6.12.2007 gün ve ... Başkanlığınca onanmıştır.

Zeytinburnu İlçe Belediye Başkanlığı
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Planın İsmi ve Pafta No	Zeytinburnu Uygulama İmar Planı	Ölçek 1/1000
		Tasdik Tarihi
	Plan Notları	
Etüdü Yapan	Adı Soyadı: Hacer BAKKAL, Şehir Plancısı	İmzası
Planı Çizen	Cemiyye İBİŞOĞLU, Teknik Elemen	
Şef	Hacer BAKKAL, Şehir Plancısı	
Müdür Muavini	Ergin UÇAHLI, Har. Müh. İmar ve Şehircilik Müd.Yrd.	
Müdür	Şevket YILDIRIM, İnş. Müh. İmar ve Şehircilik Müdürü	

Teklif tarihi 25/12/07 gün ve ...5/3631... sayılı yazımız eki olan meclisince onanması gereken plan teklifidir.

Belediye Meclisinin 08/01/2008 Tarih ve 2008/28 sayı ile kabul edilen kararın eki olan plandır.

İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisinin 28.11.2007 tarihinde ve 2007/2326 sayılı ile aynen / tadilen tasdik edilen kararın eki olan plandır.

İstanbul Büyükşehir Belediyesi İmar Komisyonu Başkanı

PLAN NOTLARI

GENEL HÜKÜMLER

1-TAKS ve KAKS değerleri net parsel üzerinden verilmiştir.
2-Donatı alanları (yol,meydan,otopark,park,çocuk bahçesi,yeşil saha,cami ve karakol) kamuya terk edilmeden uygulama yapılamaz.Bilabedel terkinlerde inşaat emsali hesabı terkin sonrası net parsel üzerinden yapılacaktır.Parselde % 40'tan fazla terkin olması durumunda emsale % 5 artış verilir.
3-Kamu tesis alanlarında (yönetim,eğitim,kültürel tesis,sağlık vb.) uygulama jeolojik ve jeoteknik raporlar doğrultusunda çevre yapılarına şartlarında mimari avan projeye göre yapılacaktır.Ancak Bayındırlık ve İskan İl Müdürlüğün'ce onaylı jeolojik ve jeoteknik etüdler muvacehesinde irtifa arttırılabilir.
4-Tarihi nitelikteki ağaçlar ve mevcut ağaçlar ağaç revizyonuna tabi tutularak korunacaktır.
5-Planda K ile gösterilen kavşak alanlarında UKOME(Ulaşım Koordinasyon Müdürlüğü) ve Ulaşım Planlama Müdürlüğü Görüşü doğrultusunda avan projesine göre uygulama yapılacaktır.
6-Deprem Yönetmeliği hükümlerine uyulacaktır.
7-Otopark Yönetmeliği Hükümlerine uyulacaktır.
8-Çekme ve çatı katı yapılamaz.
9-Binalara kot verilmesinde İstanbul İmar Yönetmeliği hükümlerine uyulacaktır.
10-Bir parsele birden fazla bina yapılabilir.Bu durumda iki bina arasındaki mesafe İstanbul İmar Yönetmeliği'ne tabidir.
11-Konut ve Konut+Ticaret bölgelerinde imar planında yerleşik meskun saha olarak öngörülen alanlarda belirlenen blok istikametleri baz alınarak uygulama yapılacaktır.
12-Eski lokal mevzi plan şartlarında ruhsatlı olarak teşekkül etmiş parseller ruhsat aldıkları tarihte yürürlükte bulunan plan notları ve yönetmelikten gelen hakları saklı kalmak kaydıyla bu planda çevresindeki yoğunluk bölgesi için belirtilen KAKS değerini kullanabilirler.
13-Eğimden dolayı birden fazla bodrum kat kazanılması halinde iskan edilen bodrum katı emsale dahil edilir. Bodrum katlarda ortak mahaller, kapıcı dairesi ve kapalı otopark yapılabilir.Bu alanlar inşaat emsali hesabına dahil edilmez. Kapalı yeraltı otoparkları girişi dışında bodrum katlara tretuar ve tabi zemin hafriyatı ile giriş yapılamaz.
14-Plan onama sınırı içinde tescile değer eski eser ve yapılar korunacak ve tescil fişleri hazırlanarak İstanbul IV nolu koruma kurulundan onaylattırılacaktır.
15-Karayolları istimlak sınırları içerisinde hiçbir yapılaşma yer almayacak ve ağaçlandırma yapılacaktır.
16-D-100 Karayolunda İBB Meclisinin 14/07/2005 tarih ve 1401 sayılı kararı ile kabul edilip 17/07/2005 tarihinde İBB Başkanınca onanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli uygulama İmar planı geçerlidir.D-100 Karayolundan cephe alan yapı yaklaşma öngörülmemiş parsellerde TCK kamulaştırma sınırından (çakıştığı durumlarda yol istikametinden) tüm yapılar için min 15 metre yapı yaklaşma mesafesi bırakılacaktır.
17-Planda işlenen Askeri Lojman Alanı içindeki uygulamalar için 2565 sayılı Askeri Güvenlik Bölgeleri Kanunu hükümleri geçerlidir.
18- Teknik ve sosyal alt yapı alanlarında İBB Meclisinin 14/06/2006- 1060 sayılı kararı eki plan notları hükümlerine uyulacaktır. Bunlar,
a-Meydan, Parklar ve Dinlenme Alanları, Oyun Alanları , Çocuk Bahçeleri , Kavşak ve Yol Alanlarının tabi zemin kotu altında kalan kısımlarında ilgili kurum ve kuruluşların (Planlama ve İmar Daire Başkanlığı, İSKİ Genel Müdürlüğü, Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu Bölge Müdürlüğü, UKOME, Park ve Bahçeler Müdürlüğü, Zemin Deprem İnceleme Müdürlüğü vb.) uygun görüşü alınmak koşulu ile verilen görüşler doğrultusunda 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 otopark yapılabilir.
b-Kamu alanlarında ilgili idarelerce uygun görülmesi, özel ve tüzel nitelikli alanlarda ise ilgililerinin muvafakatı ve ilgili İdarelerince de uygun görülmesi halinde: Trafo, Doğalgaz Bölge Regülatörü vb altyapı yapıları yapılabilir.
c-İlgili kurum ve kuruluşların uygun görüşü alınmak şartı ile imar planın da özel mülkiyette olan açık otopark lejantında kalan alanlarda özel açık veya zemin altı otopark, kat otoparkı lejantında kalan alanlarda ise özel katlı otopark yapılabilir.
d-İmar planlarında Kentsel ve Sosyal Altyapı Alanı olarak ayrılan alanlarda (dini tesis, eğitim, sağlık, kültürel tesis, sosyal tesis, spor alanı vb.) ilgili kurum ve kuruluşların uygun görüşleri alınmak şartıyla tabii zemin altında yoldan çekme mesafesi korunmak şartı ile parsel bütününde kamuya ait alanlarda kamu, özel mülkiyette olan alanlarda özel zemin altı katlı otopark yapılabilir.
e-Parsel maliklerinin muvafakatı alınmak, o parseller tarafından kullanılmak, ilgili kurum ve kuruluş görüşleri alınarak önerilen görüşlere uymak koşulu ile ada içindeki arka bahçeler birleştirilerek zemin altında zemin altı katlı otopark (gerektiğinde sığınak) zemin üstünde ise park ve yeşil alan, çocuk bahçeleri olarak kullanılabilir.
f-Ticaret, ticaret+hizmet, merkezi iş alanı fonksiyon verilen alanlarda Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmeliğin Ek-1a ve Ek- 1c tablosunda verilen minimum alan büyüklüklerini sağlamak koşulu ile ilgili kurum ve kuruluşların İSKİ Genel Müdürlüğü, Ulaşım Daire Başkanlığı vb. tesisi gerçekleştirecek yatırımcı Bakanlığın(Milli Eğitim Bakanlığı, Sağlık Bakanlığı vn.)) uygun görüşü doğrultusunda Özel Eğitim Tesisi,Özel Sağlık Tesisi,Özel Kültür Tesisi,Özel Yurt,Özel Kreş,Özel Anaokulu ait fonksiyon olarak verilebilir.
g-İmar planında Anaokulu, İlköğretim,Ortaöğretim, Lise, Meslek Lisesi vb. değişik lejantlarda okul fonksiyonu verilen alanlarda İl Milli Eğitim Müdürlüğünün ihtiyacı doğrultusunda Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmeliğin Eğitim Tesisleri içinde düzenlenen Ek-1a tablosunda söz konusu alanlar için verilen minimum alan büyüklüğünü sağlanmak şartı ile Anaokulu, İlköğretim,Ortaöğretim,Lise, Meslek Lisesi vb. lejantlar arasında Planlama ve İmar Daire Başkanlığı ve İl Milli Eğitim Müdürlüğünün uygun görüşü alınmak koşulu ile değişim yapılabilir, şeklindedir.
19-Üzerinde Yerleşik Meskun Alan ve KT yapılaşma düzeni getirilen bir önceki mer'i planı göre ruhsatlı teşekkül etmiş meskun alanlar "yapı düzeni korunacak yerleşik meskun alanlar"dır.Bu alanlarda imar adalarındaki parsellerde eski mer'i plan şartlarında ruhsata uygun teşekkül etmiş adaların cephe hattı baz alınarak ön ve arka bahçe mesafelerinde planda öngörülen blok istikametlerine uyulacaktır.Maximum H:15.50 mt (5 kattır) 1/1000 ölçekli planda daralan yollarda verilecek blok istikametleri mevcut ruhsatlı teşekkülün önünde olamaz.Teşekkül etmemiş yapı adalarında ve 1000 m2 üstündeki parsellerde ayrık nizam olarak verilen 700-600-500 K/Ha brüt yoğunluk ve KT yapılaşma düzeni getirilen adalarda avan projesine göre uygulama yapılacaktır. Max H=Serbesttir. 5/A/3 yapılanma koşullarına göre uygulama ilçe belediyesince onanacaktır.
20-Sosyal teknik donatı ve kamu hizmet alanlarında (okullar,sağlık tesisleri, kreş, kültür merkezi vb.) yapılanma koşulları çevre yapılanma şartlarıdır.Planda öngörülen çekme mesafesine uyulması ve avan projesi İlçe Belediyesince onanması kaydı ile uygulama yapılabilir.
21- 1986 tasdik tarihli yol istikamet planlarının 6. maddesine göre açılan ve belediye hizmetlerinin götürülüdüğü yerinde teşekkül etmiş ancak bu planda belirtilmemiş olan ada içi yollar muhafaza edilecektir. İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nce yapılacak etüde göre açılacak Başkanlık Makamı onayı ile yürürlüğe girecektir.
22- 200 m2 ve 200 m2'yi geçen parsellerde giriş-çıkış sağlamak şartıyla otopark şartı aranacaktır.

UYGULAMA HÜKÜMLERİ

1-Konut ve konut+ticaret bölgelerindeki imar durumu elverişli yapı adalarında binaların arka bahçelerinde ve ada içlerinde parsellerin % 40 birleştirilmek şartı ile (maximum) ada içi otoparklar, yeşil alanlar, çocuk bahçeleri olarak düzenlenecektir 1/1000 planda hazırlanacak bu ada içi kullanımların yer aldığı imar adalarında bu alanların kamu eline geçmesi şartı aranır. Bu alanlar kamu eline geçtikten sonra ± 0.00 kotu altı kapalı yeraltı otoparkı, üstü çocuk bahçesi, çay bahçesi, park gibi açık alanlar olarak düzenlenecektir.
2-18. Madde uygulaması yapılacak alanlarda donatıya ayrılan kısımların kamu eline geçmesinden sonra teşekkül eden imar adalarında net parsel alanı üzerinden inşaat emsali hesabı ile uygulama yapılacaktır. P.D.O.S
3-Yerleşik Meskun Alanlarda (Y.M.A.) parsellerin tevhidini teşvik etmek amacıyla parsel büyüklüğünde 1000 m² ulaştığında emsale % 5, 2000 m² ulaştığında % 10, 5000 m² ulaştığında % 15 ve 10000 m² ulaştığında % 20 artış uygulanır.
4-Parsel ya da ada bazında muhtelif tarihlerde onanmış uygulama imar planı (mevzi plan) şartları olarak öngörülen alanlarda onanlı mer'i uygulama imar plan (mevzi plan) şartları geçerlidir. Tadilat projelerini ruhsat aldıkları tarihteki parsel alanı üzerinden vereceklerdir.
FONKSİYON ALANLARI

1-KONUT ALANLARI

A-Yüksek yoğunluklu konut alanı: 700 ki/ha brüt (850 ki/ha net) P.D.O.S
Max H=Serbest subasman kotunun üstünde Yençok 15 kattır.
Yerleşik Meskun alanlarda max H= 15.50 mt
E=2.125

B-Orta yoğunlukta konut alanı : 600 ki/ha brüt (700 ki/ha net) P.D.O.S
Max H=Serbest subasman kotunun üstünde Yençok 15 kattır.
Yerleşik Meskun alanlarda max H= 15.50 mt
E=1.75

C-Düşük yoğunlukta konut alanı : 500 ki/ha brüt (600 ki/ha net) P.D.O.S
Max H=Serbest subasman kotunun üstünde Yençok 15 kattır.
Yerleşik Meskun alanlarda max H= 15.50 mt
E=1.50

Min bina cephesi = 6.00 m'dir. Ancak sağındaki ve solundaki parsellerde yeni bina olması durumunda Minimum bina cephesi 4.00 m'dir.
Diğer hususlar İstanbul İmar Yönetmeliği'ne tabidir.

Yerleşik meskun saha olarak öngörülen konut alanlarında imar planında öngörülen blok istikametleri uygulamada esaslır.
Blok yapılaşma düzeni getirilen bir önceki mer'i plana göre ruhsatlı teşekkül etmiş meskun alanlar "yapı düzeni korunacak yerleşik meskun alanlar" dır.Bu alanlarda imar adalarındaki parsellerde eski mer'i plan şartlarında ruhsata uygun teşekkül etmiş adaların cephe hattı baz alınarak ön ve arka bahçe mesafelerinde planda öngörülen blok istikametlerine uyulacaktır. İrtifada ruhsatlı teşekküle uyulacaktır. Maximum H:15.50 mt (5 kattır). 1/1000 ölçekli planda daralttıtan yollarda verilecek blok istikametleri mevcut ruhsatlı teşekkülün önünde olamaz.Teşekkül etmemiş yapı adalarında ve 1000 m2 üstündeki parsellerde ayrık nizam olarak verilen 700-600-500 K/Ha brüt yoğunluk yapılaşma düzeni getirilen adalarda TAKS Min=0.20 dir. Max H=Serbesttir. İrtifa İlçe belediyesince onanacak avan projesine göre belirlenip teklif avan projesine göre uygulama yapılacaktır.Yapı yaklaşma mesafesi belirlenmemiş adalarda 5/A/3 yapılanma koşullarına göre uygulama yapılacaktır.Uygulamada Afet İşleri Genel Müdürlüğünce onaylı 17/04/2002 tarihli rapor ve ekleri doğrultusunda uygulama yapılacaktır.
Veliefendi işçi bloklarında öngörülen 18. madde kapsamında etap etap veya tamamında uygulama yapmaya Belediye Başkanlığı yetkilidir. P.D.O.S
1/1000 Avan projesi şartı getirilen alanlarda Konsolide kullanılmak istenmesi durumunda zemin etüd raporları Bayındırlık İl Müdürlüğü ve İBB Zemin ve Deprem İnceleme Müdürlüğü'nden onaylattırılacaktır. subasman kotunun üstünde Yençok 15 kattır.

a)1782 Ada 13-14 parseller Konut, Konut+Ticaret+Hizmet, Konaklama, Özel spor ve Sosyal tesis Alanı bir kısım kadastral boşluk BHA'dır.
Ticaret+Hizmet+Konut+Konaklama Alanlarında Ticaret, Hizmet, Konut, Konaklama, Özel Sağlık, Özel Eğitim tesisleri vb. fonksiyonlar yer alabilir.
b) 18.madde uygulamasına tabidir. P.D.O.S
c)E= 2.38 Emsal değeri kadastral parsel üzerinden hesaplanacaktır. Max H= serbesttir. subasman kotunun üstünde Yençok 15 kattır.
d)BHA'nda Belediyeye ait İdari ve Sosyal Tesis Alanları yer alacaktır.
e) İlçe Belediyesi'nce onanacak avan projesine göre uygulama yapılacaktır

2-KONUT+TİCARET ALANLARI
KAKS=2.00
Min bina cephesi=6.00 m
Min bina derinliği=7.00 m
Min İfraz alanı=500 m²
Max bina cephe ve derinlikleri İstanbul İmar Yönetmeliği'ne tabidir.

Planda KT lejantı konut + ticaret alanları içinde,zemin katlarda ticaret,normal katlarda ticaret veya konutlar, bürolar, işhanları, gazino, lokanta, çarşı, çok katlı mağazalar, bankalar, sinema, tiyatro gibi kültürel sosyal tesisler ve yönetimle ilgili tesisler v.b. yer alabilir. Zemin katlarda parsel bütününde kapalı alan (çarşı, pasaj vb.) yapılabilir.Yerleşik meskun alan olarak öngörülen sahalarda planda belirlenen blok istikametleri baz alınacaktır.Max H=15.50 mt dir.Ayrık nizam olarak verilen ve avan projesine göre uygulama yapılacak KT alanlarında zemin üstü normal katlarda Min TAKS: 0.20, Max TAKS: 0.35 ile Emsali aşmamak şartıyla konut + ticaret uygulaması yapılabilir. Parsel büyüklüğünde 1000 m² ulaştığında emsali % 5, 2000 m² ulaştığında % 10, 5000 m² ulaştığında % 15 ve 10000 m² ulaştığında % 20 artış uygulanır. 5/A- /3 yapılanmasında P.D.O.S Max H=Serbesttir. Bu durumda zemin etüd raporları Bayındırlık İl Müdürlüğü'ne İBB Zemin ve Deprem İnceleme Müdürlüğü'nden onaylattırılacaktır. subasman kotunun üstünde Yençok 15 kattır.
-Seyitnizam Mah.511 Pafta,2980 Ada,26 Parselde 13/10/2006 T.Tarihli 1/1000 ölçekli uygulama İmar plan şartları geçerlidir.

3-TİCARET ALANLARI
Planda T lejantı verilen ticaret alanlarında, E: 2 max TAKS: 0.50 Min TAKS=0,20 ve İrtifa P.D.O.S Max H=Serbesttir. Zemin ve normal katlarda ticaret işlevleri yer alacaktır. Uygulama ilçe belediyesince onanacak avan projesine göre yapılacaktır. Min parsel alanı 750 m² dir. Bu alanlarda bürolar, iş hanları, çok katlı mağaza, alışveriş merkezleri, bankalar, oteller, sinema, tiyatro, kültürel sosyal tesisler ve yönetimle ilgili tesisler vb. yer alabilir. Bu alanlarda P.D.O.S Konut işlevi yer almaz. Max H=Serbesttir. kullanılması durumunda zemin etüd raporları Bayındırlık İl Müdürlüğü ve İBB Zemin ve Deprem İnceleme Müdürlüğü'nden onaylattırılacaktır. subasman kotunun üstünde Yençok 15 kattır. T1 lejantlı Ticaret alanlarında E:1 dir.TAKS:0,50 min TAKS:0,20 Max H:15,50 mt dir.
-2053 ada 8 parsel Ticaret-Hizmet alanıdır.Planda öngörülen blok istikametine uyulacaktır.Max H=15,50 mt dir.
-1617 ada 12,13 parseller ticaret alanıdır.Max H=Serbesttir.E=2.00 dir.Emsal net alan üzerinden verilecektir.Bodrum katlar emsale dahil değildir. P.D.O.S subasman kotunun üstünde Yençok 15 kattır.

4-MERKEZİ İŞ ALANLARI (MİA)
MİA bölgesinde işmerkezleri, bürolar, kültür eğlence ve konaklama tesisleri,rezidans tipi konutlar, ticaret, yönetim, sergi satış binaları, basın yayın vb. fonksiyonlar yer alabilir.Bu bölgede Max KAKS:2 dir.Min TAKS=0.20 dir. Ancak 3000 m² ve daha büyük parsellerde Max KAKS:2,5 olarak uygulanacaktır.Max H=27.50 m'dir.Minimum parsel alanı=2000 m²dir.Uygulama ilçe belediyesince onanacak avan projesine göre yapılacaktır. Yapı adasının tamamının min parsel alanını sağlamaması durumunda İmar ve Şehircilik Müd. Başkanlık Onayı ile kontur ve gabari tayini ile tevsiden imar durumu vermeye yetkilidir.
Çekme mesafeleri yollardan 10 mt, bitişik parsellerden 5 mt olarak tanzim edilecektir.

5-TİCARET-HİZMET-KONUT ALANLARI
Bu alanda iş merkezleri bürolar, kültür eğlence tesisleri, konut, ticaret vb.fonksiyonlar yer alabilir. İstenmesi durumunda parsel konut olarak kullanılabilir. Max KAKS:1,6 dir.Ancak 2000 m² ve daha büyük parsellerde Max KAKS:2 dir. Min TAKS=0.20 dir.Max H=27.50 m dir. Minimum parsel alanı=1000 m²dir. Uygulama ilçe belediyesince onanacak avan projesine göre yapılacaktır. P.D.O.S subasman kotunun üstünde Yençok 15 kattır.

6-KÜÇÜK SANATLAR ALANI
Bu alanda Max TAKS:0,15 Max KAKS:0,25 tir.H Max:6,50 mt dir.Hazırlanacak avan projeler ilçe belediyesince onanacaktır.

7- OTOPARK ALANLARI
a-katlı otopark alanları
Maltepe mahalesindeki katlı otopark alanlarına E: 3.00 tür Max H: 27,50 m'dir D-100 karayolu güneyinde Yerleşik Meskun Alanı olarak öngörülen ve KT yapılaşma düzeni getirilen 14/01/2005 tarihli nazım imar planı notları ile yerleşik meskun saha olarak öngörülen imar adalarındaki katlı otopark alanlarında İrtifa ve cephe hattı istikametinde planda öngörülen blok istikametlerine uyulacaktır. Bu alanlarda maximum H:15,50 m'dir.
Şahıs mülkiyetinde olan katlı otopark alanlarında ilgili kurumların yatırım yapmayacağına ilişkin görüşler alındıktan sonra özel katlı otopark yapılabilir. Zemin katlarda ticaret fonksiyonu yer alabilir. Avan projesi ilçe belediyesince onanacaktır. İnönü Bulvarı ve G9 ve G-10 sokaklardan boşalan ana arterlerin zemin altı katlı otoparkı zemin üstü ana arterdir. Avan projesine göre uygulama yapılacaktır.Avan projesi İBB Başkanlığınca onanacaktır.
b-açık otopark alanları
Açık otopark alanlarının çevresi ağaçlandırılmak, diğer fonksiyon alanları ile arasında izole amaçlı gürültü kesici bitkilendirme yapmak, alanda yıkama yağlama işlevleri yer almamak şartıyla wc, bekçi kulübesi olarak kullanılmak üzere büyüklüğü 10 m² geçmeyen H=3,50 aşmayayı yapılar yapılabilir.

8-AKARYAKIT İSTASYONLARI ALANI
Akaryakıt istasyonu olarak ayrılan alanlarda TAKS: 0.30, Max KAKS: 0.60 yapılanma şartları geçerlidir. Uygulama esnasında İSKİ, Ulaşım Koordinasyon Müdürlüğünün, Ruhsat Denetim Müdürlüğü ile ilgili kuruluşların görüşleri alınması zorunludur. Parsel bazında ya da genel onanlı uygulama imar planı muvacehesinde öngörülen yapılaşma kıstasları çerçevesinde yasal koşullara uygun olarak tesis edilmiş ruhsat ve eklerine uygun olarak yapılıp tamamlanmış alanlardaki akaryakıt istasyonları ilave inşaat artışından faydalanamaz. Akaryakıt istasyonu yapılması istenmemesi durumunda adanın tamamı tek bir fonksiyon gözüküyorsa çevre yapılaşma kıstasları göz önüne alınarak fonkiyon ve yapılaşma verilir.

9-KENTSEL GELİŞİM VE DONÜŞÜM ALANLARI
1- a- Planlama alanı 500 pafta, 2969 ada, 71-4-29 parseller, 501 pafta, 3283 ada, 3-4-5 parseller alanıdır.
b- Konut + Ticaret alanında yapılaşma koşulları;
Emsal= 2.50 P.D.O.S
max H= Serbest subasman kotunun üstünde Yençok 15 kattır.
c- Bakım ve Akaryakıt İstasyonu Alanında yapılaşma koşulları;
TAKS= 0.30
KAKS= 0.60
maxH= 6.50
d- Konut + Ticaret alanında bağımsız bölün olarak;konut, ticaret, imalata yönelik gündübirlik haftalık ihtiyaçlara cevap verebilecek çarşı, dükkan, büro, sosyal ve kültürel tesis, kreş, cami mescit, sağlık tesisi, kafeterya, lokal, spor tesisi, alışveriş merkezi, bütfe, çok katlı mağazalar, bankalar, oteller, sinema ve tiyatro salonları v.s. çeşitli hizmet birimleri yer alabilir.

e- Planda Yerleşim ve Uygulama Zeytinburnu Belediyesince onaylanacak Avan Projeye göre yapılacaktır.
f- Konut + Ticaret alanında blok boyut ve şekli serbest olup, bitişik, ayrık, ikiz ve sıralı blok yapılabilir.
g- Yönetmeliğe bakılmaksızın ifraz yapılabilir.
h- Kat yüksekliği serbesttir.
i- Bina köşe katları ve kot alınacak nokta avanprojede belirlenecek olup uygulama bu doğrultuda yapılacaktır.
j- Subasman kotu serbesttir.
k- Bodrum katlar iskan edilebilir. İskan edilen bodrum katlar KAKS'a dahildir.
l- Planlama alanında KAKS'a dahil olmak üzere asma kat yapılabilir.
m- Çatı şekli serbest olup avan projesi ile belirlenecektir. P.D.O.S
n- Arazi kazı ve dolgu yapılarak düzenlenebilir. Düzenlenmiş zemin, tabii zemin olarak kabul edilecektir.
o- Arazi koşulları ve eğimden dolayı açığa çıkan bodrum katlar iskan edilebilir. İskan edilen bodrum katlar KAKS'a dahildir.
p- Çekme mesafesi zorunluluğu yoktur.
r- Parselde birden çok fonksiyonlar ayrı ayrı kullanılabileceği gibi tanımlanan lejantlardan yalnızca bir tanesi de kullanılabilir.
s- Otopark Yönetmeliği'ne uyulacaktır.
t- Jeolojik ve jeoteknik raporlar doğrultusunda yürürlükteki deprem yönetmeliğine uyulacaktır.
u- İmar Uygulaması 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı doğrultusunda hazırlanan ve İlçe Belediyesince onaylanacak Avan Projeye göre yapılacaktır.
v- Bahsedilmeyen hususlarda İstanbul Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği hükümlerine uyulacaktır.

2-a)502 pafta 2965 ada 12,13,17,18,19,20,21,22,23,24,25,26 parseller ile bir kısım kadastral boşluk konut+ticaret alanıdır.
b)E:1.00 dir.
c)Max H:15,50 m.dir.
d)Emsal kadastral parsel üzerinden hesaplanacaktır.
e)Avan projesine göre uygulama yapılacaktır. Avan projesi ilçe belediyesince onanacaktır.
f)Bu alanda konut yoğun olmak üzere çevre halkının günlük ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik küçük ölçekli ticari birimler yer alacaktır.Ticaret fonksiyonu toplam alanın % 5-10 değerleri arasında öngörülecektir.
g)Deprem ve otopark yönetmeliğine uyulacaktır.

10-DEPOLAMA ALANLARI
Onanlı avan projelerine göre uygulama yapılacaktır. Bu alanlarda, onanlı avan projelerinin aksine, kat artırımı ve tevzii yapılamaz, çevresel kirletici maddeler üreten birimlere yer verilmeyecek ve İSKİ Genel Müdürlüğü önereceği her türlü çevre korunma önlemi alınacaktır.

11-SOSYAL ALTYAPI VE EĞİTİM TESİSLERİ ALANI
Planda alt başlık olarak öngörülen fonksiyon alanları yapılandırılacaktır.Yapılanma çevre yapılanma şartlarıdır. Teknik ve sosyal altyapı alanlarında İBB Meclisinin 14/06/2006- 1060 sayılı kararı eki plan notları hükümlerine uyulacaktır. Ayrıca Bayındırlık ve İskan İl Müdürlüğün'ce onaylı jeolojik ve jeoteknik etüdler muvacehesinde irtifa arttırılabilir.
-Özel öğrenci yurdu olarak öngörülen fonksiyon alanlarında mevcut yapıların kontur ve gabarisi aynen muhafaza edilecektir.
-Engelli eğitim merkezi+park alanı olarak öngörülen fonksiyon alanında yapı yaklaşma mesafeleri içerisinde Max H= 15.50 mt'dir. Eğimden dolayı iskan edilen katlar ile bodrum katlar emsale dahil değildir. Bodrum katlardaki otoparklar ticari amaçlı kullanılabilir.
-Sosyal hizmetler ve çocuk esirgeme kurumu alanında E=2,125 Max H=15,50 m dir

12-YÖNETİM MERKEZLERİ
Yönelim merkezlerinde kaymakamlık, belediye hizmet binası,adliye,karakol gibi tesisler yer alabilir.Yapılanma çevre yapılanma şartlarıdır. Ayrıca Bayındırlık ve İskan İl Müdürlüğün'ce onaylı jeolojik ve jeoteknik etüdler muvacehesinde irtifa arttırılabilir.

13- KÜLTÜR TESİSLERİ ALANI
Bu lejant içinde, sinema, tiyatro, kütüphane, halk eğitim merkezi, sanat evleri gibi fonksiyonlar yer alıp dini tesisler (cami, kilise vb.) yer alamaz.Bu alanlarda İBB Meclisinin 14/06/2006- 1060 sayılı kararı eki plan notları hükümlerine uyulacaktır.Ayrıca Bayındırlık ve İskan İl Müdürlüğün'ce onaylı jeolojik ve jeoteknik etüdler muvacehesinde irtifa arttırılabilir.

14-SAĞLIK TESİSLERİ ALANI
Sağlık tesisleri alanında yapılanma koşulları, çevre yapılanma şartlarıdır.Özel Hastane Alanlarında, Plan notu olarak parsel ya da ada bazında muhtelif tarihlerde onanmış uygulama imar planı şartları olarak öngörülen alanlarda onanlı mer'i uygulama imar planı şartları geçerlidir. -Beşiktaş Mah.2326 ada 47 parsel Özel Hastane alanıdır.E:3 tür Max H=Serbesttir.Avan projesi İlçe Belediyesince onanması kaydı ile uygulama yapılabilir. Ayrıca kamuya ait sağlık alanlarında Bayındırlık ve İskan İl Müdürlüğün'ce onaylı jeolojik ve jeoteknik etüdler muvacehesinde irtifa arttırılabilir. İlgili kurumun yatırım yapmayacağına ilişkin görüşü alınarak şahıs parsellerinde özel sağlık tesisi yapılabilir.

15- KAPALI AÇIK SEMT SPOR ALANLARI
1/1000 ölçekli uygulama imar planları onandıktan sonra, hazırlanacak avan projeler Büyükşehir Belediye Başkanlığınca onanacaktır. Bu alanlarda, açık veya kapalı spor alanları, yüzme havuzları, tenis ve basketbol sahaları ve mini futbol sahaları vb. birimlere ait sosyal tesisler, giyinme ve duş kabinleri, wc vb. yan birimler yer alabilir. Alanın %10'unu geçemez. Max H=4,50 m dir
Kazlıçeşme Mahallesi 394 pafta 1617 ada yeni 10 parselde yer alacak spor tesisleri alanında futbol stadyumu,açık ve kapalı otopark alanı ve ticari birimler yer alacaktır.Ticaret alanının kullanımı avan proje aşamasında belirlenecektir.Ancak bu oran emsalin % 30 unu geçemez.E:2,00 dir.H Max serbesttir.Bodrum katlar emsale dahil değildir.Avan projesi İBB ve İlçe belediye başkanlığınca onanacaktır.

16-TOPLUM TAŞIM YOLLARI (HAFİF METRO+ÇAĞDAŞ TRAMVAY+MARMARAY)
Uygulama avan projesine göre yapılacaktır. Marmaray projesi kapsamında Zeytinburnu ile Kazlıçeşme Tren İstasyonları arasındaki demiryolu güzergahında yarma bulunan kısımlarda; ağaç revizyonu yapılarak mevcut ağaçların korunması için gerekli açıklıkların bırakılması,Ulaştırma Bakanlığı DLHM İnşaatı Gen.Müd.nün olumlu görüşü alınması şartıyla demiryolu elektrifikasyon hatlarını engellemeyecek kota ulaşan alanların üzeri kapatılabilir. Bu alanlarda parklar,çocuk bahçeleri,çay bahçeleri,gezinti terasları,bofeler...vb. yapılabilir.Ulaştırma Bakanlığı DLHM İnşaatı Gen.Müd.olumlu görüşü alınmak şartı ile hazırlanacak avan projeler Büyükşehir Belediye Başkanlığınca onanacaktır. Haffif metro ve çağdaş tramvayın planda gösterilen güzergah ve istasyon yerleri semboliktir.1/1000 ölçekli planların hazırlanmasından sonra uygulama avan projesine göre yapılacaktır.Planda öngörülen Yenikapı-Bağcılar metro hattı aksında kalan taşınmazlarla alakalı ruhsatlandırma aşamasında İBB Ulaşım Planlama Müdürlüğü'nün 30/11/2005 tarih ve 1063 sayılı yazısı uyarınca Ulaşım Daire Başkanlığından görüş alınacaktır.

17- DERELER (SU KANALLARI KORUMA KUŞAĞI)
Ayvalı ve Çırpıcı derelerine ait uygulama projeleri doğrultusunda uygulama yapılacaktır. Uygulama esnasında İSKİ görüşü alınacaktır.

18-ENERJİİ NAKİL HATTI KORUMA KUŞAĞI
Enerji nakil hattı ve koruma alanlarında;imar istikameti sınırları içine giren ve yapılaşmaya isabet eden alanlarda irtifa hususunda uygulama aşamasında yatay ve düşey emniyet mesafeleri için TEİAŞ (Türkiye Elektrik İletim A.Ş. Genel Müdürlüğü) dan görüş alınacaktır.

19-DİNİ TESİS ALANLARI
Planda varsa öngörülen yapı yaklaşma mesafesine uyularak avan projesine göre uygulama yapılacaktır.Avan projeler ilçe belediyesince onanacaktır. İrtifa çevre yapılanma değerlerini aşmamalıdır.

20-AKTİF YEŞİL ALANLAR
Park ve oyun alanlarında peyzaj düzenlemeleri ile İstanbul'la özdeşleşen bitki ağaç türleri ve kent mobilyaları kullanılacaktır.Parklarda aktiviteyi besleyecek büfe kafeterya gibi günübirlik ürünler demontabl elemanlardan yapılabilir.Max Max H=4,50 mt dir.

21-TRAFOLAR
Planda işaretli olmayan konut,ticaret vb kullanışlara elektrik enerjisi sağlayan trafo ve indirici merkezlerle ilgili belediyece uygun görülecek avan projeye göre uygulama yapılacaktır.

22-KAMU KURULUŞ ALANLARI
Planda öngörülen alt başlık altındaki tesisler (AÖY ve TKİ) yapılabilir. Yapı yaklaşma mesafesine uyularak avan projesine göre uygulama yapılacaktır.Avan projeler ilçe belediyesince onanacaktır. İrtifa ve yapılanma şartları çevre yapılanma değerlerini aşmamalıdır.

23-KENTSEL HİZMET ALANLARI
Planda öngörülen alt başlık altındaki tesisler (BHA,EMNİYET) yapılabilir. Yapı yaklaşma mesafesine uyularak avan projesine göre uygulama yapılacaktır.Avan projeler ilçe belediyesince onanacaktır. İrtifa ve yapılanma şartları çevre yapılanma değerlerini aşmamalıdır. Yerleşik meskun alan olarak öngörülen sahalardaki BHA da planda belirlenen blok istikametleri baz alınarak uygulama yapılacaktır.

T.C.
ZEYTİNBURNU BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

PLANIN İSMİ	İSTANBUL İLİ, ZEYTİNBURNU İLÇESİ, İMAR HAKKI TRANSFERİNE İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ PLAN NOTU DEĞİŞİKLİĞİ
PİN Kodu	
Pafta No / PLAN NOTU / Ölçek: 1/1000	
ÇİZEN	SEMRA NİRON, Şehir Plancısı
ŞEF	HACER BAKKAL, Şehir Plancısı
MÜDÜR	Enes SERDAR, İnşaat Mühendisi

ZEYTİNBURNU BELEDİYE MECLİSİNİN 08/01/2008 gün ve 2008/28 sayı ile kabul edilen kararın eki olan plan paftasıdır.
PLANI İNCELEYEN KOMİSYON BAŞKANI Adem UTUGÇAK Komisyon Başkanı V.

ZEYTİNBURNU BELEDİYE MECLİSİNİN 08/01/2008 gün ve 2008/28 sayı ile kabul edilen kararın eki olan plan paftasıdır.
PLANI DEĞERLENDİREN İLÇE BELEDİYE BAŞKANI ÖMER ARISOY Zeytinburnu Belediye Başkanı 08/01/2008

3- Zeytinburnu ilçe sınırlarının tamamında yapılabilecek imar hakkı transferi kapsamında;
A) İmar h