlüğe girdiği tarihten önce İSKİ Yönetmeliği doğrultusunda verilen emsal değerlerine göre inşaat ruhsatı alınarak yapılmış olan binalarda, kendi bahçe sınırları içerisinde, mevcut binaların toplam kat alanı kat sayısı, eski emsal değeri ile yeni emsal değeri arasındaki fark oranı kadar arttırılarak ilave inşaat yapılabilir.
- 36- Belirtilmeyen hususlarda 3030 sayılı Yasa kapsamı dışında kalan belediyeler Tip İmar Yönetmeliği ve Su toplama havzalarında İSKİ yönetmeliği uygulanacaktır.

II. UYGULAMA HÜKÜMLERİ

1. KONUT ALANLARI

1-1- Konut alanlarında aşağıdaki şartlara uygun olarak imar uygulaması yapılacaktır.

a- Yapı Düzeni:

Yapı nizamı ayırık nizamdır.

b- Bahçe Mesafeleri:

Ön bahçe çekme mesafesi minimum 5.00 m. dir

Yan bahçe mesafesi en az 3.00 metredir.

Arka bahçe mesafesi h/2' nin altına düşemez.

c- Parsel büyüklükleri:

Mevcut İskan bölgesi olan Karaağaç Köy yerleşik alanı içerisinde bulunan ve orta mesafeli koruma alanındaki E=0.20 olarak tanımlanan yapı adalarında yeni yapılacak ifrazlarda minimum parsel büyüklüğü 1000 m²' dir.

Çakmaklı Köy yerleşik alanında ve Karaağaç köyü yerleşik alanının uzak mesafeli koruma alanındaki E=0.40 olarak tanımlanan yapı adalarında yeni yapılacak ifrazlarda minimum ifraz büyüklüğü 500 m²' dir.

Yerleşik alan sınırları dışında kalan ve Orta mesafeli koruma alanındaki E=0.10 olarak tanımlanan yapı adalarında yapılacak olan ifrazlarda minimum parsel büyüklüğü 2500 m² dir. (18.10.2016 TAD.)

Yerleşik alan sınırları dışında kalan ve Uzak mesafeli koruma alanındaki E=0.15 olarak tanımlanan yapı adalarında yapılacak olan ifrazlarda minimum parsel büyüklüğü 2000 m² dir. (18.10.2016 TAD.)

d- Parsel derinlik ve cephe şartı:

Yönetmelik esaslarına göre uygulama yapılacaktır.

e- Bina Yükseklikleri:

H=6.50 metre (2 kat)

f- Yapı Emsalleri:

Karaağaç Köy yerleşik alanının orta mesafeli koruma alanında E=0.20

Karaağaç Köy yerleşik alanının uzak mesafeli koruma alanı ve Çakmaklı Köy yerleşik alanında E=0.40

Yerleşik alanlar dışında kalan Orta mesafeli koruma alanlarında E=0.10

Yerleşik alanlar dışında kalan Uzak mesafeli koruma alanlarında E=0.15

Havza dışında kalan yapı adalarında ve parsellerde emsal değerleri ilgili paftalara işlenmiştir

Emsal değerleri imar parseli üzerinden verilecektir.

g- Açık ve kapalı çıkmalar:

Kapalı çıkmalar emsale dahildir. Açık çıkmalar emsale dahil değildir. Taşıyıcı sistem ile desteklenen açık teras ve açık balkonlar Taks ve Emsal alanına dahil değildir. (18.10.2011 TAD.)

h- Çatı Eğimi:

Çatıların, çevresindeki cadde ve sokakların karakterine uygun olması ve inşa edilecek yapının gereksinimlerine cevap vermesi gerekir. Çatı yapılması gereken yerlerde; çatı eğimini belirlemeye belediyesi yetkilidir. Belirlenecek eğim içerisinde kalmak şartı ile çatı şekli serbesttir.

Çatı arası kullanma; çatı aralarına bağımsız bölüm yapılamaz. Bu kısımlarda ancak su deposu, asansör kulesi, doğal gaz yönetmeliğine uygun olarak kazan dairesi vb. gibi ortak kullanım alanları düzenlenebilir. Son kattaki bağımsız

bölümle kendi içinde irtibatlandırmak ve minimum piyes ölçülerini sağlamak, en düşük yüksekliği h:1.80 m. olması kaydı ve son kattın sınırlarından taşmamak şartı ile çatı piyesi yapılabilir. Bu alanlar emsal (KAKS) değeri hesabına dahildir. Ancak tek bağımsız bölüm olarak yapılacak binalarda çatı arası piyesleri emsale dahil değildir.

(18.10.2011 TAD.)

i- Binalara kot verilmesi:

Yönetmelik esaslarına göre uygulama yapılacaktır.

1.2. Site uygulaması yapılacak alanlarda yerleşmenin ticaret ihtiyacını karşılayacak ticaret fonksiyonu o yapı adası için getirilen yapılaşma koşulları dahilinde Belediye Başkanlığı onayı ile uygulanabilir. Ancak bu yapılanma toplam inşaat alanının % 3 ünü geçemez.

2. TİCARET ALANLARI

2.1 Havza sınırları içerisinde kalan Ticaret amaçlı tüm faaliyetlerde İSKİ Yönetmelik esaslarında belirtilen kısıtlamalara uyulacaktır.

a-Yapı Düzeni:

Yapı nizamı ayrık nizamdır.

Parsel cephesi ayrık nizam yapılaşmaya uygun olmayan parsellerde ikiz, blok veya bitişik yapı nizamına göre uygulama yapmaya belediyesi yetkilidir. Ancak emsal değeri aşamaz.

b-Bahçe Mesafeleri:

Ön bahçe çekme mesafesi minimum 10.00 m. dir

Yan bahçe mesafesi en az 5.00 metredir.

Arka bahçe mesafesi h/2' nin altına düşemez.

c-Parsel derinlik ve cephe şartı:

Yönetmelik esaslarına göre uygulama yapılacaktır.

d-Açık ve kapalı çıkmalar:

Kapalı çıkmalar emsale dahildir. Açık çıkmalar emsale dahil değildir.

e-Çatı Eğimi:

Çatıların, çevresindeki cadde ve sokakların karakterine uygun olması ve inşa edilecek yapının gereksinimlerine cevap vermesi gerekir. Saçak genişliği max:1.00 m' yi geçemez. (18.10.2016 TAD.)

f-Parsel büyüklükleri:

Ticaret alanı olarak ayrılmış olan alanların tamamında minimum ifraz şartı 2500 m2 dir. (18.10.2016 TAD.)

g-Bina yükseklikleri:

Bina yükseklikleri hazırlanacak olan avan proje ve zemin etüt raporlarına göre belirlemeye belediyesi yetkilidir. Ancak verilen emsal değeri aşamaz.

g-Yapı emsalleri:

Uzak mesafeli koruma (2000-5000 m) alanında kalan yapı adalarında E=0.10

5000-Havza sınırı arasında kalan yapı adalarında E=0.12

Havza dışında kalan yapı adalarında ve parsellerde emsal değerleri ilgili paftalara işlenmiştir.

2.2. Avan proje onayı yapılmadan uygulama yapılamaz.

2.3. Emsal değeri imar parseli üzerinden verilecektir.

2.4. Akaryakıt tesis ve servis istasyonu alanlarında gayri sıhhi müesseseler ve İSKİ Yönetmelik şartları ve Karayolları ile ilgili yönetmelik esaslarına uyulacaktır. Uygulama avan projeye göre yapılacaktır.

2.5. Havza sınırında bulunan parsellerde, yapının havza dışına yapılması şartı ile havza dışı yapılanma şartı tüm parsel alanı üzerinden verilebilir.

2.6. Göl Koruma Havzası içerisinde kalan ticaret alanlarında İSKİ Yönetmeliğine göre yapılanmaya müsaade edilecektir.

2.7. Göl koruma havzası dışında kalan ticaret alanlarında her türlü depolama ve Gayri Sıhhi Müessese yapılamaz.

2.8.Havza sınırları içerisindeki ticaret alanlarında, İSKİ İçmesuyu Havzaları Yönetmeliğine göre yapılmasına izin verilmeyen depolamalar haricindeki diğer depolamalar yapılabilir. Yapının iç yüksekliği 7,5 m.'yi geçemez. (18.10.2016 TAD.)

2.9.Havza dışında bulunan Ticaret alanlarında Ticaret+Konut uygulaması yapılabilir. (18.10.2016 TAD.)

3- GENEL YAPILAŞMA HÜKÜMLERİ:

Planda T+K ile gösterilen alanlarda yapıların tamamı ticaret veya tamamı konut olarak yapılabilir.

Planda yapı adası üzerinde yapılaşma şartı verilmiş ise (inşaat nizamı, kat adedi, emsal değeri, yapı çekme mesafesi, kitle boyu vb.) bu şartlara göre uygulama yapılır.

Parsellere isabet eden kamu alanları terk edilmeden uygulama yapılamaz.

Konut, ticaret+konut alanına ayrılan alanlarda meri planda verilen yapılaşma değerlerinde artış olmaması kaydıyla özel eğitim, özel sağlık, özel sosyal kültürel tesis alanları yapılabilir. (18.10.2016 TAD.)

4- SOSYAL DONATI ALANLARI:

Konut Dışı Kamu amaçlı Kentsel teknik ve sosyal donatılara ayrılmış olan eğitim sağlık, dini tesis, spor, kültür, yönetim, kamu, hizmet v.b. alanlarda avan projeye bağlı olarak uygulama yapmaya belediyesi yetkilidir.

Özel Sağlık, Özel Eğitim ve Özel Sosyal-Kültürel Tesis Alanlarında KAKS:0.40 değeri aşılamaz. (18.10.2016 TAD.)

5- DERE KORUMA KUŞAKLARI (0-100 mt. Koruma Bandı)

Bu alanlarda İSKİ yönetmelik esaslarında bu bölgeler ile ilgili hükümlere göre uygulama yapılacaktır. Koruma altına alınan derelerin sağlı-sollu 100 metre koruma kuşağı kapsamındaki alanlarda imar planı ile gösterilen tüm fonksiyon kullanım alanlarında uygulama şeklini belirlemeye İSKİ yetkilidir. İSKİ nihaîyi görüşü alınmadan kesinlikle uygulama yapılamaz.

6- REKREASYON ALANLARI:

6.1. Kısa Mesafeli Koruma Alanında kalan rekreasyon alanlarında konut dahil hiçbir yapı yapılamaz. Bu alanlar, tabii yapıyı bozmayacak veya iyileştirecek şekilde (sabit veya geçici herhangi bir yapı olmamak kaydıyla) mesire ve açık spor alanı olarak kullanılabilir. Bu alanlarda sun'î gübre ve zirai mücadele ilaçları kullanılamaz. Bu alanlarda İSKİ Yönetmeliğinde belirtilen hususlar faaliyetler için Minimum parsel şartı 10000 m2 dir.

6.2. Orta ve uzun mesafeli koruma alanları ile havza dışında kalan rekreasyon alanlarında kentin açık ve yeşil alan ihtiyacı başta olmak üzere kent içinde ve çevresinde gününbirlik kullanıma yönelik ve imar plan kararı ile belirlenmiş gününbirlik tesis alanları, gezi alanları, yürüyüş; koşu, bisiklet, atıcılık gibi açık havada yapılabilen spor faaliyetleri, yüzme, tenis, binicilik tesisleri, seyir terasları, rekreasyon alanları, piknik alanları, kamp alanları, oyun eğlence

parkları, çocuk oyun alanları, botanik bahçesi, hayvanat bahçesi, lokanta ve kafeteryalar, sergi ve panayır alanları gibi konut ve konaklama harici fonksiyonlar yer alacaklardır. Bölgenin doğal ve peyzaj nitelikleri korunacak şekilde yapılanma şartı max. KAKS:0,05, Hmax:6,50 m.'yi geçmemek üzere tanzim edilecektir. Avan projeye göre uygulama yapmaya belediyesi yetkilidir.

- Büyükçekmece Göl Havzası İmar Planında Orta ve Uzun Mesafeli Koruma Alanındaki konut fonksiyonlu alanlarda, uygulamaya esas fonksiyon alanlarının belirlendiği avan projenin Büyükçekmece Belediyesi'nce onaylanması koşulu ile kısmen veya tamamen "Ticaret Alanı" olarak uygulama yapılabilir. Bu alanlarda 25.05.2006 tarihli İSKİ Yönetmeliğinin 6. maddesi (b) bendi doğrultusunda KAKS: 0.20 olarak verilecektir. (29.08.2008/ 20.02.2022 TAD.)
- Büyükçekmece Göl Havzası İmar Planında "Ticaret Alanı" olarak ayrılmış yerlerde, 25.05.2006 tarihli İSKİ Yönetmeliğinin 6. maddesi (b) bendi doğrultusunda KAKS: 0.20 olarak uygulama yapılacaktır. (29.08.2008 TAD.)

“

- Planda kamu kullanımına ait taşınmazlar hariç planda yükseklik belirtmeyip uygulama yapacak olan;
 - Havza içerisinde yapılacağı ticaret alanlarında Hmax: 4 kattır.
 - Havza dışında yapılacağı ticaret alanlarında Hmax: 5 kattır.
 - Akaryakıt ve servis istasyonu alanlarında Hmax:2 kattır.
 - Özel Sağlık, Özel Eğitim ve Özel Sosyal-Kültürel Tesis Alanlarında Hmax: 4 kattır.
- Havza dışındaki Konut, Ticaret+Konut alanlarında Hmax:15 kattır.
- Planda yükseklik belirtilmemiş kamu kullanımına ayrılmış olan donatı alanlarında Yençok: 5 kattır.
- Dini Tesis alanlarında avan projeye göre uygulama yapılacaktır.
- Blok Nizam Yapı düzeni olan alanlarda meri imar planındaki Kat adetleri geçerlidir. “ (20.02.2022 TAD.)