

İSTANBUL İLİ, AVCILAR İLÇESİ,
AMBARLI MAHALLESİ 6351 NOLU
PARSELE İLİŞKİN
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU

1. Planlama Alanının Konumu ve Genel Özellikleri

Planlama alanı, İstanbul ili, Avcılar İlçesinde Ambarlı Mahallesi sınırları içerisinde yer alan G21A05A nazım imar planı paftaları, G21A05A4B, G21A05A4C uygulama imar planı paftalarında, 6351 no.lu parseli kapsamaktadır. Söz konusu parsel yürürlükte olan imar planında park, yol, konut alanı ve ortaöğretim tesis alanı kullanımında kalmaktadır.

Plan değişikliğine konu 6351 no.lu parsel, İstanbul İli, Avcılar İlçesinde, Ambarlı Mahallesi sınırları içerisinde 14760.00 m² alan büyüklüğüne sahiptir.

Planlama alanının doğusunda Osmanpaşa, batısında Fevzi Çakmak caddesi bulunmaktadır.



Şekil 1. Planlama Alanının Konumu



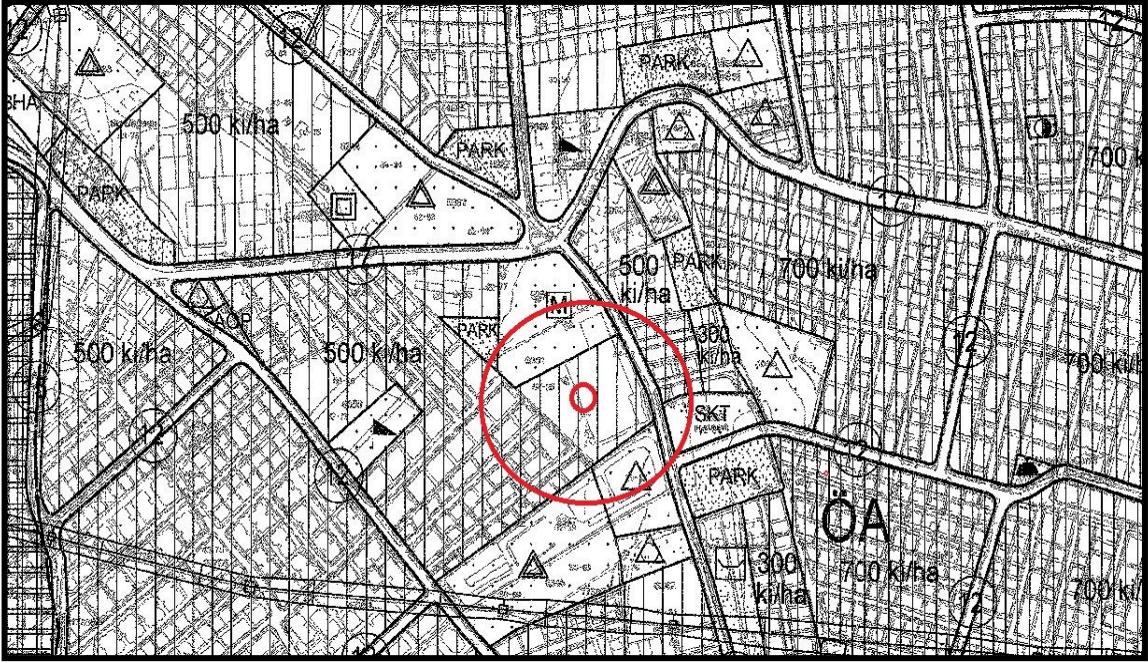
Şekil 2. Planlama Alanının Konumu

İstanbul İli, Avcılar İlçesinde Ambarlı Mahallesi de yer alan planlama alanı ağırlıklı olarak konut alanı kullanımlı bölgede yer almaktadır.

2. Mevcut İmar Planı Bilgileri

2.1. 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı

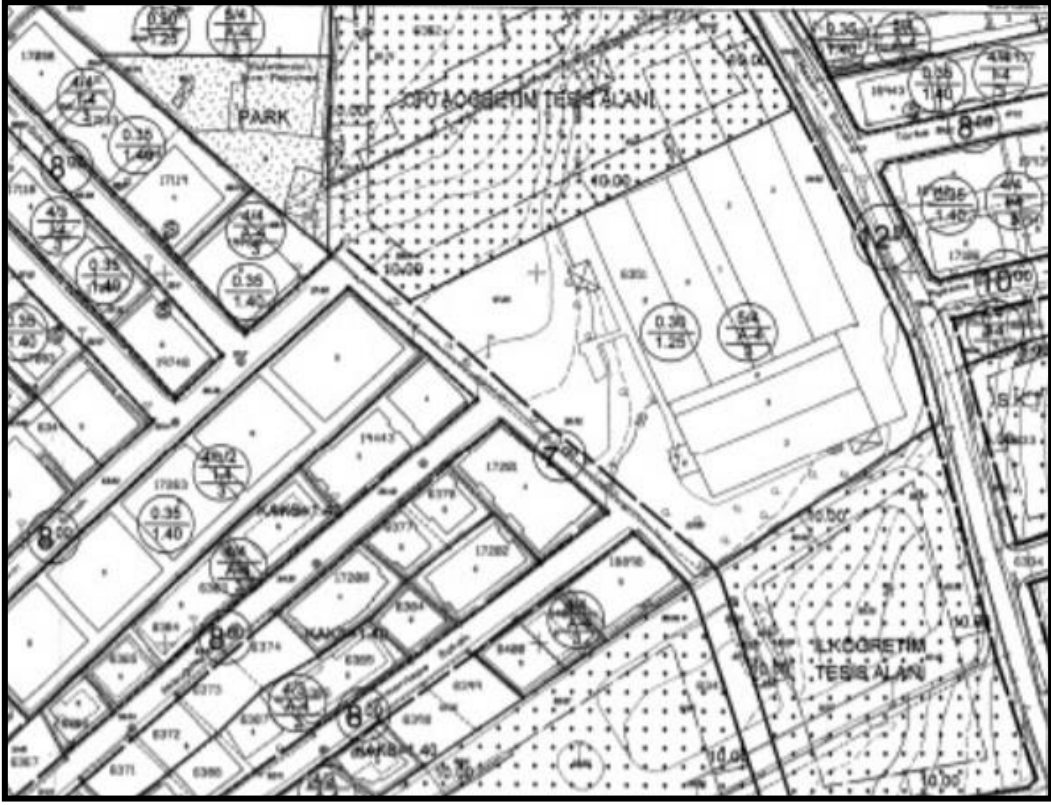
İstanbul İli, Avcılar İlçesinde Ambarlı Mahallesi planlama alanındaki söz konusu parseller mevcut 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında eğitim, park, yol ve konut alanı kullanımındadır.



Şekil: Mevcut nazım imar planı Ö:1/5000

2.2. 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı

İstanbul İli, Avcılar İlçesinde Ambarlı Mahallesi planlama alanındaki anılan parsel mevcut 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında yol, park, konut alanı ve ortaöğretim tesis alanı kullanımındadır.



Şekil: Mevcut Uygulama imar planı Ö:1/1000

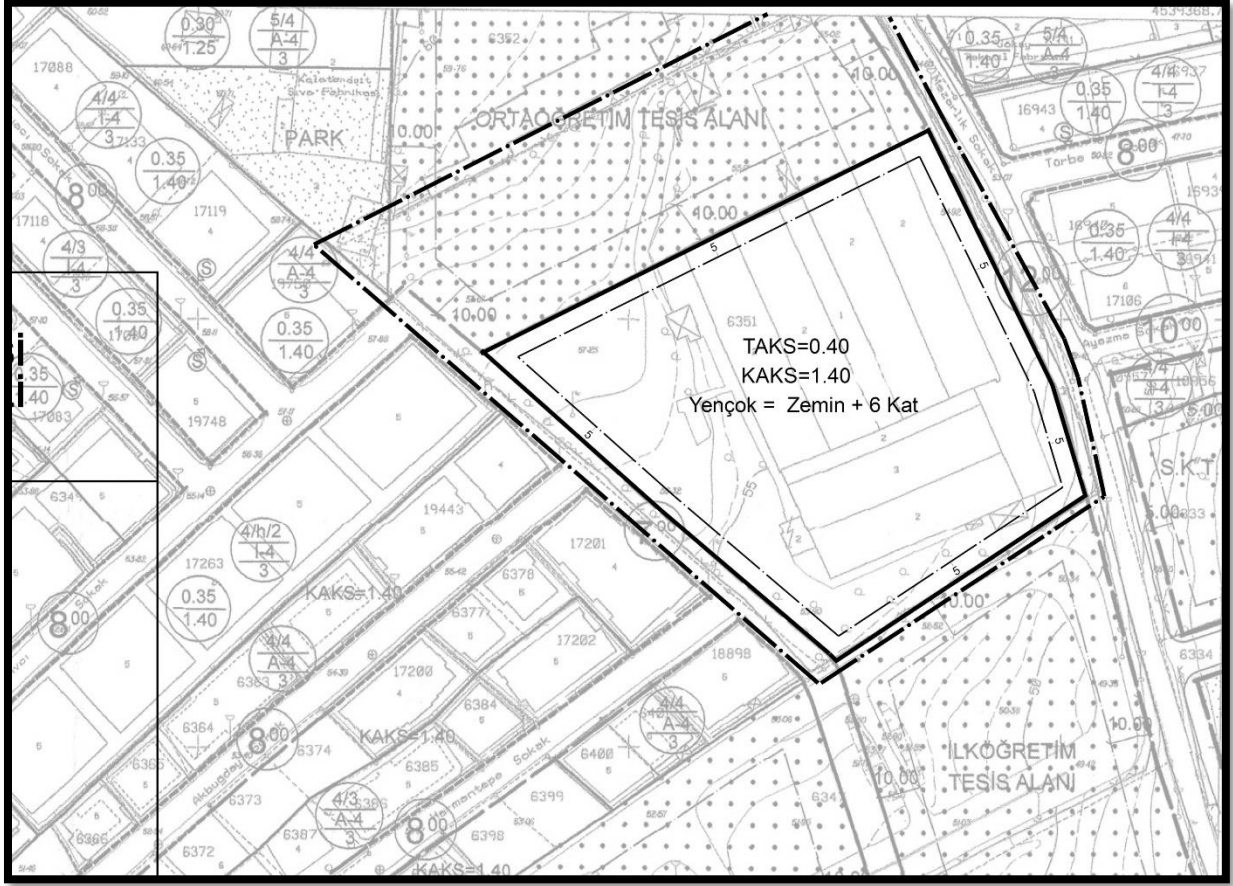
3. Plan Değişikliği Gerekçesi ve Önerisi

İstanbul İli, Avcılar İlçesi, Ambarlı Mahallesi sınırları içinde kalan bir kısım alanda yer alan mevcut yapılar 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında riskli yapı tanımı içinde kalabileceğinden dolayı, bahis konusu alanda gerek hak sahiplerinin ihtiyaçlarını gerekse kanunun amacı doğrultusunda plan, fen ve sağlık koşulları ile uyumlu bir çevre oluşturmak istenmektedir. Söz konusu parseller üzerindeki yapılar 09.10.2015 tarihi itibari ile riskli yapı başvurusu Çevre ve Şehircilik Bakanlığına yapılmıştır.

Bu kapsamda mevcut imar planına göre 388 kişi yaşayabilecek bölgede 6306 sayılı kanunun hükümlerinden faydalanmak amacıyla yukarıda belirtilen hususlar dikkate alınarak plan onama sınırı içinde kalan alanda konut sayısı ve nüfus hesabı kişi başına maksimum 40 m² birim konut alanı esas alınarak hesaplanacaktır.

Yapı yüksekliği, arazinin eğimi ve çevre yapılaşma koşulları dikkate alınarak zemin+6 kat olarak düzenlenmiştir. Mekansal planlar yönetmeliğine göre artan nüfus kadar gerekli alan ayrılmıştır. Planlama alanının kuzeyinde ortaöğretim tesis alanı ve park alanı, doğusunda 12 m batısında 7 m genişliğinde yollar bulunmaktadır.

Söz konusu değişiklik, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı kararlarına uygun olarak düzenlenmiştir.



Şekil: Öneri Uygulama İmar planı Ölçek:1/1000

ALAN ADI	ALAN M2
ORTAÖĞRETİM TESİS ALANI	4650
PARK ALANI	120
YOL	690
KONUT	9300
TOPLAM	14760

TABLO - ÖNERİ PLAN ARAZİ KULLANIM TABLOSU

Bu İmar Planında ve Açıklama Raporunda belirtilmeyen hususlarda 3194, 6306 sayılı Kanun ile 644 sayılı KHK ve ilgili yönetmelikleri geçerlidir.