



BEŞİKTAŞ
BELEDİYESİ

T.C.
BEŞİKTAŞ BELEDİYE BAŞKANLIĞI

Karar Tarihi
11.12.2020

MECLİS KARARI

Karar No
2020/100

KONU : 1/1000 ölçekli Beşiktaş-Dikilitaş-Balmumcu uygulama imar planı plan notu değişikliği.

TEKLİF : Belediye Meclisimizin, 07.12.2020 günlü birinci Birleşiminde İmar Komisyonuna havale edilen İmar ve Şehircilik Müdürlüğünün 02.12.2020 tarih ve E.6287 sayılı teklifi ve eki;

Beşiktaş İlçesi, Abbasağa, Balmumcu, Cihannuma, Dikilitaş, Gayrettepe, Mecidiye, Muradiye, Ortaköy, Türkali, Vişnezade, Yıldız Mahallelerinde Sit Alanları, Etkileme Geçiş Alanları ve Koruma Alanları dışında kalan alanları kapsayan, 16.07.2005 onanlı 1/5000 ölçekli Beşiktaş-Dikilitaş-Balmumcu Nazım İmar Planına uygun olarak hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı 09.08.2007 tarihinde İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanınca onanarak yürürlüğe girmiş olup halen yürürlüktedir.

09.08.2007 onanlı 1/1000 ölçekli Beşiktaş-Dikilitaş-Balmumcu Uygulama İmar Planı, Plan Notlarının Genel Hükümlerinin 32. maddesinin revize edilmesi, Genel hükümlere 31., 34., 35., 36. maddelerinin eklenmesi, Plan Notlarının Uygulama Hükümlerinin "ATicaret+Hizmet Alanlarında" başlığı altında 12. madde "C- Ticaret + Konut Alanlarında" başlığı altında 5. madde ve "D-Konut Alanlarında" başlığına "D- 5- Parsellerin Birleştirilmesi İle Yapılacak Düzenlemeler" maddesinin eklenmesi ihtiyacı doğmuş olup, hazırlanan Plan Değişikliği :

"32. Planlama alanında mimari olarak daha uygun çözümlerin getirilmesi için imar planında verilen kat adetlerinin değişmemesi ve kat yüksekliğinin 4.00 m'yi aşmaması koşulu ile h:6.50m yükseklik verilen alanlarda h:7.50m (2 kat), h:9.50m yükseklik verilen alanlarda h:11.00m (3 kat), h:12.50m yükseklik verilen alanlarda h:14.50m (4 kat), h:15.50m yükseklik verilen alanlarda h:18.00m (5 kat), h:18.50m yükseklik verilen alanlarda h:21.50m (6 kat), h:21.50m yükseklik verilen alanlarda h:25.00m (7 kat), h:24.50m yükseklik verilen alanlarda h:28.50m (8 kat), h:27.50m yükseklik verilen alanlarda h:32.00m (9 kat), h:30.50m yükseklik verilen alanlarda h:35.50m (10 kat) uygulanır.

Planlama alanında kat yükseklikleri meri İstanbul İmar Yönetmeliği şartlarına tabi olup; plan üzerinde belirtilen yüksekliklerde H=... m iptal edilmiş olup;

h: 6,50; 2 Kat

h: 9,50; 3 Kat

h: 12,50; 4 Kat

h: 15,50; 5 Kat

h: 18,50; 6 Kat

h: 21,50; 7 Kat

h: 24,50; 8 Kat

h: 27,50; 9 Kat

h: 30,50; 10 Kat

h: 33,50; 11 Kat olarak uygulanacaktır.

31. Otopark ihtiyacı parsel bünyesinde karşılanacaktır. Otopark rampası yapılması zorunlu olup, sağlayamayan parsellerde tevhid şartı Belediyesi'nce yapılacak etüt çalışmasına göre belirlenecektir. Otopark asansörü yapılamaz. Ada bazında tüm parsellerin tevhidini ile dahi, otopark yapım şartları sağlanamadığı teknik rapor ile gerekçelendirilebiliyor ise Otopark Yönetmeliği'nin 4. Maddesindeki şartlar geçerlidir.

34. İmar Kanunu'na göre iskan alınmış binalarda kazanılmış haklar müktesep olarak geçerlidir.

35. Yapılarda Meri İstanbul İmar Yönetmeliği doğrultusunda kademe uygulaması yapılırken, iskan edilmeyen bodrum katlar için kademe şartı aranmaz; diğer katlar için Meri İstanbul İmar Yönetmeliği hükümleri geçerlidir.

36. Meri planda bitişik, ayrı ve blok nizam yapılaşma koşulu olan alanlarda; iskan edilmemek, meri imar yönetmeliğinde tanımlanan min. bahçe mesafeleri aşılmamak, yan ve arka bahçe mesafeleri içinde kalmak kaydıyla; blok kontur dışında, asansör, yangın merdiveni, yangın güvenlik holü ve korunumlu koridor ilgili yönetmelikler doğrultusunda (Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik, Asansör İşletme ve Bakım Yönetmeliği vb.) yapılabilir.

"A- Ticaret+Hizmet Alanlarında"

12. Ticaret + Hizmet alanlarında toplam parsel alanının 1000 m² geçmesi veya en az 5 parselin birleşmesi veya 1 adet yapı adası, toplulaştırılarak tek parsel olarak düzenlenmesi halinde; 1/5000 ölçekli nazım imar planı plan notlarında bu alanlar için belirtilen yoğunluk değerlerine uygun olarak; D.5. maddesi 1. bendinin fıkralarına göre uygulama yapılabilir.

"C- Ticaret + Konut Alanlarında"



5. Ticaret + Konut alanlarında parsellerin birleşmesi halinde; meri imar planında yer alan blok oturma alanları hesaplanarak, yeni oluşan parselin blok oturma alanı belirlenecektir. Yükseklikler meri 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı plan notlarında bu alanlar için belirtilen yükseklik değerlerini aşamaz. Farklı yükseklik değerlerine sahip parsellerin birleşmesi halinde en yüksek yükseklik değeri kabul edilecektir. Ancak gömülü bodrum katlar hariç, meri imar planında belirtilen toplam inşaat alanı aşılamaz. Blok şekli, boyutları ve bloklar arası mesafeler serbest olup, İlçe Belediyesi'nce onaylanacak avan projesine göre uygulama yapılacaktır.

“D- Konut Alanlarında”

D.5- Parsellerin Birleştirilmesi İle Yapılacak Düzenlemeler :

1. Toplam parsel alanının 1000 m² geçmesi veya en az 5 parselin birleşmesi veya 1 adet yapı adası, toplulaştırılarak tek parsel olarak düzenlenmesi halinde; 1/5000 ölçekli nazım imar planı yoğunluk değerlerine uygun olarak;

K1 (200 k/ha) :E:0,50

K2 (300 ki/ha) :E:0,75

K3 (400 ki/ha) :E:1,00

K4 (600 ki/ha) :E:1,50

K5 (800 ki/ha) :E:2,00

K6 (1000 ki/ha) :E:2,50

K7 (1200 ki/ha) :E:3,00

K8 (1500 ki/ha) :E:3,75 olup aşağıda belirtilen şekillerde uygulama yapılabilir:

1.a. Parsellerin birleşmesi halinde, yukarıda belirtilen yapılaşma koşullarına uygun olarak İlçe Belediyesi'nce onaylanacak avan projesine göre uygulama yapılacaktır. Yençok: 8 Kattır. İstanbul İmar Yönetmeliği şartları geçerlidir.

1.b. Parsel birleşmeleri Belediyesince yapılacak ada etütleri ile belirlenecektir.

1.c. Blok şekli, boyutları ve blok arası mesafeler serbesttir.

1.d. Plan değişikliğine gerek kalmaksızın planda gösterilen kütle düzeni ve kat adetlerine uyma şartı aranmaz.

1.e. Yeni oluşacak parsellerin tescilli yapı/parsellerle komşuluğunun olması halinde; İstanbul III. Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Kurulu onayı alınacaktır.” şeklindedir.

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Notu Değişikliği teklifine ait pafta örnekleri yazımız ekinde olup, Makamınızca da uygun görülmesi halinde evrakın Belediye Meclisine havalesi hususunu olurlarınıza arz ederim.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ : Yapılan inceleme neticesinde; teklif plan notlarının 31-32-34-35-36 –C.5-D.5/1 nolu maddelerinin aşağıda belirtilen şekilde düzenlenmesi, 37-38-39 nolu maddelerin eklenmesine, mevcut plan notlarındaki A.7-C.1-C.4-D.4/3 maddelerinin değiştirilmesine, diğer maddelerin olduğu gibi kabulü komisyonumuzca uygun görülmüştür. Meclisin onayına arz olunur.

GENEL HÜKÜMLER

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 giriş çıkışlarına izin verilir.

32. Planlama alanında mimari olarak daha uygun çözümlerin getirilmesi için imar planında verilen kat adetlerinin değişmemesi koşulu ile ;

h: 6.50 m yükseklik verilen alanlarda h en çok :7.50m (2 kat),

h:9.50 m yükseklik verilen alanlarda h en çok :11.00m (3 kat),

h:12.50m yükseklik verilen alanlarda h en çok :14.50m (4 kat),

h:15.50m yükseklik verilen alanlarda h en çok :18.00m (5 kat),

h:18.50m yükseklik verilen alanlarda h en çok: 21.50m (6 kat),

h:21.50m yükseklik verilen alanlarda h en çok: 25.00m (7 kat),

h:24.50m yükseklik verilen alanlarda h en çok: 28.50m (8 kat),



BEŞİKTAŞ
BELEDİYESİ

T.C.
BEŞİKTAŞ BELEDİYE BAŞKANLIĞI

Karar Tarihi
11.12.2020

MECLİS KARARI

Karar No
2020/100

h:27.50m yükseklik verilen alanlarda h en çok: 32.00m (9 kat),
h:30.50 m yükseklik verilen alanlarda h en çok:35.50m (10 kat)
h: 33,50 m yükseklik verilen alanlarda h en çok:39.00 m (11 kat) uygulanabilir;

34. 6306 sayılı kanuna göre riskli yapı olarak tespit edilmiş 3194 sayılı imar kanunu ve ilgili yönetmeliklerine uygun olarak ruhsat ve/veya yapı kullanma izin belgesi almış olan yapıların yıkılıp yeniden yapılması halinde kazanılmış haklar aşağıda belirtilen şartlar dahilinde müktesep hak olarak geçerlidir ;

- İmar Planına göre yapılaşma izni bulunması zorunludur.
- Toplam inşaat alanı onaylı ruhsat ve/veya yapı kullanma izin belgesinde belirtilen alan esas alınarak hesaplanır.
- Meri imar mevzuatına göre zorunlu ve ilave otopark alanları tamamı gömülü olmak kaydıyla bu hesaba dahil değildir.
- Meri imar planında belirtilen yol ve donatı alanları terkleri yapılmadan uygulama yapılamaz.
- Uygulama yapılan parsellerde yapı yükseklikleri yapılaşma düzeni meri imar planlarına çevre yapılaşma şartlarına ve varsa silüet kararlarına uygun olarak ilgili idaresince onaylanacak mimar projede belirlenir. Bu kapsamda yapılacak uygulamalarda yeni yapıların kullanım amacı ve yükseklikleri meri imar planlarına göre belirlenir.

35. Yapılarda Meri İstanbul İmar Yönetmeliği doğrultusunda kademe uygulaması yapılırken, yapının kot aldığı noktaya göre eğime dik parsel cephesi veya derinliği 30 mt den az olan parsellerde kademe yapılmaz. Diğer durumlarda Meri İstanbul İmar Yönetmeliği hükümleri geçerlidir. Parsellerin tevhid durumunda tevhid edilen parsellerin kot alma noktaları değiştirilemez.

36. Meri planda bitişik, ayırık ve blok nizam yapılaşma koşulu olan alanlarda; iskan edilmemek, parsel sınırına en fazla 3.00 mt yaklaşmak kaydıyla; yapılması gereken yangın merdiveni ve yangın güvenlik holü, ilgili yönetmelikler doğrultusunda (Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik,) Min yangın merdiveni ölçüleri ve güvenlik alanını sağlamak üzere ; konut alanlarında 11 m2, ticari alanlarda 15 m2 olacak şekilde bina arka cephesinde blok büyütülür.

37. Çekme mesafeleri, uygulama hükümleri içerisinde tanımlanmıştır. Ancak bahçe çekme mesafelerinden ötürü İmar Yönetmeliğine göre blok oluşmıyorsa çekme mesafeleri giriş aldığı ön bahçe mesafesi haricinde yan ve arka bahçede 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.

39. Blok şekilleri, blok oturma alanları arttırılmadan, plan değişikliğine gerek kalmaksızın, İlçe Belediyesinde onaylanacak vaziyet planındaki blok etüdüne göre belirlenir.

UYGULAMA HÜKÜMLERİ

A-Ticaret + Hizmet Alanları

7. Emsal verilmemiş yapı adalarında, mevcut arazi eğiminden dolayı açığa çıkan 2'den fazla bodrum kat iskan edilemez. Ancak Emsal verilmiş yapı adalarında bodrum katlar Meri İstanbul İmar Yönetmeliği hükümlerine tabidir.



C- Ticaret + Konut Alanları

1. Ticaret + Konut alanlarında; zemin katta ticaret alanı, üst katlarda konut olarak düzenlenecektir. Ancak ruhsat projesinde, ticaret kullanım amacı ofis olarak belirlendiği takdirde, bu alanlarda yatay/dikey sirkülasyon alanları ortak kullanılabilir.

4. Emsal verilmemiş yapı adalarında, mevcut arazi eğiminden dolayı açığa çıkan 2'den fazla bodrum kat iskan edilemez. Ancak Emsal verilmiş yapı adalarında bodrum katlar Meri İstanbul İmar Yönetmeliği hükümlerine tabidir.

5. Ticaret + Konut alanlarında parsellerin birleşmesi halinde; meri imar planında yer alan blok oturma alanları hesaplanarak, yeni oluşan parselin blok oturma alanı belirlenecektir. Yükseklikler meri 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı plan notlarında bu alanlar için belirtilen yükseklik değerlerini aşamaz. Farklı yükseklik değerlerine sahip parsellerin birleşmesi halinde en yüksek yükseklik değeri kabul edilecektir. Ancak tamamen iskan edilmeyen gömülü bodrum katlar hariç, meri imar planında belirtilen toplam inşaat alanı aşılamaz. Blok şekli ve boyutları serbest olup, İlçe Belediyesi'nce onaylanacak mimari projesine göre uygulama yapılacaktır.

D- Konut Alanlarında

D.4- BİNA DERİNLİKLERİ

3. Ayrık Nizam uygulama yapılacak parsellerde binanın taban alanı ilçe belediyesince yapılacak vaziyet planı etüdüne göre belirlenecektir. Bu planlamada ebat serbesttir.

D.5- Parsellerin Birleştirilmesi İle Yapılacak Düzenlemeler:

1. Toplam parsel alanının 1000 m² geçmesi veya en az 5 parselin birleşmesi veya 1 adet yapı adası, toplanılarak tek parsel olarak düzenlenmesi halinde; 1/5000 ölçekli nazım imar planı yoğunluk değerlerine uygun olarak;

K1 (200 k/ha) :E:0,50

K2 (300 ki/ha) :E:0,75

K3 (400 ki/ha) :E:1,00

K4 (600 ki/ha) :E:1,50

K5 (800 ki/ha) :E:2,00

K6 (1000 ki/ha) :E:2,50

K7 (1200 ki/ha) :E:3,00

K8 (1500 ki/ha) :E:3,75 olup aşağıda belirtilen şekillerde uygulama yapılabilir:

1.a. Parsellerin birleşmesi halinde, yukarıda belirtilen yapılaşma koşullarına uygun olarak İlçe Belediyesi'nce onaylanacak mimari projesine göre uygulama yapılacaktır. Yençok: 8 Kattır.

1.b. Parsel birleşmeleri Belediyeyince yapılacak ada etütleri ile belirlenecektir.

1.c. Blok şekli ve boyutları serbesttir. Bloklar arası mesafeler Meri İstanbul İmar Yönetmeliği hükümlerine tabidir.

1.d. Plan değişikliğine gerek kalmaksızın planda gösterilen kütle düzeni ve kat adetlerine uyma şartı aranmaz.

1.e. Yeni oluşacak parsellerin tescilli yapı/parsellerle komşuluğunun olması halinde; İstanbul III. Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Kurulu onayı alınacaktır.

1.f. Belirtilmeyen hususlarda Meri İstanbul İmar Yönetmeliği şartları geçerlidir.



BEŞİKTAŞ
BELEDİYESİ

T.C.
BEŞİKTAŞ BELEDİYE BAŞKANLIĞI

Karar Tarihi
11.12.2020

MECLİS KARARI

Karar No
2020/100

KARAR : Beşiktaş Belediye Meclisinin 11 Aralık 2020 tarihli Aralık dönemi toplantısının ikinci birleşiminde; 1/1000 ölçekli Beşiktaş-Dikilitaş-Balmumcu uygulama imar planı plan notu değişikliğine ilişkin komisyon raporunun aynen kabulüne meclise katılanların OYBİRLİĞİ ile karar verildi.

Önder GEDİK
Divan Kâtibi

Yıldız KAYA
Divan Kâtibi

Rıza AKPOLAT
Meclis Başkanı
(Belediye Başkanı)