

T.C.
SARIYER BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Kentsel Tasarım Müdürlüğü



1/1000 ölçekli Maslak ve Çevresi Uygulama İmar Planına
Ait Azami Yapı Yüksekliklerinin Belirlenmesine
İlişkin Uygulama İmar Planı Tadilatı



İÇİNDEKİLER

1. PLANLAMA ALANININ KONUMU	1
2. ULAŞIM BAĞLANTILARI ve MEVCUT DURUM.....	1
3. MÜLKİYET DURUMU.....	4
4. MER-İ PLAN DURUMU.....	5
4.1. 1/5000 Ölçekli Ayazağa Mahallesi Revizyon Nazım İmar Planı.....	5
4.2. 1/1000 Ölçekli Ayazağa Uygulama İmar Planı.....	5
5. ANALİTİK ÇALIŞMALAR.....	7
5.1. JEOLJİK YAPI ANALİZİ.....	7
5.2. KAT ADETLERİ ANALİZİ	8
6. PLAN AMACI	9
6.1. PLAN YAPIM GEREKÇESİ.....	9
6.2. KURUM GÖRÜŞLERİ.....	9
6.3. PLANLAMA YAKLAŞIMI	19
7. PLAN TADİLATI TEKLİFİ.....	Hata! Yer işareti tanımlanmamış.
PLAN NOTU DÜZENLEMESİ	Hata! Yer işareti tanımlanmamış.

1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Plan tadilatına konu alan, Sarıyer İlçesi, Maslak Mahallesi'nin bir kısmını kapsamaktadır. Alanın kuzeyinde Fatih Ormanı Tabiat Parkı, batısında Ayazağa Mahallesi ve Türk Telekom Arena Stadyumu, güneyinde Kağıthane İlçesi, Tem Otoyolu ve doğusunda ise İTÜ bulunmaktadır.



Görsel.1. Planlama Alanının İstanbul Metropolitan Alanındaki Konumu

2. ULAŞIM BAĞLANTILARI VE MEVCUT DURUM

Plan tadilatına konu alan; 1/1000 ölçekli Şişli-Maslak Uygulama İmar Planı kapsamında kalan Maslak Mahallesi'nin bir kısmını kapsamaktadır.

Planlama bölgesinde 2981 sayılı yasa ile ruhsat alan yapılar, imar planlarına göre yapılaşarak ruhsat alan yapılar ve az da olsa ruhsatsız yapılar yer almaktadır.

Alanda ticaret ve hizmet sektörüne yönelik çok katlı iş merkezleri, yüksek yoğunluklu ve nitelikli konut alanları, askeri alanlar ve sanayi sitesi bulunmaktadır.



Görsel.2. Tadilat Konusu Alanı ve Yakın Çevresini Gösteren Uydur Fotoğrafi

Plan tadilatına konu alana bölgenin en işlek caddelerinden olan Büyükdere Caddesi üzerinden ulaşım sağlanmaktadır.



Görsel.3. Plan Değişikliğine Konu Bölgeye Ait Görünüm

PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN FOTOĞRAFLAR

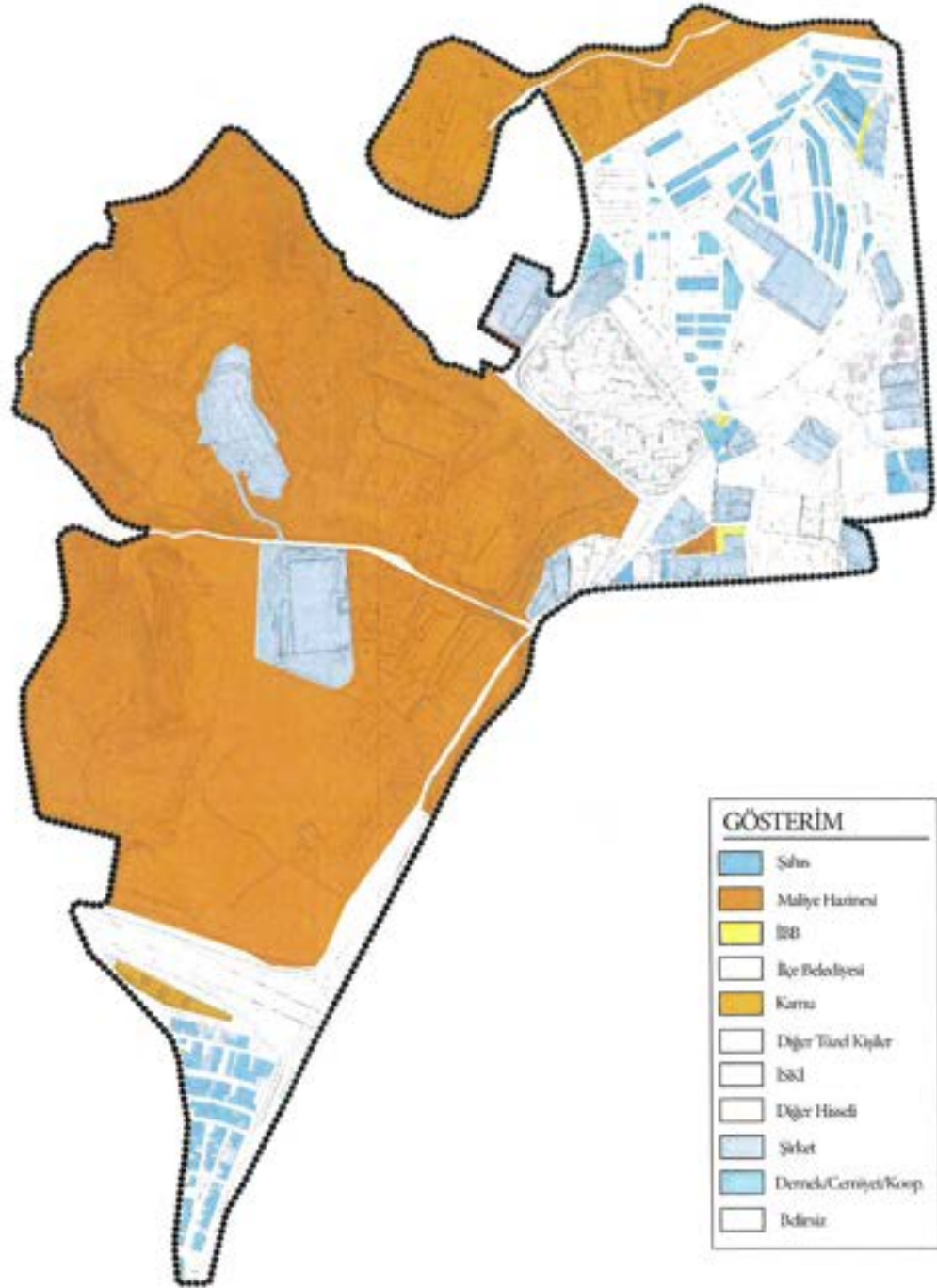
GörseL.4. Tadilata konu alana ilişkin fotoğraflar ve çekim yönlerini gösteren harita örneği

3. MÜLKİYET DURUMU

Plan tadilatına konu alanda Maliye Hazinesi mülkiyetinin yoğunlukta olduğu; bu alanların Askeri Alan niteliğinde olduğu görülmektedir (kuzeyde İstanbul İl Jandarma Komutanlığı, güneyde 3. Kolordu Komutanlığı).

Planlama alanında, Maliye Hazinesi Mülkiyetinin yanısıra, şirket ve diğer hisseli mülklerin de yoğunlukta olduğu görülmektedir.

Planlama alanındaki mülkiyet dağılımı aşağıdaki gibidir:



Görsel.5. Plan Tadilatına Konu Alanın Mülkiyet Analizi

4. MER-İ PLAN DURUMU

4.1. ŞİŞLİ MASLAK VE ÇEVRESİ 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

Plan tadilatına konu bölgeye ilişkin, İBB Başkanlığınca 13.04.2013 tarihinde onaylanan Şişli Maslak ve Çevresi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı bulunmaktadır.



Harita.1. 13.04.2013 tt'li 1/5000 Ölçekli NİP

Nazım imar planına göre plan tadilatına konu alanda; Yüksek Yoğunlukta Konut Alanları, Kentsel Çalışma Alanları (Ticaret Alanları, Küçük Sanayi Alanları, Bakım ve Akaryakıt İstasyonları, Yönetim Merkezi Alanları, Belediye Hizmet Alanları, Askeri Alanlar), Kentsel Sosyal Altyapı Alanları ve Kentsel Teknik Altyapı Alanları yer almaktadır.

4.2. 1/1000 ÖLÇEKLİ ŞİŞLİ MASLAK VE ÇEVRESİ UYGULAMA İMAR PLANI

13.04.2013 tt'li Şişli Maslak ve Çevresi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planının alt ölçeği olan, 17.01.2015 tt'li 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına göre Konut Yerleşme Alanları, T1, T2 ve T3 rumuzlu Ticaret Alanları (22.06.2018 tt'li tadilat-Maslak Mahallesi, 1 ada, 23 parsel haricindeki), Yüksek Öğretim Tesisleri Alanı, Sağlık Tesisleri Alanı, Spor Tesisleri Alanı, Kapalı Otopark Alanı, Askeri Alanlar, İtfaiye Alanı, Mesleki ve Teknik Öğretim Tesis Alanı,

İSKİ kullanımlarına ilişkin plan paftalarında metre ya da kat sayısı açısından herhangi bir yükseklik sınırlaması belirlenmediği görülmüştür.

Bu fonksiyonlar dışında uygulama imar planında yer alan Küçük Sanayi Sitesi Hmax:2 Kat, Bakım ve Akaryakıt İstasyonu Alanlarında Hmax:2 Kat, Yönetim Merkezi Alanlarında Hmax:5 Kat, Belediye Hizmet Alanlarında (İstanbul Büyükşehir Belediyesi) Hmax:5 Kat, İlköğretim Öncesi Eğitim Alanlarında Hmax:5 Kat, Kültürel Tesisler Alanında Hmax:5 Kat, Sağlık Tesisleri Alanında Hmax:5 Kat olarak yapı yüksekliklerinin belirlendiği görülmüştür.



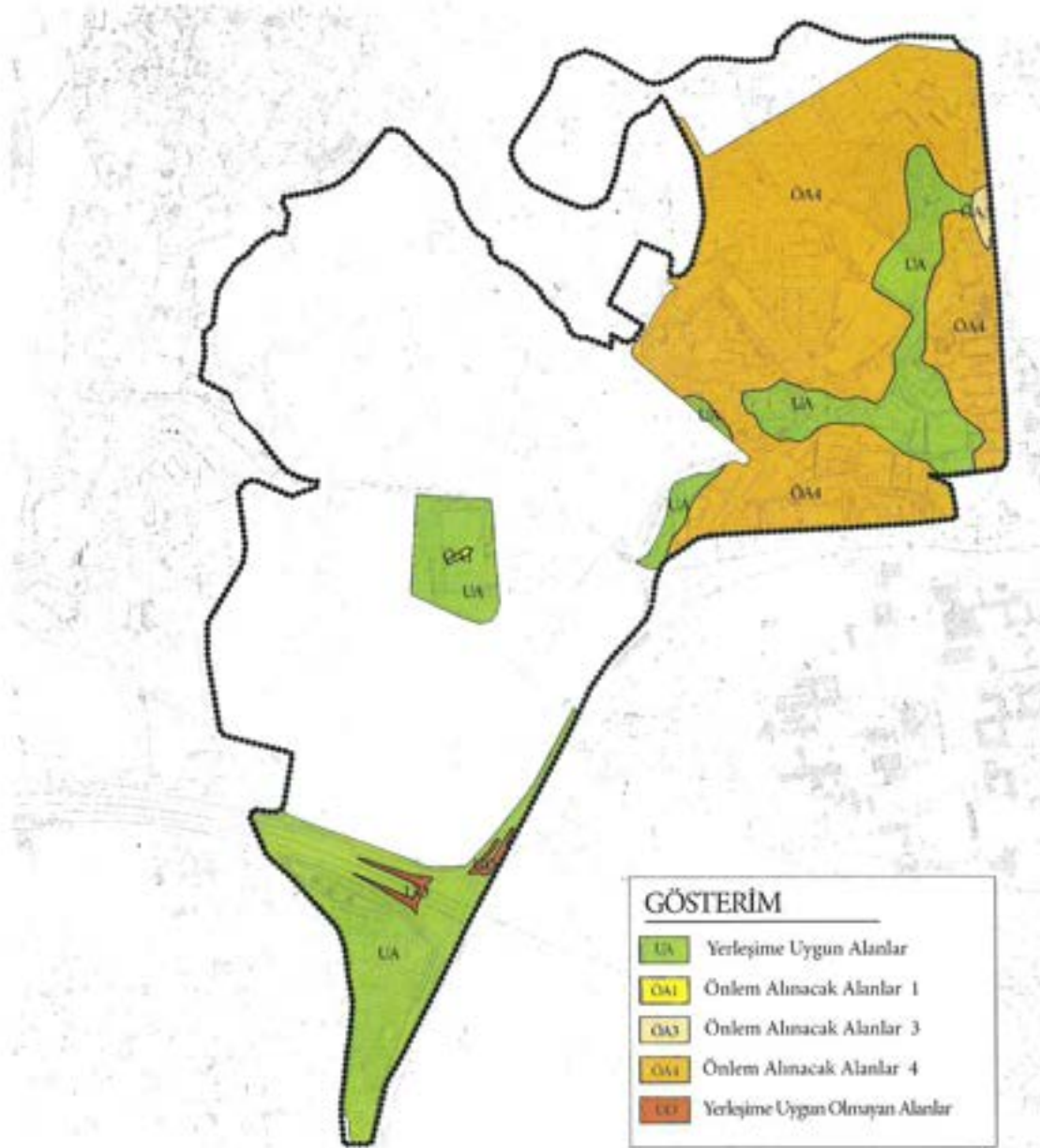
Görsel.6. 17.01.2015 t'li 1/1000 ölçekli Şişli Maslak ve Çevresi UİP

5. ANALİTİK ÇALIŞMALAR

5.1. JEOLJİK YAPI ANALİZİ

Afet İşleri Genel Müdürlüğü tarafından hazırlanmış olan yönetmelik çerçevesinde, Şişli Belediyesi tarafından hazırlattırılan, Maslak Mahallesi'ne ait 1/1000 ölçekli uygulama imar planına esas jeolojik ve yerleşime uygunluk rapor ve haritalarında, plan teklifine konu alanda yerleşimin yoğun olduğu bölgelerin genel olarak Önlem Alınacak Alan 4 (ÖA4) sınırları içerisinde kaldığı görülmüştür.

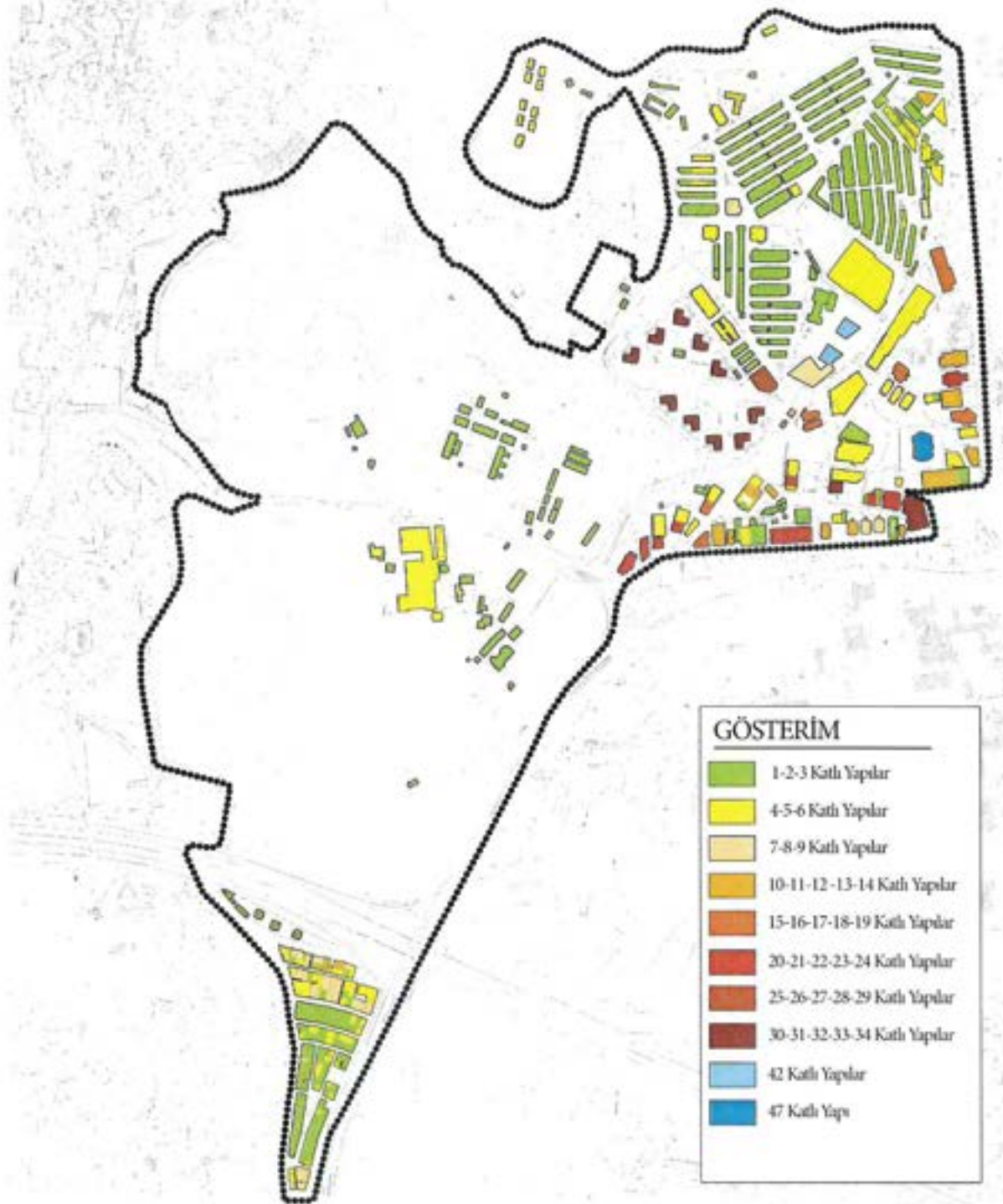
Alanın kuzeyinde bulunan İstanbul İl Jandarma Komutanlığı ve güneyindeki 3. Kolordu Komutanlığına ilişkin jeolojik yapı analizi verisi bulunmamaktadır.



Görsel.7. Plan Tadilatına Konu Alana İlişkin Yerleşime Uygunluk Haritası

5.2. KAT ADETLERİ ANALİZİ

Havalimanları mania planları dışında kalan plan tadilatına konu alanda kat yükseklikleri 1-47 kat arasında değişmektedir. Alanın kuzeyinde bulunan Küçük Sanayi Alanında 2 katlı yapılar yaygınken; alanın Büyükdere Caddesine yakın konumda bulunan iş merkezlerinde kat yükseklikleri 47 kat a kadar artmaktadır. Alan geneli ruhsatlı yapılardan oluşmaktadır.



Görsel8. Plan Tadilatına Konu Alandaki Bina Yükseklikleri Analizi

6. PLAN AMACI

Bu Plan tadilatı ile: 17/01/2015 tt'li 1/1000 ölçekli Maslak ve Çevresi Uygulama İmar Planı hükümleri ile yapı yüksekliklerine ilişkin sınırlama getirilmeyen fonksiyonlara ilişkin azami yapı yüksekliği sınırı belirlenmesi amaçlanmaktadır.

6.1. PLAN YAPIM GEREKÇESİ

20.02.2020 tarihli ve 31045 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren, 7221 sayılı Coğrafi Bilgi Sistemleri İle Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunun 6. Maddesiyle 3194 sayılı kanunun 8'inci maddesinin birinci fıkrasının (b) bendine:

“İmar planlarında bina yükseklikleri Yençok: serbest olarak belirlenemez” ifadesi eklenmiş olup; 13'üncü maddesi ile de “Geçici Madde 20: Bu Kanunun 8 inci maddesinin birinci fıkrasının (b) bendinin onuncu paragrafında yer alan hükümler doğrultusunda ilgili idare 01.07.2021 tarihine kadar meclis kararı ile plan değişikliklerini ve revizyonlarını yapmakla yükümlüdür. Bina yükseklikleri Yençok: serbest olarak belirlenmiş alanlarda plan değişikliği ve revizyonu yapılmaya kadar yapı ruhsatı düzenlenemez. Belirlenen süre içerisinde söz konusu alanlarda yer alan parsellere ilişkin yapı ruhsatı başvurusu yapıldığında süre sonu beklenilmeden alana yönelik öncelikli olarak plan değişikliklerinin ve revizyonlarının yapılması zorunludur.” şeklinde hüküm eklenmiştir.

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü'nün 18.03.2020 tarihli ve 82722354-310.99-E.70109 sayılı, “3194 sayılı İmar Kanunu 8/b maddesi uygulaması- Yükseklikler” konulu yazısı ile “Yürürlükteki imar planlarında bina yüksekliği belirlenmemiş ya da serbest olarak belirlenmiş parseller için revizyon veya değişiklikler, idarece 1 Temmuz 2021 tarihi sonuna kara tamamlanıp onaylanmak zorundadır.” denilmiştir.

3194 sayılı kanunun 8. Maddesine eklenen hüküm ve Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü'nün 18.03.2020 tarihli yazısına istinaden, 01.07.2021 tarihine kadar; plan paftaları, plan notları ve plan raporunda yüksekliğe ilişkin azami yükseklik sınırı getirilmeyen planlara ilişkin plan tadilatı yapılması hususu zorunlu kılındığından 17.01.2015 onay tarihli 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planındaki Konut Alanları, T1, T2 ve T3 rumuzlu Ticaret Alanları, Kentsel Sosyal Altyapı ve Kentsel Teknik Altyapı Alanlarında yer alacak yapılara ilişkin plan paftalarında metre ya da kat sayısı açısından herhangi bir yükseklik belirlenmeyen fonksiyonlara ilişkin azami yapı yüksekliği sınırı belirlenmesi amacıyla plan tadilatı yapılması gerekli olmuştur.

6.2. KURUM GÖRÜŞLERİ

Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı Sivil Havacılık Genel Müdürlüğü Havaalanları Daire Başkanlığı'nın 14.05.2020 tarihli ve 46715750-105.03E.4447 sayılı Görüşü

Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün 26.09.2020 tarihli ve 20852321-300-E.56612 sayılı yazı eki ile tarafımıza iletilen, Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı Sivil Havacılık Genel Müdürlüğü'nün “imar düzenlemeleri ve her türlü yapılaşmaya ilişkin havaalanı mania planlarına dair

Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı'ndan görüş taleplerinde uyulması gereken hususlar" a ilişkin yazısı ile, Sivil Havacılık Genel Müdürlüğünce yayınlanan havaalanı mania planları sınırları dışında kalan alanlar için "İnşa edilecek yapıların arazi kotundan 150m ve daha fazla yükseklikte olması durumunda, söz konusu yapıların hava araçları için tehlike oluşturmadığına yönelik Devlet Hava Meydanları İşletmesi Genel Müdürlüğünün olumlu görüşü alınarak Genel Müdürlüklerine sunulması..." bilgisi tarafımıza iletilmiştir.



T.C.
ULAŞTIRMA VE ALTYAPI BAKANLIĞI
Sivil Havacılık Genel Müdürlüğü
Havaalanları Daire Başkanlığı

Sayı : 46715750-105.03-E.4447

14.05.2020

Konu : Mania Kurum Görüşleri

İSTANBUL VALİLİĞİNE
Ankara Cd. PK:34410 Cagaloglu-Fatih/İSTANBUL /

- İlgi : a) 2920 sayılı Türk Sivil Havacılık Kanunu.
b) 22/04/1925 tarihli ve 657 sayılı Harita Genel Müdürlüğü ile İlgili Bazı Düzenlemeler Hakkında Kanun.
c) Genel Müdürlüğümüz kurumsal internet sitesinde yayımlanan 23/09/1993 tarihli Havaalanı Çevresindeki Doğal Manialar Üzerinde Yapılaşma Kriterleri Talimatı.
ç) Genel Müdürlüğümüz kurumsal internet sitesinde yayımlanan 24/07/2012 tarihli ve B.11.1.SHG.0.10.01.05-2549/1421 sayılı Havaalanları Çevresindeki Yapılaşma Kriterlerine İlişkin Genelge.
d) 23/08/2013 tarihli ve 28744 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Haberleşme, Seyrüsefer, Gözetim Sistemleri Mania Kriterleri Hakkında Yönetmelik (SHY-CNS).
e) Genel Müdürlüğümüz kurumsal internet sitesinde yayımlanan 04/11/2018 tarihli Havaalanı Emniyet Standartları Talimatı (SHT-HES).

Ülkemiz sınırları içerisinde yer alan sivil hava ulaşımına açık havaalanlarının mania planları, İlgi (a) Kanununun 47 ve 48 inci maddelerinde yer alan hükümler kapsamında Uluslararası Sivil Havacılık Teşkilatı'nın (ICAO) yayınlamış olduğu Doc 9137 (Havaalanı Hizmetleri El Kitabı) Part 6 (Maniaların Kontrolü) ve Annex 14 Cilt 1 dokümanları ile İlgi (e) Talimatımız çerçevesinde Genel Müdürlüğümüzce hazırlanmakta, tüm ilgili kurum ve kuruluşlara dağıtımı yapılmaktadır.

Mania planlarının yayımlanma tarihinden sonra oluşacak yeni yapılaşmaların kontrolü ve yapılacak imar planı düzenlemeleri, imar planı yapmaya yetkili kurum/kuruluşların sorumluluğundadır. Ayrıca Havaalanı İşletmeleri İlgi (e) Talimat Bölüm 4.5 kapsamında oluşturulan Mania Kontrol Ekpleri ile mania planlarında yer alan kriterlerin sağlanıp sağlanmadığının sürekli kontrolünden sorumludur. Bu kapsamda dağıtım yapılan mania planları ve plan notlarının ilgili belediye başkanlıkları ile her türlü ve ölçekte imar planı yapma yetkisine sahip kurum ve kuruluşlar tarafından, imar planlarına işlenmesi, yapılacak tüm imar düzenlemelerinde dağıtım yapılan mania planı kriterlerine ve plan notlarına riayet edilmesi ve gerçek kişiler tarafından gelen bilgi taleplerine bu hususlar çerçevesinde ilgili havaalanı işletmesi ile koordine kurularak cevap verilmesi gerekmektedir.

127359
Çevre ve Şehircilik
İl Müdürü
Vali A.

Bununla birlikte, sıklıkla imar planı düzenlemeleri, yapılaşma yükseklikleri, rüzgâr, güneş, jeotermal vb. enerji santralleri, karayolu ve demiryolu güzergâh projeleri, enerji iletim hatları, doğalgaz ve petrol boru hatları vb. her türlü yapılaşmaya ilişkin bilgiler, havaalanı mânia planları kapsamında değerlendirilmek üzere ya Genel Müdürlüğümüzden talep edilmekte ya da ilgili kurum kuruluş tarafından görüş talepleri Genel Müdürlüğümüze iletilmektedir.

İmar düzenlemeleri ve her türlü yapılaşmalara ilişkin görüş talep edildiğinde, söz konusu imar düzenlemelerinin yapılması ve yapıların inşa edilmesi;

- Görüş talep edilen alanın Genel Müdürlüğümüzce yayımlanan havaalanı mânia planları sınırları dışında kaldığı durumlarda;
- 1. İlgili (ç) Genelge hükümlerine uyulması,
- 2. Hava Seyrüsefer usullerine ilişkin hava seyrüsefer hizmet sağlayıcısından ve İlgili (d) Yönetmelik kapsamında da CNS sistemlerine etkisi açısından CNS/ATM hizmet sağlayıcısından (Hizmet verdikleri havaalanı veya Türkiye hava sahasında sorumlu oldukları sektör ile sınırlı olmak üzere, Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığınca veya ilgili mevzuat uyarınca haberleşme, seyrüsefer ve gözetim alanlarında teknik hizmet sağlama yetkisi verilmiş kurum/kuruluşlar) olumlu görüşlerin alınması,
- 3. İlgili (b) Kanun, Ek Madde 5 hükmü kapsamında Harita Genel Müdürlüğüne gerekli bilgilendirmelerin yapılması,
- 4. İnşa edilecek yapıların arazi kotundan 150 metre ve daha fazla yükseklikte olması durumunda, söz konusu yapıların hava araçları için tehlike oluşturmadığına yönelik Devlet Hava Meydanları İşletmesi Genel Müdürlüğü'nün olumlu görüşünün alınarak Genel Müdürlüğümüze sunulması ve İlgili (e) Talimat Bölüm 6'da belirtilen kriterlere uygun olarak işaretlenmesi/işiklandırılması,

hususlarına riayet edilmesi

- Görüş talep edilen alanın Genel Müdürlüğümüzce yayımlanan havaalanı mania planları sınırları içerisinde kalması durumunda yukarıda belirtilen maddelere ek olarak;
- 1. İlgili havaalanı mânia planı kriterleri ve plan notlarına,
- 2. İlgili (c) Talimat hükümlerine,

uyulması şartıyla Genel Müdürlüğümüzce uygun mütalaa edilmektedir.

Müteakip süreçte yapılacak uygulamalarda kamu kaynaklarının verimli ve etkin kullanımını teminen yukarıda belirtilen hususlara riayet edilerek işlem yapılması durumunda Genel Müdürlüğümüzce ilave bir değerlendirme yapılmasına gerek bulunmamakla birlikte, buna rağmen Genel Müdürlüğümüzden görüş talep edilmesi durumunda sadece kritik bir husus tespit edildiğinde değerlendirme yapılabilecektir.

Bu itibarla söz konusu hususlara ilişkin bilgilendirmenin Çevre ve Şehircilik Bakanlığının ilgili birimlerince tüm belediye başkanlıklarına, Valiliklerce her türlü ve ölçekte imar planı yapma yetkisine sahip kurum ve kuruluşlara, bakanlıklarca bünyelerinde bulunan

v

- genel müdürlüklere/bölge müdürlüklerine/birimlerine gönderiminin sağlanması hususunda gereğini önemle arz/rica ederim.

e-imzalıdır

Bahri KESİCİ
Genel Müdür

Ek : Dağıtım Listesi

Not: 5070 sayılı elektronik imza kanunu gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.



Resmî Gözetim Kodu : C1M8SL1TDDHQA4VTE008 Resmî Takip Adresi: <http://www.takiye.gov.tr/izlen-etys>

Gazi Mustafa Kemal Bulvarı No 128/A 06570 Mağaza /

ANKARA

Telefon No.: (0 312) 203 60 00, Belgegeçer No.: (0 312) 212 46 84

Keşif Adresi: sgm.gelen@hs01.kep.tr İnternet adresi

Bilgi için: Mert ERİC

Mühendis

Telefon No:(312) 203 60 76



Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü'nün 18.03.2020 Tarihli ve 82722354-310.99-E.70109 Sayılı Yazısı

7221 sayılı Coğrafi Bilgi Sistemleri İle Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunun, 3194 sayılı Kanunun 8/b maddesinde yaptığı değişikliklerin uygulamasına ilişkin olarak Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğüne t iletilen yazı ile "Yürürlükteki imar planlarında bina yüksekliği belirlenmemiş ya da serbest olarak belirlenmiş parseller için revizyon veya değişiklikler, idarece 1 Temmuz 2021 tarihi sonuna kara tamamlanıp onaylanmak zorundadır." İfadesi yer almaktadır.



T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü

CSB (İstanbul Çevre ve
Şehircilik Müdürlüğü)
Kant. No: 80900
10.03.2020 15:30:20 tarihinde
belirlenmiştir.

10.03.2020 15:30:20

Sayı :82722354-310.99-E.70109
Konu :3194 sayılı İmar Kanunu 8/b maddesi
uygulanması-Yükseklikler

İVEDİ
18.03.2020

DAĞITIM YERLERİNE

Bilindiği üzere 20/02/2020 tarihli ve 31045 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan 7221 sayılı Coğrafi Bilgi Sistemleri İle Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun ile 3194 sayılı İmar Kanununun çeşitli maddelerinin yanı sıra 8 inci maddesinde değişiklik yapılmış ve maddenin (b) bendine; imar planlarında bina yüksekliklerinin serbest olarak belirlenmeyeceği, sanayi alanları, ibadethane alanları ve tarımsal amaçlı silo yapıları hariç olmak üzere mer'î imar planlarında yençok: serbest olarak belirlenmiş yüksekliklerin; emsal değerde değişiklik yapılmaksızın çevredeki mevcut tepekküller ve siluet dikkate alınarak, imar planı değişiklikleri ve revizyonları yapılmak suretiyle ilgili idare meclis kararı ile belirleneceği, bu şekilde ilgili idare tarafından belirlenmeyen yüksekliklerin, maliyetleri döner sermaye işletmesi gelirlerinden karşılanmak üzere Bakanlıkça belirleneceği hükümü eklenmiştir.

Anılan kanun ile 3194 sayılı İmar Kanununa eklenen Geçici 20 nci maddede; yukarıdaki hükümlerle ilişkili olarak, ilgili idarelerin, imar planlarında yençok serbest olarak öngörülen bina yüksekliklerini 1 Temmuz 2021 tarihine kadar imar planlarında değişiklik ya da revizyon yaparak belirlemekle yükümlü olduğu, bina yüksekliği yençok serbest olarak belirlenmiş alanlarda plan değişikliği ve revizyon yapıluncaya kadar yapı ruhsatı düzenlenemeyeceği, belirlenen süre içinde söz konusu alanlarda yer alan parsellere ilişkin yapı ruhsatı başvurusu yapıldığında süre sonu beklenilmeden alan öncelikli olarak plan değişikliklerinin ve revizyonlarının yapılmasının zorunlu olduğu belirtilmiştir.

7221 sayılı Kanunun yürürlük maddesinde İmar Kanununun 8/b maddesine eklenen; sanayi alanları, ibadethane alanları ve tarımsal amaçlı silo yapıları hariç olmak üzere mer'î imar planlarında yençok: serbest olarak belirlenmiş yüksekliklerin; emsal değerde değişiklik yapılmaksızın çevredeki mevcut tepekküller ve siluet dikkate alınarak, imar planı değişiklikleri ve revizyonları yapılmak suretiyle ilgili idare meclis kararı ile belirleneceği yönündeki hükümün 1 Temmuz 2020 tarihinde yürürlüğe gireceği açıklanmıştır.

Kanunun yayımı tarihinden bugüne kadar Bakanlığımıza iletilen yazışma ve sorulardan anılan maddenin nasıl uygulanacağı, yürürlükteki imar planlarında yençok serbest olarak getirilen yapılaşma kararı doğrultusunda bugün için ruhsat düzenlenip düzenlenemeyeceği gibi çeşitli konularda tereddüt duyulduğu anlaşılmaktadır.

7221 sayılı Kanun ile değişik 3194 sayılı İmar Kanununun yukarıdaki madde hükümleri hep birlikte değerlendirildiğinde;

Not: 3070 sayılı Yükseklik İmar Kanunu geçici be hüçce değişiklikleri ile belirlenmiştir.

Envanir Değirlihan Sayısı: 18/03/2020 E-Posta Adresi: info@csb.gov.tr veya csb@csb.gov.tr
Müstade: Kızıllı Mahallesi Ekişipir Devlet Yolu (Dışişler Binası) 9.
Kat. No: 278
Çankaya/ANKARA

Bilgi için: Erkin MUNGAN
Şehir Planlama





T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü

Sayı : 82722354-310.99-E.70109
Konu : 3194 sayılı İmar Kanunu 8/b maddesi
uygulaması-Yükseklikler

İVEDİ
18.03.2020

- a. Kanunun yürürlük maddesinde sanayi alanları, ibadethane alanları ve tarımsal amaçlı silo yapıları hariç olmak üzere yürürlükteki imar planlarında bina yükseklikleri yençok: serbest olarak belirlenen parseller için planlarda revizyon veya değişiklik yapma yükümlüğüne dair hükmün 1 Temmuz 2020 tarihinde yürürlüğe gireceği belirtildiğinden, idarelerce yürürlükteki imar planı hükümlerine göre yençok: serbest olarak belirlenen parsellerde 1 Temmuz 2020 tarihine kadar yapı ruhsatı düzenlenmesi mümkündür.
- b. Kanun maddesinin yürürlüğe gireceği 1 Temmuz 2020 tarihinden sonra yürürlükteki imar planlarında bina yükseklikleri yençok serbest olarak belirlenmiş parseller veya yapı adaları ile bina yüksekliğine ilişkin kural getirilmemiş (yükseklik veya kat adedi belirlenmemiş) parsellerde veya yapı adalarında ruhsat verilebilmesi için, idarece imar planlarında revizyon ya da değişiklik yapılarak bina yüksekliklerinin ya da kat adetlerinin belirlenmiş olması gerekmektedir.
- c. Yukarıdaki (b) bendine göre yapılacak imar planı revizyon veya değişikliklerinde bina yükseklikleri ya da kat adetleri belirlenirken, mevcut planın parsel için öngördüğü emsal değeri değiştirilmeksizin varsa parselde komşu mevcut teşekküller, komşu parsellerdeki benzer kullandaki imar planı ile belirlenmiş bina yükseklikleri/kat adedi ve siluet dikkate alınarak bina yükseklikleri veya kat adetleri belirlenir.
- d. 1 Temmuz 2020 tarihinden sonra, sanayi alanları, ibadethane alanları ve tarımsal amaçlı silo yapıları hariç, bina yüksekliği ya da kat adedi belirlenmemiş olan parsellere veya imar adalarına, imar planlarında bina yükseklikleri veya kat adetleri belirleninceye kadar yapı ruhsatı düzenlenemeyecektir.
- e. Her ne kadar bina yüksekliği belirlemeye dair hüküm, 1 Temmuz 2020 tarihinde yürürlüğe girecekse de, idarelerce, belirtilen 1 Temmuz 2020 tarihi beklenmeksizin, bina yüksekliği belirlenmemiş olan parsel veya imar adaları için bugünden planlarda revizyon veya değişiklik yapılarak yüksekliklerin veya kat adetlerinin belirlenmesi mümkündür.
- f. İmar planlarındaki emsal değeri değiştirilmeksizin yalnızca bina yüksekliği veya kat adedi belirlemeye yönelik olarak yapılacak imar planı değişiklikleri, 7221 sayılı Kanun ile 3194 sayılı İmar Kanununa ilave edilen Ek 8 inci maddesinde belirtilen parsel ve/veya ada ölçeğindeki imar planı değişikliği kurallarına, sosyal ve teknik altyapı etki değerlendirme raporu ve değer artış payı uygulamasına tabi olmayacaktır.

Not: 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.

Evrak Doğrulama Kodu : URPUÇIPN Evrak Takip Adresi : <https://www.tatkiyc.gov.tr/evrak-ve-ekicilik-bakanligi>
Mustafa Kemal Mahallesi Eskişehir Devlet Yolu (Dumlupınar Bulvarı) 9,
Km. No: 278
Çankaya/ANKARA

Bilgi için: Esin MÜNGAN
Şehir Planlama





T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü

Sayı :82722354-310.99-E.70109
Konu :3194 sayılı İmar Kanunu 8/b maddesi
uygulaması-Yükseklikler

İVEDİ
18.03.2020

g. Yürürlükteki imar planlarında bina yüksekliği belirlenmemiş ya da serbest olarak belirlenmiş parseller için revizyon veya değişiklikler, idarelerce 1 Temmuz 2021 tarihi sonuna kadar tamamlanıp onaylanmak zorundadır.

Bilgilerinizi ve konu ile ilgili olarak ilgili idarelerce farklı uygulamalara gidilmemesi, yaşanan tereddütlerin giderilmesi bakımından uygulamanın belirtilen bu açıklamalara göre gerçekleştirilmesi, kurumunuzca gereğinin temini ve Valilikler bünyesindeki ilgili tüm idarelerin/yerel idarelerin bilgilendirilmesi hususunda gereğini arz/rica ederim.

Fatma VARANK
Bakan a.
Bakan Yardımcısı

Dağıtım:

İÇİŞLERİ BAKANLIĞINA
KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞINA
Sanayi Ve Teknoloji Bakanlığına
Özelleştirme İdaresi Başkanlığına
Toplu Konut İdaresi Başkanlığına
İLLER BANKASI ANONİM ŞİRKETİ
GENEL MÜDÖRLÖĞÜNE
81 İl Valiliğine

88027

Çevre ve Şehircilik
Bakanlığı
Vali A.

19 -03- 2020

Not: 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.

Evrak Doğrulama Kodu : UHFUCIPN Evrak Takip Adresi: <https://www.tekijye.gov.tr/cevce-ve-sehicilik-bakanligi>
Mustafa Kemal Mahallesi Eskişehir Devlet Yolu (Dumlupınar Bulvarı) 9,
km. No: 278
Çankaya/ANKARA

Bilgi için: Esin MÜNGAN
Şehir Plancısı



İBB Şehir Planlama Müdürlüğü'nün 12/08/2021 Tarihli ve 91442078-310.01.02/2021 /BN:6534-BN:4214-İBB No:136148 Sayılı Yazısı

Plan tadilatının gerekçesi olan kanun değişikliği maddesine istinaden İBB Başkanlığından mer'î Uygulama İmar Planındaki : Konut Alanları, T1, T2 ve T3 rumuzlu Ticaret Alanları), Kentsel Sosyal Altyapı ve Kentsel Teknik Altyapı Alanları ve Askeri Alanlara ait azami yapı yükseklik sınırlarının belirlenmesine ilişkin plan değişikliğine esas azami yükseklik kriteri görüşü istenmiştir. Cevaben iletilen yazıda "Konut Alanları için '30.50m' plan şartının korunmasının, Ticaret fonksiyonunda kalan alanların 'Yençok:25 kat' ile sınırlandırılmasının, Yükseköğretim Tesisleri Alanı, Sağlık Tesisleri Alanı, Spor Tesisleri Alanı, Kapalı Otopark Alanı, Askeri Alanlar, İtfaiye Alanı, Mesleki ve Teknik Öğretim Tesis Alanı, İSKİ fonksiyonunda kalan alanlar için çevre yapılaşma koşulları da dikkate alınmak koşulu ile "Yençok:5" kat ile sınırlandırılmasının uygun olacağı" denilmektedir.



T.C.
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı
Şehir Planlama Müdürlüğü

12 Ağustos 2021

Sayı : 91442078-310.01.02/2021/BN:6534 - B.N.: 4214
Kona : Sarıyer İlçesi, 7221 Sayılı Kanunun İstinaden
Yapılacak Plan Değişikliğine İlişkin Görüş M. İBB NO:136148

SARIYER BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

- İlgi: a) 18.05.2021 tarihli ve E-91551960-045-17840 sayılı sayılı yazınız.
b) Planlama Müdürlüğünüzün 15.06.2021 tarihli ve BK.3608 sayılı yazısı.
c) 08.12.2020 gün ve TN:137640 sayılı Başkanlık Oluru ve eki

İlgi (b) yazıda, ilgi (a) yazınız ile, "20.02.2020 tarihli ve 31045 sayılı Resmî Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren 7221 sayılı Coğrafi Bölgi Sistemleri ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunun 6.maddesiyle 3194 sayılı kanunun 8'inci maddesinin birinci fıkrasının (b) bendine; "İmar planlarında bina yükseklikleri Yençok:Serbest olarak belirlenemez." ifadesi doğrultusunda hazırlanacak, Maslak Mahallesi'nin bir kısmını kapsayan 13.04.2013 onay tarihli Şişli ve Maslak Çevresi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı alt ölçeği olan 17.01.2015 onay tarihli 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda serbest olarak belirlenmiş yükseklik sınırlarının belirlenmesine yönelik uygulama imar planı değişikliğine ilişkin; hava mania ve siltatle ilgili görüşler yükseklik kararları doğrultusunda plan değişikliğine esas azami yükseklik kriteri hakkında Başkanlık görüşümlerine iletilmesi istenildiği belirtilerek, konunun Müdürlüğünüzce değerlendirilmesi talep edilmiştir.

Sarıyer İlçesi, Ayazağa ve Hazar Mahallelerinin bir kısmını kapsayan Sarıyer Ayazağa Revizyon Nazım İmar Planına belirlenmiş alan, 15.06.2009 onaylı 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda kısmen "Mesken Alanlar", kısmen "Askeri Alan" lejantında, ayrıca kısmen de "Küçük Sanayi Sitesi" sembolinde yer almakta olup, plan hükümlerinde "8.4.2.1. Mesken Alanlar: Bu alanlar konut amaçlı mesken alanlar olup, konut kullanımına hizmet edecek ticaret, sosyal, kültürel ve teknik alt yapı tesisleri ile küçük sanayi sitesi vb. kullanımları yer alabilir. Mesken alanları içerisinde ilgili konularla bağlantılı olduğu tespit edilen yerlerde, yaşam kalitesinin yükseltilmesi için yasal statüüne, mevzuatı, mevzuatı, yapı kullanım durumuna, çevresel jeolojik etkilere, iklimi niteliğine ve niceliğine, alanın yapılaşma sosyal ve ekonomik yapısına göre yenileme, dönüşüm ve sürdürülebilirlik yönünde projeler geliştirilebilir. Mesken alanlarındaki yoğunluk dağılımı, projeksiyon niteliği, ilgili kurum ve kuruluşların görüşleri gibi önüne alınarak jeolojik etki ve planlama esasları dahilinde alt ölçekli planlarda belirlenecektir.", 8.4.7.8. Askeri Alanlar ve Askeri Güvenlik Bölgeleri Bu alanlarda, Askeri Tesis Bölgeleri ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu hükümleri geçerlidir. Plan'da gösterilen askeri tesis bölgeleri ve güvenlik bölgelerine ait sınırlar yemelik olup, yasal bağlayıcılık oluşturmaz. Askeri tesis bölgeleri ve güvenlik bölgelerine ilişkin kesin sınırlar ilgili kurumdan alınacak görüş çerçevesinde alt ölçekli planlarda netleştirilecektir. Askeri alanlarda süre gelen işlevlerin, İçişleri Bakanlığı'nun programı dahilinde askeri alan olmasına çıkardıkları halinde, bu alanlar öncelikle ekil olan sosyal ve teknik altyapı (teğit, sağlık, kültürel tesis, kul, mezarlık, yeşil alan vb.) alanları olarak kullanılacaktır.", "8.4.4.3. Küçük Sanayi Siteleri: Küçük ölçekli sanayi işletmelerinin yer aldığı küçük sanayi sitelerinde; genel olarak kesilme yönelik hizmet veren, ilgili mevzuata uygun olarak kesilme içerisinde yer alanları gerekli olan ve onları itibarıyla imar ve çevre sağlığı açısından tehlikeli olmayan yapılaşmayan küçük ölçekli alanlar yer alabilir." denilmektedir.

Ayrıca, 1/100.000 ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı'nda 50 ha'm altında büyüklüğe sahip alanlar planda gösterilmemiş, bazı fonksiyon sınırları yemelik yapılmış olup, konuyla ilgili Plan Uygulama Hükümleri'nin 8.2.2. maddesinde: "1/100.000 ölçekli plan şartlarında çizilen çizgili arazi kullanım ve yerleşme alanlarına ait sınırlar yemelik olarak gösterildiğinden; bu plan içerisinde plan ölçeği ile okunamaz; yer tespiti ve uygulama yapılamaz. Makam fonksiyonun belirlenliği bu alanların ve bu alanlar içerisinde yer alacak diğer fonksiyonların dağılımları ve bu dağılımların yoğunlukları, sınırları ve detayları alt ölçekli planlarda belirlenecektir." ifadesine yer verilmiştir.

Bölgede geçerli olan, Sarıyer İlçesi, Maslak Mahallesi'nin bir kısmını kapsayan 13.04.2013 onay tarihli 1/5000 ölçekli Şişli Maslak ve Çevresi Nazım İmar Planında, "Konut Alanları" ve "Küçük Sanayi Sitesi Alanı" ve "Parklar ve Dinlenme Alanları" lejantında kalan kullanımlarda yapılacak yapılara ilişkin yükseklik sınırı tanımlanmış olup, diğer kullanımlar için yükseklikler belirlenmemiştir.

Plan hükümlerinde; Konut Alanları için; "Konut alanlarında yapılaşma yoğunlukları: F.2.00 - FAKS: 0.50 - İmar:30.50m şartlarında uygulama yapılabilir." denilmektedir.

Yükseklik sınırı getirilmeyen plan fonksiyonlarından; T1,T2,T3 Ticaret alanlarına ilişkin yapılaşma koşulları ise; "T1 - Ticaret Alanları; KAKS:2,30, TAKS:0,40"; "T2 - Ticaret Alanları; KAKS:2,00, TAKS:0,40"; "T3 - Ticaret Alanları; 0-900 m² arası parseller için E:0,75, TAKS:0,30, 901-1500 m² arası parseller için E:1,50, TAKS:0,40, 1501 m² ve üzeri parseller için E: 2,30, TAKS:0,40" olarak belirtilmiştir.

Ayrıca bölgede parsel bazlı az sayıda tadilatlar ile farklı fonksiyon alanlarında yükseklik tanımlaması yapılan münferit alanlar da olduğu görülmektedir.

Sarıyer İlçesi, Maslak Mahallesi'nin bir kısmını kapsayan 17.01.2015 onay tarihli 1/1000 ölçekli Maslak ve Çevresi Uygulama İmar Planı'nda ise, T1,T2 ve T3 rumuzlu Ticaret Alanları, Yükseköğretim Tesisleri Alanı, Sağlık Tesisleri Alanı, Spor Tesisleri Alanı, Kapalı Otopark Alanı, Askeri Alanlar, İtfaiye Alanı, Mesleki ve Teknik Öğretim Tesis Alanı, İSKİ kullanımlarına ilişkin plan paftalarında metre ya da kat sayısı açısından herhangi bir yükseklik sınırlaması belirlenmemiş olmakla birlikte; plan notlarında da "Planda yer alan konut ve ticaret alanlarında çekme mesafeleri ve TAKS değerine uyulması koşulu ile yapı yüksekliği silüetle ilgili getirilen yükseklik kararlarına ve hava mania hattı kriterlerine göre belirlenecektir." hükmü yer almaktadır.

Ayrıca, 17.06.2016 onay tarihli Uygulama İmar Planı tadilatı ile Konut alanlarında yer alan "30,50 m irtifa koşulunun" plan notu üzerinde iptal edildiği görülmektedir.

Türk Sivil Havacılık Kanunu ve Haberleşme, Seyrüsefer, Gözetim Sistemleri Mânia Kriterleri Hakkında Yönetmelikte; inşaat sınırlamalarına ilişkin hükümlere yer verilmiş olup, hava mania kriterleri Sivil Havacılık Genel Müdürlüğüne belirlenmektedir.

Ayrıca, Ayrıcalıklı bir coğrafi konuma sahip bir dünya metropolü olan İstanbul; doğal güzellikleri, tarihi/arkeolojik mirası ve sosyo-kültürel yaşamıyla eşsiz bir şehir olmasının yanı sıra; tepeler, manzara noktaları, tarihi yapılar, göz alıcı panoramalar gibi kentin silüetini ve peyzaj değerlerini oluşturan çeşitli görsel zenginliklere ve bakı alanlarına sahiptir.

Bununla birlikte kentsel mekanda sürekli değişen gelişme eğilimleri baz alındığında silüetinin olumsuz etkilenmesine yönelik uygulamaların varlığı ortaya çıkmıştır. Tüm bu etkenler vasıtası ile İstanbul genelinde yapı yüksekliği sınırlaması getirilmeyen alanlarda;

- Çevre yapılaşma şartlarına uygun olmayan düzensiz yapılar ortaya çıkmasına,
- İstanbul'un kendine özgü hissedilir topografya ve doğal eşikleri yansıtmayan yapılaşma düzeninin oluşmasına,
- Yüksek yapılaşmaların yoğunlaşması ile sosyal yapı bakımından komşuluk ilişkilerinin olumsuz etkilenmesine,
- Düzensiz gelişen yapılaşma ile birlikte, fiziki altyapı ve mikro klima bakımından olumsuz etkilerin oluşmasına neden olmaktadır.

Nitekim İstanbul'un mekânsal anlamda geleceğe yönelik ana kararlarını belirleyerek uygulamaya esas olan imar planlarını yönlendiren 15.06.2009 onaylı İstanbul Çevre Düzeni Planı'nda; kentin bünyesinde sağlıklı yapılaşmayı ve işlevsel bütünleşmeyi öngören ilkelerin esas alınması, dolayısıyla; kentin sağlıklı yapılaşmasına, ekolojik çevresi ile sürdürülebilir ilişkiler kurmasına ve vizyonuna ilişkin gereklerine yanıt verebilecek en uygun kentsel gelişme modelinin saptanması stratejik önem taşımaktadır.

Bununla birlikte; Yukarıda açıklanan hususlar doğrultusunda; şehrin silüetini bozabilecek yapıların oluşmasına sebebiyet verecek maksimum yükseklik değeri verilmemiş veya maksimum yükseklik değeri serbest tutulmuş bölge planlarında düzenleme yapılması zorunluluğu ortaya çıktığından Müdürlüğümüzce de ilgi(c) Başkanlık Oluru alınarak konu ile ilgili olarak etaplar halinde plan çalışması yapılmasına başlanmıştır. Bu çerçevede İstanbul genelinde meri imar planlarındaki emsal ve yükseklik değerleri, çevre yapılaşma koşulları ve mevcut yapıların kat yükseklikleri açısından analiz edilerek maksimum yükseklik değeri verilmemiş veya maksimum yükseklik değeri serbest tutulmuş bölge planlarında üst plan kararları ve politikaları ile tutarlı düzenlemeler yapılmaya çalışılmaktadır.

İlgi (a) yazı konusu bölge henüz çalışılan etaplar içinde kalmamakla birlikte, bölgedeki meri plan koşulları, yakın çevrenin mevcut yapılaşma durumu, dönüşüm koşulları gibi hususlar dikkate alındığında; yukarıda tanımlanan, sağlıklı yapılaşmayı ve işlevsel bütünleşmeyi öngören ilkelere uygun olacak şekilde optimum bir değerlendirme yapılmasına özen gösterilmelidir.

Başkanlığımız arşivinden yapılan incelemede alanın; kuzeyden Orman alanı, batıdan Ayazağa RNIP içindeki Konut Alanları, Doğu ve Güney doğudan ise Boğaziçi Geri Görünüm Bölgesinde yer alan Üniversite Alanı, Eğitim Alanı, Resmî Kurum Alanları ve Konut Alanları ile çevrili olduğu, söz konusu plan alanının plan fonksiyonları çerçevesinde büyük oranda yapılaşmış durumda olduğu, kısmen yapılaşmamış parsellerin yer aldığı görülmektedir.

Mevcut yapılaşmalar çerçevesinde bakıldığında; "Konut Alanı"nda site şeklinde 33 katlı yapılaşmanın yer aldığı, "T1" Ticaret lejantlı alanlarda 1-27 kat arasında yapılaşmaların yer aldığı ve yoğunlaşmanın "18-20 kat" arasında olduğu, "T2" Ticaret lejantlı alanlarda 1-36 kat arasında yapılaşmaların yer aldığı ve yoğunlaşmanın "16-20 kat" arasında olduğu, "T3" Ticaret lejantlı alanlarda ise 1-12 kat arasında yapılaşmaların yer aldığı ve yoğunlaşmanın "8-12 kat" arasında olduğu görülmektedir.

Netice itibari ile; yukarıda bahsi geçen meri plan koşulları, mevcut yapılaşma durumu ve planlama ilkeleri birlikte değerlendirildiğinde, alandaki kat yüksekliğinin, Konut Alanları için ise meri 1/5000 planda H_{max}:30.50m şartının geçerli olduğu görüldüğünden "30.50m" plan şartının korunmasının, T1, T2, T3 Ticaret fonksiyonunda kalan alanların "Yençok:25 kat" ile sınırlandırılmasının, Yükseköğretim Tesisleri Alanı, Sağlık Tesisleri Alanı, Spor Tesisleri Alanı, Kapalı Otopark Alanı, Askeri Alanlar, İtfaiye Alanı, Mesleki ve Teknik Öğretim Tesis Alanı, İSKİ fonksiyonunda kalan alanlar için çevre yapılaşma koşulları da dikkate alınmak koşulu ile "Yençok:5" kat ile sınırlandırılmasının, uygun olacağı değerlendirilmekle birlikte H:serbest yapılaşma hükümlerine yönelik yapı yüksekliklerinin belirlenmesi amacıyla tarafınızca hazırlanacak uygulama imar planı değişikliği teklifinin tarafımıza iletilmesi durumunda nihai görüşümüz verilebilecektir.

Bilgi alınması rica ederim.

Mahir POLAT
Belediye Başkanı a.
Genel Sekreter Yardımcısı



İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı
Kemalpaşa Mah. 15 Temmuz Şehitleri Cd. No:5 34134 Fatih / İSTANBUL
Telefon:0212 455 13 00 Faks:0212 4552666
e-posta : sehirlanlana@ibb.gov.tr Elektronik Ağ: www.ibb.gov.tr

Bilgi için: Murat DİL
Tel: 0212 455 2382

6.3. PLANLAMA YAKLAŞIMI

17.01.2015 onay tarihli 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planındaki Konut Alanları, T1, T2 ve T3 rumuzlu Ticaret Alanları, Kentsel Sosyal Altyapı ve Kentsel Teknik Altyapı Alanlarında ve Askeri Alanlarda (Milli Savunma Bak. ve Jandarma Kom.) yer alacak yapılara ilişkin azami yapı yüksekliği sınırı belirlenmesi amacıyla, Mer'i uygulama imar planı hükümleri, imar planına göre ruhsat alarak yapılaşmasını tamamlayan yapıların varlığı ve yoğunluğu, Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı Sivil Havacılık Genel Müdürlüğü Havaalanları Daire Başkanlığı 14.05.2020 tarihli ve 46715750-105.03E.4447 sayılı görüşü, İBB Şehir Planlama Müdürlüğü'nün 12/08/2021 Tarihli ve 91442078-310.01.02/2021 /BN:6534-BN:4214-İBB No:136148 sayılı görüşleri bütüncül olarak değerlendirilerek planlama alanına ilişkin yapılara ait kademeli kat yükseklikleri belirlenmiştir.

7. PLAN TADİLATI TEKLİFİ

Plan tadilatına ilişkin görüşler incelendiğinde; Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı Sivil Havacılık Genel Müdürlüğü Havaalanları Daire Başkanlığı'nın 14.05.2020 tarih ve 46715750-105.03E.4447 sayılı "mania kurum görüşü" konulu yazısında belirtildiği üzere, bu alanlarda arazi kotundan 150 metre yüksekliğe kadar yapı inşa edilebileceği, 150m'den sonrasında ise Devlet Hava Meydanları İşletmesi Genel Müdürlüğü'nün olumlu görüşü alınarak Sivil Havacılık Genel Müdürlüğüne sunulmasının ardından yapılabileceği vurgulanmıştır. İBB Şehir Planlama Müdürlüğü'nün 12/08/2021 Tarihli ve 91442078-310.01.02/2021 /BN:6534-BN:4214-İBB No:136148 sayılı görüşü ile de yüksekliği serbest olarak planlanmış konut alanlarında Yençok: 30.50m, T1, T2 ve T3 ile simgelenen Ticaret Alanlarında Yençok: 25 kat olarak kat yüksekliği önerilmiştir. Ayrıca planlama alanı içerisinde bulunan konut alanı olarak planlanmış ve yapılaşmasını tamamlamış ruhsatlı alanlarda "Yapılaşmış parsellerde ise yapı ruhsatındaki yükseklik esas alınır." plan notu eklenmiştir.

Planlama alanında kalan Kentsel Sosyal ve Teknik Altyapı Alanları ve Askeri Alanlarda yapı yüksekliği Yençok: 5 kat olarak belirlenmiştir.