

Beşiktaş-Dikilitaş-Balmumcu Uygulama İmar Planı Plan Notları (09.08.07-16.06.10-12.12.14-21.12.15-23.11.16-22.03.2021)

GENEL HÜKÜMLER

1. Donatı alanları kamu eline geçmeden uygulama yapılamaz.
2. Eğitim - sağlık- kültür- dini- idari tesis (Emniyet, İtfaiye, Türk Telekom Santral Yeri, Teaş Alanı vb.) – katlı otopark gibi kamuya ait donatı alanlarında; ilgili kurum ve kuruluşların uygun görüşleri alınarak, çevre yapılanma koşullarını aşmamak kaydıyla, parsel sınırından istikamet alınarak İstanbul Büyükşehir Belediyesince onaylanacak avan proje ile tahkimat ve uygulama projelerine göre uygulama yapılacaktır.
3. Planlama alanının bütününde; deprem sonrası kullanımı zorunlu olan, tehlikeli madde içeren, insanların uzun süreli ve yoğun olarak bulunduğu, değerli eşyanın saklandığı, her türlü eğitim, kültür, sağlık, askeri, resmi, idari, dini, haberleşme, iletişim, enerji, ulaşım vb. tesis alanlarında, kamuya ait her türlü yapılarda parsel ölçeğinde jeolojik-jeoteknik etüt raporları hazırlanmadan uygulama yapılamaz.
4. Askeri alanlar; 2565 sayılı Askeri Yasak Bölgeler, Güvenlik Bölgeleri Yasası ve Yönetmeliklerine uyulması gerekli alanlardır.
5. İmar durumu elverişli olan yapı adalarındaki binaların arka bahçelerinde, parsellerin %40 ‘ını birleştirmek suretiyle ve ilgili kuruluşların uygun görüşleri alınmak kaydıyla ilçe belediyesince onaylanması halinde ada içi otopark veya yeşil alan- park düzenlenebilir. Yeşil alan-park düzenlendiğinde; zemin altı katlı otopark olarak tanzim edilebilir. Bu parsellerde inşaat uygulaması yapılabilmesi için %40’lık arsa paylarının kamu eline geçmesi şartı aranacaktır.
6. Planlama alanındaki ticaret- konut ve ticaret-hizmet alanlarında; ilgili kurum ve kuruluşların uygun görüşleri alınarak, 2 Eylül 1999 gün ve 23809 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan Plan Yapım Yönetmeliğindeki değişikliklere ait olarak belirlenen donatı alanı standartlarına uymak ; bulunduğu adanın ve çevrenin yapılaşma şartlarını aşmamak, İstanbul Büyükşehir Belediyesince onaylanacak avan projeye göre ‘özel eğitim tesisleri’, ‘özel sağlık tesisleri’ ve ‘özel katlı otopark’ yapılabilir.
7. K.T.V.K. Kurulu tarafından tescil edilmiş , korunması gereken yapıların, bunların komşu ve karşı parsellerinde yapılacak her türlü uygulamada K.T.V.K. Kurulu kararlarına göre uygulama yapılacaktır.
8. Bu planın onanmasından önce K.T.V.K. Kurulunca alınmış kurul kararları kendi şartları ile geçerlidir. Planda öneri olarak işlenen ancak kurulca tescile uygun bulunmayan parsellerde:
8.a. Bitişik nizam yapılaşmalarda bina istikameti, komşu parsel ön ve arka çizgisi ile irtifasını geçemez.
8.b. Ayrık nizam yapılaşmalarda T.A.K.S MAX. 0.30 ve komşu parsel irtifasını geçemez.
9. Mahallinde eski eser niteliği taşıyıp; planda öneri tarihi bina gösterilen ancak henüz K.T.V.K. Kurulu tarafından tescil edilmemiş olan yapılarda kurul görüşü alınmadan uygulama yapılamaz.
10. Tescilli eski eser parsellerde ön ve arka bina istikameti plan tadili yapılmadan, K.T.V.K. Kurulu kararına göre belirlenecektir.
11. Parsel bazında ağaç tespiti ve rölevesi çıkarılmadan uygulama yapılamaz.
12. Planlama alanında tescilli yapıların tretuara çıkan orjinal merdivenleri tretuar düzenlemesi içinde mütalaa edilerek aynen korunacaktır.
13. Planlama alanı içinde ilgili kurumların uygun görüşü alınmak kaydı ile açık alanlar, park ve yeşil alanlar, spor, çocuk bahçeleri, meydan, yol ve kavşak alanları gibi kamuya açık alanların zemin altları ağaç ve bitki yaşamının sürdürülebileceği toprak derinliği bırakılarak ve doğal zemin kotlarını değiştirmeyecek biçimde olağanüstü durumlarda sığınak alanı olarak, diğer zamanlarda ise UTK kararı ile kamuya ait “Zeminaltı Katlı Otopark” olarak kullanılmak üzere düzenlenebilir.
- 13.a. Planlama alanında yer alacak tüm katlı otoparkların dış cephelerinde estetik görünüm sağlanacaktır.
- 13.b. Katlı Otopark Alanlarında, Büyükşehir Belediye Başkanlığınca kamulaştırılmayacağı belirtilmesi halinde, ilgisinin başvurusu üzerine avan projesi Büyükşehir Belediyesince onanması şartı ile Özel Katlı Otopark yapılabilir.
- 13.c. Kamu mülkiyetine ait parsellerde yapılacak olan katlı otoparklarda zemin katta ticaret yapılabilir.
14. Planlama alanı otopark yönetmeliğine tabi olup; tabii zemin altında kalmak kaydıyla bina ihtiyacının iki katına kadar otopark alanı ayrılabilir.
15. Planlama alanında iki yola cepheli binalarda kot aldığı noktaya göre arka bahçe statüsüne giren alanlarda İmar Yönetmeliği hükümlerine göre zemin altında otopark yaptırmaya ilçe belediyesi yetkilidir.
16. Planlama alanı İmar Kanunu’ nun 23. maddesine tabidir.
17. Yol genişliklerinde planda gösterilen ada istikamet hatları esas alınacaktır.
18. Asma kat ve çekme kat İmar Yönetmeliğine tabiidir.
19. Planlama alanının; jeolojik etütler sonucu yerleşime uygunluk değerlendirilmesi; üç ana başlıkta toplanmış olup;

- 19.a. UA ile gösterilen alanlar yerleşime uygun olan alanlardır. Bu alanlarda parsel bazında jeolojik, jeoteknik ve depremsellik araştırmaları ile bu araştırmaları içeren rapor aranacaktır.
- 19.b. ÖA1, ÖA2, ÖA3 ile gösterilen alanlarda; İstanbul Teknik Üniversitesi’nin hazırladığı Ocak 2003 tarihli jeolojik ve jeoteknik etütlerdeki şartlara göre uygulama yapılacaktır. İmar durumu talebi esnasında bu alanlarla ilgili şartlar ilgisine ekte verilecektir.
- 19.c. UOA ile gösterilen alanlar yerleşime uygun olmayan alanlardır. Bu alanlarda zorunluluk halinde komşu parselleri de içeren ayrıntılı jeolojik, jeoteknik çalışmalar raporlarıyla hazırlanacak ve buna göre uygulama yapılacaktır.
- 19.d. ÖA1, ÖA2, ÖA3, UOA ile belirtilen alanlarda kat sınırlamasını alan parsellerde Deprem ve Zemin İnceleme Müdürlüğü’nün 11.10.2006 tarih ve 1716-GD 3/475 sayılı yazılarında belirtilen hususlara uyulacaktır.
20. İmar yönetmeliğine göre yüksek yapılar kapsamına giren parsellerde inşaat ruhsatı verilmeden önce Taktik Hava Kuvvet Komutanlığı (Eskişehir) ve Füzze Üs Komutanlığından (Alemdağ-İstanbul) görüş alınacaktır.
21. Her türlü meydan düzenlemeleri, kavşak ve geçit uygulamaları İstanbul Büyükşehir Belediyesince onaylanacak projelere göre yapılacaktır.
22. Planlama alanı içinde kalan raylı sistem güzergahları şematik olup; Büyükşehir Belediye Başkanlığınca onanacak avan projesine göre uygulama yapılacaktır.
23. Ticaret, akaryakıt istasyonları, turistik tesis alanı, katlı otopark ve zeminaltı otopark alanlarına ilişkin uygulama aşamasında ulaşım ve trafik düzenleme komisyonu (UTK) kararı alınacaktır.
24. İmar Planlarının altlığı oluşturulan sayısal fotogrametrik haritalarda görülen kaymalarda; parsellerdeki fiili durum ve kadastro müdürlüğüne tanzim edilecek röperli kroki göz önüne alınarak uygulama yapılacaktır.
25. Planda gösterilen özel sağlık, özel eğitim, özel katlı otopark vb. alanlarda bulunduğu yapı adasının yapılaşma koşullarına ve irtifasına uyulmak kaydı ile avan projesine göre uygulama yapılacaktır.
26. İSKİ’ye ait ana isale hatları dışında yeri geçişecek mevcut içme suyu ve kanalizasyon tesislerinin bulunması halinde bedelleri karşılanacak ve inşaat safhasına başlamadan önce İSKİ’ye müracaat edilecektir.
27. Enerji nakil hatları altında kalan parsellerde, bina yükseklikleri için TEAŞ - TEDAŞ görüşü alınacaktır.
28. TCK Karayolları kamulaştırma sınırından yüz alan parsellerde Karayolları Yönetmeliği Hükümleri uygulanacaktır.
29. Bu plan notlarında belirtilmeyen hususlarda İstanbul İmar Yönetmeliği Hükümleri geçerlidir.
30. Komşu binaların parsel tecavüzlü olması durumunda sınır düzeltmesi yapılarak yeni oluşan parselde planda verilen yapılaşma koşullarında inşaat yapılabilir. Ancak blok nizam parsellerde plan değişikliği yapılarak yeni blok şekli plana işlenmeden uygulama yapılamaz.
31. Otopark ihtiyacı parsel bünyesinde karşılanacaktır. Parsel bünyesinden karşılanamayan durumlarda tevhid şartı İlçe belediyesince yapılacak etüd çalışmasına göre belirlenecektir. İlçe Belediyesince tespit edilmiş fiili olarak araç trafiğine açık yaya yollarında parsel bünyesinde otopark yapılabilmesi için otopark girişi çıkışlarına izin verilir.
32. Planlama alanında mimari olarak daha uygun çözümlerin getirilmesi için imar planında verilen adetlerin değişmemesi koşulu ile;
h: 6,50 m yükseklik verilen alanlarda h en çok: 7.50 m (2 kat)
h: 9,50 m yükseklik verilen alanlarda h en çok: 11.00 m (3 kat)
h: 12,50 m yükseklik verilen alanlarda h en çok: 14.50 m (4 kat)
h: 15,50 m yükseklik verilen alanlarda h en çok: 18.00 m (5 kat)
h: 18,50 m yükseklik verilen alanlarda h en çok: 21.50 m (6 kat)
h: 21,50 m yükseklik verilen alanlarda h en çok: 25.00 m (7 kat)
h: 24,50 m yükseklik verilen alanlarda h en çok: 28.50 m (8 kat)
h: 27,50 m yükseklik verilen alanlarda h en çok: 32.00 m (9 kat)
h: 30,50 m yükseklik verilen alanlarda h en çok: 35.50 m (10 kat)
h: 33,50 m yükseklik verilen alanlarda h en çok: 39.00 m (11 kat) uygulanabilir.
33. Çekme mesafeleri içinde kalmak şartı ile tabii zemin altında ortak alanlar yapılabilir.
- Planlama alanında emsal verilen alanlarda doğal zemin kotu üzerine çıkan kısımlarda TAKS değeri aşılamaz. Blok nizam yapılaşma öngörülen alanlarda ise bodrum katların doğal zemin kotu üzerine çıkan kısımlarında planda verilen blok hattı aşılamaz. Yol cephelerinde çekme mesafelerinin gerisinde ve doğal zemin kotu altında kalmak kaydı ile parsel tamamında ortak alan olarak kullanılacak otopark yapılabilir.
- Sınır düzeltmelerine yönelik işlemlerde minimum ifraz koşulları aranmaz.
-Blok önerilmiş imar adalarında komşu parsellerdeki ruhsatlı yapılaşmalara göre oluşan imar istikametleri doğrultusunda blok ebatları değiştirilmeden bloklar ötelenebilir. Bu uygulama ile blok verilen alanlarda meri plana göre subasman kotu üzerinde hesap edilecek inşaat alanında artış yapılamaz.
- Planlama alanında emsal verilen alanlarda çekme mesafeleri nedeni ile bina cephesi veya derinliğinin 6 m.nin altına düşmesi halinde bu parsellerde planda verilen emsal değerinin ve yüksekliğinin aşılmaması ve yol cephelerinde meri planda verilen ön bahçe mesafelerine uyulması kaydıyla

- fiili yapılaşmalar da dikkate alınarak ayrık, ikiz veya bitişik nizam uygulanabilir.
 - İmar planında 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.
 34. 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi hakkındaki Kanun kapsamında, Riskli Yapı Tespiti yapılmış binaların yıkılıp yeniden yapılması durumunda;
09.08.2007 t’li Beşiktaş –Dikilitaş- Balmumcu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı’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.a) Binanın kot aldığı noktanın altındaki bodrum katlarda yapılacak olan otoparklar, sığınak vb. ortak alanlar toplam inşaat alanına dahil değildir.
1.b) 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16. maddesine göre uygulama yapmış binalar için bu plan notu geçerli değildir.
1.c) 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.
1.d) Metro hatlarında etkilenen parseller için ilgili kurumlardan görüş alınmadan uygulama yapılamaz,
1.e) Açıklanmayan hususlarda meri yönetmelik hükümleri ile meri plan notları geçerlidir.
 37. Çekme mesafeleri, uygulama hükümleri içerisinde tanımlanmıştır. Ancak bahçe çekme mesafelerinden olduğu İmar yönetmeliğine göre blok oluşmıyorsa çekme mesafeleri giriş olduğu ön bahçe mesafesi haricinde yan ve arka bahçe 3 mt ye indirilir.
 38. Konut, Ticaret+Konut ve/veya Ticaret+Hizmet fonksiyonlarının bir arada bulunduğu yapı adalarında farklı fonksiyonlardaki parseller tevhid edilebilir. Ancak konut-ticaret ve hizmet alanlarının inşaat alanı oranları değiştirilemez.
- UYGULAMA HÜKÜMLERİ**
- A- TİCARET + HİZMET ALANLARINDA ;**
1. Ticaret ve Hizmet Alanlarında; iş merkezleri, ofis-büro, çarşı, alışveriş merkezi, otel, residence, sinema, tiyatro, müze, kütüphane, sergi salonu gibi kültürel tesisler ile lokanta, turizm, yönetim binaları, banka ve finans kurumları, spor kompleksleri vb. imar yönetmeliğinde belirtilen fonksiyonlar yer alabilir.
 2. Ticaret alanları T1, T2, T3, T4 sembolleri ile plan üzerinde işlenmiştir.
 3. Çekme mesafeleri içinde kalmak kaydıyla MAX.TAKS = 0.40 olmak üzere uygulama yapılacaktır.
 4. İskan edilen bodrum katları inşaat emsaline dahil edilecektir.
 5. Ön bahçe mesafesi MİN. 5.00 M, yan ve arka bahçe mesafesi MİN. 4.00 M’dir.
 6. 5 kata kadar (5 kat dahil) olan binalarda yan bahçe mesafesi arka bahçe mesafesi MİN. 4.00 M olup ; 5 kattan sonra bu mesafeler her kat için 0.50 M arttırılacaktır.
 7. Emsal verilmemiş yapı adalarında, mevcut arazi eğiminden dolayı açığa çıkan 2’den fazla bodrum kat iskan edilemez. Ancak emsal verilmiş yapı adalarında bodrum katları Meri İstanbul İmar Yönetmeliği hükümlerine tabidir.
 8. Açık ve kapalı çıkmalar inşaat emsaline dahildir.
 9. Cephesi yeterli olmayan parsellerde komşu parsellerle blok teşkil etmeye belediyesi yetkilidir.
 10. Bu plan notlarında belirtilmeyen hususlar İmar Yönetmeliği Hükümlerine tabidir.
 11. Ticaret alanlarında emsal hesapları net parsel alanı üzerinden yapılacaktır.
- A.1- BİNALARDA KOT VERİLMESİ**
1. Bina kotları İstanbul İmar Yönetmeliği Hükümlerine tabidir.
- A.2- BİNA DERİNLİKLERİ**
1. Ticaret-Hizmet Alanlarında bina derinlikleri İstanbul İmar Yönetmeliği Hükümlerine tabidir.
- B- BARBAROS PRESTİJ ALANI :**
1. Barbaros prestij alanında; iş merkezleri, ofis-büro, çarşı, çok katlı mağaza, alışveriş merkezi, turizm, otel, residence vb. konaklama

- tesisleri, sinema, tiyatro, müze, kütüphane, sergi salonu gibi kültürel tesisler ile lokanta, restaurant, gazino gibi eğlenceye yönelik kullanımlar, yönetim binaları, banka ve finans kurumları gibi ticari fonksiyonlar yer alabilir.
2. Barbaros Prestij Alanı, BPA1 ve BPA2 sembolleri ile plan üzerinde işlenmiştir.
3. Barbaros Prestij Alanında eğimden dolayı açığa çıkan bir bodrum kat iskan edilebilir. Diğer bodrum katlar otopark ve ortak alan olarak kullanılacaktır. (ticari otopark yapılabilir)
4. Zemin kat altı emsal hesabına dahil değildir.
5. Bu alanlarda aşağıdaki yapılanma şartları geçerlidir.

	EMSAL	YÜKSEKLİK	TAKS
BPA1	E = 2.5	H: serbest	TAKS = 0.30
BPA2	E = 2.0	H: serbest	TAKS = 0.30

- 5.b. BPA2 alanında yer alan parsellerde Barbaros Caddesi ile Gazi Umur Paşa sokağına cepheli olmak ve minimum 2500 m² parsel büyüklüğünü sağlamak koşulu ile E = 2.5 olarak uygulanabilecektir.
- 5.c. Bu alanda özellik arz eden yapılar olması sebebiyle plan notlarının ilgili hükümlerine uyulmak suretiyle ilçe belediyesince onaylanacak avan projeye göre uygulama yapılacaktır.
H=Serbest yapılanma şartlı parsellerde İBB İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığı’nın sülüt görüşü alınmadan uygulama yapılamaz.

B.1. BİNALARA KOT VERİLMESİ:

5. Blok ve ayrı düzen uygulama yapılacak parseller İstanbul İmar Yönetmeliği Hükümlerine tabidir.

E- DONATI ALANLARI :

1. Bu alanlarda, ilçe belediyesince onanacak avan projesine göre uygulama yapılacaktır.
2. Kamu eline geçen yeşil alanlarda MAX 250 m² kapalı alanı, MAX H: 5,50 m olan sosyal amaçlı yapı yapılabilir.
3. Kamu eline geçen yeşil alanlarda ilçe belediye başkanlığınca onanacak avan projeye göre MAX H = 6.50 m'yi geçmeyen hizmet ofisi binası yapılabilir.

F- BAKIM VE AKARYAKIT İSTASYONLARI :

1. Bu alanlarda, akaryakıt tankı, depo ve pompasının yüz aldığı cephedeki yolda bulunan mevcut ve planlanan atık su, içme suyu isale ve şebeke borularının zarar görmemesi için akaryakıt tankı ile ekseni arasında en az 5.00 m yapı yaklaşma sınırı bırakılması gereklidir.
2. İlgili kurum ve kuruluşlardan görüş alınmadan uygulama yapılamaz.
3. İstanbul Büyükşehir Belediyesince onanacak avan projesine göre uygulama yapılacaktır.

G- TURİZM TİCARET ALANLARI :

1. Bu alanlarda, belediyesince onanacak avan projeye göre uygulama yapılacaktır.